



Rapport

Voormalig Bezoekerscentrum Schiermonnikoog
Torenstreek 20

Uitvoerder:
Stichting DBF
Gedempte Molenwijk 22B
8442 BG Heerenveen
0513 - 249 000

www.stichtingdbf.nl
Heerenveen, november 2021

1. INLEIDING

Achtergrondinformatie

Aan de Torenstreek in Schiermonnikoog bevindt zich het Bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

Mei 2021 is het nieuwe bezoekerscentrum geopend. Het huidige bezoekerscentrum verliest hiermee definitief zijn functie. Op dit moment worden ruimtes tijdelijk verhuurd in afwachting van een nieuwe ontwikkeling.

Wensen gemeente

De gemeente is voor het voormalig bezoekerscentrum op zoek naar een nieuwe invulling.

De gemeente hecht bij de ontwikkelingen veel waarde aan het maatschappelijk rendement. Er is in ieder geval behoefte aan extra woonruimte.



2. OPDRACHT

De gemeente heeft aan Stichting DBF gevraagd mee te denken over de ontwikkeling van het bezoekerscentrum aan de Torenstreek.

Vragen:

Welke invulling van het bezoekerscentrum heeft het hoogste maatschappelijke rendement rekening houdend met de financiële haalbaarheid?

Wat levert DBF op:

Stichting DBF maakt een rapport met daarin verslag van de haalbaarheid van twee scenario's. De scenario's worden onderzocht op:

- Investeringskosten
- Exploitatie
- Dekking
- Planologische haalbaarheid
- Maatschappelijk rendement

3. WERKZAAMHEDEN

De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Stichting DBF. Hieronder de verschillende werkzaamheden benoemd en toegelicht.

Uitvoering:

- DBF heeft op basis van de wensen de gemeente en eigen inzicht 2 scenario's opgesteld.
- DBF heeft een architect ingeschakeld voor schetswerk.
- DBF heeft een inschatting gegeven van de investeringskosten, dekkingsmogelijkheden en de exploitatie.
- DBF heeft een advies opgesteld over de ontwikkeling van het bezoekerscentrum.

Aanvullend:

Naar aanleiding van het in september opgeleverde rapport heeft de gemeente aan DBF gevraagd of er extra wooneenheden te realiseren zijn in het complex. Dit heeft geresulteerd in een extra scenario: scenario 3. Dit extra scenario is in dit rapport toegevoegd. Het hoofdstuk conclusies en advies is naar aanleiding hiervan aangepast.

4. SCENARIO'S

DBF is meerdere malen op Schiermonnikoog geweest om het pand te bekijken. Er is een gesprek geweest met de voltallige raad en met het College van B&W. Er is ook gesproken met een aantal ambtenaren. De conclusie die getrokken kon worden is dat het vinden van een geschikte functie die zorgt voor een gezonde exploitatie geen enkel probleem is. Echter, de gemeente wil met het pand zorgen voor het oplossen van een maatschappelijk probleem op Schiermonnikoog. Namelijk het tekort aan betaalbare woonruimte.

De conclusie is getrokken dat de nieuwe invulling van het pand in ieder geval een aantal betaalbare huurwoningen moet herbergen. Er is ook nagedacht over het inpassen van een aantal werkruimtes. Deze zouden prima passen bij huurders die ook werkruimte dichtbij behoeven.

Er zijn in eerste instantie 2 scenario's opgesteld en verder onderzocht. Hier is later scenario 3 aan toegevoegd.

Van zowel scenario 1 als scenario 3 zijn door een architect schetsen gemaakt die als bijlage bij dit rapport zijn gevoegd.

Scenario 1

- 8 wooneenheden
- Bergingen
- 2 kantoorruimtes

Scenario 2

- 6 wooneenheden
- Bergingen
- 2 kantoorruimtes
- 4 bedrijfsruimtes

Scenario 3

- 11 wooneenheden
- Bergingen

Scenario 1

In scenario 1 worden in de voormalige generatorhal 5 wooneenheden gerealiseerd verdeeld over 2 verdiepingen. Deze woningen van gemiddeld 92 m² per stuk bestaan uit 4 kamers waarvan die op de begane grond ook te gebruiken is als kantoor aan huis. Er wordt ook een aparte kantoorruimte van 19 m² gerealiseerd. Aan de zijkant van het pand komt ruimte voor 5 bergingen.

In het andere deel van het complex worden 2 woningen van 67,5 m² op de begane grond gerealiseerd. Een derde woning komt op de verdieping.

Op de begane grond worden 3 bergingen en een kantoor van 26 m² gerealiseerd.

Scenario 2

In scenario 2 worden in de voormalige generatorhal 5 wooneenheden gerealiseerd verdeeld over 2 verdiepingen. Deze woningen van gemiddeld 92 m² per stuk bestaan uit 4 kamers waarvan die op de begane grond ook te gebruiken is als kantoor aan

huis. Er wordt ook een aparte kantoorruimte van 19 m² gerealiseerd. Aan de zijkant van het pand komt ruimte voor 5 bergingen.

In het andere deel van het complex worden 4 kantoorruimtes van 34 m² per stuk op de begane grond gerealiseerd. Op de 1^e verdieping komt een woning.

Op de begane grond worden 3 bergingen en een kantoor van 26 m² gerealiseerd.

Scenario 3

In scenario 2 worden in de voormalige generatorhal 6 wooneenheden gerealiseerd verdeeld over 2 verdiepingen. Vijf van deze woningen hebben een oppervlakte van gemiddeld 92 m². Ze bestaan uit 4 kamers waarvan die op de begane grond ook te gebruiken is als kantoor aan huis. Een zesde woning heeft een oppervlakte van ongeveer 40 m². Aan de zijkant van het pand komt door het plaatsen van een aanbouw ruimte voor bergingen. Deze bergingen zijn zowel voor de woningen in de oude generatorhal als voor het andere deel van het complex.

In het andere deel van het complex worden 5 woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een oppervlakte tussen de 61 en de 67 m². 3 woningen komen op de begane grond. De andere 2 woningen worden op de 1^e verdieping gerealiseerd.



5. FINANCIEN

Investeringsen

De totale investeringen voor realisatie van scenario 1 worden geschat op afgerond € 1.400.000,- incl. BTW. De kosten voor sloop en restauratie worden geschat op € 250.000,-. Voor de terreininrichting is een stelpost opgenomen van € 50.000,-. Er is geen rekening gehouden met eventuele kosten voor bodemsanering.

De totale investeringen voor realisatie van scenario 2 worden geschat op afgerond € 1.350.000,- incl. BTW.

De totale investeringen voor realisatie van scenario 3 worden geschat op € 1.850.000,- incl. BTW.

De verbouwkosten zijn vastgesteld op basis van eenheidsprijzen. De uitgangspunten zijn:

- houtskelet met betonnen verdiepingsvloer
- houten/aluminiumkozijnen
- daken bitumineuze afwerking
- alle installaties nieuw.

Om het pand te verduurzamen worden de volgende maatregelen genomen:

- HR++ glas
- WTW-installatie
- na-isolatie

De restauratiekosten zijn een raming rekening houdend met de onderhoudstoestand, gevels, kozijnen en daken

Exploitatie

De opbrengsten komen voort uit de verhuur van de woningen en de kantoren/bedrijfsruimtes. Bij de huurprijs voor de woningen is gerekend met huurprijzen onder de huurtoeslaggrens.

De inkomsten in scenario 1 komen uit op € 72.000,- per jaar.

De inkomsten in scenario 2 komen uit op € 70.000,- per jaar.

De inkomsten in scenario 3 komen uit op € 96.000,- per jaar.

Dekking

Op basis van de verwachte huurinkomsten hebben alle scenario's een BAR van rond de 5%. Dit is geen hoge opbrengst maar wel voldoende om alle reguliere kosten te dekken.

Subsidies en fondsen

Op basis van de scenario's zoals ze nu voorliggen lijkt er een mogelijkheid te zijn binnen de subsidieregeling van de provincie Fryslân. Voorwaarde is wel dat het pand een aanduiding 'karakteristiek' heeft. Een belangrijke voorwaarde is ook dat er een bouwhistorisch onderzoek is opgesteld en dat er rekening wordt gehouden met de karakteristieke elementen bij de restauratie en herbestemming.

Voor subsidie van de restauratie binnen deze regeling is bij de Provincie Fryslân subsidie mogelijk van 50% van de restauratiekosten met een maximum van € 25.000,-. De regeling kan elk jaar aangepast worden. In 2021 is de subsidie net als in 2020 van toepassing. Het is niet zeker of de subsidie in 2022 ook nog van toepassing is. Een aanvraag voor de subsidie moet gedaan worden in september 2022.

