

Herontwikkeling Slingeplas - 't Broock

Haalbaarheidsonderzoek

projectnummer 0485512.100
definitief revisie rev_4.0
29 september 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Herontwikkeling Slingeplas - 't Broock

Haalbaarheidsonderzoek

projectnummer 0485512.100

definitief revisie rev_4.0
29 september 2023

Auteurs
A. van Dongen MSC
M. van Hoek RT
S. Steenbergen

Opdrachtgever
Gemeente Aalten
Markt 7
7121 CS AALTEN

datum	beschrijving	vrijgave
29 september 2023	definitief	J.J. Holterman

Inhoudsopgave

		Blz.
Herontwikkeling Slingeplas - 't Broock		**2**
1	**Samenvatting**	**1**
2	**Inleiding**	**2**
2.1	Aanleiding	2
2.2	Onderzoeksgebied	2
2.3	Doel	4
3	**Onderzoeksfase**	**5**
3.1	Inventarisatie	5
3.2	Stakeholders	5
3.3	Conclusie onderzoeksfase	8
4	**Haalbaarheidsonderzoek Ambitieplan**	**9**
4.1	Inleiding	9
4.2	Beknopte samenvatting	9
5	**Milieuscan**	**10**
5.1	Inleiding	10
5.2	Stikstof	10
5.2.1	Realisatiefase	10
5.2.2	Gebruiksfase	11
6	**Alternatieven**	**12**
6.1	Inleiding	12
6.2	Alternatieve variant 1	13
6.3	Alternatieve variant 2	14
6.4	Alternatieve variant 3	15
7.1	Inleiding	16
7.2	Subsidiemogelijkheden	16
8	**Ontwikkelstrategie**	**18**
8.1	Inleiding	18
8.2	Private partijen	18

Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie Basisvariant

Bijlage 2 Rekenbladen Basis variant

Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 1

Bijlage 4 Rekenbladen Alternatieve Variant 1

Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie alternatieve Variant 2

Bijlage 6 Rekenbladen Basis Variant 2

Bijlage 7 Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 3

Bijlage 8 Rekenbladen Basis Variant 3

Bijlage 9 SSK-GREX Slingeplas Basisvariant

Bijlage 10 SSK-GREX Slingeplas Alternatief

Bijlage 11 SSK-GREX input Sportpark

1 Samenvatting

Antea Group is gevraagd door de gemeente Aalten om een haalbaarheid- en betaalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de ambitie die men heeft met de 'Slingeplas'. Aan de ambitie hangen grote belangen, waaronder financiële consequenties.

Binnen dit haalbaarheidsonderzoek, is de haalbaarheid en betaalbaarheid van de ambitie voor deelgebieden 1 en 2 geactualiseerd. Deelgebied 3 (ontwikkeling 'Twee Bruggen') is verder niet beschouwd. Daarnaast zijn er ook drie alternatieven varianten beschouwd. Uit de verschillende varianten blijken nog steeds budgettaire tekorten. Deze varianten zijn doorgerekend met in achtneming dat marktpartijen het plan uiteindelijk realiseren. De basisvariant komt neer op een tekort van ca. 4,0 mio. Daarentegen het meest uitgebreide alternatieve variant komt op een tekort van ca. 0,5 mio neer.

Om het plan betaalbaarder te krijgen zijn er verscheidene subsidiemogelijkheden (indicatie van een paar ton). Met subsidie komt het plan dichterbij een kostendekkend project, echter is nu niet met zekerheid aan te geven welke subsidie van toepassing is op het moment van ontwikkeling van het plan.

Tot slot: er resteren nog genoeg uitdagingen en onzekerheden en aanvullend onderzoek is nodig om deze te kunnen verminderen of wegnemen.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Voor de recreatieplas Slingeplas in de gemeente Aalten, is door vakantiepark Twee Bruggen en de werkgroep Slingeplas een ambitiedocument (d.d. dec.2022) opgesteld. In dit ambitiedocument wordt ingegaan op de kansen en mogelijkheden voor de Slingeplas en de omgeving. Het is een breed gedragen ambitiedocument welke een duidelijke richting geeft voor de toekomst op het gebied van natuur, cultuurhistorie, woningbouw, sport en recreatie voor Bredevoort. De gemeente is in dit proces ondersteunend geweest aan de initiatiefnemers maar heeft nog geen besluit genomen over de verdere uitvoering van het plan. Hiervoor is een onderzoek naar de haalbaarheid en betaalbaarheid noodzakelijk.

Het ambitiedocument beschrijft ambities en kansen voor Bredevoort. Vanwege de grote belangen, waaronder financiële consequenties, heeft de gemeente Antea Group een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren op basis van dit ambitiedocument. Vervolgens zal kan de gemeenteraad een principebesluit nemen of en hoe de ontwikkeling verder wordt opgepakt.

2.2 Onderzoeksgebied

De Slingeplas, is een openbaar toegankelijke waterplas die door natuur is omgeven. De Slingeplas wordt voor recreatiedoeleinden gebruikt zoals, wandelen, strandbezoek, verschillende evenementen en om te kamperen op een van de camperparkeerplaatsen. Het recreatiegebied beslaat in totaal circa 39 hectare, waarvan 19 hectare de waterpartij betreft.

Tussen de Slingeplas en de kern Bredevoort is het sportpark van voetbalvereniging SV Bredevoort gelegen. Het sportpark beslaat ongeveer 3,8 hectare en bestaat uit twee natuurgras voetbalvelden, een kleiner natuurgras trainingsveld, een sportkooi en een clubgebouw.

Op loopafstand van de Slingeplas ligt het vakantiepark De Twee Bruggen. Het vakantiepark pacht het recreatiegebied de Slingeplas van de gemeente Aalten. Er is een duidelijke koppeling tussen het vakantiepark en haar gasten met de Slingeplas.

De locatie ‘Slingeplas’ bestaat in de huidige vorm uit twee delen, te weten het Sportpark en de recreatieplas. In onderstaande figuur (figuur 1) is de locatie visueel weergegeven.



Figuur 1: Plangebied, omkaderd met blauw (bron: Cyclomedia 2022, bewerking Antea Group 2023)

Het ambitiedocument beschrijft een verschuiving van functies, het huidige sportpark wordt her bestemd naar onder andere woningbouw en water. Het idee is om op het sportpark 82 woningen te realiseren, waarvan minimaal 60% betaalbaar is en minimaal 28% sociale huur. Daarnaast wordt de oorspronkelijke gracht terug gebracht.

Het sportpark zal verhuizen naar de speelweides van de Slingeplas. Hier zal ruimte zijn voor 2 volwaardige voetbalvelden, waarvan een hoofdveld met daarbij een half trainingsveld. Aanvullend daarop zal ook een racketsport park gerealiseerd worden (door derden) met ruimte voor onder anderen tennis en padel.

Daarnaast zal in het kloppende hart van de Slingeplas een combi-accommodatie verrijzen. Deze is voor zowel de sportclub enerzijds als anderzijds voor recreatiedoeleinden. Op vlak van recreatie zal verder het aantal camperparkeerplaatsen worden uitgebreid van de huidige 8 naar 50 plaatsen.

Deze ambitie is zichtbaar gemaakt in het ambitiedocument middels volgende figuur (figuur 2)



Figuur 2: Schetsontwerp van de Slingeplas (bron: Ambitiedocument Slingeplas)

2.3 Doel

Dit rapport beoogt antwoord te geven of de ambitie haalbaar en betaalbaar is. Om dit inzichtelijk te maken wordt in dit rapport stilgestaan bij de volgende zaken:

1. Uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de gehele ambitie;
2. Het ambitiedocument is het uitgangspunt voor het onderzoek;
3. Betaalbaarheid van het plan inclusief scenario`s om het wel betaalbaar te maken;
4. Globale exploitatie opstellen voor het gehele plan;
5. Het ophalen van eisen en wensen m.b.t. haalbaarheid bij stakeholders;
6. Bepalen en beschrijven mogelijkheden subsidies (o.a. vanuit de Dorpendeal);
7. Beschouwen ontwikkelstrategie voor uitvoering van dit plan.

Middels dit haalbaarheidsonderzoek wordt de haalbaarheid als onderdeel van het ambitiedocument geactualiseerd. Daarnaast wordt er gezocht naar alternatieven en gekeken naar welke subsidiemogelijkheden er zijn.

3 Onderzoeksfase

3.1 Inventarisatie

Om een goed beeld te krijgen van de geschetste ontwikkeling op basis van het aangeleverde ambitiedocument is een inventarisatie uitgevoerd:

- Fysieke opname van de locatie;
- Verzamelen van aanvullende relevante gegevens (tekeningen, kadastrale informatie, referentiegegevens, e.d.);
- Bestudering van het dossier en data gereedmaken voor analyse.

3.2 Stakeholders

In de onderzoeksfase hebben wij gesprekken gevoerd met belanghebbende stakeholders;
- de gemeente;
- de initiatiefnemer vakantiepark Twee Bruggen;
- Bredevoorts Belang;
- SV Bredevoort;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Buro Ontwerp en Omgeving (opsteller van het ambitieplan).

In deze gesprekken hebben wij zoveel mogelijk wensen en eisen opgehaald, welke mogelijk van invloed zijn op de haalbaarheid van dit plan. Tevens hebben wij in deze gesprekken ook de gevoeligheden en emoties meegekregen zoals deze bij verschillende stakeholders leven. De stakeholders hebben in de afgelopen jaren al een heel proces doorlopen.

Hieronder staan de verschillende contactmomenten en uitkomsten kort beschreven:

<u>15 mei 2023 startoverleg met gemeente</u>
De gemeente geeft in het startoverleg de volgende kaders/uitgangspunten aan:

- Het ambitiedocument van dec. 2022;

Deelgebied 3 (uitbreiding camperplaatsen, parkeerplaatsen, tennis, paddel, jeu de boules, klimparcours, horeca/club accommodatie met steiger en drijvend zwembad) voor rekening derden;

- Natuurgrasvelden voor SV Bredevoort;
- Minimaal 60% betaalbaar, waarvan minimaal 28% sociale huur (conform Woondeal).

<u>5 juni 2023 overleg met Vakantiepark Twee Bruggen, Hendrik-Jan Mensink (eigenaar)</u>
De heer Mensink heeft het idee gelanceerd voor ontwikkeling rondom de Slingeplas (genieten en beleven met een maatschappelijke footprint). Dat heeft geresulteerd in het voorliggende ambitieplan. Dit plan wordt breed gedragen.
De Slingeplas is eigendom van de gemeente en Twee Bruggen heeft eeuwig durende erfpacht.

- Er is veel speelruimte als er maar een mooi samenhangend geheel ontstaat;
- Het plan is goed voor de toekomst van Bredevoort, woningbouw voor starters, jonge gezinnen en senioren;
- Maak het aantrekkelijk voor SV Bredevoort. Zij willen een scheiding houden met de recreatie;

- Als het plan niet doorgaat dan moet er op korte termijn wel iets verbeteren aan de accommodatie.

Begin 2022 is het waterschap uitgenodigd. Conclusie was dat er uitdagingen zijn maar dat het plan mogelijk is.
Het parkeren en de camperplaatsen komen soms onder water te staan. Dat risico onderkent Twee Bruggen.

5 juni 2023 overleg met SV Bredevoort, Gerbert Smit (voorzitter) en Michiel Raven (bestuurslid)

- SV Bredevoort heeft vooral belang bij nieuwe velden. Bij voorkeur volgens het ambitieplan, maar anders op de huidige locatie. Al vele jaren is men in gesprek met de gemeente voor nieuwe velden;
- Als vereniging met circa 300 leden heeft men vier trainingsavonden en circa zes wedstrijden op zaterdag;
- Voor nieuwe velden heeft de vereniging de voorkeur voor hybride velden;
- De huidige accommodatie bestaat uit een clubgebouw (eigendom), twee wedstrijdvelden en een half oefenveld. De velden zijn in eigendom van de gemeente. Daarnaast ligt er nog een sportkooi (eigendom stichting/SV Bredevoort).

5 juni 2023 overleg met Bredevoorts Belang, Ap te Winkel (voorzitter)
Een gesprek met een bevlogen vertegenwoordiger namens de Bredevoortse gemeenschap.
Het belang van de realisatie van dit ambitieplan voor de toekomst van Bredevoort werd duidelijk neergezet.

