



Rapport

# Investeringskosten binnensport

Gemeente Heusden

---

30-11-2020

## Inhoudsopgave

|       |                         |   |
|-------|-------------------------|---|
| 1.    | Aanleiding              | 1 |
| 2.    | Ruimtestaten            | 2 |
| 2.1   | Gymzaal 12 x 21 meter   | 2 |
| 2.2   | Gymzaal 14 x 22 meter   | 3 |
| 2.3   | Sportzaal 22 x 28 meter | 4 |
| 2.4   | Sportzaal 24 x 28 meter | 5 |
| 3.    | Investeringskosten      | 6 |
| 3.1   | Investeringskosten      | 6 |
| 3.2   | Onderbouwing            | 6 |
| 3.2.1 | Grondkosten             | 6 |
| 3.2.2 | Projectbegeleiding      | 6 |
| 3.2.3 | Bijkomende kosten       | 6 |
| 3.2.4 | Losse inrichting        | 6 |
| 3.2.5 | Bouwkosten              | 7 |
| 3.2.6 | Honoraria               | 7 |
| 3.2.7 | Infrastructuur          | 7 |
| 3.2.8 | Bijkomende kosten       | 7 |
| 3.2.9 | Prijsstijgingen         | 7 |

## 1. Aanleiding

De gemeente Heusden is momenteel bezig met een totaalkostenoverzicht voor een nieuwbouw sportaccommodatie de Grassen in Vlijmen. Synarchis heeft in oktober 2018 een rapport opgeleverd met betrekking tot een capaciteitsonderzoek van de binnensportaccommodaties in de gemeente Heusden. Als bijlage bij dit rapport was een overzicht opgenomen van investeringskosten van diverse binnensportvoorzieningen.

De gemeente heeft behoefte aan het actualiseren van deze investeringskosten naar het heden. Het gaat hierbij om de volgende vier scenario's:

- een gymzaal van 12 x 21 meter met een vrije hoogte van 5 meter
- een gymzaal van 14 x 22 meter met een vrije hoogte van 5,5 meter
- een sportzaal van 22 x 28 meter met een vrije hoogte van 7 meter
- een sportzaal van 24 x 28 meter met een vrije hoogte van 7 meter

Deze vier scenario's worden in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt.

## 2. Ruimtestaten

### 2.1 Gymzaal 12 x 21 meter

| RUIMTESTAAT                            |  |        |         |                 |                   |                  |     |       |           |
|----------------------------------------|--|--------|---------|-----------------|-------------------|------------------|-----|-------|-----------|
| Ruimte omschrijving                    |  |        |         | benodigde<br>m2 | aantal<br>ruimten | totaal<br>m2 nvo |     |       |           |
| Entrée/Centrale Hal                    |  |        |         |                 |                   |                  |     |       |           |
| tochtportaal                           |  |        |         | 6               | 1                 | 6                |     |       |           |
| centrale hal                           |  |        |         | 15              | 1                 | 15               |     |       |           |
| toilet minder validen                  |  |        |         | 5               | 1                 | 5                |     |       |           |
| w erk kast                             |  |        |         | 6               | 1                 | 6                |     |       |           |
| Subtotaal Entrée/Centrale Hal          |  |        |         |                 |                   |                  | 32  |       |           |
| Wedstrijdruimte                        |  | lengte | breedte | hoogte          |                   |                  |     | Kuubs | Zaaldelen |
| Sporthal                               |  | 21,0   | 12,0    | 5,0             | 252               | 1                | 252 | 1.260 | 1         |
| toestellenberging gymhal               |  |        |         |                 | 50                | 1                | 50  |       |           |
| Subtotaal Wedstrijdruimte              |  |        |         |                 |                   |                  | 302 |       |           |
| Kleedruimten                           |  |        |         |                 |                   |                  |     |       |           |
| kleedkamers sportvoorzieningen         |  |        |         |                 | 25                | 2                | 50  |       |           |
| w asruimten sportvoorzieningen         |  |        |         |                 | 15                | 2                | 30  |       |           |
| scheidsrechtersruimte / docentenruimte |  |        |         |                 | 8                 | 1                | 8   |       |           |
| Subtotaal Kleedruimten                 |  |        |         |                 |                   |                  | 88  |       |           |
| Overige ruimten                        |  |        |         |                 |                   |                  |     |       |           |
| technische ruimten                     |  |        |         |                 | 12                | 1                | 12  |       |           |
|                                        |  |        |         |                 |                   |                  | 12  |       |           |
| Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)    |  |        |         |                 |                   |                  | 434 |       |           |
| Oppervlakte verkeersruimte             |  |        |         |                 |                   |                  | 26  | 6,0%  | van NVO   |
| Ontw erpverlies                        |  |        |         |                 |                   |                  | 9   | 2,0%  | van NVO   |
| Oppervlakte constructie                |  |        |         |                 |                   |                  | 22  | 5,0%  | van NVO   |
| Bruto vloeroppervlakte (BVO)           |  |        |         |                 |                   |                  | 490 |       |           |