Voor financiering van een restauratie en herbestemming zijn ook kansen bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF). Voor restauratie en verduurzaming biedt het NRF de mogelijkheid voor een laagrentende lening. De herbestemmingskosten kunnen onder voorwaarden meegefinancierd worden tegen een marktconforme rente. In het geval van bewoning door de eigenaar zelf is een financiering van 100% mogelijk. Voor het verhuren van woningen is de maximale hypotheek 85% van de getaxeerde waarde na realisatie van het plan. Voor andere functies is de maximale hypotheek 70% van de getaxeerde waarde.

Mogelijk zijn er voor de gemeente Schiermonnikoog ook mogelijkheden om het project te financieren via de BNG.

BTW

Afhankelijk van de uiteindelijke invulling en de eindgebruiker is mogelijk de BTW terug te vorderen van de investeringen in de werkruimtes. Dit wordt pas later duidelijk. Op dit moment is de totale BTW daarom als kostenpost opgenomen.

6. EIGENDOM EN BEHEER

De gemeente is op dit moment eigenaar van de panden. Dit maakt dat de gemeente een nog grotere invloed heeft op de toekomst van het bezoekerscentrum dan ze als vergunningverlener al heeft.

7. CONCLUSIE EN ADVIES

Op basis van de mogelijkheden die het pand biedt, de behoefte van de gemeente, de woningbehoefte op Schiermonnikoog en de kennis en ervaring van DBF wordt geconcludeerd dat het herbestemmen van het bezoekerscentrum een uitstekende kans biedt.

Stichting DBF adviseert rekening houdend met de wensen van de gemeente, de mogelijkheden van het pand en de exploitatie om te kiezen voor een scenario met een zo groot mogelijk aantal wooneenheden. Dit wordt bereikt in scenario 3.

Er is op basis van de aanwezige vierkante meters die er in het complex aanwezig zijn ruimte voor meer wooneenheden dan opgenomen in de drie scenario's. Er is door DBF in alle scenario's bewust niet gekozen voor de hoogste opbrengst en het optimaal benutten van de beschikbare oppervlakte. Er wordt in alle scenario's namelijk rekening gehouden met de karakteristieke kenmerken van het pand en de kwaliteit van het aanbod.

In de berekeningen is gerekend met een redelijke huur om tegemoet te komen aan de wens van de gemeente om betaalbare

huurwoningen te realiseren. Gezien de kwaliteit van de woningen en de schaarste is er naar verwachting een hogere huur te vragen dan waarmee gerekend is. Een hogere huur heeft een positief effect op de exploitatie. De exploitatie is in alle scenario's al positief.

Om de subsidiemogelijkheden en financierbaarheid voor de (toekomstige) eigenaar te verbeteren wordt geadviseerd te bekijken of het pand de aanduiding 'karakteristiek' kan krijgen. Een aanvullende bouwhistorische verkenning kan dienen als een onderbouwing hiervoor.

Een punt van aandacht is de onzekerheid over de mogelijk aanwezige bodemvervuiling en de daaruit voortvloeiende saneringskosten.

Een ander punt van aandacht zijn de hard stijgende bouwkosten.

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

IN OPDRACHT VAN DE STICHTING D.B.F. GEDEMPTE MOLENWIJK 22B 8442 BG HEERENVEEN

VERBEELDING BESTAANDE SITUATIE.



