

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 12-2026
Datum : 26 januari 2026
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : B. Bouwman
Portefeuillehouder : H. van Lochem
Onderwerp : beantwoording raadsvragen BBB-HMV verbouwing 't Slaa 5-7

Aanleiding:

Door de BBB-HMV fractie zijn vragen gesteld met betrekking tot raadsvoorstel verbouwing 't Slaa 5-7. Middels deze raadsmededeling doen wij u de antwoorden toekomen.

Inhoud mededeling:

1. *Hoe groot zijn de gezinnen die in de woningen in de benedenruimte komen te wonen? Mogelijk komt de gemeente in aanmerking voor de rijksbijdrage voor grote gezinnen.*

Het betreft in deze een gezin van 5 en een gezin van 6 personen. Uiteraard zullen wij een beroep doen op alle mogelijke subsidies, bijdragen en vergoedingen op basis van bestaande wet en regelgeving. In het huidige voorstel zijn we uit gegaan van het worst case scenario, daar we op dit moment niet met zekerheid kunnen zeggen welke subsidies, vergoedingen en/of bijdragen worden toegekend.

2. *Graag ontvangt mijn fractie een kostenoverzicht van variant 4. Hierin wordt alleen de verbouw van de benedenverdieping begroot.*

Zie bijlage.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Datum: 22-10-2025
Naam: hilhorst calculatie op locatie
Project: verbouwing 't Slaa 5-7 te Aalten

Tijd: 13:50
Pagina: 1

Bouwdeel: bouwkundige werkzaamheden
variant 4, twee woningen begane grond

Opdrachtgever: Gemeente Aalten
Architect: Bouwkunst Winterswijk
Constructeur: nb
Calculator: HCOL, Eibergen

Peildatum: 17-10-2025

BBO in m2: 0.00
BVO in m2: 0.00
BI in m3: 0.00

Calculatiecode	Omschrijving	Hoeveel 1-H	Eenheidsprijs	TOTAAL
ALGEMEEN				
Algemene omschrijving				
verbouwing dubbele woning met zorgfunctie				
Ter beschikking gestelde stukken				
SUMMIERE TO - KOSTENRAMING D0-04 - 2025-10-03				
20250508 Aalten - BESTAANDE TOESTAND - 2025-10-03				
20250508 Aalten - NIEUWE TOESTAND DO4 - 2025-10-03				
Kengetallen				
bruto vloer oppervlak BVO		755 m2		
SLOOPWERK			10790,00	10.790,00
Plaatselijk sloopwerk		1 pst	10480,00	10.480,00
slopen geveltje zijingang		8 m2	120,00	960,00
slopen wanden/kozijnen begane grond		70 m2	25,00	1.750,00
slopen wd- en vl-tegels		108 m2	15,00	1.620,00
slopen keukenblokken		2 st	150,00	300,00
slopen vloerafwerkingen		268 m2	12,50	3.350,00
slopen installatiecomponenten		1 pst	2500,00	2.500,00
op verdieping geen sloopwerk				
slaapkamers voorzijde geen grof sloopwerk				
keuken/bijkeuken geen grof sloopwerk				
Tijdelijke voorzieningen		1 pst	310,00	310,00
stempels, lateiklemmen et. etc.		1 pst	60,00	60,00
plaatsen en weghalen stempels etc. etc.		1 pst	250,00	250,00
GRONDWERK				
Machinaal grondwerk				
buiten beschouwing gelaten, geen uitbreidingen aan woningen				
BUITENRIOLERING				
Buitenriolering		1 pst		
handhaven, blijven bestaand				
TEREINVERHARDING			11850,00	11.850,00
Aanpassen straatwerk		1 pst	11850,00	11.850,00
opnemen bestaande stoeptegels		60 m2	10,00	600,00
toegangspaden				
herstraatwerk en verbreden paden zijkanten		80 m2	50,00	4.000,00
+ opschuiven opsluitbanden				
+ herstraten met bestaand materiaal				
+ bijleveren nieuwe stoeptegels en opsluitbanden				
repareren terrassen en looppaden achter		170 m2	40,00	6.800,00
+ opnemen bestaande stoeptegels				