1. Vergroten Vitaliteit en leefbaarheid, sociale cohesie en verbondenheid;
2. Historische waarde, beschermend stadsgezicht;
3. Toerisme/activiteiten.

Men is al jaren met de gemeente in gesprek over nieuwe woningbouw. Uitbreiding gaat niet door of gedeeltelijk, maar alleen in het duurdere segment.
Dit ambitieplan is nog de enige mogelijkheid voor toekomstige nieuwbouw. Dat is cruciaal om Bredevoort vitaal en leefbaar te houden.
Het biedt perspectief voor de jeugd en de minder kapitaalkrachtigen en brengt doorstroming op gang. Het biedt tevens kansen om de kwaliteit van het water in de grachten te verbeteren.

Voorwaarde is wel dat het ambitieplan als geheel intact blijft. Dit plan heeft bij iedereen draagvlak.
Onderdelen weglaten of een andere indeling van functies is niet acceptabel.
Dit plan moet doorgaan!

13 juni 2023 overleg met Waterschap Rijn en IJssel, Manon Klein Kranenburg en Mieke Okhuysen
Het ambitieplan van december 2022 is door de gemeente voor een reactie naar het waterschap gestuurd. Het waterschap heeft in een memo van 30 maart 2023 een reactie gegeven hoe zij tegen het plan aankijken. Wij zijn met het waterschap in gesprek gegaan over de inhoud van deze memo.
Het waterschap waardeert het dat ze vroegtijdig worden betrokken. Zij denken ook zeker mee.
Mede gelet op de gevolgen van klimaatverandering staat veiligheid voorop voor hen.
Zoals het plan er nu ligt, kan het waterschap niet akkoord gaan. Vanuit water en klimaat zien zij te grote risico's met betrekking tot waterkwantiteit en -kwaliteit en veiligheid.

1. Het retentiegebied dient in stand te blijven ter voorkoming van wateroverlast in het stedelijk gebied. Toevoeging van hoogwaardige functies (zoals sportvelden en camperplaatsen op de lagere delen brengen risico's tijdens en na inundatie met zich mee;
2. Activiteiten op gronden die hoger liggen dan NAP+27.20 m. zullen (waarschijnlijk) niet onder lopen. De locatie van het horeca/clubgebouw zou dan hoog genoeg liggen, maar is bij inundatie onbereikbaar;
3. De nieuwe woningbouwontwikkeling op de huidige voetbalvelden is niet passend volgens de resultaten van de stresstest en het principe 'water-en-bodem-sturend'. Advies is om alleen woningbouw toe te staan met aanvullende maatregelen die de risico's op wateroverlast in gebouwen voorkomt, zonder afwenteling van het water op de omgeving;
4. Waterkwaliteitsproblemen en droogval zijn reële risico's bij de herontwikkeling van de gracht. Advies is om de mogelijkheden voor een 'groene gracht' (wadi) te overwegen;

De gemene deler van het gesprek met het waterschap in 2022 en dit constructieve gesprek met het waterschap is dat het **haalbaar en maakbaar is**, waarbij er een aantal uitdagingen zijn.

1. Het retentiegebied dient te allen tijde gehandhaafd te worden qua m3 inhoud. Dit betekent dat je bebouwd retentiegebied elders dient te compenseren. Hierbij ben je hoogstwaarschijnlijk afhankelijk van gronden derden. Dit is financieel meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek;
2. Acceptatie dat hoogwaardige functies (zoals sportvelden, camperplaatsen, parkeerplaatsen en horeca/clubgebouw) voor kortere of langere tijd niet beschikbaar en/of bereikbaar zijn;
3. Ontwerpoplossingen nodig zijn voor voldoende drooglegging van de woningen, kavels en de openbare ruimte. Daarnaast voor goede afwatering van het gebieden en doorstroming van de gracht. Dat laatste is nu al een probleem. Dus een mooie kans om het op te lossen.

Deze ontwerpoplossingen horen bij elke ontwikkeling en zijn niet van invloed op de haalbaarheid.

<u>15 juni 2023 overleg met buro Ontwerp en Omgeving, Guido Baten en René van Heugten</u>
Buro Ontwerp en Omgeving heeft in opdracht van de initiatiefnemers het ambitieplan opgesteld. Doel van het gesprek was om op hoofdlijnen uitgangspunten te toetsen en het watersysteem te bespreken.
Enkele speerpunten; bevorderen cultuurhistorie (oa. terugbrengen Gracht), realiseren woningbouw (voor starters en ouderen, minimaal 68% betaalbaar) en werk met werk maken (oa. grond binnen de locatie houden).

Buro Ontwerp en Omgeving heeft op 21 april 2022 ook met het waterschap Rijn en IJssel (de heer Jan van der Schoot) gesproken. Op basis van eerste schetsplannen werd de haalbaarheid bij het waterschap afgetast.
Het te ontwikkelen ambitieplan ligt namelijk in het retentiegebied. Het waterschap had toen geen noemenswaardig bezwaar tegen het plan, zolang de inhoud van het retentiegebied maar gehandhaafd blijft.

<u>3 juli 2023 overleg concept opzet met gemeente</u>
In dit overleg met de gemeente de 'tussenstand' besproken. Dat betrof vooral de doorrekening van het voorliggende ambitieplan. De bevinding was dat onze berekening redelijk in lijn lag met de berekening in het ambitieplan. Een negatief resultaat van circa € 5 mio.

3.3 Conclusie onderzoeksfase

Op basis van de gesprekken met de stakeholders zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen die het plan onhaalbaar maken.

De genoemde uitdagingen vanuit het waterschap zijn aan te gaan. In de berekeningen is hiermee rekening gehouden:

- Retentie:
  - Op basis van de analyse van de maaiveldhoogtes zal een deel van de retentie vervallen bij aanleg van de sportvelden met kade. Een deel van vervallen retentie wordt gecompenseerd met uitbreiding van de plas door het strand op te schuiven en het maaiveld binnen de retentie te verlagen. Technisch is het mogelijk om op andere locaties langs de retentie de resterende compensatie te vinden. In de raming is rekening gehouden met het omleggen van de bestaande dijk;
- Beschikbaarheid en bereikbaarheid:
  - De huidige ontsluiting naar de horeca en de nieuwe kade langs de sportvelden liggen op +27,30 m of hoger. Hiermee is de bereikbaarheid en droogligging van bijna alle hoogwaardige functies gegarandeerd. Alleen een gedeelte (deel parkeerplaatsen en camperplaatsen) zijn tijdens de overloop niet beschikbaar;
- Ontwerpoplossingen
  - Het gedeelte van de woningen wordt verhoogd aangelegd;
  - Voor doorstroming van de gracht is in de raming gerekend met een verbinding en inlaat vanuit de Slinge.

4 Haalbaarheidsonderzoek Ambitieplan

4.1 Inleiding

De haalbaarheid van de ambitie zoals uiteengezet in het ambitiedocument 'Slingeplas' met de daarbij betrokken deelgebieden is geactualiseerd in het haalbaarheidsonderzoek. Hieronder is een beknopte samenvatting weergegeven van de basisvariant. In deze haalbaarheidsstudie zijn alleen deelgebieden 1 (woongebied) en 2 (sportcomplex) meegenomen, de ontwikkeling van deelgebied 3 (recreatieplas) is voor rekening 'Twee Bruggen'. Deze berekening is gebaseerd op de uitgangspunten van een marktpartij (lees: vastgoedontwikkelaar of ontwikkelende aannemer). In bijlage 1 en 2 van dit rapport zijn de uitgangspunten van de basisvariant en de rekenbladen terug te vinden.

4.2 Beknopte samenvatting

De geactualiseerde haalbaarheid van de ambitie is in onderstaande tabel samengevat. De constante residuele waarde op prijspeil 15 mei 2023 bedraagt € - 3.981.018,57 (excl. btw).

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening basis variant (bron Antea Group)

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	2.935.657	€	2.286.380
Huurwoningen	€	431.800	€	489.137
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**4.359.457**	**€**	**3.834.428**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	4.964.772	€	5.578.739
Woonrijp maken	€	2.691.836	€	2.975.400
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**7.710.608**	**€**	**8.610.651**
Residuele waarde	**€**	**(3.351.152)**	**€**	**(4.776.224)**
Contante residuele waarde	**€**	**(3.981.018,57)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(30,26)**		

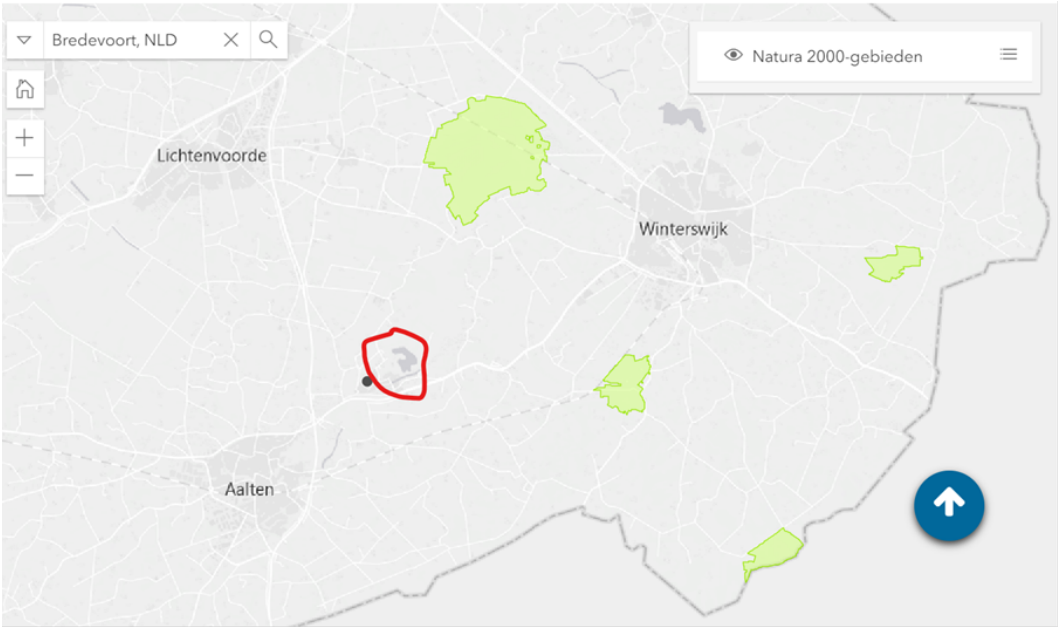
5 Milieuscan

5.1 Inleiding

Om een initiatief te realiseren, dient deze aan de aan de wet- en regelgeving te voldoen. Stikstof heeft een aanzienlijke impact op initiatieven binnen Nederland. Om op hoofdlijnen inzicht te bieden aan het planvoornemen is middels een milieuscan Stikstof de mogelijke haalbaarheid en aandachtspunten in kaart gebracht.

5.2 Stikstof

Het plangebied is op ca. 3km gelegen tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstof gevoelige habitat. Dat is niet direct naast het project gelegen, maar wel in de nabijheid waardoor onderzoek nodig is. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied zichtbaar gemaakt ten opzichte van de Natura 2000-gebieden in de nabijheid.



Figuur 3: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: milieuscan)

5.2.1 Realisatiefase

Op basis van de beschikbare documentatie, kan het project ingeschat worden met 'Oranje' op basis van een stoplichtmodel. De grootste uitdaging is de hoeveelheid grondverzet dat nodig is om het plan mogelijk te maken. De hoeveelheid grondverzet vraagt om inzet van zwaar materieel/ bouwvoertuigen en waardoor de uitstoot mogelijk hoger is.

Hierdoor is het aan te raden om onderzoek te doen naar de mogelijke aanwezigheid van salderingsbronnen.

5.2.2 Gebruiksfase

Een plan op deze locatie is zeker niet onmogelijk. Nader onderzoek van het gewenste plan zal daarom nodig zijn. Als dat niet blijkt te passen, kan worden onderzocht wat wel mogelijk is.