Bureau Haarsma

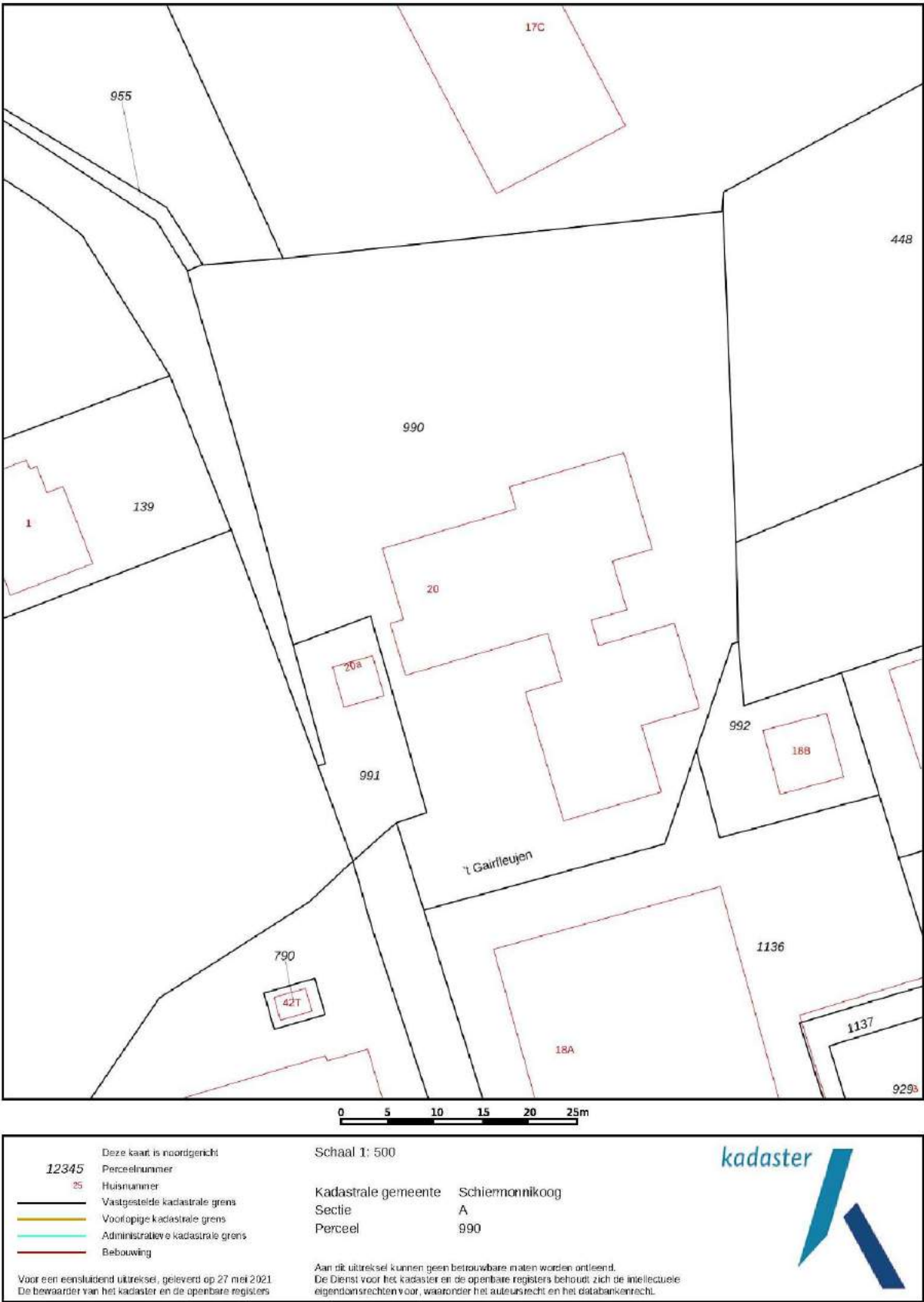
werkt samen met architect WG Gielstra

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

KADASTRALE SITUATIE

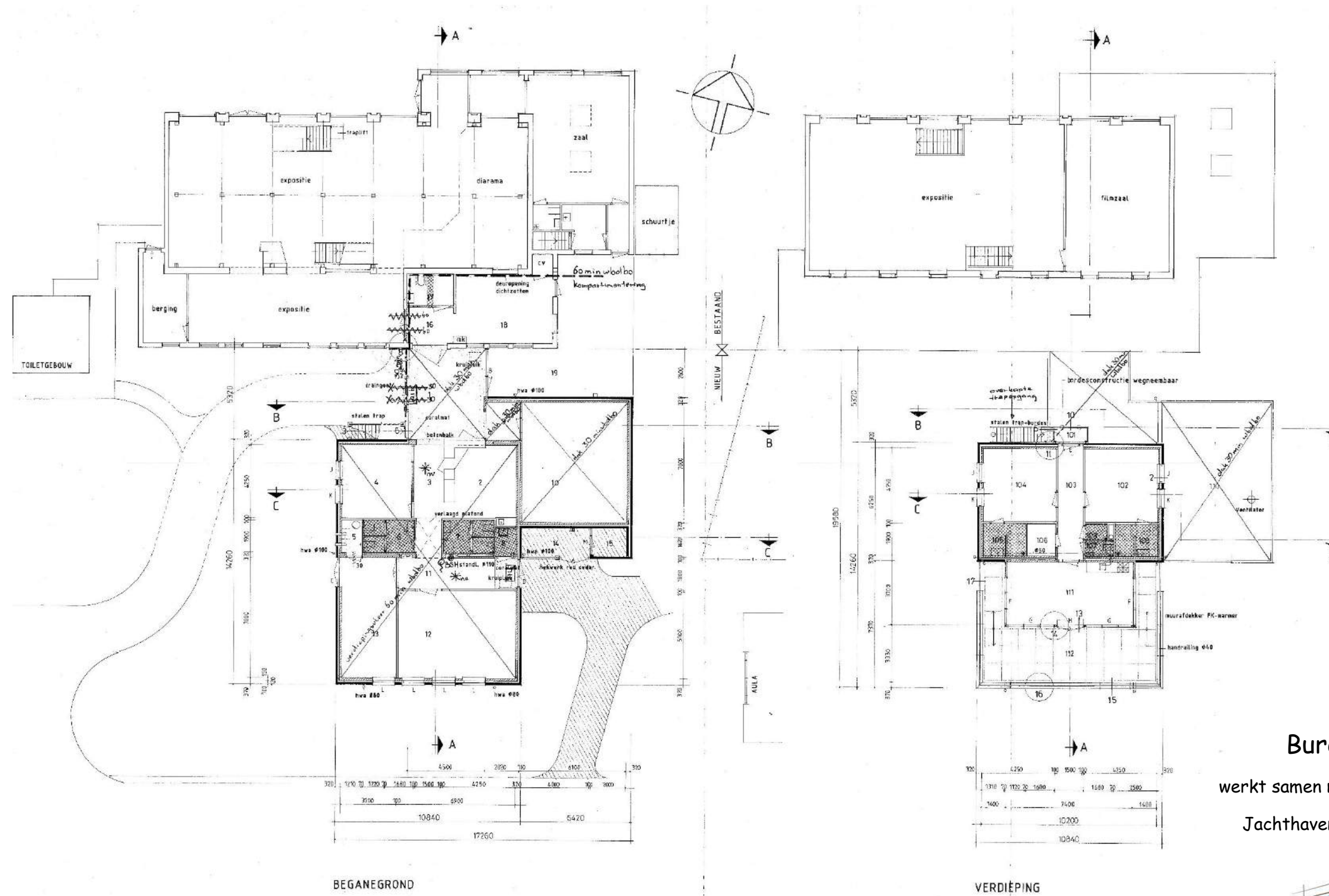


Bureau Haarsma
werkt samen met architect WG Gielstra
Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

BESTAANDE PLATTEGROND AFKOMSTIG UIT ARCHIEF GEMEENTE SCHIERMONNIKOOG

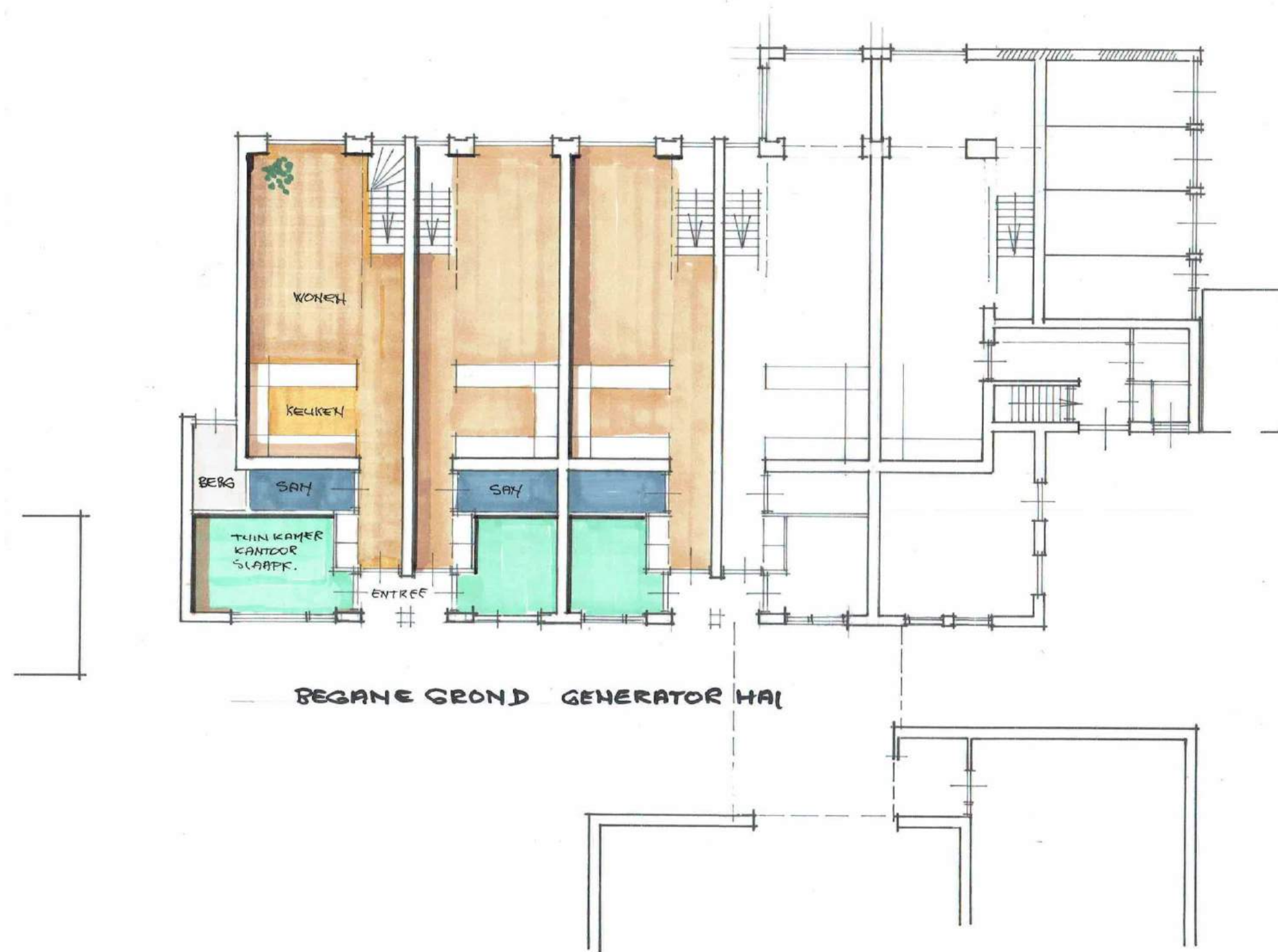


Bureau Haarsma
werkt samen met architect WG Gielstra
Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

SCHETSVOORSTEL BEGANEGROND 5 WOONEENHEDEN IN VOORMALIGE GENERATOR HAL.