Calculatiecode	Omschrijving	Hoeveel 1-H	Eenheidsprijs	TOTAAL
	+ herstraten met bestaande materialen			
	snoeiwerk groen t.b.v. verbreden looppaden	1 pst	450,00	450,00
METSELWERK			4954,98	4.954,98
	Lijmblokken L100/198, binnenmuur	31 m2	159,84	4.954,98
	afschrijving metselprofielen/stellatten	9,3 st	1,80	16,74
	stellen/optoppen metselprofielen/stellatten	9,3 st	43,75	406,88
	kz-lijmblokken 437x100x198 (11,4 st/m2)	362,7 st	1,69	612,96
	stelmortel tbv kim 25 N/mm2	12,4 m1	2,85	35,34
	lijmmortel (normaal) 12,5 N/mm2	248 kg	0,95	235,60
	verlijmen kz-blokken L100	31 m2	50,00	1.550,00
	uitlopen en transport materialen	31 m2	3,13	96,88
	machinaal gipsraapwerk > 100 m2 (binnen groep 3)	65,1 m2	26,60	1.731,66
	hoekbeschermers, verzinkt	12,4 m1	7,70	95,48
	stucstopprofielen, verzinkt	9,3 m1	10,95	101,84
	weefselband 25 cm breed	9,3 m1	7,70	71,61
METAALCONSTRUCTIEWERK			2677,00	2.677,00
	Kolom op hoek entree	1 pst	2677,00	2.677,00
	stalen koker 100.10, lgt 3,5 m1	2 st	550,00	1.100,00
	stellen koker	2 st	250,00	500,00
	kraankosten weg-/terreinkraan 40-tons	2 uur	86,00	172,00
	stellen ankers op schetsplaten	2 st	31,25	62,50
	krimpvrige mortel t.b.v. ondersabelen	2 st	15,00	30,00
	ondersabelen voetplaten d.m.v. krimpvrige mortel	2 st	31,25	62,50
	fixeren kolom aan kapconstructie	2 st	375,00	750,00
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN			8010,00	8.010,00
	Binnenkozijn-/draaideurcombinatie	4 st	360,00	1.440,00
	totaal kozijn/deurcombinatie vlgs OFFERTE	4 st	360,00	1.440,00
	+ kozijndikte 1,0 mm, wit afgelakt met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel			
	+ stompe deur, honingraatvulling, afgelakt			
	+ standaard boorpaumelles			
	+ standaard h+s werk			
	+ montage			
	Binnenkozijn-/schuifdeurcombinatie	6 st	1095,00	6.570,00
	totaal kozijn/deurcombinatie vlgs OFFERTE	6 st	830,00	4.980,00
	+ schuifdeurframe "in de wand" met stompe deur			
	+ standaard h+s werk			
	+ montage			
	stellat in dagopening door ms-bouwer	60 m1	18,00	1.080,00
	gipskartonplaat door ms-bouwer	6 st	85,00	510,00
TRAPPEN EN BALUSTRADEN				
	Houten trappen			
	bestaande trap handhaven			
	trap dichtzetten en videwand op verdieping			
	opgenomen in par. 44			
STUKADOORWERK			1170,00	1.170,00
	Herstelwerk t.p.v. gesloopte muren	1 pst	1170,00	1.170,00
	plaatselijk herstellen pleisterwerk ter plaatse van vervallen muren (1 man)	2 dgn	585,00	1.170,00
TEGELWERK			14111,02	14.111,02