- Verplaatsing van de sportvelden geeft geen toename van het verkeer. Het is er nu ook en komt ergens terug. Denk aan salderen hiervoor.
- Woningbouw moet ook mogelijk zijn, maar ligt aan de aantallen.
- Dit geldt ook voor de camperplaatsen.

Naar alle verwachting kan de voorgenomen ontwikkeling als positief worden ingeschat op het vlak van stikstof, echter zijn overige ruimtelijke procedures niet nader beschouwd.

6 Alternatieven

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de alternatieve mogelijkheden van het plan zonder concessies te doen aan de ambitie. Eveneens zullen de alternatieve mogelijkheden geen impact hebben op de functies vanuit het ambitiedocument. Daarbij is integraal gekeken naar wat mogelijk is. Onder andere is er gekeken naar wat er mogelijk is op vlak van het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van het sportpark en het woningbouwprogramma.

Alternatief Bouw- en woonrijp maken

- De autobrug kan kleiner in omvang worden ontworpen, terwijl de hoofdfuncties gehandhaafd blijven;
- Het aanpassen van de toegang tot de vrijstaande woningen aan de grachtzijde. De bruggen zijn in dit geval vervangen door duikers;
- De voet-/fietsbruggen over bestaande watergangen zijn vervangen door duikers;
- Aanpassing van grondwerk: werk met werk maken en geen afvoer van grond.

Alternatief woningbouwprogramma

- Toevoegen van extra woningen (met name in de vrije sector) van 68% betaalbaar naar 60%. Dit blijft in lijn met de woondeal en de zichtlijnen vanuit het ambitiedocument;
- Vervangen van de bijzondere vlonderwoningen, door vrijstaande woningen;
- Toevoegen van een appartementencomplex (vrije sector) in het bastion.

De alternatieven zijn middels de volgende varianten samengevat:

- ***Alternatieve variant 1***: Woningbouwprogramma conform ambitiedocument/basisvariant en alternatieve kosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken, sportvelden volgens ambitiedocument/basisvariant;
- ***Alternatieve variant 2***: Alternatief woningbouwprogramma (106 woningen in plaats van 82 en andere typen), sportvelden en bouw- en woonrijp maken conform ambitiedocument/basisvariant;
- ***Alternatieve variant 3***: Alternatief woningbouwprogramma (106 woningen in plaats van 82 en andere typen) en alternatieve kosten voor bouw- en woonrijp maken, sportvelden volgens ambitiedocument/basisvariant.

Alternatieve aanleg sportpark (niet opgenomen in financiële haalbaarheid)

- Reductie van het aantal natuurgrasvelden van 2,5 naar 1 natuurgrasveld en 1 hybride veld. Dit is met ca. 300 leden, 6 wedstrijden op zaterdag en 4 trainingsavonden haalbaar. . Het betreft een mogelijke kans, maar in hoeverre deze verzilverd kan worden is nu nog onduidelijk. Daarom is niet met deze alternatieve variant gerekend in de ramingen.

6.2 Alternatieve variant 1

In deze variant is de basis variant het startpunt, daarover is een aanpassing doorgevoerd op het vlak van bouw- en woonrijp.

Tabel 2: Samenvatting residuele berekening alternatieve variant 1

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	2.935.657	€	2.286.380
Huurwoningen	€	431.800	€	489.137
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**4.359.457**	**€**	**3.834.428**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	2.517.718	€	2.825.193
Woonrijp maken	€	2.622.345	€	2.997.162
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**5.194.063**	**€**	**5.878.867**
Residuele waarde	**€**	**(834.607)**	**€**	**(2.044.439)**
Contante residuele waarde	**€**	**(1.781.561,09)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(13,54)**		

6.3 Alternatieve variant 2

In deze variant is de basis variant het startpunt, in deze alternatieve variant is er kritisch gekeken naar het woningbouwprogramma. Het aantal woningen is gewijzigd van 82 naar 106 woningen, ook is er kritisch gekeken naar de woning typologieën en zijn deze aangepast.

Tabel 3: Samenvatting residuele grondwaarde alternatieve variant 2

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	4.679.993	€	3.819.657
Huurwoningen	€	576.000	€	652.485
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**6.247.993**	**€**	**5.531.053**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	4.964.772	€	5.578.739
Woonrijp maken	€	2.691.836	€	3.078.553
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**7.710.608**	**€**	**8.713.804**
Residuele waarde	**€**	**(1.462.615)**	**€**	**(3.182.752)**
Contante residuele waarde	**€**	**(2.765.506,19)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(21,02)**		

6.4 Alternatieve variant 3

In deze variant is de basis variant het startpunt, in deze alternatieve variant is er kritisch gekeken naar het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma kent in dit geval 106 woningen in plaats van 82 woningen. Naast de aantallen woningen zijn ook de woning typologieën aangepast. Tot slot zijn alternatieve kosten voor bouw- en woonrijp gehanteerd.

Tabel 4: Samenvatting residuele grondwaarde alternatieve variant 3

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	4.679.993	€	3.819.657
Huurwoningen	€	576.000	€	652.485
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**6.247.993**	**€**	**5.531.053**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	2.517.718	€	2.825.193
Woonrijp maken	€	2.622.345	€	2.997.162
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**5.194.063**	**€**	**5.878.867**
Residuele waarde	**€**	**1.053.930**	**€**	**(347.814)**
Contante residuele waarde	**€**	**(491.682,01)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(3,74)**		

7 Subsidie

7.1 Inleiding

Een van de mogelijkheden om de ambitie betaalbaarder te maken is om gebruik te maken van (mogelijk) beschikbare subsidiesop overheidsniveau. Hiervoor hebben wij een subsidiescan uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

7.2 Subsidiemogelijkheden

De subsidiemogelijkheden op dit moment voor de realisatie van het ambitieplan staan in onderstaande tabel opgenomen. In de laatste kolom is een indicatie aangegeven van mogelijke financiële bijdragen. Concretere bijdragen kunnen in een latere fase worden bepaald.
Bij enkele subsidies staat een einddatum van de genoemde subsidie aangegeven. Nog onduidelijk is of dezelfde of vergelijkbare subsidies de jaren erna beschikbaar zijn.

Thema/ regeling	Subsidiabele onderdelen	Subsidie-bijdrage	Voorwaarden/ opmerkingen	Aanvrager	Indicatie Bijdrage
a. Betaalbare woningbouw					
Woningbouwimpuls 6e tranche	Infrastructurele maatregelen, herinrichting openbaar gebied (o.a. klimaatadaptatie)	50 % van publiek tekort in GREX (ca. € 5.000 per woning)	Tenminste 50 % betaalbare woningen, start bouw < 3 jaar, eind bouw < 10 jaar, 50 % cofinanciering gemeente en/of provincie, tenminste 200 woningen (combineren met andere woningbouwprojecten in gemeente)	Gemeente (eind 2023)	**50 X 5= 250 K**
Cofinanciering Woningbouwimpuls	Zie Woningbouwimpuls	€ 82.000 = 25 % onrendabele top met max. € 1.000 per woning (82 woningen)	Provinciale bijdrage bij aanvraag Woningbouwimpuls	Gemeente (eind 2023)	**50 x 1= 50K**
b. Klimaatadaptatie					
MIA/VAMIL (fiscaal)	Groendaken en –wanden, klimaat adaptieve terreininrichting	Maximaal 45 % investeringsaftrek (ca.11 % netto oordeel)	Investeringsaftrek op aanlegkosten door ondernemers	Marktpartij	**PM**
c. Energie					
SDE++	Productie van duurzame energie uit geothermie, wind, water en zon	Afhankelijk van energieprijs (verschil met grijze stroom) en aantal vollasturen	SDE++ vergoedt het verschil in kostprijs tussen grijze energie en duurzame energie over een periode tot 15 jaar. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van de toegepaste technologie	Marktpartij	**PM**
ISDE	Aanschaf warmtepompen en zonneboilers	€ 1.000 - € 4.000 subsidie	ISDE hanteert een tabel met subsidie per type warmtepomp. Let op:	Marktpartij	**50 x 2= 100K**

			ISDE aanvragen vòòr aanschaf warmtepomp!		
d. Circulariteit					
MIA/VAMIL (fiscaal)	Bij duurzaam en circulair bouwen van woningen en andere gebouwen (CO2-neutraal) is er fiscaal voordeel.	Maximaal 45 % investerings-aftrek (= 11,25 % netto voordeel)	Als voorwaarde voor circulaire bouw) geldt een MPG < 0,5. De MPG kan door een toets op het ontwerp worden bepaald. Project aanmelden bij RVO binnen 3 maanden na opdrachtverlening.	Marktpartij	**PM**
e. Leefbaarheid					
Dorpend eal	Gemeenschaps-voorzieningen (bijv. MFC)	Min. € 25.000, max. € 400.000	Samenwerkingsafspraak om sociale cohesie in het dorp te versterken.	Gemeente (eind 2023)	**25K tot 400K**
f. Sport/welzijn					
Brede SPUK	Sportvoorzieningen	Deel van € 506.776 (jaarbudget 2023 voor gemeente Aalten)	Indiening plan van aanpak voor sport- en welzijnsvoorzieningen	Gemeente (najaar 2023)	**PM**

8 Ontwikkelstrategie

8.1 Inleiding

Om tot realisatie van de ambitie te komen, zijn er verschillende ontwikkelstrategieën. Hierbij kunnen private partijen komen tot de realisatie, ook kan de gemeente Aalten beslissen zelf de ontwikkeling in eigen beheer te realiseren. Verder kan er gekozen worden om tot een combinatie van voornoemde punten over te gaan. Binnen dit hoofdstuk wordt beknopt stil gestaan bij de verschillende opties.

Voor de berekeningen is gekozen voor ontwikkeling door private partijen, omdat dit gangbaar is. Of andere strategieën voordeliger zijn behoeft dieper onderzoek, waarbij de mogelijkheden en onmogelijkheden in kaart moeten worden gebracht. Normaliter vindt deze stap later in het proces plaats.

8.2 Private partijen

Binnen het haalbaarheidsonderzoek, de residuele grondwaarde berekening, van de ambitie welke is doorgerekend in de basis- en de alternatieve varianten gaan we ervanuit dat marktpartijen het project realiseren.

Zoals is uitgeschreven in de uitgangspuntennotitie, worden binnen de berekening hiervoor opslagen gehanteerd die passend zijn voor private partijen met een winstoogmerk.

Gezien de gronden vandaag in handen zijn van de gemeente Aalten, zijn er verschillende manieren om deze ambitie bij een private partij te leggen. De vraag is hierbij wel in welke mate wenst de gemeente Aalten regie te hebben op het behalen van de gewenste kwaliteit. Ons inziens kan het project op de volgende manier op de markt worden aangeboden:

1. **Prijsvraag**, dit biedt als voordeel dat gunning niet alleen op prijs hoeft te zijn.
    a. Geïnteresseerden zouden hierbij een beoogd realisatieplan kunnen presenteren. Dit geeft een beeld op fasering, impact op de omgeving en betrokkenheid.
    b. De door hen beoogde uitwerking van het woningbouwprogramma aantonen met referenties en beeldmateriaal.
2. **Bouwrijpe grond verkopen**, dit biedt als voordeel dat het proces verkort is
    a. Geïnteresseerden plaatsen een bod op basis van de randvoorwaarden.
3. **Combinatie van prijsvraag en bouwrijpe grond**, tot slot kan er ook besloten worden om een mix van een prijsvraag en bouwrijpe grond te verkopen, door het project op te delen in kleinere onderdelen en die op de markt te zetten.

Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie Basisvariant

Uitgangspuntennotitie Basisvariant

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-'t Broock

projectnummer 0485512.100
definitief revisie rev4.0
29 september 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Uitgangspuntennotitie Basisvariant

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-'t Broock

projectnummer 0485512.100

definitief revisie rev4.0
29 september 2023

Auteurs
ing. A.P.M.J. van Dongen MSC

Gecontroleerd
Ing. M. van Hoek RT

Opdrachtgever
Gemeente Aalten
Markt 7
7121 CS AALTEN

datum vrijgave	beschrijving revisie rev4.0	gecontroleerd	vrijgave
	definitief		

Inhoudsopgave

Samenvatting		**3**
1	**Algemene uitgangspunten**	**4**
2	**Berekeningsmethodiek**	**5**
2.1	Vastgoedrekenproces	5
2.2	Residuele (grond)waarde	5
2.3	Contante waarde	6
2.4	Discounted casfhlow (DCF)	6
3	**Stedenbouwkundige uitgangspunten**	**8**
4	**Ontwikkelprogramma**	**10**
5	**Opbrengsten**	**13**
6	**Stichtingskosten**	**15**
6.1	Bouwkosten	15
6.2	Opslagen ontwikkelaar	16
7	**Residuele grondwaarde**	**17**
8	**Grondexploitatie**	**19**
8.1	Grondkosten	19
8.2	Bouwkosten bouw- en woonrijp maken	19
8.3	Aanlegkosten nieuw sportpark	28
8.4	Overige kosten	28
9	**Indices, fasering en contant waarde**	**29**
9.1	Indices	29
9.2	Fasering	30
9.3	Contante waarde	31
10	**Residuele waarde**	**32**
Ontvangen documenten		**33**
Bibliografie		**34**

Afkortingen 35

Begrippen 36

Lijst met tabellen 40

Lijst met figuren 41

Samenvatting

Deze rapportage bevat de uitgangspunten behorend bij het haalbaarheidsonderzoek van de basisvariant voor de 'Slingeplas' te Bredevoort in de gemeente Aalten (Excel berekening van de residuele grondwaarde).

Onderwerp van de taxatie

Omschrijving werkzaamheden : Haalbaarheid gemeente Aalten De Slingeplas
Plaats : Bredevoort
Provincie : Gelderland
Kadastrale aanduiding : Verscheidene percelen in Aalten en Bredevoort
Oppervlakte plangebied : 511.646 m²
Betrokken oppervlakte : 131.565 m²

Resultaat

De contante residuele waarde op prijspeil 15 mei 2023 bedraagt € - 3.981.018,57 (excl. btw). Dit resulteert in een contante residuele waarde per m² plangebied van € - 30,26 (excl. btw). In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergeven.

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	2.935.657	€	2.286.380
Huurwoningen	€	431.800	€	489.137
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**4.359.457**	**€**	**3.834.428**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	4.964.772	€	5.578.739
Woonrijp maken	€	2.691.836	€	2.975.400
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**7.710.608**	**€**	**8.610.651**
Residuele waarde	**€**	**(3.351.152)**	**€**	**(4.776.224)**
Contante residuele waarde	**€**	**(3.981.018,57)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(30,26)**		

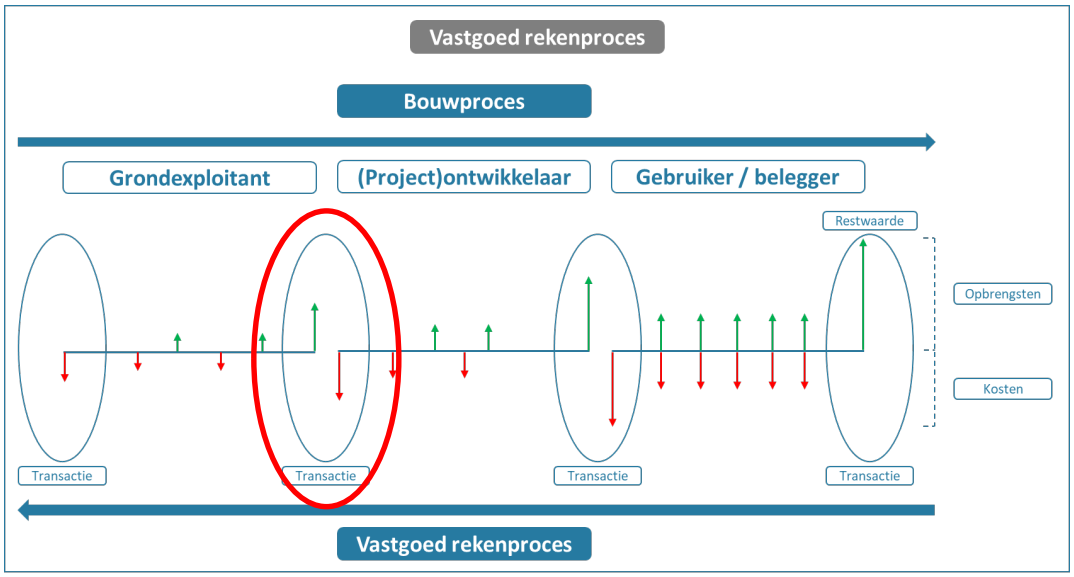
1 Algemene uitgangspunten

- Alle bedragen zijn in euro's (€);
- Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief btw, tenzij anders gemeld;
- Alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 15 mei 2023, indien anders vermeld;
- Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling planologische mogelijk wordt gemaakt;
- Binnen deze residuele berekening is uitgegaan van een gunstig economisch scenario;
- Er is geen kennis genomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit het openbare register als bedoeld in artikel 3:16 van het BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten en dergelijke;
- Er heeft een beperkt kadastraal onderzoek plaatsgevonden;
- Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- De berekeningen zijn gebaseerd op ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda, de NVM, CBS, CPB en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen en uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de verkregen informatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van expert judgement van adviseurs, taxateurs en planeconomen van Antea Group;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn;
- Voor een overzicht van alle ontvangen documenten en geraadpleegde bronnen zie de bibliografie;

2 Berekeningsmethodiek

2.1 Vastgoedrekenproces

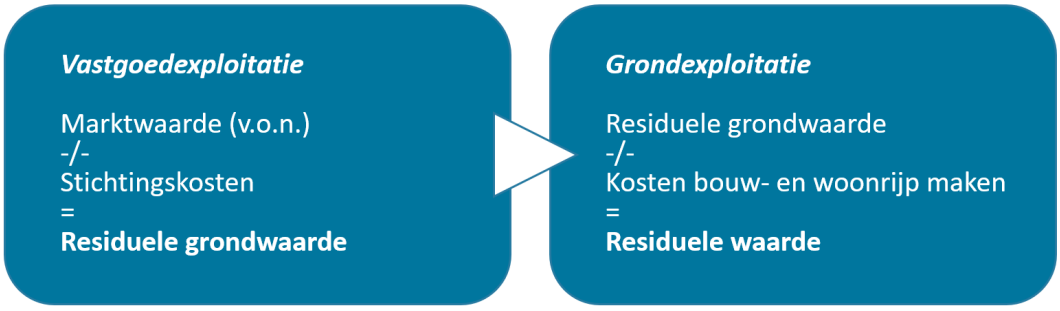
Om de waarde van de gronden in de toekomstige staat te kunnen bepalen, hebben wij gebruik gemaakt van de residuele (grond)waarde methodiek. De residuele (grond)waarde methodiek volgt het vastgoedrekenproces, welke tegengesteld is aan het bouwproces (figuur 1). In het bouwproces is de grond in eerste instantie in eigendom van een grondexploitant welke de grond exploiteert. Vervolgens koopt een (project)ontwikkelaar de grond om hierop een bepaald (bouw)programma te realiseren. Dit kan in de vorm van onder andere in de vorm van gebouwde opstallen voor de verkoop of verhuur, maar ook is een programma in de vorm van bouwrijpe kavels een optie. Vervolgens wordt het gerealiseerde programma verkocht aan een gebruiker of belegger. Het vastgoedrekenproces werkt precies andersom. Hierbij wordt eerst uit gegaan van de gebruiker of belegger, vervolgens van de (project)ontwikkelaar en daarna van de grondexploitant. Deze methodiek wordt de residuele (grond)waarde methodiek genoemd.



Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)

2.2 Residuele (grond)waarde

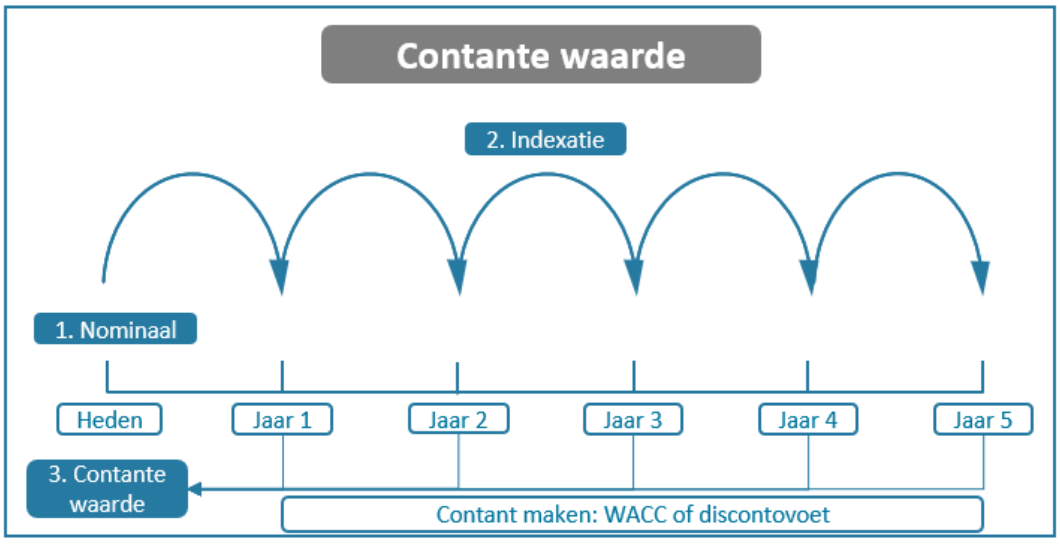
De residuele grondwaarde van het te realiseren vastgoed wordt verkregen door opbrengsten bij verkoop op het moment van uitgifte te verminderen met de stichtingskosten van het (woning)bouwprogramma. De residuele waarde wordt verkregen door de residuele grondwaarde te verminderen met de kosten gemoeid met het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Indien aan de orde wordt daarbij rekening gehouden met de tijdseffecten (kosten- en opbrengstenindexering) en financieringskosten. De uitkomst van de residuele (grond)waarde methodiek is de residuele waarde. Dit is het bedrag dat de grond waard is op basis van de beoogde ontwikkeling. Voor een grafische weergave van de residuele waarderingsmethodiek zie figuur 2.



Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)

2.3 Contante waarde

In deze berekening is rekening gehouden met tijdseffecten. Dit houdt in dat de nominale kosten en opbrengsten, bedragen op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd, worden geïndexeerd naar het jaar waarin deze kosten en opbrengsten vallen. Vervolgens is het noodzakelijk om deze geïndexeerde bedragen terug te rekenen naar de waarde op het prijspeil heden. Dit maakt het mogelijk om verschillende ontwikkelingen met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken.



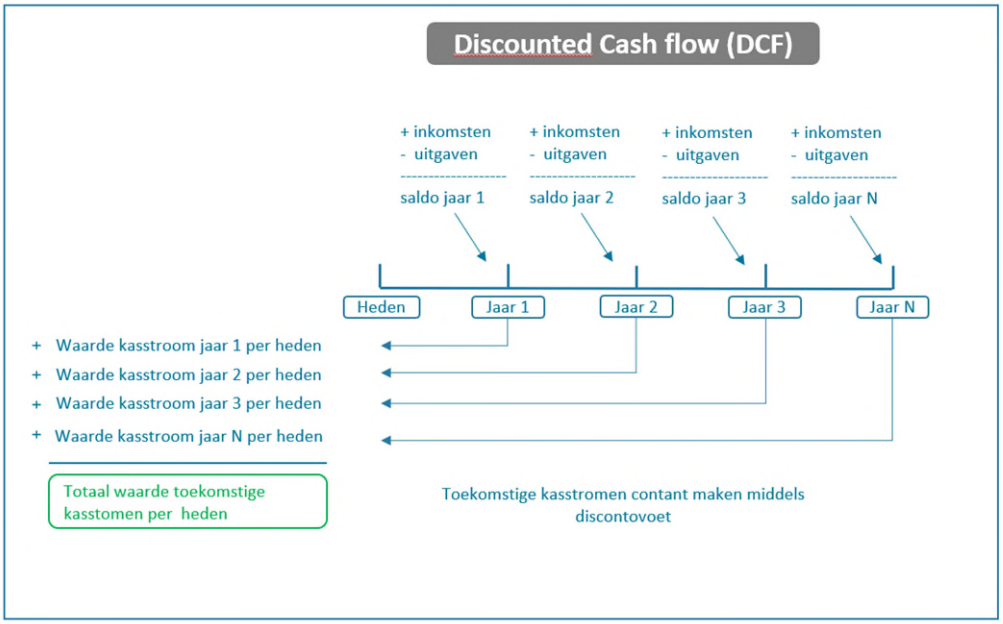
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)

2.4 Discounted casfhlow (DCF)

Met een DCF-berekening worden toekomstige kasstromen contant gemaakt. Dit heeft betrekking op zowel inkomsten als uitgaven. Belangrijk onderdeel is de factor tijd. Met een DCF-berekening wordt geprobeerd zo goed mogelijk in te schatten hoe de inkomsten en uitgaven behorende bij een bepaald vastgoedobject zich ontwikkelen gedurende de levensduur van object. Al deze verwachte toekomstige kasstromen worden in beeld gebracht en vervolgens teruggerekend naar het heden. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld investeringen met een verschillende looptijd met elkaar worden vergeleken. Ook wordt inzichtelijk wat het effect is van een hogere of lagere inflatie, of wat er gebeurt als een eigenaar een andere rendementseis wil hanteren.