Bureau Haarsma

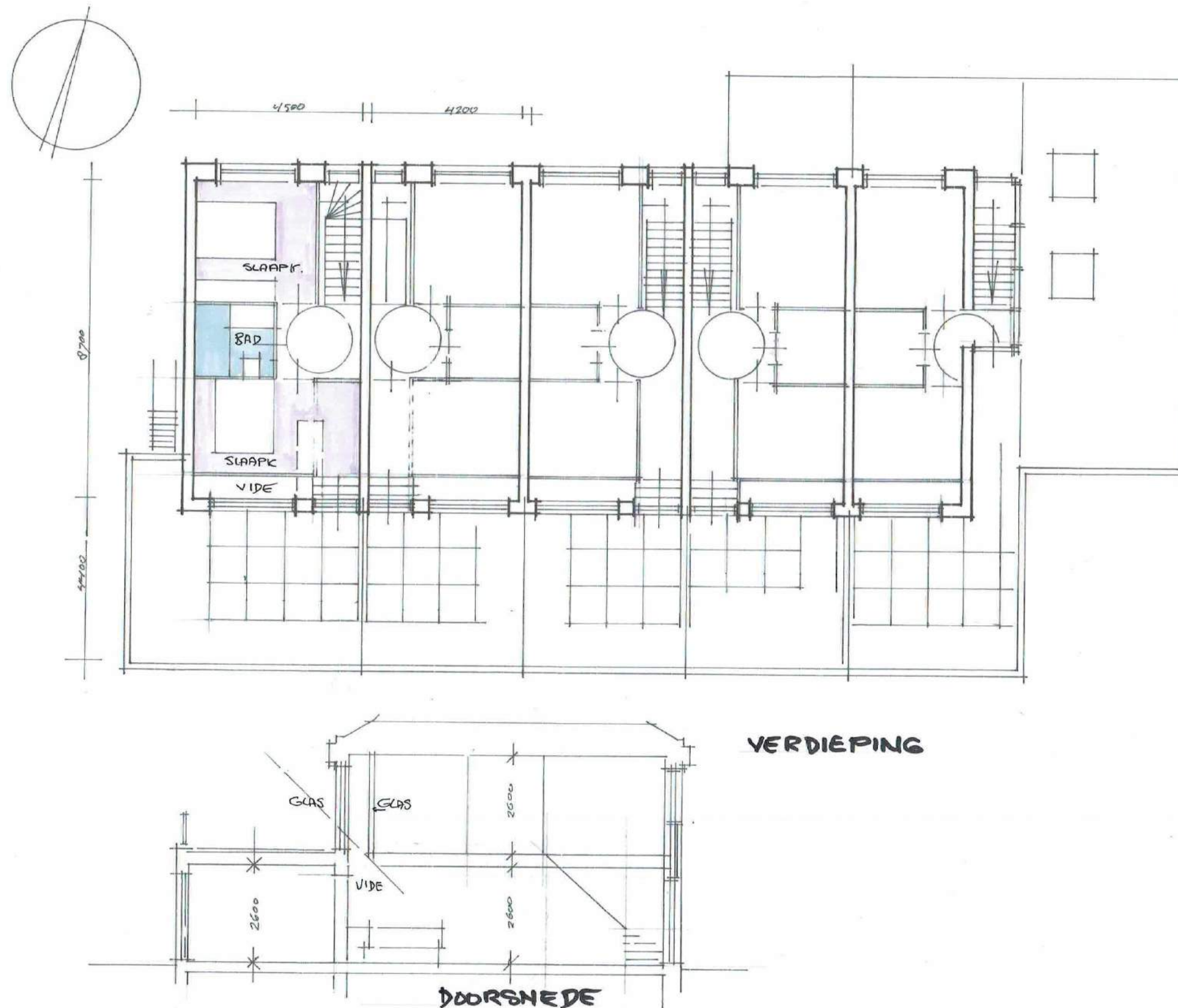
werkt samen met architect WG Gielstra

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

SCHETSVOORSTEL VERDIEPING 5 WOONEENHEDEN IN VOORMALIGE GENERATOR HAL.



Bureau Haarsma

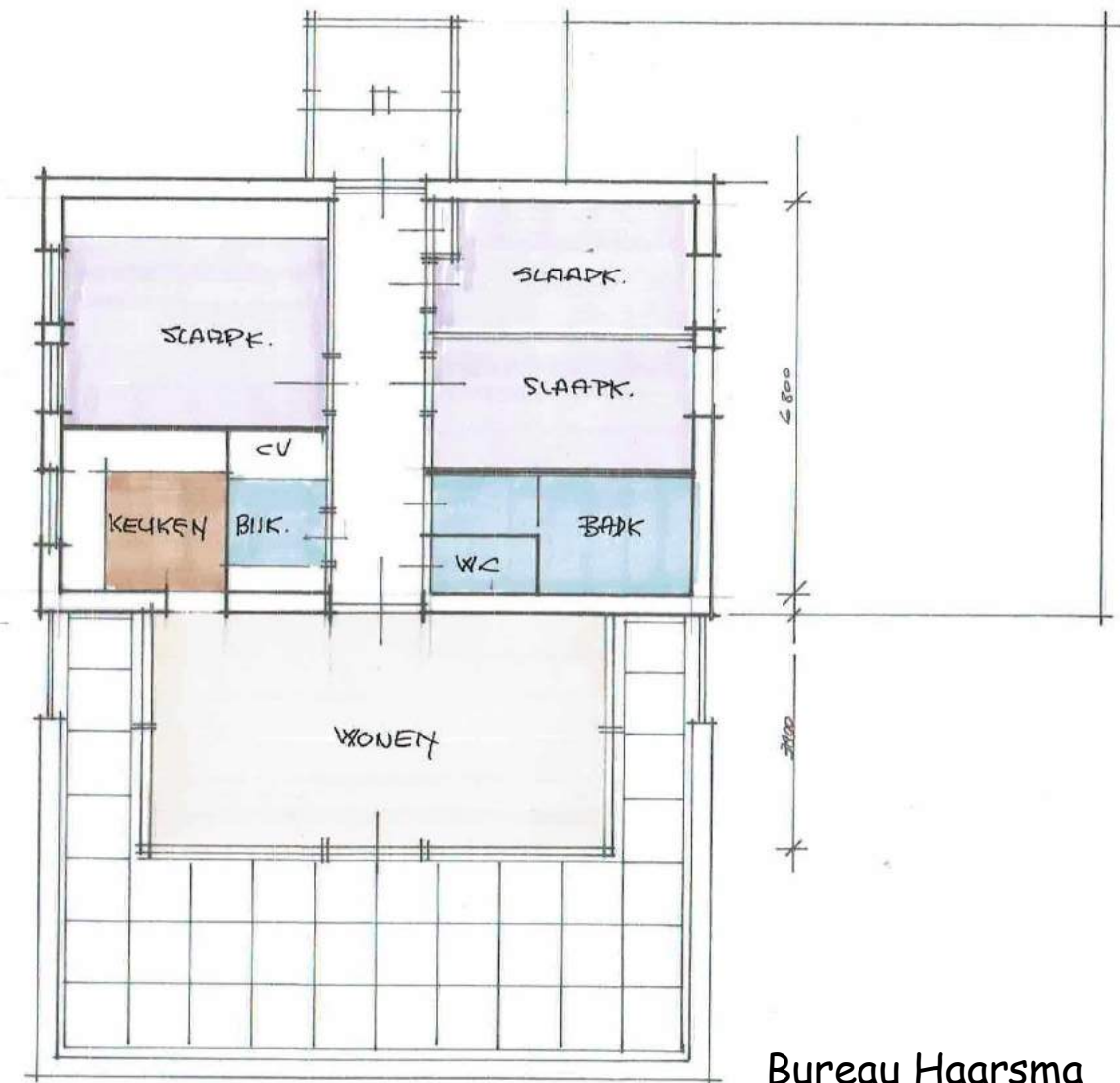
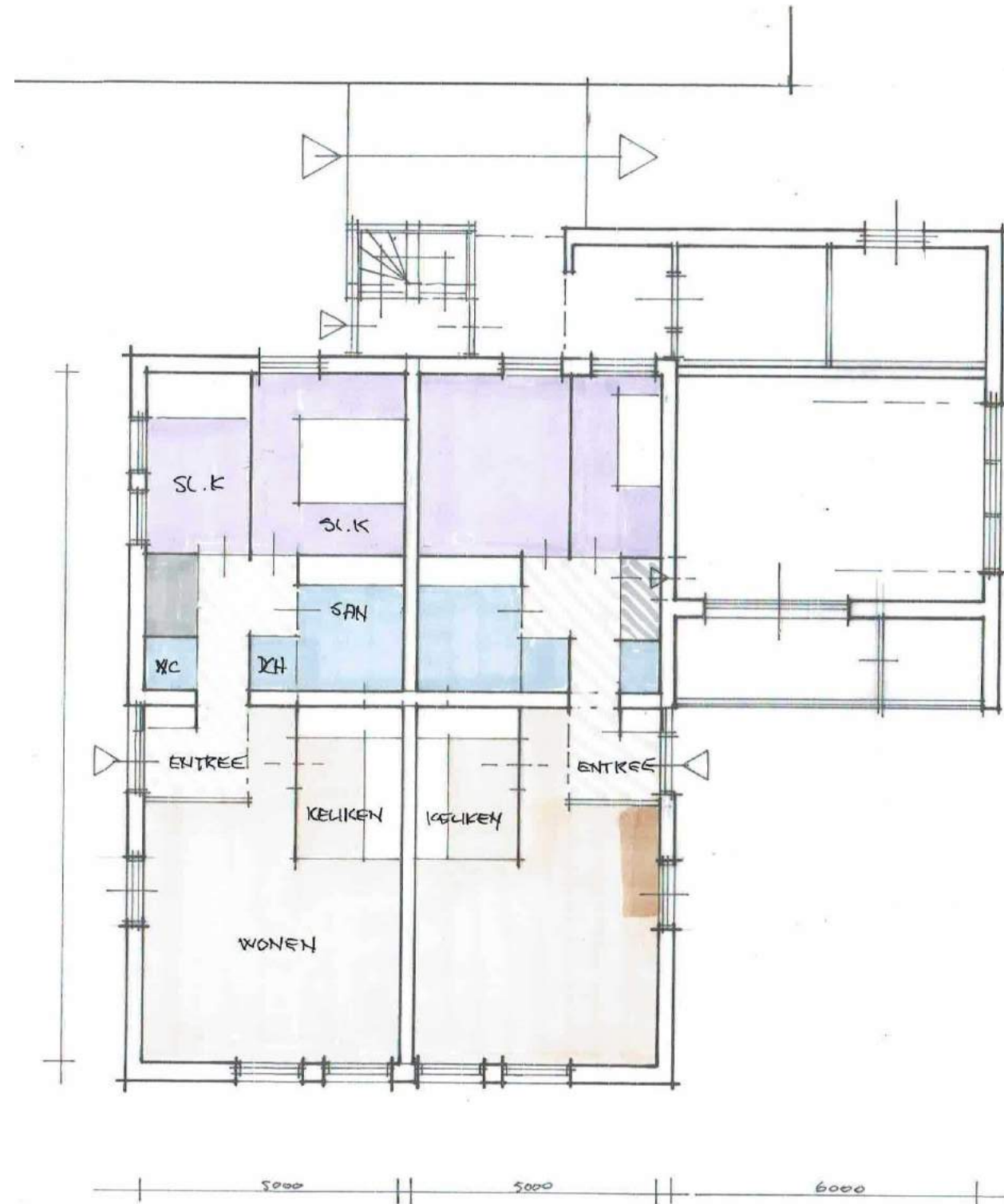
werkt samen met architect WG Gielstra