## 2.2 Gymzaal 14 x 22 meter

| RUIMTESTAAT                            |  |        |         |                 |                   |                  |     |       |           |
|----------------------------------------|--|--------|---------|-----------------|-------------------|------------------|-----|-------|-----------|
| Ruimte omschrijving                    |  |        |         | benodigde<br>m2 | aantal<br>ruimten | totaal<br>m2 nvo |     |       |           |
| Entrée/Centrale Hal                    |  |        |         |                 |                   |                  |     |       |           |
| tochtportaal                           |  |        |         | 6               | 1                 | 6                |     |       |           |
| centrale hal                           |  |        |         | 15              | 1                 | 15               |     |       |           |
| toilet minder validen                  |  |        |         | 5               | 1                 | 5                |     |       |           |
| werkast                                |  |        |         | 6               | 1                 | 6                |     |       |           |
| Subtotaal Entrée/Centrale Hal          |  |        |         |                 |                   |                  | 32  |       |           |
| Wedstrijdruimte                        |  | lengte | breedte | hoogte          |                   |                  |     | Kuubs | Zaaldelen |
| Sporthal                               |  | 22,0   | 14,0    | 5,5             | 308               | 1                | 308 | 1.694 | 1         |
| toestellenberging gymhal               |  |        |         |                 | 50                | 1                | 50  |       |           |
| Subtotaal Wedstrijdruimte              |  |        |         |                 |                   |                  | 358 |       |           |
| Kleedruimten                           |  |        |         |                 |                   |                  |     |       |           |
| kleedkamers sportvoorzieningen         |  |        |         | 25              | 2                 | 50               |     |       |           |
| wasruimten sportvoorzieningen          |  |        |         | 15              | 2                 | 30               |     |       |           |
| scheidsrechtersruimte / docentenruimte |  |        |         | 8               | 1                 | 8                |     |       |           |
| Subtotaal Kleedruimten                 |  |        |         |                 |                   |                  | 88  |       |           |
| Overige ruimten                        |  |        |         |                 |                   |                  |     |       |           |
| technische ruimten                     |  |        |         | 12              | 1                 | 12               |     |       |           |
|                                        |  |        |         |                 |                   |                  | 12  |       |           |
| Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)    |  |        |         |                 |                   |                  | 490 |       |           |
| Oppervlakte verkeersruimte             |  |        |         |                 |                   |                  | 29  | 6,0%  | van NVO   |
| Ontwerpverlies                         |  |        |         |                 |                   |                  | 10  | 2,0%  | van NVO   |
| Oppervlakte constructie                |  |        |         |                 |                   |                  | 25  | 5,0%  | van NVO   |
| Bruto vloeroppervlakte (BVO)           |  |        |         |                 |                   |                  | 554 |       |           |