Calculatiecode	Omschrijving	Hoeveel 1-H	Eenheidsprijs	TOTAAL
	Wandtegels gelijmd	133,8 m2	73,18	9.791,71
	aankoop wandtegels	147,18 m2	20,00	2.943,60
	lijmen tegels 15x15 cm	133,8 m2	32,00	4.281,60
	+ voorstrijk dispersieprimer			
	+ pastalijmen			
	+ voegvulling			
	voorzetwand met regelwerk en wedi-board	2 st	135,00	270,00
	leveren en plaatsen aluminium hoekstrips	40,14 m1	18,50	742,59
	toeslag spiegels leveren en opnemen in tegelwerk	4 st	60,00	240,00
	toeslag enkele WR beplating natte ruimtes	133,8 m2	4,50	602,10
	afkitten tot 8 mm, Ottoseal S110, binnenwerk	187,32 m1	3,80	711,82
	Vloertegels gelijmd	42 m2	102,84	4.319,31
	aankoop vloertegels, anti-slip	46,2 m2	30,00	1.386,00
	lijmen tegels 15x15 cm	42 m2	42,00	1.764,00
	+ voorstrijk achritect			
	+ pastalijm op cementbasis			
	+ voegvulling			
	+ verwijderen cementsluis			
	doucheputje bezanden en integelen	4 st	45,00	180,00
	vloer op afschot douchehoek	4 st	105,00	420,00
	aardmatjes aanbrengen (lev. installateur)	42 m2	9,38	393,75
	afkitten tot 8 mm, Ottoseal S110, binnenwerk	46,2 m1	3,80	175,56
	DEKVLOEREN EN VLOERBEDEKKINGEN		1170,00	1.170,00
	Herstelwerk t.p.v. gesloopte muren	1 pst	1170,00	1.170,00
	plaatselijk herstellen dekvloer ter plaatse van vervallen muren (1 man)	2 dgn	585,00	1.170,00
	PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN		7714,65	7.714,65
	Systeemwand, gips op stalen skelet	74 m2	104,25	7.714,65
	- type MS 100 (1.75.1.A)			
	diamondboard Knauf 12,5 mm, AK	155,4 m2	8,41	1.306,91
	U-profielen Gyproc 75 mm	59,2 m1	1,95	115,44
	C-profiel Gyproc 75 mm	155,4 m1	1,91	296,81
	afdichtingsband Gyproc 8x20 mm	133,2 m1	0,63	83,92
	snelbouwschroeven 25 mm	2.072 st	0,01	20,72
	glaswol Knauf Acoustifit, 60 mm (Rd > 1,60 m2.K/W)	77,7 m2	3,35	260,30
	samenstellen en montage wanden	74 m2	31,25	2.312,50
	uitlopen en transport materialen	74 m2	5,00	370,00
	wapeningsband Gyproc	192,4 m1	1,22	234,73
	voegengips Gyproc Joint-Filler	51,8 kg	1,76	91,17
	afgipsen naden (binnen groep 3) d.m.v. schuren	148 m2	10,00	1.480,00
	meestellen schuifdeurkozijnen	6 st	75,00	450,00
	meestellen draaideurkozijnen	4 st	31,25	125,00
	voorzetwand hangclosets h= 1200 mm	2 m1	62,50	125,00
	enkele WR beplating natte ruimtes	22,2 m2	4,50	99,90
	sparingen en schterhout	74 m2	4,63	342,25
	AFBOUWTIMMERWERK		3003,15	3.003,15
	Timmerwerk, osb plaat, meterkast	2 st	84,11	168,21
	- montageborden in meterkasten			
	underlayment 18 mm wpb-exterior 1, kwal. II/III, PEFC	6 m2	7,91	47,46
	aanbrengen underlaymentplaten	6 m2	15,63	93,75
	bevestigingsmiddelen / kramerijen	6 m2	4,50	27,00