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

BEGANEGROND EN VERDIEPING NIEUWE SITUATIE 3 STUKS WOONEENHEDEN



Bureau Haarsma

werkt samen met architect WG Gielstra

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

AXONOMETRISCHE PROJECTIE



Bureau Haarsma

werkt samen met architect *WG Gielstra*

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN

0514603200 mobiel 0624221292



F.G.M Haarsma, 1 juni 2021

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

IN OPDRACHT VAN DE STICHTING D.B.F. GEDEMPTE MOLENWIJK 22B 8442 BG HEERENVEEN

-Versie 17 november 2021-

VERBEELDING BESTAANDE SITUATIE.



Bureau Haarsma

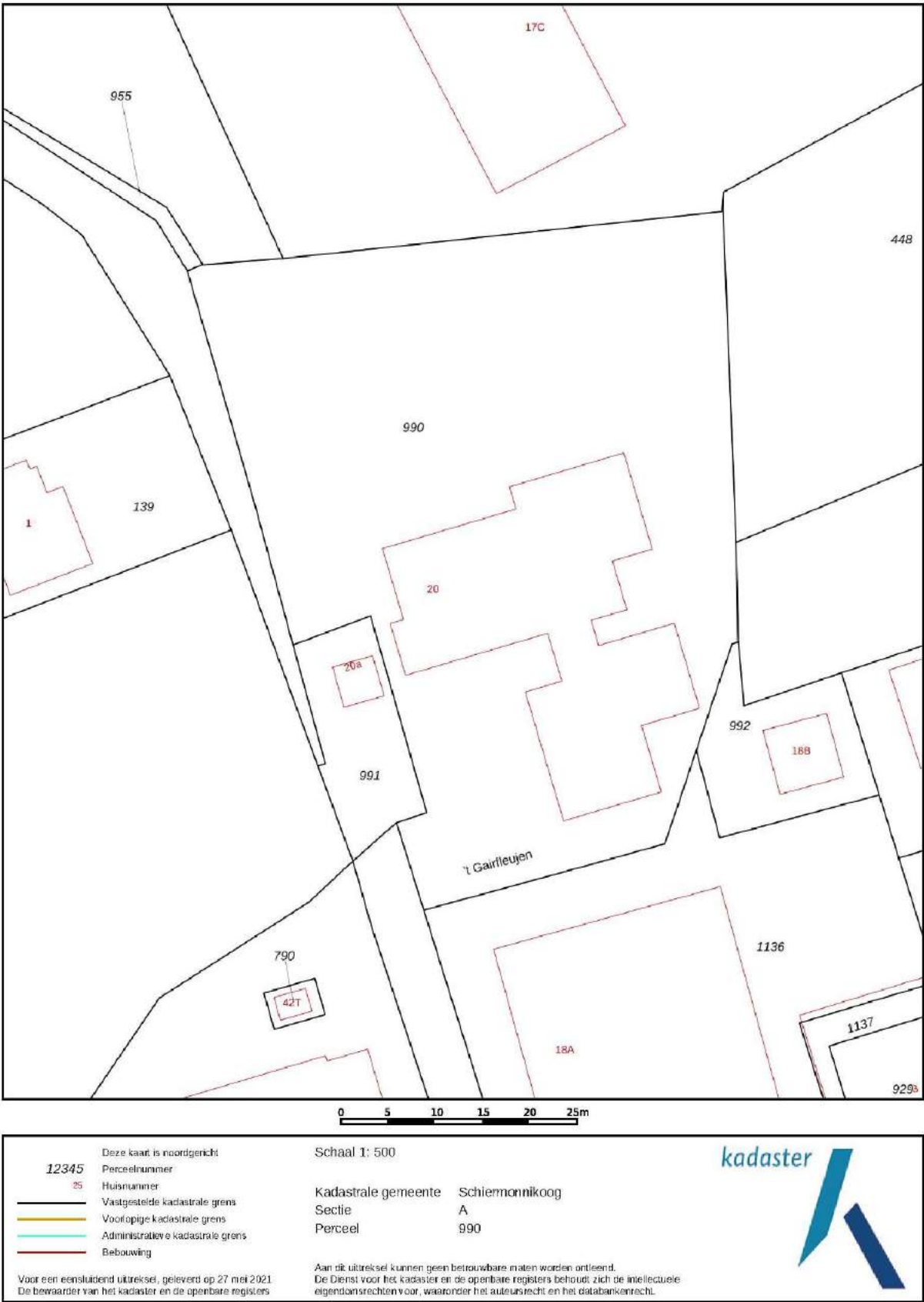
werkt samen met architect WG Gielstra

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

KADASTRALE SITUATIE

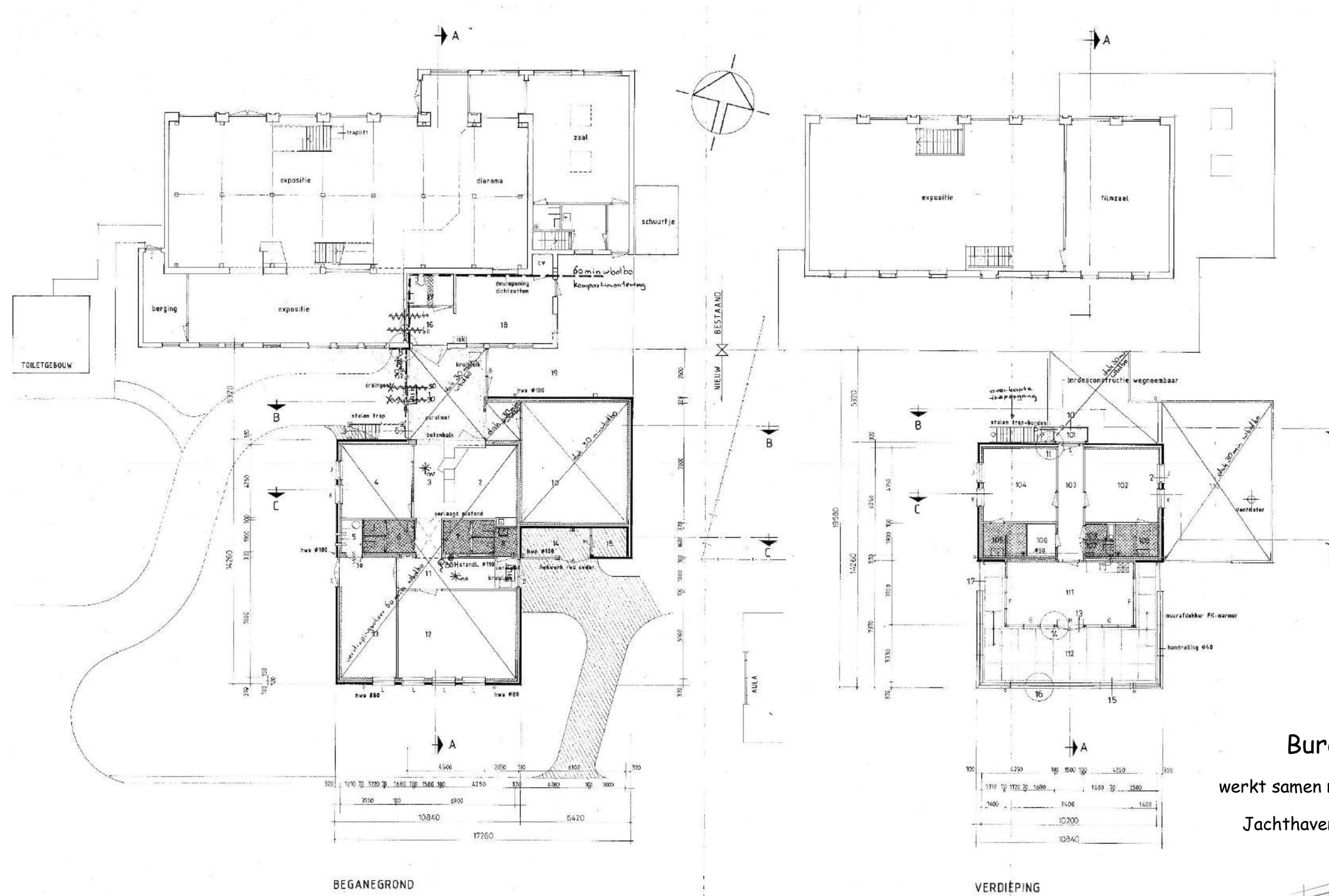


Bureau Haarsma
werkt samen met architect WG Gielstra
Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

BESTAANDE PLATTEGROND AFKOMSTIG UIT ARCHIEF GEMEENTE SCHIERMONNIKOOG



Bureau Haarsma
werkt samen met architect WG Gielstra
Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

SCHETSVOORSTEL BEGANEGROND 6 WOONEENHEDEN IN VOORMALIGE GENERATOR HAL.