- Nominale bedragen: dit zijn de kosten en opbrengsten op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd.
- Geïndexeerde bedragen: dit zijn de kosten en opbrengsten op het prijsniveau waarop verwacht wordt dat deze gerealiseerd worden. Voorbeeld 'groot onderhoud' in jaar 10. Dit bedrag is gebaseerd op de huidige bouwkosten en vervolgens geïndexeerd naar jaar 10 met de formule: bouwkosten * (1+rente)^10.
- Contante waarde: een vastgoedeigenaar heeft te maken met financieringskosten en een zekere mate van risico. Als tegenprestatie wordt een bepaald rendement op de investering verwacht, bijvoorbeeld jaarlijks 6,0%, dit wordt ook wel de 'disconteringsvoet' genoemd. Zie figuur 1 voor een grafische weergave.

  Voorbeeld: als de verwachting is dat het vastgoedobject in jaar 3 € 500.000 aan inkomsten genereerd, dan is dit op huidig prijspeil € 419.810 waard. De formule hiervoor is: inkomsten jaar 3 / (1+disconteringsvoet)^3.



Figuur 4: DCF-berekening (bron: Antea Group)

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied betreft een locatie in aan de rand van Bredevoort, gelegen aan de oostzijde tussen de dorpskern en 'De Slingeplas' en heeft de volgende notatie:

- Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 481.244 m^2, waarvan in totaal 131.565 m^2 betrokken is in het haalbaarheidsonderzoek. Van de 3 deelgebieden, zijn alleen deelgebieden 1 (woningbouw) en 2 (sportcomplex) meegenomen, deelgebied 3 (recreatie) is voor rekening van de 'Twee Bruggen';
- Er is beperkt kadastraal onderzoek uitgevoerd, hier zijn alle betrokken kadastrale percelen in kaart gebracht, het betrokken plangebied is een afgeleide van de ruimtestaten van de betrokken deelgebieden 1 en 2;
- De in het plangebied gelegen percelen worden kadastraal aangeduid zoals in tabel 2:

Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 05-09-2023)

Kadastrale aanduiding					
Gemeente	**Sectie**	**Perceel**	**Oppervlakte (m^2)**	**Onderdeel van plangebied (m^2)**	**Eigendom**
Bredevoort	B	1855	835 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	2083	25.792 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1875	23.614 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1874	1.830 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	2045	23.841 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1345	890 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1852	1.325 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	1843	254 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1847	251 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	1846	173 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1564	651 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	592	4.520 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	1514	5.090 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	606	8.850 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	1180	8.950 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	596	31.900 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	593	6.390 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1341	28 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	602	243.540 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1196	3.930 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1024	560 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1025	730 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	599	81.190 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	595	5.010 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	594	1.100 m^2		Gemeente Aalten
			481.244 m^2	**131.565 m^2**	

- In dit haalbaarheidsonderzoek is onderstaande ruimtestaat als uitgangspunt genomen. De ruimtestaat is door de gemeente Aalten gedeeld.

Tabel 3: Ruimtestaat (bron: gemeente Aalten)

Ruimtestaat		
Gebruik	**Oppervlakte (m^2)**	**Aandeel (%)**
Groen	42.989 m^2	33 %
Water	24.595 m^2	19 %
Verharding (parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden)	12.756 m^2	10 %
Sportveld	31.569 m^2	24%
Uitgeefbaar	19.656 m^2	15 %
Totaal	**131.565 m^2**	**100 %**

4 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit 82 woningen gebaseerd op het ambitiedocument 'Slingeplas;
- Uitgangspunt is dat de woningen zijn onderverdeeld in verschillende typologieën zoals uiteengezet in het ambitiedocument. Hieronder een opsomming van het aantal woningen en de typologie, alsmede of ze in de categorie betaalbaar behoren:
    - 5 bijzondere vlonderwoningen;
    - 11 vrije sector woningen (waarvan 1 vrijstaande en 10 twee onder 1 kap woningen);
    - 18 levensloopbestendige woningen (betaalbaar segment);
    - 15 tussenwoningen (betaalbaar segment);
    - 10 hoekwoningen;
    - 20 appartementen (sociale huur);
    - 3 tussenwoningen (sociale huur).
- Het uitgangspunt voor betaalbaarheid is overgenomen uit de 'Woondeal Achterhoek.pdf', hierin staat dat het project moet voldoen aan minimaal 60% betaalbaar waarvan 28% sociale huur. Binnen het ambitiedocument staat dat 68% van de woningen betaalbaar zijn, dit is dan ook als uitgangspunt overgenomen;
- De betaalbare koop is maximaal € 355.000 V.O.N. op basis van de 'Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek'. De woningen in het betaalbare segment zijn alle hieronder gebleven;
- Op basis van het bijbehorend schetsontwerp zijn de precieze aantallen parkeerplaatsen niet af te leiden, daarom wordt ervanuit gegaan dat enkel de 2^1 kap woningen en de vrijstaande woningen een parkeerplaats hebben op eigen terrein voor de rest zal parkeren in openbaar gebied plaatsvinden;
- Uitgangspunt is dat de vormfactoren zijn gebaseerd op de verhouding tussen BVO en GO op basis van het bouwkostenkompas en expert judgement;
- In onderstaande tabel is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;
- Uitgangspunt voor de combi-accommodatie is dat de gemeente een bijdrage levert voor de realisatie van het sportgedeelte van de combi-accommodatie en dat de 'Twee Bruggen' het geheel realiseert. De gemeente Aalten is eigenaar van de gronden en de toevoeging van een combi accommodatie verhoogt de waarde van de gronden. Het gevolg hiervan is dat er een hogere canon verrekend kan worden met de pachter;
- Uitgangspunt voor de 50 camperplaatsen is dat deze voor een periode van 30 jaar geëxploiteerd worden (Door 'Twee Bruggen');
- Uitgangspunt voor een camperplaats is dat deze een ruimte benodigd van 100 m2.



Figuur 5: Impressie planvoornemen (bron: 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf)

Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: gemeente Aalten, bewerking Antea Group)

Programmaoverzicht wonen						
Woningtype	**Soort (koop / huur)**	**Segment**	**Aantal (st.)**	**GBO (m²)**	**Vormfactor**	**BVO (m²)**
Koopwoningen						
Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)	Koop	Midden	5	95 m²	79%	120 m²
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	Koop	Midden	1	114 m²	71%	160 m²
2^1 kap woning (vrije sector woning)	Koop	Midden	10	101 m²	72%	140 m²
Kleine rijwoning (LLB woningen)	Koop	Goedkoop	18	72 m²	72%	100 m²
Rijwoning (tussenwoningen)	Koop	Goedkoop	15	100 m²	77%	130 m²
Hoekwoning (hoekwoningen)	Koop	Midden	10	116 m²	77%	150 m²
Totaal				**5.548 m²**		**7.410 m²**
Woningtype	**Soort (koop / huur)**	**Segment**	**Aantal (st.)**	**GBO (m²)**	**Vormfactor**	**BVO (m²)**

Huurwoningen						
Appartement (appartement – sociale huur)	Huur	Goedkoop	20	73 m²	77%	95 m²
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	Huur	Goedkoop	3	95 m²	73%	130 m²
Totaal				**1.839 m²**		**2.290 m²**

Tabel 5: Programmaoverzicht commercieel (recreatie) en maatschappelijk (sport)

Programma commercieel en maatschappelijk		
Commercieel/maatschappelijk	**Aantal (st.)**	**Oppervlakte (m²)**
Commercieel (recreatie)		
Combi accommodatie (recreatie + terras)	1	1.796 m²
Camperplaatsen	1	5.000 m²
Totaal		
Maatschappelijk (sport)		
Combi accommodatie (sport + terras)	1	1.406 m²
Totaal		

5 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en het NVM register en resulteert in een v.o.n.-prijs per m^2 GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- Uitgangspunt is dat voldaan dient te worden aan de 'Woondeal Achterhoek' hierin is opgenomen dat 60% van de woningen betaalbaar moeten zijn. Binnen het betaalbare segment dient eveneens 28% sociale huur te zijn;
- De betaalbare koop is maximaal € 355.000 V.O.N. op basis van de 'Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek'. De betrokken woningen voldoen aan deze maximale grens indien anders vermeld;
- In de gemeente Aalten, en met name in Bredevoort, zijn recentelijk maar een zeer beperkt aantal nieuwbouw woningen verkocht. Referenties zijn veelal gebaseerd zijn op bestaande woningen die recent verkocht zijn geweest. Daarnaast is aansluiting gezocht bij referenties in naburige plaatsen (buiten de gemeentegrenzen) met een soortgelijke ligging en omvang;
- Uitgangspunt voor de grondprijzen van de sociale huurwoningen is dat aansluiting is gezocht bij de door de gemeente gedeelde grondprijs voor een rijwoning van € 137,50 per m^2. In het gedeelde overzicht van de grondprijzen door de gemeente Aalten ontbrak een appartement. Hiervoor is het uitgangspunt genomen dat de grondprijs voor een sociaal huur appartement aansluiting vind bij de gemeente (Arnhem) van € 195 per m2 BVO;
- De totale opbrengst(potentie) van de woningen wordt weergeven in onderstaande tabel (tabel 6 en 7);
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de combi-accommodatie (recreatie) is dat waarde verhoging van de gronden gekapitaliseerd wordt over de gehele pachtperiode voor een grondprijs van € 100,- per m^2;
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de combi-accommodatie (sport) is dat de gemeente een bijdrage levert aan de 'Twee Bruggen' voor de realisatie van de kantine met kleedruimtes binnen de combi accommodatie. Vervolgens is het uitgangspunt dat de gemeente een kostprijs dekkende huur rekent aan 'SV Bredevoort';
- Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de camperplaatsen (50 st.) is dat deze ontwikkeld en geëxploiteerd worden door de 'Twee Bruggen' op gronden van de gemeente Aalten. De 'Twee Bruggen' betaald de gemeente Aalten een erfpacht voor de gronden. Als gevolg van de toevoeging van de camperplaatsen neemt de waarde van de gronden toe, dit kan verrekend worden in een hogere canon. In de haalbaarheidsstudie is de waarde verhoging van de gronden onder de camperplaatsen meegenomen voor de restwaarde van de gronden (excl. k.k.) aan het einde van de exploitatieperiode. Dit bedrag is de gekapitaliseerde versie van de te rekenen canon;
- De totale opbrengst(potentie) van de combi-accommodatie en de camperparkeerplaatsen wordt weergeven in tabel 7.

Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen (bron: Kadaster)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	**Aantal (st.)**	**GBO (m^2)**	**v.o.n.-prijs per m^2 GBO**	**v.o.n.-prijs**
Koopwoningen				
Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)	5	95 m^2	€ 4.225	€ 400.500,-
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	1	114 m^2	€ 4.225	€ 480.000,-
2^1 kap woning (vrije sector woning)	10	101 m^2	€ 3.650	€ 367.900,-
Kleine rijwoning (LLB woningen)	18	72 m^2	€ 3.075	€ 221.400,-
Rijwoning (tussenwoningen)	15	100 m^2	€ 2.700	€ 270.300,-
Hoekwoning (hoekwoningen)	10	116 m^2	€ 2.750	€ 317.600,-
Totaal				**€ 17.377.200**
Woningtype	**Aantal (st.)**	**GBO (m^2)**	**Vaste grondprijs (excl. btw)**	
Huurwoningen				
Appartement (appartement – sociale huur)	20	73 m^2	€ 18.525	
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	3	95 m^2	€ 20.625	
Totaal			**€ 431.800**	

Tabel 7: Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen.

Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen				
Commercieel/maatschappelijk	**Aantal (st.)**	**Oppervlakte (m^2)**	**Waarde per m^2**	**Totale waarde**
Commercieel (recreatie)				
Combi accommodatie (recreatie + terras)	1	1.796 m^2	€ 100	€ 179.600
Camperplaatsen	50	100 m^2	-	€ 812.358
Totaal				**€ 991.958**
Maatschappelijk (sport)				
Combi accommodatie (sport + terras)	1	1.406 m^2	€ -	€ -
Totaal				**€ -**

6 Stichtingskosten

6.1 Bouwkosten

- Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de regio, het afwerkingsniveau en de gewenste duurzaamheidsambities. De gehanteerde bouwkosten zijn bepaald aan de hand van ervaringen van vergelijkbare projecten en kengetallen van Bouwkostenkompas en zijn weergeven in tabel 7 (provincie Gelderland: Gemeente Aalten, plaats: Bredevoort, prijspeil juli 2023);
- Uitgangspunt is, dat het afwerkingsniveau in lijn is met het segment waarvoor de woningen op de markt komen. De betaalbare woningen hebben dan ook een 'laag' afwerkingsniveau, de woningen die niet in dit segment vallen hebben een 'basis' afwerkingsniveau. Er is een uitzondering op deze regel, namelijk de hoekwoningen. Deze behoren niet tot het betaalbare segment maar vormen met de rijtjeswoningen een geheel. Om die reden zullen deze ook het zelfde afwerkingsniveau hebben namelijk 'laag';
- Alle woningen zijn gasloos;
- Uitgangspunt is dat alle opstallen worden ontwikkeld conform BENG eisen, zoals verplicht is vanaf 1 januari 2021. De kosten hiervoor zijn bepaald aan de hand van kengetallen van Bouwkostenkompas;
- Uitgangspunt is dat de aanleg van de combi accommodatie en de camperplaatsen zal worden gedaan door de 'Twee Bruggen'. De gemeente zal daarbij bijdragen voor het deel van de kantine en de kleedkamers.

Tabel 8: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen			
Woningtype	**Bouwkosten referenties (type)**	**Afwerkingsniveau**	**Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)**
Koopwoningen			
Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)	Bungalow (tot 120 m^2) Recreatiewoning (plat dak)	Basis	€ 1.804
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	Herenhuis (schuin dak)	Basis	€ 1.448
2^1 kap woning (vrije sector woning)	2^1 kap (schuin, garage geschakeld)	Basis	€ 1.314
Kleine rijwoning (LLB woningen)	Seniorenwoningen	Laag	€ 1.122
Rijwoning (tussenwoningen)	Seriematig 2 laags (schuin dak)	Laag	€ 1.026
Hoekwoning (hoekwoningen)	Seriematig 2 laags (schuin dak)	Laag	€ 1.026
Woningtype	**Bouwkosten referenties (type)**	**Afwerkingsniveau**	**Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)**
Huurwoningen			

Appartement (appartement – sociale huur)	Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)	Laag	€ -
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	Sociale huurwoningen	Laag	€ -

Tabel 9: Bouwkosten combi-accommodatie (sport)

Bouwkosten combi-accommodatie (sport)		
Maatschappelijk	**Oppervlakte (m² BVO)**	**Aanlegkosten**
Maatschappelijk (sport)		
Combi-accommodatie (sport)	625 m²	€ 1.449

6.2 Opslagen ontwikkelaar

De stichtingskosten bestaan naast bouwkosten (aanneemsom) uit opslagen die een ontwikkelaar hanteert voor bijkomende kosten, algemene kosten (AK) en winst en risico (W&R). Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de opbouw van deze posten en vervolgens volgt een overzicht van de grondslagen en gemiddelde bedragen die voor deze opslagen gelden. De gehanteerde opslagen zijn weergeven in onderstaande tabel.

- **Bijkomende kosten:** Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voor bijkomende kosten hanteren wij op basis van vergelijkbare (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 12% tot 18% van de totale bouwkosten. Binnen dit project wordt uitgegaan van 15% bijkomende kosten voor de woningbouw.
- **Algemene kosten (AK):** Onder de algemene (bedrijfs-)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voor de algemene kosten (AK) hanteren wij op basis van referentie(woning)bouwprojecten een bandbreedte van 3% tot 5% van de bouw- en bijkomende kosten. Voor de algemene kosten voor dit project wordt uitgegaan van een ontwikkelaar met een gemiddelde overhead, derhalve wordt uitgegaan van 4% algemene kosten.
- **Winst en risico (W&R):** Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Voor W&R hanteren wij op basis van referentie (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 5% tot 9% over de ontwikkelomzet (opbrengsten excl. btw). Voor dit project wordt uitgegaan van 7% W&R over de ontwikkelomzet voor het koopprogramma.

Tabel 10: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages	
Opslag	**Appartement**
Bijkomende kosten	15%
Algemene kosten	4%
Winst & risico	7%

7 Residuele grondwaarde

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde € 4.359.457 (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele grondwaarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 11: Berekening residuele grondwaarde woningen (bron: Antea Group)

Residuele grondwaarde			
Post	**Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)**	**Vrijstaande woning (vrije sector woning)**	**2^1 kap woning (vrije sector woning)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 331.000	€ 396.700	€ 304.000
- Bouwkosten	€ 216.480	€ 231.680	€ 183.960
- Bijkomende kosten	€ 32.472	€ 34.752	€ 27.594
- Algemene kosten	€ 9.958	€ 10.657	€ 8.462
- Winst & Risico	€ 23.107	€ 27.769	€ 21.280
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 48.920	€ 91.842	€ 62.704
Vaste Grondquote	15%	23%	21%
Post	**Kleine rijwoning (LLB woningen)**	**Rijwoning (tussenwoningen)**	**Hoekwoning (hoekwoningen)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 183.000	€ 223.400	€ 262.500
- Bouwkosten	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900
- Bijkomende kosten	€ 16.830	€ 20.007	€ 23.085
- Algemene kosten	€ 5.161	€ 6.135	€ 7.079
- Winst & Risico	€ 12.810	€ 15.638	€ 18.375
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 35.999	€ 48.240	€ 60.061
Vaste Grondquote	20%	22%	23%
Post	**Appartement (appartement – sociale huur)**	**Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)**	**Commercieel (recreatie)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958
- Bouwkosten	€ -	€ -	€ -
- Bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -
- Algemene kosten	€ -	€ -	€ -
- Winst & Risico	€ -	€ -	€ -
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958
Vaste Grondquote	100%	100%	100%

Post	Maatschappelijk (sport)		
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ -		
- Bouwkosten	€ -		
- Bijkomende kosten	€ -		
- Algemene kosten	€ -		
- Winst & Risico	€ -		
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ -		
Vaste Grondquote	0%		

8 Grondexploitatie

8.1 Grondkosten

Gecorrigeerde vervangingswaarde SV Bredevoort

Uitgangspunt voor de waarde van de opstallen (kantine en kleedruimte) van 'SV Bredevoort' is dat de gemeente deze dient aan te kopen voordat de locatie herontwikkeld kan worden. De gronden onder de opstallen zijn in eigendom van de gemeente Aalten. De waarde van de opstallen zijn bepaald middels een gecorrigeerde vervangingswaarde berekening (zie hiervoor het rekenblad 'Gec. Verv.waarde opstal SVB). De waarde van de opstallen zijn beoordeeld op basis de huidige bouwkosten (op basis van kengetallen van bouwkosten kompas) en het bouwjaar van het pand volgens de BAG viewer van het kadaster (1980). Het resultaat hiervan is (afgerond) € 54.000,-. Dit bedrag is dan ook opgenomen binnen de GREX als bedrag voor aanschaf van de opstallen, en de transactie zal plaatsvinden in het jaar voordat de sloop zal plaatsvinden.

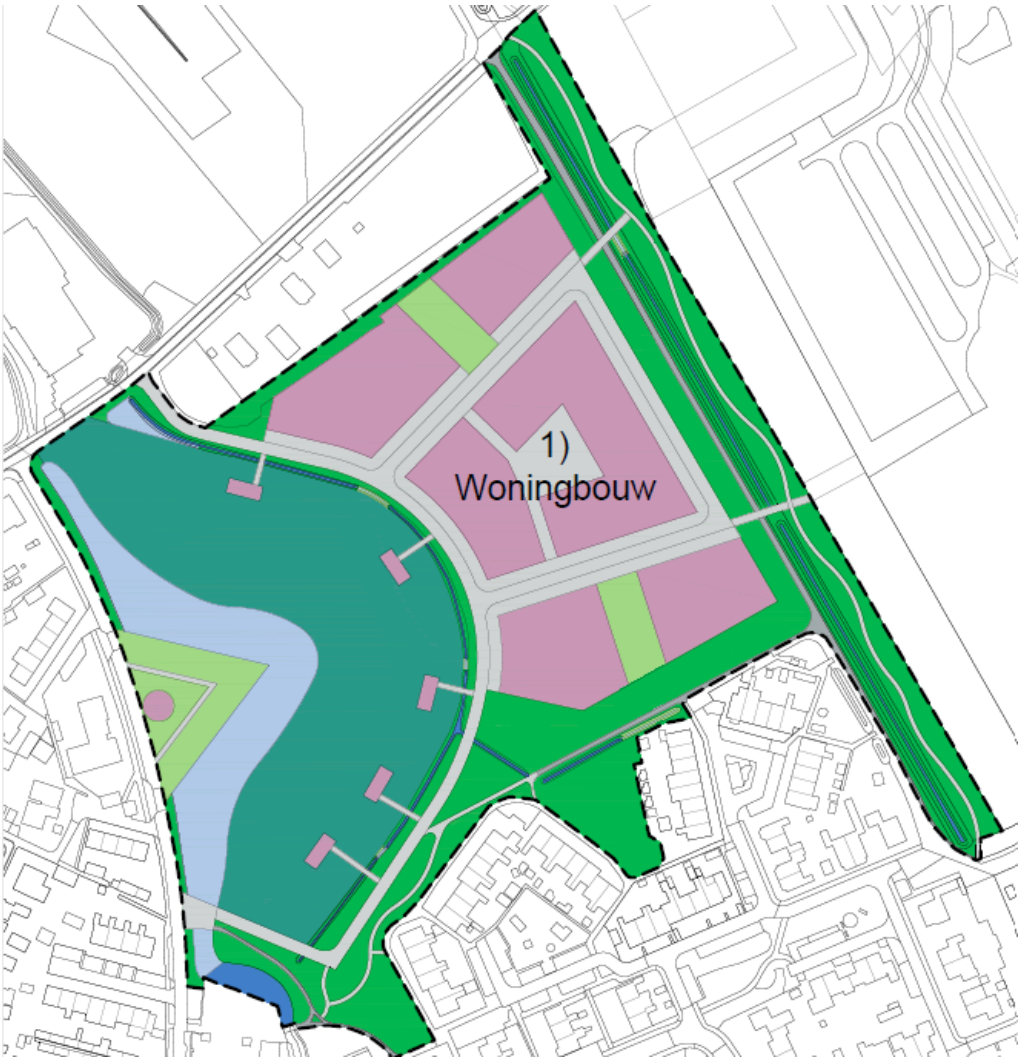
8.2 Bouwkosten bouw- en woonrijp maken

De investeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van de Standaardsystematiek voor Kostenraming (SSK) 2018 van kennisplatform CROW (crow.nl). Investeringskosten onderdeel sport is terug te vinden in paragraaf 8.3.