## 2.3 Sportzaal 22 x 28 meter

| RUIMTESTAAT                            |  |        |         |                 |                   |                  |       |       |           |
|----------------------------------------|--|--------|---------|-----------------|-------------------|------------------|-------|-------|-----------|
| Ruimte omschrijving                    |  |        |         | benodigde<br>m2 | aantal<br>ruimten | totaal<br>m2 nvo |       |       |           |
| Entrée/Centrale Hal                    |  |        |         |                 |                   |                  |       |       |           |
| tochtportaal                           |  |        |         | 6               | 1                 | 6                |       |       |           |
| centrale hal                           |  |        |         | 20              | 1                 | 20               |       |       |           |
| toilet minder validen                  |  |        |         | 5               | 1                 | 5                |       |       |           |
| werk kast                              |  |        |         | 6               | 1                 | 6                |       |       |           |
| Subtotaal Entrée/Centrale Hal          |  |        |         |                 |                   |                  | 37    |       |           |
|                                        |  |        |         |                 |                   |                  |       |       |           |
| Wedstrijdruimte                        |  | lengte | breedte | hoogte          |                   |                  |       | Kuubs | Zaaldelen |
| Sportzaal                              |  | 28,0   | 22,0    | 7,0             | 616               | 1                | 616   | 4.312 | 2         |
| toestellenberging sportzaal            |  |        |         | 90              | 1                 | 90               |       |       |           |
| Subtotaal Wedstrijdruimte              |  |        |         |                 |                   |                  | 706   |       |           |
|                                        |  |        |         |                 |                   |                  |       |       |           |
| Kleedruimten                           |  |        |         |                 |                   |                  |       |       |           |
| kleedkamers sportvoorzieningen         |  |        |         | 25              | 4                 | 100              |       |       |           |
| wasruimten sportvoorzieningen          |  |        |         | 15              | 4                 | 60               |       |       |           |
| scheidsrechtersruimte / docentenruimte |  |        |         | 8               | 2                 | 16               |       |       |           |
| Subtotaal Kleedruimten                 |  |        |         |                 |                   |                  | 176   |       |           |
|                                        |  |        |         |                 |                   |                  |       |       |           |
| Overige ruimten                        |  |        |         |                 |                   |                  |       |       |           |
| technische ruimten                     |  |        |         | 30              | 1                 | 30               |       |       |           |
|                                        |  |        |         |                 |                   |                  | 30    |       |           |
|                                        |  |        |         |                 |                   |                  |       |       |           |
| Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)    |  |        |         |                 |                   |                  | 949   |       |           |
| Oppervlakte verkeersruimte             |  |        |         |                 |                   |                  | 57    | 6,0%  | van NVO   |
| Ontw erpverlies                        |  |        |         |                 |                   |                  | 19    | 2,0%  | van NVO   |
| Oppervlakte constructie                |  |        |         |                 |                   |                  | 47    | 5,0%  | van NVO   |
| Bruto vloeroppervlakte (BVO)           |  |        |         |                 |                   |                  | 1.072 |       |           |

## 2.4 Sportzaal 24 x 28 meter

| RUIMTESTAAT                            |  |  |  |                 |                   |                  |     |       |           |       |         |
|----------------------------------------|--|--|--|-----------------|-------------------|------------------|-----|-------|-----------|-------|---------|
| Ruimte omschrijving                    |  |  |  | benodigde<br>m2 | aantal<br>ruimten | totaal<br>m2 nvo |     |       |           |       |         |
| Entrée/Centrale Hal                    |  |  |  |                 |                   |                  |     |       |           |       |         |
| tochtportaal                           |  |  |  | 6               | 1                 | 6                |     |       |           |       |         |
| centrale hal                           |  |  |  | 20              | 1                 | 20               |     |       |           |       |         |
| toilet minder validen                  |  |  |  | 5               | 1                 | 5                |     |       |           |       |         |
| werkast                                |  |  |  | 6               | 1                 | 6                |     |       |           |       |         |
| Subtotaal Entrée/Centrale Hal          |  |  |  |                 |                   |                  | 37  |       |           |       |         |
| Wedstrijdruimte                        |  |  |  | lengte          | breedte           | hoogte           |     | Kuubs | Zaaldelen |       |         |
| Sportzaal                              |  |  |  | 28,0            | 24,0              | 7,0              | 672 | 1     | 672       | 4.704 | 2       |
| toestellenberging sportzaal            |  |  |  |                 |                   |                  | 90  | 1     | 90        |       |         |
| Subtotaal Wedstrijdruimte              |  |  |  |                 |                   |                  |     | 762   |           |       |         |
| Kleedruimten                           |  |  |  |                 |                   |                  |     |       |           |       |         |
| kleedkamers sportvoorzieningen         |  |  |  |                 |                   |                  | 25  | 4     | 100       |       |         |
| wasruimten sportvoorzieningen          |  |  |  |                 |                   |                  | 15  | 4     | 60        |       |         |
| scheidsrechtersruimte / docentenruimte |  |  |  |                 |                   |                  | 8   | 2     | 16        |       |         |
| Subtotaal Kleedruimten                 |  |  |  |                 |                   |                  |     |       | 176       |       |         |
| Overige ruimten                        |  |  |  |                 |                   |                  |     |       |           |       |         |
| technische ruimten                     |  |  |  |                 |                   |                  | 30  | 1     | 30        |       |         |
|                                        |  |  |  |                 |                   |                  |     |       | 30        |       |         |
| Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)    |  |  |  |                 |                   |                  |     |       | 1.005     |       |         |
| Oppervlakte verkeersruimte             |  |  |  |                 |                   |                  |     |       | 60        | 6,0%  | van NVO |
| Ontwerpverlies                         |  |  |  |                 |                   |                  |     |       | 20        | 2,0%  | van NVO |
| Oppervlakte constructie                |  |  |  |                 |                   |                  |     |       | 50        | 5,0%  | van NVO |
| Bruto vloeroppervlakte (BVO)           |  |  |  |                 |                   |                  |     |       | 1.136     |       |         |

