

Bijlage 11.3: Toelichting aansluiting civieltechnische raming en exploitatieopzet

In het kader van het exploitatieplan Selissen, met in het bijzonder de exploitatieopzet, heeft civieltechnisch deskundigbureau Nimas b.v. een civieltechnische kostenraming¹ opgesteld voor de ontwikkeling van woonwijk Selissen te Boxtel.

De kostenraming heeft betrekking op te realiseren civieltechnische werken binnen het definieerde exploitatiegebied (zie bijlage 1 exploitatieplan: kaart exploitatieplangebied) en enkele civieltechnische werken gelegen buiten het exploitatiegebied.

De raming van kosten van civieltechnische werken gelegen binnen het exploitatiegebied is gebaseerd op het (indicatief) stedenbouwkundig schetsontwerp '4^e verkavelingsplan Selissen, Boxtel' opgesteld door CroonenBuro5 op d.d. 7 november 2019 (zie bijlage 10.1).

De raming van kosten van werken gelegen buiten het exploitatiegebied is gebaseerd op door de gemeente Boxtel aangeleverde documentatie (indicatieve ontwerpen etc.). Gezien het indicatieve karakter van de onderliggende ontwerpen is de kostenraming op normatieve wijze opgesteld.

Onderdelen kostenraming Nimas b.v.

De civieltechnische raming van Nimas b.v. is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Civieltechnische werken gelegen **binnen** het exploitatieplangebied:
 - (Toekomstige) woonwijk Selissen (bouw -en woonrijp maken).
 - Geluidsscherm.
 - Sloop opstallen + sanering.
 - Foerangeergebied das (deel).
- Civieltechnische werken gelegen **buiten** het exploitatieplangebied:
 - Aanleg rotonde Bossheweg.
 - Herinrichting Dukaat.
 - Foerangeergebied das (deel).

Het onderdeel 'foerangeergebied das' is deels gelegen **binnen** en **buiten** het exploitatiegebied.

Per afzonderlijk onderdeel is de raming opgebouwd uit de volgende (hoofd)elementen:

- (A) Bouwkosten (= directe + indirecte bouwkosten)
- (B) Overige bijkomende kosten.
- (C) Engineeringskosten (VTU).

De raming van Nimas is opgenomen als bijlage 11.2 van het exploitatieplan. Het overzicht op bladzijde 5 van de raming geeft een samenvatting van de totale kostenraming. De totaal aan geraamde kosten bedraagt **€ 17.905.259,74**.

Opname raming in exploitatieopzet

Het overzicht, opgenomen op bladzijde 3 van deze bijlage, geeft een samenvatting van de civieltechnische kosten (raming Nimas) welke zijn opgenomen in de exploitatieopzet van Selissen. In het overzicht zijn de verschillende onderdelen geclusterd naar **binnen**, **buiten** het exploitatieplangebied en sloopkosten + sanering (**binnen** exploitatieplangebied).

Het totaal aan opgenomen kosten in de exploitatieopzet bedraagt **€ 14.472.566,68**. Niet alle kosten op basis van de raming van Nimas (bijlage 11.2) zijn opgenomen in de exploitatieopzet. De totale kosten op basis van raming van Nimas bedragen immers **€ 17.905.259,74**.

Het totaal aan 'bouwkosten' (€ 13.830.262) + 'overige bijkomende kosten' (€ 471.496) = **€ 14.301.757** (zie bijlage 11.2, bladzijde 5) is één op één opgenomen in de exploitatieopzet. In het samenvattende overzicht (bladzijde 3 van deze bijlage) is dit (totaal)bedrag opgenomen onder kolom 'Totaal (A+B)'. Niet opgenomen in de exploitatieopzet zijn de kosten voor object overstijgende risico's (€ 1.627.750,89). Dit aangezien er in de bouwkosten al rekening wordt gehouden met een riscoreservering. Daarnaast is slechts een deel van de door Nimas geraamde engineeringskosten (VTU) opgenomen in de exploitatieopzet. Een groot deel van de kosten voor VTU is afkomstig uit de ingevulde ministeriële plankostenscan.

¹ Nimas b.v., BRM en WRM Selissen Boxtel, d.d. 8 februari 2019

NOTITIE

Datum: 12 februari 2019

Projectnaam: Exploitatieplan Selissen

Kenmerk: Bijlage 11.3 - Toelichting aansluiting civieltechnische raming en exploitatieopzet

(Civieltechnische) kosten binnen exploitatiegebied

Per geraamd onderdeel is het totaal aan '(A) bouwkosten' (= directe + indirecte bouwkosten) + (B) Overige bijkomende kosten één op één opgenomen in de exploitatieopzet.

De '(C) Engineeringskosten (VTU)' zijn afkomstig uit het resultaat van de ingevulde ministeriële plankostenscan (zie bijlage 9). Het betreft de '(C) Engineeringskosten (VTU)' wat betreft het slopen en saneren van opstallen en bouw- en woonrijp maken. De '(C) Engineeringskosten (VTU)' voor bodemsanering (puinpad) is aanvullend op de plankostenscan opgenomen in de exploitatieopzet. Hiervoor is het door Nimas geraamde bedrag aangehouden.

(Civieltechnische) kosten buiten exploitatiegebied

Algemeen: de kosten voor de onderdelen, welke zijn gelegen buiten het exploitatiegebied, worden in de exploitatieopzet toegerekend op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

In de exploitatieopzet is per onderdeel het totaal aan '(A) bouwkosten' (= directe + indirecte bouwkosten) + (B) Overige bijkomende kosten opgenomen. Deze kosten zijn vervolgens op basis van de toerekenbaarheid (%) gecorrigeerd.

De '(C) Engineeringskosten (VTU)' voor werken gelegen buiten het exploitatiegebied maken geen onderdeel uit van de plankostenscan en zijn aanvullend opgenomen in de exploitatieopzet. De betreffende kosten zijn conform de raming van Nimas b.v. opgenomen en zijn gecorrigeerd op basis van de toerekenbaarheid (%).

Kenmerk: Bijlage 11.3 - Toelichting aansluiting civieltechnische raming en exploitatieopzet

- pagina 3 van 3 -