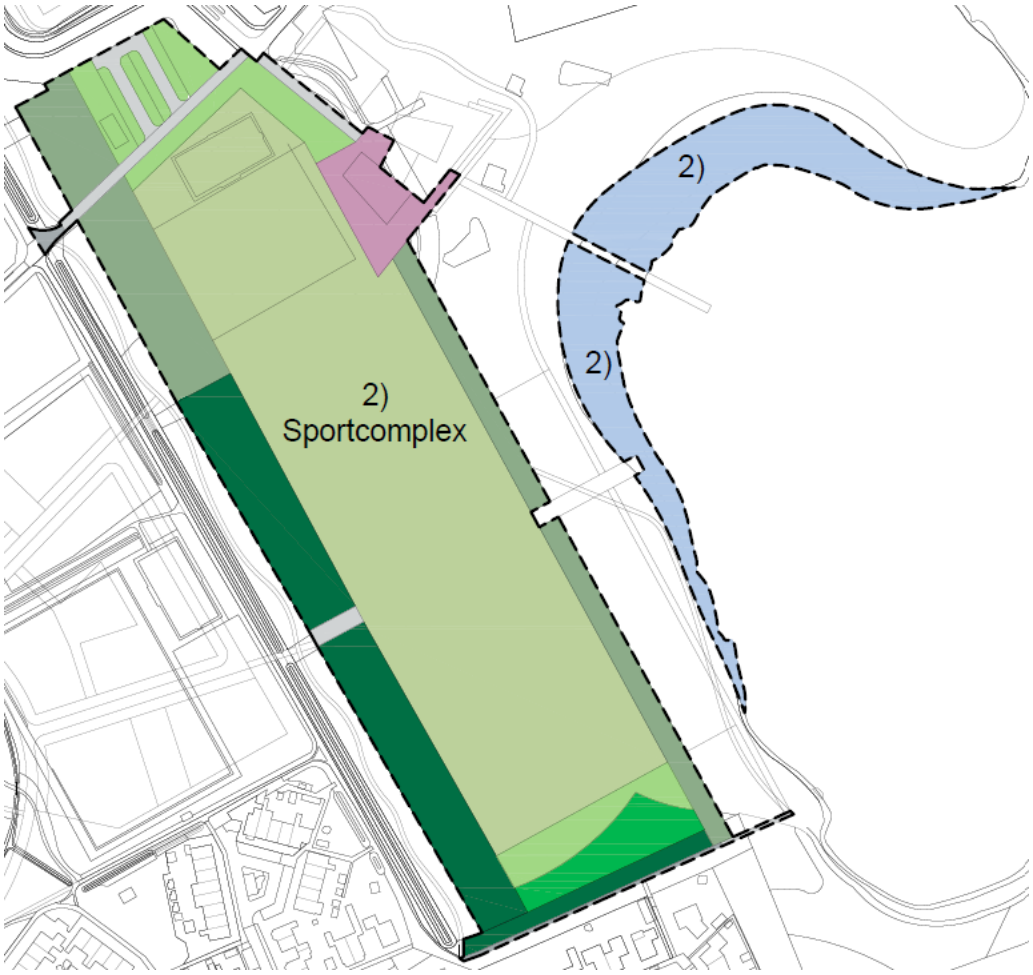
Scope van de raming openbare ruimte

Scopebeschrijving

De scope van de kostenraming Bouw- en Woonrijp maken bestaat uit het deelgebied 1 (Wonen) en deelgebied 2 (Sport) zoals aangegeven in het ambitiedocument "Slingeplas", Buro Ontwerp & Omgeving, 7 december 2022 met bijbehorende tekeningen met ruimtegebruik en hoeveelheden.



Figuur 6: Deelgebied 1 - woningbouw (bron: bron: 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf)



Figuur 7: Deelgebied 2 - sportcomplex (368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf)

<u>Buiten scope openbare ruimte</u>

Buiten de scope van de raming openbare ruimte vallen de volgende onderdelen:

- Deelgebied 3 (Recreatie);
- Saneringen;
- Speelvoorzieningen;
- Stichtingskosten sportvelden (zie paragraaf 8.3);
- Stichtingskosten vastgoed;
- Instandhoudingskosten (beheer en onderhoud);
- Reserveringen voor scope wijzigingen en onzekerheidsreserve investeringen;
- Gerealiseerde investeringskosten.

Scope-interpretatie

Opruimwerkzaamheden

De opruimwerkzaamheden voor start bouwrijp maken bestaan uit het slopen van panden en opruimen van het terrein.

Kabels en Leidingen

Op basis van de KLIC-melding van 27-06-2023 blijkt dat geen werkzaamheden zijn voorzien aan leidingen Gas Hoge druk of Middenspanningskabels. Overige kabels en leidingen met grote impact bij verleggingen zijn niet in of nabij het plangebied aanwezig. Vooralsnog is een inschatting gemaakt op basis van percentage van de overige bouwkosten.

Grondwerk

Er is geen rekening gehouden met het voorbelasten t.b.v. aanleg verhardingen, aangezien de grond in de gemeente Aalten hoofdzakelijk zand betreft. Met welk materiaal de voormalige gracht gedempt is, is niet bekend.
Grondwerk bestaat verder uit het aanleggen van cunetten voor wegen, parkeerplaatsen en voetpaden, het aanleggen van kades en het ontgraven van watergangen en waterpartijen.
Aangezien de wegen en velden uitgeefbaar terrein worden verhoogd is er van ontgraving van cunetten geen sprake.
Grond en zand voor de verhoging van uitgeefbaar terrein en voor nieuwe kades komen vrij bij ontgraven gracht / waterrijk gebied en bij ontgraven vergroten vijver / strand. Er wordt geen zand of grond afgevoerd.
Zand voor zandbed en klei wordt geleverd.

Riolering

Kosten voor riolering bestaan uit het leveren en aanbrengen van een VWA-riool. Aangezien het terrein met woningen wordt verhoogd is aangenomen dat de afwatering bovengronds kan plaats vinden. Ook de overige verhardingen in het plangebied wateren af in de berm.

Voor het aantal woningen is een inschatting gemaakt. Per woning is een aansluiting op het riool gerekend.
Voor zowel het woongebied als het sportgebied is gerekend met een aansluiting van het vrijverval-riool door middel van een persleiding op het bestaande riool.
Aangezien het terrein met woningen wordt verhoogd is aangenomen dat de afwatering bovengronds kan plaats vinden. Ook de overige verhardingen in het plangebied wateren af in de berm.

Waterhuishouding

Voor de inlaat vanaf de Boven Slinge is gerekend met een duiker ø800 mm met in- en uitlaatvoorziening.
Met het aanbrengen van een lage dijk om de sportvelden wordt retentie beperkt, aangezien de lage dijk (+27,30 m NAP) hoger is dan het laagste punt in de huidige kade (+27,10 m NAP). Met het vergroten van de plas is onze inschatting dat dit niet voldoende compensatie biedt. Daarom zal elders extra inhoud voor de retentie gevonden moeten worden. Voor deze raming is uitgegaan van verlegging van de bestaande kade in de noordoost hoek van de retentie. Hiervoor is een nader uit te werken post opgenomen van € 250.000 aan directe bouwkosten voor grondwerk, aanpassingen verhardingen en aanpassen waterhuishouding.

Verharding
Voor het woongebied (deelgebied 1) is gerekend met de volgende verhardingen:

- Rijbaan: straatbakstenen dikformaat;
- Parkeren (langs): straatbakstenen waalformaat;
- Toegang naar grachtwoningen: straatbakstenen dikformaat;
- Trottoir langs rijbaan: betontegels;
- Vrijliggende voetpaden: halfverharding.

Voor het sportgebied (deelgebied 2) is gerekend met:

- Rijbaan: asfaltverharding op fundering;
- Vrijliggende voetpaden: halfverharding.

Groenvoorziening
Voor nieuwe groenvoorziening in deelgebied 1 is gerekend met 60% bosschage en 40% lage begroeiing
In deelgebied 2 is gerekend met 100% bosschage.

Voor groen op de dijk in deelgebied 2 is gerekend met gras.

Voor het aantal nieuwe bomen, naast de bestaande bomen, is per deelgebied een inschatting gemaakt op basis van het ambitiedocument en de luchtfoto.

Inrichtingselementen
Gerekend is met aanbrengen van straatverlichting inclusief aansluiting.
In deelgebied 1 is voor het aantal ca. 20 m1 h.o.h.-afstand aangehouden ten opzichte van de lengte van de rijbaan. Voor deelgebied 2 is een inschatting op basis van expert judgement gedaan.

Specials
In het plan zijn een autobrug en voet-/fietsbruggen voorzien. Er is geen materialisatie aangegeven. Op basis van expert judgement zijn hiervoor eenheidsprijzen per m2 aangenomen. Respectievelijk € 1.600 / m2 en € 1.350 / m2.

Werk algemene aard
Voor verkeersmaatregelen en omleidingen werk in uitvoering en faseringskosten zijn een inschatting gemaakt op basis van percentage van de overige bouwkosten.

Contract
Uitgegaan wordt van uitvoering op basis van UAC-gc contract, waarbij de opdrachtnemer de engineering op basis van het Definitief Ontwerp (DO) oppakt.

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Om van de directe bouwkosten (kale kosten aannemer) te komen tot investeringskosten zijn de volgende opslagen en reserveringen op percentages gezet.

Tabel 12: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages in SSK (kosten Bouw- en woonrijp maken)	
Type opslag of reservering	Percentage
Nader te detailleren bouwkosten	10,0 %
Indirecte bouwkosten	
Overige eenmalige kosten	2,0 %
Overige algemene bouwplaatskosten	1,0 %
Uitvoeringskosten	8,0 %
Projectmanagementkosten	NVT
Algemene kosten	8,5 %
Winst & risico	5,0 %
Bijdragen (RAW en overig)	NVT
Engineeringskosten	
Projectmanagement OG	2,0%
Onderzoek en Ontwerp OG	5,0%
Contractvoorbereiding OG	3,0%
Contractbegeleiding OG	5,0%
Projectmanagement ON	1,0%
Onderzoek en Ontwerp ON	4,0%
Kwaliteitsbewaking ON	1,5%
Overige bijkomende kosten (bouw- en woonrijp maken)	
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1.5 %
Verzekeringspremies	0.5 %
Nadeelcompensatieregeling kabels & leidingen	n.v.t.
Communicatie- en voorlichtingskosten	1,5%
Mitigerende en/of compenserende inpassingsmaatregelen	4,0%
Kosten archeologie	0,5%
Kosten van buitendienststellingen	NVT
Ruimen ontplofbare oorlogsresten	0,5%
Risicoreserveringen	
Risicoreservering bouwkosten	15,0%
Risicoreservering engineeringskosten	15,0%
Risicoreservering overige bijkomende kosten	15,0%
Objectoverstijgende risicoreservering	10,0%
Verschuiving	NVT

<u>Nader te detailleren bouwkosten</u>

Een toeslag op de bekende directe kosten voor wel voorziene maar niet expliciet uitgewerkte onderdelen van het ontwerp of de aangenomen uitvoeringsmethode. In deze raming betreffen dat:

- Aansluitingen op de bestaande situatie;
- Kleine waterbouwkundige voorzieningen bij watergangen;
- Bebordingen (straatnaam en verkeer);
- Hekwerken;
- Inrichtingselementen als banken, prullenbakken e.d.;
- Voorzieningen t.b.v. afvalinzameling.

Indirecte bouwkosten
De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten
Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten
Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten
Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten
De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico
Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)
Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten. Bij uitvoeringscontract op basis van UAV-gc niet van toepassing.

Engineeringskosten
De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG
De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG
Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON
Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten
Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.
Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies
Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten
Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen
Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie
Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Ruimen ontplofbare oorlogsresten
Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen
Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.
Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten
Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten
Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten
Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering
Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving
Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming. Aangezien de raming deterministisch is opgesteld en niet probabilistisch is doorgerekend is de Verschuiving niet van toepassing.

8.3 Aanlegkosten nieuw sportpark

Uitgangspunt hiervoor is eveneens het ambitiedocument, waaruit naar voren komt dat er een drietal natuurgrasvelden worden aangelegd, twee tennisbanen en twee padelkooien met de bijbehorende inrichting. De padelkooien en de tennisbanen (met bijbehorende inrichting) zullen worden geëxploiteerd door de 'Twee Bruggen' en de aanlegkosten van dit deel van het sportcomplex maken geen onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. Onderstaand het complete overzicht van wat er met welke dimensie wordt aangelegd.