Bureau Haarsma

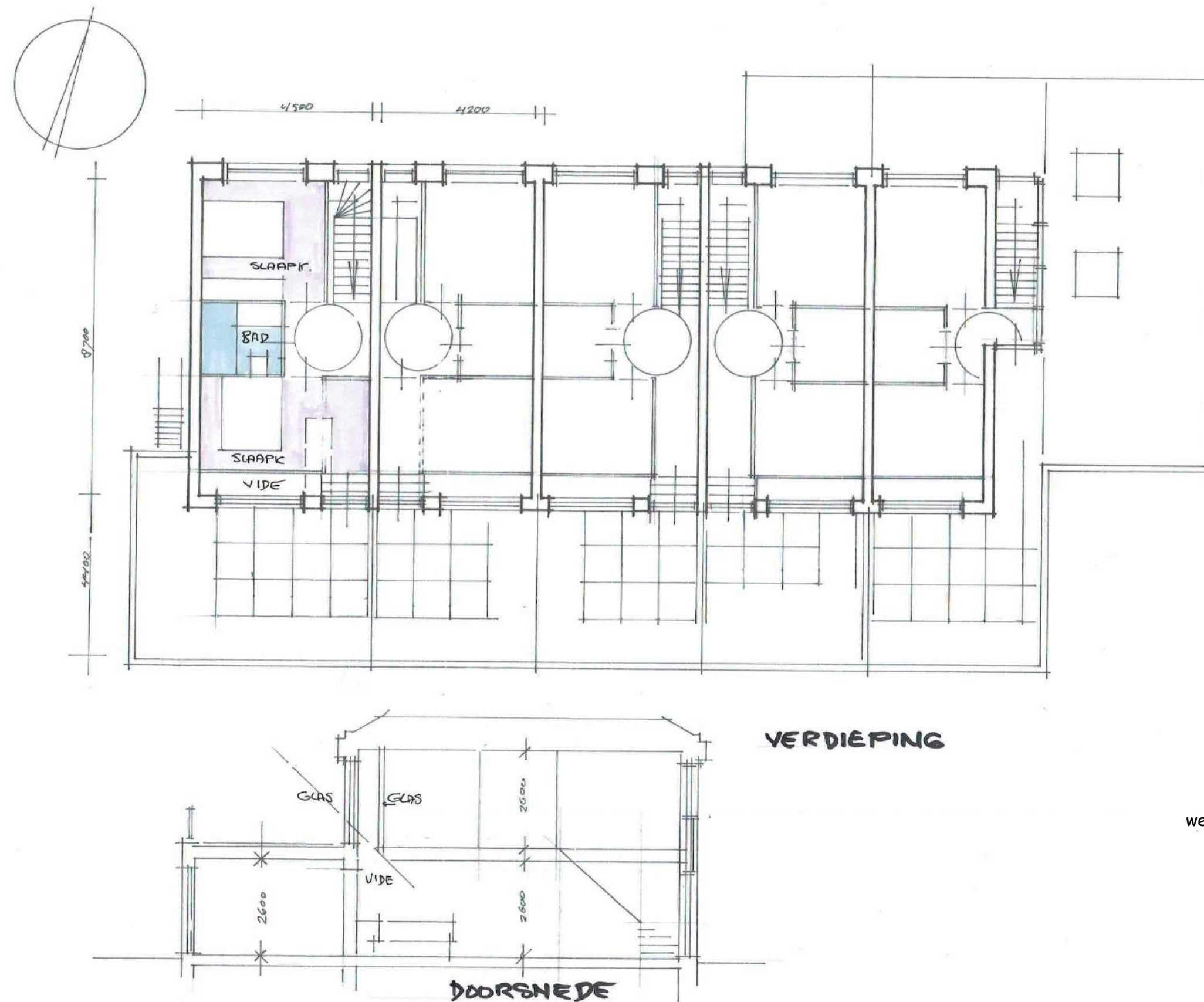
werkt samen met architect WG Gielstra

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

SCHETSVOORSTEL VERDIEPING 5 WOONEENHEDEN IN VOORMALIGE GENERATOR HAL.



Bureau Haarsma

werkt samen met architect WG Gielstra

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

BEGANEGROND EN VERDIEPING NIEUWE SITUATIE 5 STUKS WOONEENHEDEN



Bureau Haarsma

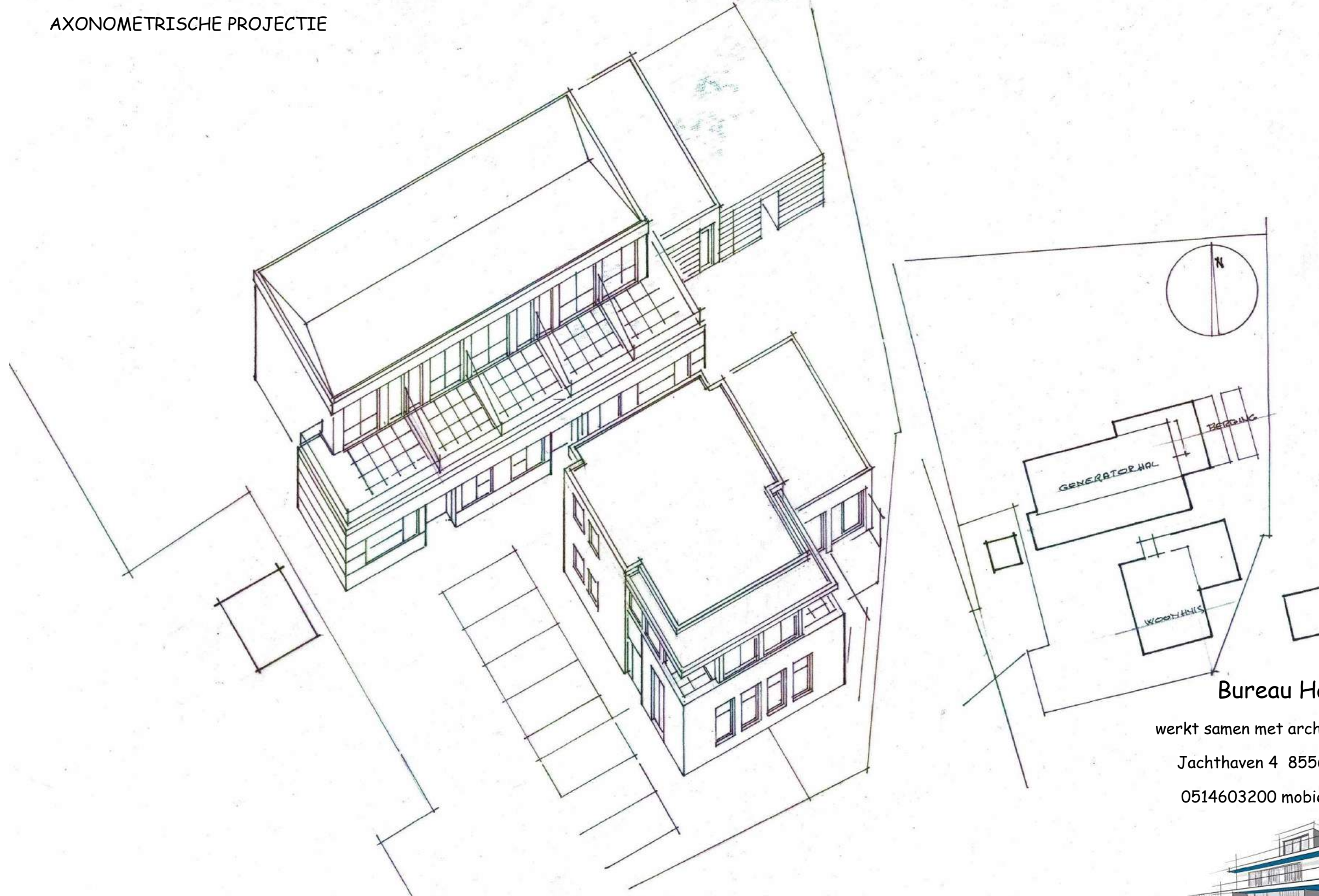
werkt samen met architect WG Gielstra

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN



Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalige bezoekerscentrum Schiermonnikoog.