### 3. Investeringskosten

#### 3.1 Investeringskosten

| Investeringskosten                  | Gymzaal<br>12 x 21 meter | Gymzaal<br>14 x 22 meter | Sportzaal<br>22 x 28 meter | Sportzaal<br>24 x 28 meter |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Kosten gemeente:</b>             |                          |                          |                            |                            |
| Grondkosten                         | € 0                      | € 0                      | € 0                        | € 0                        |
| Projectbegeleiding                  | € 100.000                | € 100.000                | € 150.000                  | € 150.000                  |
| Bijkomende kosten                   | € 14.700                 | € 16.600                 | € 31.200                   | € 34.000                   |
| Losse inrichting                    | € 29.000                 | € 29.000                 | € 35.000                   | € 41.250                   |
| Totaal gemeente                     | € 143.700                | € 145.600                | € 216.200                  | € 225.250                  |
| <b>Kosten marktpartij</b>           |                          |                          |                            |                            |
| Bouwkosten                          | € 985.500                | € 1.094.000              | € 2.155.000                | € 2.205.000                |
| Honoraria                           | € 75.500                 | € 83.700                 | € 171.000                  | € 179.000                  |
| Infrastructuur                      | € 0                      | € 0                      | € 0                        | € 0                        |
| Bijkomende kosten                   | € 19.700                 | € 21.900                 | € 43.100                   | € 44.100                   |
| Prijsstijgingen / Indexering        | € 0                      | € 0                      | € 0                        | € 0                        |
|                                     | € 1.080.700              | € 1.199.600              | € 2.369.100                | € 2.428.100                |
| Onvoorzien 10%                      | € 131.000                | € 135.000                | € 259.000                  | € 265.000                  |
| Investeringskosten excl. BTW        | € 1.355.400              | € 1.480.200              | € 2.844.300                | € 2.918.350                |
| BTW                                 | € 285.000                | € 311.000                | € 598.300                  | € 613.000                  |
| <b>Investeringskosten incl. BTW</b> | <b>€ 1.640.400</b>       | <b>€ 1.791.200</b>       | <b>€ 3.442.600</b>         | <b>€ 3.531.350</b>         |

#### 3.2 Onderbouwing

##### 3.2.1 Grondkosten

Er zijn geen grondkosten opgenomen. E.e.a. is afhankelijk van het huidige eigendom en de huidige situatie.

##### 3.2.2 Projectbegeleiding

Dit zijn de kosten voor bouwmanagement, bouwtoezicht en kostenmanagement. De interne uren van de gemeente zitten niet in dit bedrag.

##### 3.2.3 Bijkomende kosten

Onder deze kosten vallen de nutsaansluitingen. Kosten voor het openingsfeestje zitten hier niet in.

##### 3.2.4 Losse inrichting

Onder losse inrichting wordt verstaan de losse sporttechnische inrichting, maar ook lichtwering en losse toiletvoorzieningen e.d.

### **3.2.5 Bouwkosten**

Onder de bouwkosten wordt verstaan de kosten voor het realiseren van de gymzaal of sportzaal. Dit betreft de bouwkundige en de installatietechnische werkzaamheden. Ook de vaste inrichting maakt hier onderdeel van uit. Dat zijn de vaste sporttoestellen (potten e.d.) en de elektrisch bedienbare scheidingswand bij de sportzalen.

### **3.2.6 Honoraria**

Onder de honoraria vallen de kosten voor:

- Architect
- Constructeur
- Adviseur installaties
- Adviseur bouwfysica
- Overige adviseurs

### **3.2.7 Infrastructuur**

Er zijn op verzoek van de gemeente geen kosten voor de infrastructuur opgenomen.

### **3.2.8 Bijkomende kosten**

De bijkomende kosten zijn de kosten voor de vergunningen.

### **3.2.9 Prijsstijgingen**

In de berekeningen zijn geen kosten opgenomen voor prijsstijgingen. Prijspeil is januari 2021.

# ‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &  
marketing



beheer &  
exploitatie



huisvesting &  
programmamanagement



aanbesteden &  
projectmanagement