

Memo

Aan mevrouw O. Vriese - Gemeente Zevenaar
Datum 16 april 2026
Referentie P2000382-0006.1.0
Betreft toelichting stichtingskosten

.....

Naar aanleiding van de rapportage P2000382-0002 van Hevo, zijn er een aanvullende vragen gesteld omtrent de geraamde stichtingskosten voor de eventuele nieuwbouw. Deze memo tracht verdere helderheid te scheppen aangaande de gehanteerde uitgangspunten, en de daarbij opgenomen kosten.

In bovengenoemde rapportage zijn in hoofdlijnen de uitgangspunten van de kostenraming uiteengezet. Hierbij nogmaals kort samengevat:

- A. Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) niveau nieuwbouw
- B. Frisse Scholen Klasse B
- C. Ruimtelijk functionele uitgangspunten zoals omschreven in het rapport van De Mevrouwen 'Scenario onderzoek Heerenmäten – Zonegge' d.d. 15-11-2023
- D. Het terrein is buiten beschouwing gelaten, net als eventuele grondkosten.

Bij de resultaten van het onderzoek in 2023 heeft Bremen Bouwadviseurs een nieuwbouwkostenraming opgesteld die als input voor ons onderzoek heeft gediend. Dit betreft document 25RBG203-00 versie V1.0 d.d. 04-11-2025. *Intussen is er een nieuwe versie verschenen, maar die is niet door Hevo als input gebruikt.*

De nieuwbouwkostenraming Bremen sluit op € 38,4 mln stichtingkosten incl. btw, prijspeil 01-10-2025.
(De nieuwe versie Bremen sluit op € 39,4 mln stichtingkosten incl. btw, prijspeil 01-04-2026.)

Aan Hevo is de vraag gesteld om een kostenraming voor een courant schoolgebouw wat een vergelijkbaar afwerkingsniveau heeft als de huidige school om een eerlijke vergelijking te kunnen maken tussen renovatie en nieuwbouw.

Om de kosten voor deze nieuwbouwvariant te berekenen is gebruik gemaakt van de Hevo kostenconfigurator. Dit instrument heeft een aantal voor gedefinieerde referentiegebouwen (inclusief complete bouw-/stichtingkostenramingen) waarmee op snelle manier gerekend kan worden. De kosten in de kostenconfigurator worden jaarlijks up-to-date gebracht met behulp van de Hevo moederbegroting die weer tot stand komt door nacalculatie van onze (risicodragende) projecten.

De nieuwbouwkostenraming Hevo sluit op € 34,0 mln stichtingkosten incl. btw, prijspeil 01-01-2026.

Hierna volgt een analyse van de bouw- en stichtingskosten van de kostenraming van Bremen Bouwadviseurs en Hevo.

1. Analyse bouwkosten

De kostenraming van Bremen Bouwadviseurs d.d. 04-11-2025 laat een groter detailniveau zien dan de kostenconfigurator van Hevo. Echter zijn beide wel op dit detailniveau berekend. Hier volgt een overzicht met verschillen van de beide kostenramingen.

	Bremen Bouwadviseurs	Hevo
Gebouwworm	Conform ontwerp KWK, met 3 bouwlagen en vide.	Rechthoekig en doelmatig, met 3 bouwlagen.
Sloopkosten	Buiten de scope.	Buiten de scope.
Fundering	Paalfundering.	Paalfundering, maar minder zwaar aangenomen.
Skelet	Volledig kolommen-balken structuur. Luifels aanwezig.	Dragende gevels met kolommen-balken in de middenzone.
Dak	Betondak met sedum en lichtstraat.	Betondak.
Gevels, gesloten	Houtskeletbouw met n.t.b. gevelafwerking.	Metselwerk.
Gevels, open	Aluminium kozijnen met screens.	Aluminium kozijnen met screens.
Binnenwanden, gesloten	Metal stud met vliesbehang. Glazen systeemwanden.	Metal stud met vliesbehang.
Binnenwanden, open	Voldoende openheid/zichtlijnen.	Voldoende openheid/zichtlijnen.
Vloeren	Betonvloeren met zwevende dekvloer. Afwerking n.t.b.	Betonvloeren met zwevende dekvloer. Afwerking onderhoudsarm. (vergelijkbaar niveau).
Trappen	Centrale hoofdtrap en betontrappen.	Centrale hoofdtrap en betontrappen.
Plafonds	Luxe systeemplafonds.	Standaard systeemplafonds.
W-installatie	Op basis van BENG & FS-B met lucht-water warmtepomp.	Op basis van BENG & FS-B met lucht-water warmtepomp.
E-installatie	Op basis van BENG & FS-B.	Op basis van BENG & FS-B.
Transportinstallatie	Platformlift.	Platformlift.
Vaste inrichtingen	Basisinrichting met pantryblokken in lokalen.	Basisinrichting.
Terrein	Buiten de scope.	Buiten de scope.
Staartkosten	Compleet met ruim percentage voor nadere planuitwerking.	Compleet.

2. Analyse stichtingskosten

Zoals bij de bouwkosten, hierbij ook een vergelijking tussen de stichtingskosten.

	Bremen Bouwadviseurs	Hevo
Grondkosten	Sloop huidig gebouw en terreininrichting.	Exclusief.
Bouwkosten	Zie hierboven.	Zie hierboven.
Inrichtingskosten	Buiten de scope.	Buiten de scope.
Bijkomende kosten	Honoraria, aansluitkosten, heffingen, verzekeringen (in bk), aanloopkosten.	Honoraria, aansluitkosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten.
Onvoorzien	Opgenomen.	Opgenomen (vergelijkbaar).
Financieringskosten	Buiten de scope.	Buiten de scope.

3. Conclusie

Op hoofdlijnen zijn er slechts kleine verschillen in prijsniveau tussen de kostenramingen van Bremen Adviseurs en Hevo, die gezien het prijspeil verschil ook verklaarbaar zijn. Echter zijn er wel enkele verschillen in uitgangspunten zichtbaar die het verschil 'onder aan de streep' verklaren.