AXONOMETRISCHE PROJECTIE



Bureau Haarsma

werkt samen met architect *WG Gielstra*

Jachthaven 4 8556 AM SLOTEN

0514603200 mobiel 0624221292



F.G.M Haarsma, 17 november 2021

Stichtingskosten

Voormalig bezoekerscentrum Schiermonnikoog

Stichtingskosten raming

Scenario 1

Project

8 woningen en 2 kantoorruimtes

Datum

1-6-2021

Uitgangspunt

herbestemming

Btw

21,0% of niet verrekenbaar, wel te verrekenen dan 0 invullen

Kostenposten:

						Totaal
Grondkosten						€ 90.000
Aankoopsom pand/locatie	1	pst		€ -		
Overdrachtsbelasting 2%	2	%		€ -		
Overdrachtsbelasting 6%	6	%		€ -		
Sloopkosten	1	pst		€ 50.000		
Asbestsanering	1	pst		€ -		
Terreinplan, verharding, groen, parkeren	1	pst		€ 40.000		
Verplaatsen/aanleggen leidingen	1	pst		€ -		
Bouwkundige kosten						€ 861.601
A. Restauratie						
			prijs per eenheid	totaal	subtotaal	
					per onderdeel	
Restauratie/groot onderhoud	1	pst	150000	€ 150.000,0		
subtotaal restauratie					€ 150.000	
B. Herbestemming						
			toeslag eiland	10%		
appartement type 1	483	m2	800	880,00	€ 425.040,0	
appartement type 2	142	m2	700	770,00	€ 109.147,5	
appartement type 3	77	m2	400	440,00	€ 33.726,0	
bergingen	63	m2	375	412,50	€ 25.987,5	
kantoren	45	m2	600	660,00	€ 29.700,0	
...	1	pst	0	0,00	€ -	
...		pst	0	0,00	€ -	
...		pst	0	0,00	€ -	
...		..	0	0,00	€ -	
...		..	0	0,00	€ -	
subtotaal herbestemming					€ 623.601	
C. Verduurzaming						
Verduurzaming	8	pm	10000	11000,00	€ 88.000	
subtotaal verduurzaming					€ 88.000	
Bijkomende kosten						€ 48.472
			grondslag	prijs/eenheid	totaal	
Leges	2	%	623.601		€ 12.472	
Bestemmingsplan procedure	1	pst		0	€ -	
Planschade risico inventarisatie	1	pst		0	€ -	
Nuts aansluitingen	7	pst		5000	€ 35.000	
Kadastrale splitsing	1	pst		1000	€ 1.000	
Directiekosten						€ 53.122
			percentage			
Architect	4,00	%	711.601		€ 28.464	
Bouwbegeleiding	0,50	%	861.601		€ 4.308	
Constructeur	0,50	%	623.601		€ 3.118	
Voorbereidingkosten ...	1,00	%	861.601		€ 8.616	
Toezicht	1,00	%	861.601		€ 8.616	
Financierings kosten						€ 19.685
			rente	grondslag		
Rente grondkosten	0,5	jaar	2,5%	90.000	€ 1.125	
Bouwkundige kosten	1	jaar	2,0%	861.601	€ 17.232	
Advieskosten	1	jaar	2,5%	53.122	€ 1.328	
Onvoorzien kosten						€ 77.544
Wijzigingen	1		2%	861.601	17232	
Onvoorzien	1		5%	861.601	43080	
loon- en prijsstijgingen	1	jaar	2%	861.601	17232	
Totale stichtingskosten incl./excl. btw*						€ 1.150.424
evt projectmarge 0 %						€ -
stichtingskosten incl./excl. bt * weghalen wat niet juist is						€ 1.150.424
btw						€ 232.733
totaal stichtingskosten inclusief btw						€ 1.383.157

Exploitatieoverzicht		Voormalig bezoekerscentrum Schiermonnikoog		
Scenario 1: 8 woningen en 2 kantoorruimtes				
Uitgangspunt planopzet:				
1. Indicatieve exploitatieberekening per object:		(in Euro's incl. BTW)		
Baten:	omzet:	huurprijs:	jaarhuur:	functie:
appartement type 1 (5 stuks), 5 x 92 m2	per maand	€ 3.758	€ 45.098	
appartement type 2 (2 stuks) 2 x 67,5	per maand	€ 1.235	€ 14.823	
appartement type 3 (1 stuk) 1 x 73	per maand	€ 668	€ 8.015	
bergingen (8 stuks) á 7,5 m2	per maand	€ -	€ -	
kantoorruimte (2 stuks) 1x 19 m2 en 1x 26 m2	per maand	€ 394	€ 4.725	
	per maand	€ -	€ -	
Begrote huurinkomsten:		0	€ 6.055	€ 72.662
Marktconforme waarde:			€ 1.810.200	
Exploitatielasten jaar 1:		exploitatie		
1. Vaste kosten				jaar 1:
- rente (gemiddelde per jaar over 30 jaar)		€	15.722	30.429,46
- afschrijvingen		€	32.772	
- aflossing				
- belastingen en heffngen		€	4.757	
2. Energiekosten		€	-	
3. Onderhoudskosten				
- technisch onderhoud		€	5.025	
- mutatieonderhoud/promotie/verhuurcoutage		€	2.906	
- schoonmaak		€	500	
4. Administratiekosten (beheerskosten)		€	2.180	
5. Specifieke bedrijfskosten, huurderwing		€	3.633	
6. Overschot (+) / te kort (-)		€	5.167	
		€	72.662	
2. Indicatieve investeringberekeningen per object:				
1. Kostenposten:				
aankoopwaarde pand		€	-	
verbouwkosten incl advieskosten en leges		€	-	
niet verrekenbare btw				
Totaal investeringen:			€ -	
				percentages:
2. Dekking:				
lening		€ 1.383.157		
eigen middelen		€ -		
Resultaat (marktconforme waarde+subsidies minus investering)		€ 1.810.200		

Stichtingskosten

Voormalig bezoekerscentrum Schiermonnikoog

Stichtingskosten raming

Scenario 2

Project

6 woningen en 6 kantoorruimtes

Datum

1-6-2021

Uitgangspunt

herbestemming

Btw

21,0% of niet verrekenbaar, wel te verrekenen dan 0 invullen

Kostenposten:

							Totaal
Grondkosten							€ 90.000
Aankoopsom pand/locatie	1	pst			€ -		
Overdrachtsbelasting 2%	2	%			€ -		
Overdrachtsbelasting 6%	6	%			€ -		
Sloopkosten	1	pst			€ 50.000		
Asbestsanering	1	pst			€ -		
Terreinplan, verharding, groen, parkeren	1	pst			€ 40.000		
Verplaatsen/aanleggen leidingen	1	pst			€ -		
Bouwkundige kosten							€ 824.009
A. Restauratie							
				prijs per eenheid		totaal	subtotaal
							per onderdeel
Restauratie/groot onderhoud	1	pst		150000	€ 150.000,0		
subtotaal restauratie							€ 150.000
B. Herbestemming							
				toeslag eiland	10%		
appartement type 1	483	m2		800	880,00	€ 425.040,0	
kantoren (nieuwbouw bgg)	142	m2		600	660,00	€ 93.555,0	
appartement type 3	77	m2		400	440,00	€ 33.726,0	
bergingen	63	m2		375	412,50	€ 25.987,5	
kantoren	45	m2		600	660,00	€ 29.700,0	
...	1	pst		0	0,00	€ -	
...		pst		0	0,00	€ -	
...		pst		0	0,00	€ -	
...		..		0	0,00	€ -	
...		..		0	0,00	€ -	
subtotaal herbestemming							€ 608.009
C. Verduurzaming							
Verduurzaming	6	pm		10000	11000,00	€ 66.000	
subtotaal verduurzaming							€ 66.000
Bijkomende kosten							€ 48.160
				grondslag	prijs/eenheid	totaal	
Leges	2	%		608.009		€ 12.160	
Bestemmingsplan procedure	1	pst			0	€ -	
Planschade risico inventarisatie	1	pst			0	€ -	
Nuts aansluitingen	7	pst			5000	€ 35.000	
Kadastrale splitsing	1	pst			1000	€ 1.000	
Directiekosten							€ 50.601
				percentage			
Architect	4,00	%		674.009		€ 26.960	
Bouwbegeleiding	0,50	%		824.009		€ 4.120	
Constructeur	0,50	%		608.009		€ 3.040	
Voorbereidingkosten ...	1,00	%		824.009		€ 8.240	
Toezicht	1,00	%		824.009		€ 8.240	
Financierings kosten							€ 18.870
				rente	grondslag		
Rente grondkosten	0,5	jaar	2,5%	90.000		€ 1.125	
Bouwkundige kosten	1	jaar	2,0%	824.009		€ 16.480	
Advieskosten	1	jaar	2,5%	50.601		€ 1.265	
Onvoorzien kosten							€ 74.161
Wijzigingen	1		2%	824.009		16480	
Onvoorzien	1		5%	824.009		41200	
loon- en prijsstijgingen	1	jaar	2%	824.009		16480	
Totale stichtingskosten incl./excl. btw*							€ 1.105.800
evt projectmarge 0 %							€ -
stichtingskosten incl./excl. bt * weghalen wat niet juist is							€ 1.105.800
btw							€ 203.781
totaal stichtingskosten inclusief btw							€ 1.309.581