Calculatiecode	Omschrijving	Hoeveel 1-H	Eenheidsprijs	TOTAAL
	Aftimmering, geprofileerd hout	263 m1	8,69	2.284,94
	- vloerplinten verblijfsruimten			
	plint mrt 13x56, wit gegrond FSC	289,3 m1	1,08	312,44
	aanbrengen plinten	263 m1	7,50	1.972,50
	Klein timmerwerk	1 pst	550,00	550,00
	diverse kleine aftimmeringen	1 pst	550,00	550,00
	SCHILDERWERK		27825,00	27.825,00
	Glas en schilderwerk	371 m2	75,00	27.825,00
	totaal glas- en schilderwerk	371 m2	75,00	27.825,00
	+ buitendeuren (buitenschilderwerk)			
	+ buitenkozijnen (buitenschilderwerk)			
	+ betonnen spekbond rondom (buitenschilderwerk)			
	+ overstek en boeien (buitenschilderwerk)			
	+ plafonds boven buitendeuren			
	+ glas/paneel bovenlichten			
	+ sauswerk plafonds			
	+ weefsel en sauswerk			
	+ buitendeuren (binnenschilderwerk)			
	+ buitenkozijnen (binnenschilderwerk)			
	schilderwerk verdieping buiten beschouwing gelaten			
	BINNENINRICHTING		8000,00	8.000,00
	Keukenkasten	1 pst	8000,00	8.000,00
	totaal keukens (type/kleur/dessin n.t.b.)	2 won	2500,00	5.000,00
	+ bovenkastjes			
	+ kunststof aanrechtblad met spoelbak			
	+ keukenmengkraan			
	+ afzuigkap			
	+ stellen en montage			
	+ lijnopstelling 1800 mm			
	keukenapparatuur kookplaat/koelkast	2 st	1500,00	3.000,00
	DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN		450,00	450,00
	Dakgoten en hemelwaterafvoer	1 pst	450,00	450,00
	reiningen bestaande dakgoten	1 pst	450,00	450,00
	BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING		11640,00	11.640,00
	Elastische vloerbedekking	276 m2	40,00	11.040,00
	totaal marmoleum vloerafwerking (type/kleur/dessin n.t.b.)	276 m2	40,00	11.040,00
	+ egaliseren ondergrond max. 2 mm			
	+ naden lassen			
	+ afkitten rondom			
	Zachte vloerbedekking	6 m2	100,00	600,00
	totaal schooonloopmatten (type/kleur/dessin n.t.b.)	6 m2	100,00	600,00
	SANITAIR		16000,00	16.000,00
	Sanitaire toestellen	1 pst	16000,00	16.000,00
	l/a sanitaire toestellen vlgs STELPOST	2 won	8000,00	16.000,00
	INSTALLATIES		121250,00	121.250,00
	E- en W-inslallaties	1 pst	71250,00	71.250,00
	aanpassen bestaande e- en w- installaties	2 won	35000,00	70.000,00
	+ loodgieterswerk			
	+ ketelvernieuwing (handhaven gas)			
	+ aanpassingen elektra			

Calculatiecode	Omschrijving	Hoeveel 1-H	Eenheidsprijs	TOTAAL
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. installaties + boor-/zaagwerk t.b.v. kanalenwerk + aftimmeren installatiecomponenten	1 won	1250,00	1.250,00
	Verduurzaming gebouw	1 pst	50000,00	50.000,00
	verduurzaming gebouw vlgS STELPOST + verduurzaming installaties + verduurzaming bouwkundig	2 won	25000,00	50.000,00
	HIJS- EN HEFINSTALLATIES		25000,00	25.000,00
	Tilliftinstallaties	1 pst	25000,00	25.000,00
	nieuwe tiliften in zorgbadkamer en -slaapkamer + montage aan nieuw railsysteem + handbediend loopwerk, elektrisch tillen + douche stretcher + montage	2 st	10000,00	20.000,00
	verrijdbare actieve tillift woonkamer	2 st	2500,00	5.000,00
	DIVERSE WERKZAAMHEDEN AANNEMER		2040,50	2.040,50
	Eindschoonmaak	371 m2	5,50	2.040,50
	eindschoonmaak glas, sanitair, vloeren en keukens	371 m2	5,50	2.040,50

S	Omschrijving	Hoefl Een	Alle kost. H	Totaal	Totaal
t		heid heid	soorten L		Generaal
@	totaal directe kosten	1	277.656,29	277.656,29	
\$	algemene bouwplaatskosten		35.000,00H	35.000,00	
*	totaal directe kosten		312.656,29	312.656,29	312.656,29
%	algemene bedrijfskosten	%	6,00%	18.759,38	
*	tussentotaal 1		18.759,38	18.759,38	331.415,67
%	risico en winst	%	4,00%	13.256,63	
*	tussentotaal 2		13.256,63	13.256,63	344.672,30
%	CAR verzekering	%	0,24%	827,21	
%	AVB verzekering	%	0,14%	482,54	
*	aanneemsom exclusief B.T.W.		1.309,75	1.309,75	345.982,05
.					
.					
.					
GH	Grondslag Btw hoog		65.021,97	311.682,68	
%H	BTW hoog		21,00%	65.453,36	
GL	Grondslag Btw laag		3.303,79	34.299,38	
%L	BTW laag		9,00%	3.086,94	
*	aanneeemsom inclusief B.T.W.		68.540,31	68.540,31	414.522,36