Exploitatieoverzicht		Voormalig bezoekerscentrum Schiermonnikoog			
Scenario 2: 6 woningen en 6 kantoorruimtes					
Uitgangspunt planopzet:					
1. Indicatieve exploitatieberekening per object:		(in Euro's incl. BTW)			
Baten:	omzet:	huurprijs:	jaarhuur:	functie:	
appartement type 1 (5 stuks), 5 x 92 m2	per maand	€ 3.758	€	45.098	
kantoren "nieuwbouw"bgg (4 stuks á 34 m2)	per maand	€ 1.125	€	13.500	
appartement type 3 (1 stuk) 1 x 73	per maand	€ 668	€	8.015	
bergingen (8 stuks) á 7,5 m2	per maand	€ -	€	-	
kantoorruimte (2 stuks) 1x 19 m2 en 1x 26 m2	per maand	€ 394	€	4.725	
	per maand	€ -	€	-	
Begrote huurinkomsten:		0	€ 5.945	€	71.339
Marktconforme waarde:			€	1.628.760	
Exploitatielasten jaar 1:		afschrijving			
1. Vaste kosten					jaar 1:
- rente (gemiddelde per jaar over 30 jaar)			€	14.886	28.810,78
- afschrijvingen			€	33.653	
- aflossing					
- belastingen en heffngen			€	4.561	
2. Energiekosten			€	-	
3. Onderhoudskosten					
- technisch onderhoud			€	4.870	
- mutatieonderhoud/promotie/verhuurcoutage			€	2.854	
- schoonmaak			€	500	
4. Administratiekosten (beheerskosten)			€	2.140	
5. Specifieke bedrijfskosten, huurderwing			€	3.567	
6. Overschot (+) / te kort (-)			€	4.309	
			€	71.339	
2. Indicatieve investeringberekeningen per object:					
1. Kostenposten:					
aankoopwaarde pand			€	-	
verbouwkosten incl advieskosten en leges			€	-	
niet verrekenbare btw					
Totaal investeringen:			€	-	
percentages:					
2. Dekking:					
lening		€	1.309.581		
eigen middelen		€	-		
Resultaat (marktconforme waarde+subsidies minus investering)		€	1.628.760		

Stichtingskosten

Voormalig bezoekerscentrum Schiermonnikoog

Stichtingskosten raming

Scenario 3

Project

11 woningen

Datum

25-11-2021

Uitgangspunt

herbestemming

Btw

21,0% of niet verrekenbaar, wel te verrekenen dan 0 invullen

Kostenposten:

						Totaal
Grondkosten						€ 90.000
Aankoopsom pand/locatie	1	pst		€ -		
Overdrachtsbelasting 2%	2	%		€ -		
Overdrachtsbelasting 6%	6	%		€ -		
Sloopkosten	1	pst		€ 50.000		
Asbestsanering	1	pst		€ -		
Terreinplan, verharding, groen, parkeren	1	pst		€ 40.000		
Verplaatsen/aanleggen leidingen	1	pst		€ -		
Bouwkundige kosten						€ 1.100.825
A. Restauratie						
			prijs per eenheid	totaal	subtotaal	
					per onderdeel	
Restauratie/groot onderhoud	1	pst	150000	€ 150.000,0		
subtotaal restauratie						€ 150.000
B. Herbestemming						
			toeslag eiland	10%		
appartement type I (1,1+ en 2)	473	m2	900	990,00	€ 468.552,2	
appartement type II (3)	40	m2	750	825,00	€ 33.276,2	
appartement type III (4,5 en 6)	329	m2	800	880,00	€ 289.758,0	
bergingen	46	m2	750	825,00	€ 38.238,8	
..	0	m2	0	0,00	€ -	
...	1	pst	0	0,00	€ -	
...		pst	0	0,00	€ -	
...		pst	0	0,00	€ -	
...		..	0	0,00	€ -	
...		..	0	0,00	€ -	
subtotaal herbestemming						€ 829.825
C. Verduurzaming						
Verduurzaming	11	pm	10000	11000,00	€ 121.000	
subtotaal verduurzaming						€ 121.000
Bijkomende kosten						€ 72.597
			grondslag	prijs/eenheid	totaal	
Leges	2	%	829.825		€ 16.597	
Bestemmingsplan procedure	1	pst		0	€ -	
Planschade risico inventarisatie	1	pst		0	€ -	
Nuts aansluitingen	11	pst		5000	€ 55.000	
Kadastrale splitsing	1	pst		1000	€ 1.000	
Directiekosten						€ 69.703
			percentage			
Architect	4,00	%	950.825		€ 38.033	
Bouwbegeleiding	0,50	%	1.100.825		€ 5.504	
Constructeur	0,50	%	829.825		€ 4.149	
Voorbereidingkosten ...	1,00	%	1.100.825		€ 11.008	
Toezicht	1,00	%	1.100.825		€ 11.008	
Financierings kosten						€ 24.884
			rente	grondslag		
Rente grondkosten	0,5	jaar	2,5%	90.000	€ 1.125	
Bouwkundige kosten	1	jaar	2,0%	1.100.825	€ 22.017	
Advieskosten	1	jaar	2,5%	69.703	€ 1.743	
Onvoorzien kosten						€ 187.140
Wijzigingen	1		2%	1.100.825	22017	
Onvoorzien	1		5%	1.100.825	55041	
loon- en prijsstijgingen	2	jaar	5%	1.100.825	110083	
Totale stichtingskosten incl./excl. btw*						€ 1.545.149
evt projectmarge 0 %						€ -
stichtingskosten incl. / excl. b * weghalen wat niet juist is						€ 1.545.149
btw						€ 320.996
totaal stichtingskosten inclusief btw						€ 1.866.145

Exploitatieoverzicht		Voormalig bezoekerscentrum Schiermonnikoog		
Scenario 3: 11 woningen				
Uitgangspunt planopzet:				
1. Indicatieve exploitatieberekening per object:		(in Euro's incl. BTW)		
Baten:	omzet:	huurprijs:	jaarhuur:	functie:
appartement type I (1,1+ en 2)	per maand	€ 4.365	€ 52.383	
appartement type II (3)	per maand	€ 431	€ 5.169	
appartement type III (4,5 en 6)	per maand	€ 3.197	€ 38.362	
		€	-	
		€	-	
		€	-	
Begrote huurinkomsten:		0	€ 7.993	€ 95.914
Marktconforme waarde:				
			€	2.154.270
Exploitatielasten jaar 1:		exploitatie		
1. Vaste kosten				jaar 1:
- rente (gemiddelde per jaar over 30 jaar)		€	21.212	41.055,18
- afschrijvingen		€	39.446	
- aflossing				
- belastingen en heffngen		€	5.748	
2. Energiekosten		€	-	
3. Onderhoudskosten				
- technisch onderhoud		€	6.647	
- mutatieonderhoud/promotie/verhuurcoutage		€	4.796	
- schoonmaak		€	500	
4. Administratiekosten (beheerskosten)		€	2.877	
5. Specifieke bedrijfskosten, huurderving		€	4.796	
6. Overschot (+) / te kort (-)		€	9.892	
		€	95.914	
2. Indicatieve investeringberekeningen per object:				
1. Kostenposten:				
aankoopwaarde pand		€	-	
verbouwkosten incl advieskosten en leges		€	-	
niet verrekenbare btw				
Totaal investeringen:		€	-	
				percentages:
2. Dekking:				
lening	€	1.866.145		
eigen middelen	€	-		
Resultaat (marktconforme waarde+subsidies minus investering)	€	2.154.270		



Stichting DBF
Gedempte Molenwijk 22B
8442 BG Heerenveen
0513 - 249 000
www.stichtingdbf.nl