Buiten scope van de raming sport:

- Ondergrond vlak maken (grondwerk) is opgenomen in de kosten voor bouw- en woonrijp maken (valt onder grondwerk Bouwrijp maken);
- Tennisbanen zijn ten laste van 'Twee Bruggen';
- Padelkooien zijn ten laste van 'Twee Bruggen'.

Natuurgrasvelden
Uitgangspunt is dat er een natuurgras wedstrijd hoofdveld van 105 x 69 meter ex uitlopen een natuurgras wedstrijd bijveld van 100 x 64 ex uitlopen en een natuurgras trainingsveld van 50 x 64 ex uitlopen wordt aangelegd. De daar bijbehorende verlichting voor het hoofdveld, en het trainingsveld zijn daarbij ingesloten. De velden worden speelklaar opgeleverd wat inhoudt dat dit inclusief doelen, leunhek, dug-outs en ballenvangers wordt uitgevoerd.

Overige inrichtingswerken
Uitgangspunt is dat de bijbehorende inrichting zoals tegelpaden (rondom) beplanting en terras bij de natuurgras velden worden aangelegd als onderdeel van de inrichtingskosten.

Staartposten
Uitgangspunt is dat over de aanlegkosten ook staartposten gerekend dienen te worden, namelijk:

- Indirecte bouwkosten (EK, UK, AK, W&R) à 10%;
- Risicoreservering bouwkosten à 10%;
- Engineeringskosten à 4%;
- Risicoreservering engineeringskosten à 10%;
- Objectoverstijgende risicoreservering à 10%.

8.4 Overige kosten

Binnen de grondexploitatie is geen rekening gehouden met overige kosten anders dan de reeds vermelde kosten.

9 Indices, fasering en contant waarde

De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van jaarlijkse indexatie en contant making. Dit houdt in dat het jaar 2023 de situatie is op de peildatum. Het jaar 2023 loopt vanaf de peildatum tot één jaar na de peildatum, kortom van 15 mei 2023 tot en met 14 mei 2024. Het tweede jaar, 2025, loopt vanaf één jaar na de peildatum tot aan twee jaar na de peildatum, kortom van kortom van 15 mei 2024 tot en met 14 mei 2025. De daarop volgende jaren volgen hetzelfde patroon.

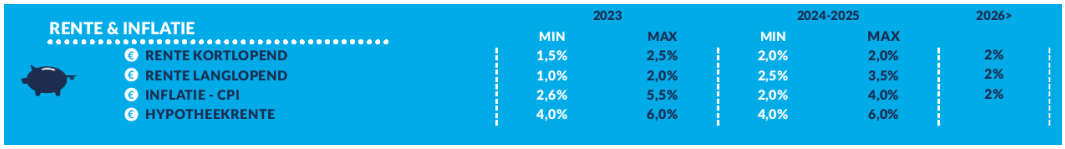
9.1 Indices

Ten behoeve van (verwachte) prijsstijgingen dan wel prijsdalingen voor de toekomst is in de berekening rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen vier indexcijfers. In onderstaande tabel is weergeven welke index aan welk onderwerp is gekoppeld.

Tabel 13: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group)

Koppeling gehanteerde indices	
Index	**Koppeling**
Inflatie	Algemene kosten (AK); winst & risico (W&R); plankosten
Bouwkosten	Bouwkosten; bijkomende kosten
v.o.n.-prijs	Opbrengsten koopwoningen
GWW-kosten	Bouwrijp maken; woonrijp maken

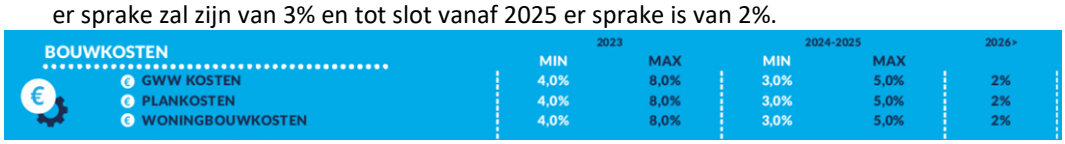
- **Inflatie:** De inflatie over 2022 is door het CBS geraamd op 10% voor het volle jaar, gezien de recente marktontwikkelingen zoals de toegenomen vraag naar producten na afloop van de COVID-19 crisis en de inval van Oekraïne door Rusland met als gevolg de energiecrisis. Aan de hand van de outlook 2023 (bron: Metafoor R.O.) is de verwachting dat inflatie toeneemt in 2023 tot 2,6% aan de bovenzijde van de bandbreedte, in de periode 2024 en 2025 zal de inflatie stijgen met 2,0% en vervolgens na 2026 zal hij het inflatiepercentage van 2,0% doorzetten. Dit is zichtbaar in Figuur 5: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.).



Figuur 8: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.)

- **Bouwkosten:** In 2023 zullen naar verwachting de bouwkosten stijgen met minimaal 6,0%. In 2024 en 2025 zal de bouwkosten verder toenemen met 4,0% en de jaren daarna met 2,0% per jaar, zie hiervoor figuur 8 (bron: Metafoor R.O.). Hierbij is uitgegaan van een midden woningmarktgebied. Verder is het uitgangspunt hierbij dat dit jaar de correctie voor bouwkosten (looncomponent) wordt doorgevoerd, maar de jaren erna afneemt wegens het stil vallen van projecten. In deze doorrekening is het uitgangspunt genomen om de bovenzijde van de bandbreedte te hanteren, waarbij voor 2023 4%, 2024 er sprake zal zijn van 3% en tot slot vanaf 2025 er sprake is van 2%.

- **Grond- weg- en waterbouw (GWW):** Eveneens als de bouwkosten stijgen de civiele kosten naar verwachting in 2023 met gemiddeld 6,0% en in de jaren 2024-2025 met 4,0% per jaar (figuur 8) (bron: Metafoor R.O.). In de dit haalbaarheidsonderzoek is het uitgangspunt dat rekening gehouden wordt met de bovenzijde van de bandbreedte, waarbij voor 2023 4%, 2024 er sprake zal zijn van 3% en tot slot vanaf 2025 er sprake is van 2%.



Figuur 9: Bouwkostenindex (bron: Metafoor R.O.)

- **v.o.n.-prijzen:** Op basis van cijfers van het CBS (periode november 2021 tot december 2022) is de woningprijsstijging geraamd op 15,4%. Daarentegen zien we een duidelijke weerslag ten gevolge van de naar recordhoogte gestegen inflatie. De inflatie in 2022 staat op recordhoogte mede door het conflict in Oekraïne, en de mildere COVID-19 variant. Om de inflatie te bestrijden, de vraag op de markt in te perken, wordt het rente percentage door de centrale banken verhoogd. Dit heeft de afgelopen maanden zijn weerslag gehad op de huizenprijzen. Metafoor R.O. prognosticeert een prijscorrectie voor woningprijzen van gemiddeld -1,5% voor 2023 uitgaande van een gemiddeld woningmarktgebied. Voor de periode 2024, 2025 verwacht men een gemiddelde correctie van -0,5% (bron: Outlook 2023 Metafoor R.O.). De Nederlansche Bank (DNB) heeft in een recent rapport aangegeven dat de verwachting is dat de huizenprijzen de komende jaren zullen dalen met 3,1% in 2023 en met 3,3% in 2024 (bron: Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten december 2022, nummer 24). De ABN AMRO prognosticeert een prijsdaling van -2,5% voor 2023 (Bron: Woningmarktmonitor ABN AMRO Oktober 2022). Dergelijke beelden zijn nog niet direct in de markt te zien, en daarom is er gekozen om voor dit haalbaarheidsonderzoek uit te gaan van een stagnatie in plaats van een daling voor 2023, en beperkte stijging in 2024 van 1% en vanaf 2026 een stijging van 2%.

Tabel 14: Gehanteerde indices (bronnen: DNB, Metafoor R.O, ABN AMRO en NVM)

Gehanteerde indices							
Opslag	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijzen	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

9.2 Fasering

- Uitgangspunt is dat het plan gefaseerd wordt in de periode 2023 tot en met 2029. De fasering is gebaseerd op expert judgement. De fasering hiervan is samengevat in onderstaande tabel;
- Hierbij wordt het uitgegaan dat de initiatieffase verder vorm wordt gegeven in 2023;
- Uitgangspunt is dat voorafgaand aan de uitvoering, een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden, dit zal plaatsvinden in 2024;
- Uitgangspunt is dat de aanleg van het nieuwe sportpark plaatsvindt in 2025, vanaf februari tot en met september. Vervolgens zal het bestaande sportpark gesloopt worden;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het bouwrijp maken, plaatsvinden voorafgaand aan de start van de bouw namelijk in 2026;

- Uitgangspunt is dat er geen sprake is van bodemverontreiniging;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het woonrijp maken gefaseerd worden over de periode nadat de deelontwikkelingen worden opgeleverd;

Tabel 15: Fasering vastgoedexploitatie

Fasering vastgoedexploitatie								
Type	**Totaal**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Koopwoning								
Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)	5	0	0	0	0	5	0	0
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	1	0	0	0	0	1	0	0
2^1 kap woning (vrije sector woning)	10	0	0	0	0	10	0	0
Kleine rijwoning (LLB woningen)	18	0	0	0	0	0	0	18
Rijwoning (tussenwoningen)	15	0	0	0	0	0	2	13
Hoekwoning (hoekwoningen)	10	0	0	0	0	0	2	8
Huurwoning								
Appartement (appartement – sociale huur)	20	0	0	0	0	0	20	0
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	3	0	0	0	0	0	3	0
Commercieel								
Combi accommodatie (recreatie)	1	0	0	1	0	0	0	0
Totaal	83	0	0	1	0	16	27	39
Totaal (%)	100%	0%	0%	1%	0%	19%	33%	47%

9.3 Contante waarde

- Uitgangspunt is dat de ontwikkeling wordt gefinancierd met 30% eigen vermogen en 70% vreemd vermogen. Hiervoor is als uitgangspunt genomen dat de ontwikkelaar een rendement op eigen vermogen van 7% verlangt en een rente van 5% betaalt over het aan te trekken vreemd vermogen;
- Voorgaande uitgangspunten resulteren in een Weighted Average Cost of Capital (WACC) van 5,6% waartegen contant is gemaakt. De WACC is de gemiddelde kostenvoet van het vermogen. Dit is het rendement vereist op een mix van eigen en vreemd vermogen.

10 Residuele waarde

Op basis van de voorgaande uitgangspunten bedraagt de nominale residuele waarde - € 3.351.152 (excl. btw). De geïndexeerde residuele waarde bedraagt - € 4.776.224 (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 16: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Residuele waarde				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	2.935.657	€	2.286.380
Huurwoningen	€	431.800	€	489.137
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**4.359.457**	**€**	**3.834.428**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	4.964.772	€	5.578.739
Woonrijp maken	€	2.691.836	€	2.975.400
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**7.710.608**	**€**	**8.610.651**
Residuele waarde	**€**	**(3.351.152)**	**€**	**(4.776.224)**
Contante residuele waarde	**€**	**(3.981.018,57)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(30,26)**		

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,6 % resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 15 mei 2023 van - **€ 3.981.018,57** (excl. btw). Dit resulteert in een residuele contante waarde per m² plangebied van - **€ 30,26** (excl. btw).

Ontvangen documenten

- 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 1.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 2.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 3.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 3.pdf
- Gespreksnotitie verkennend overleg Waterschap 21 april 2022.pdf
- Ruimtebehoefte Accommodatie SV Bredevoort.docx
- 20220621 Deelresultaten Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Recreatie Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Sport Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Wonen Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Ruimtegebruik gesplitst Slingeplas Aalten.pdf
- 20220623 Residuele waarde Slingeplas Aalten.pdf
- BKK sportkantine.pdf
- Memo Haalbaarheidsstudie Slingeplas Aalten.pdf
- Woondeal Achterhoek.pdf
- Woningbouwstrategie Aalten raad 30 nov21.def.pdf
- 465270_1.pdf

Bibliografie

- ABN AMRO. (2023). Woningmarktmonitor oktober 2022. https://www.abnamro.nl/nl/media/Woningmarktmonitor%20oktober%202022_tcm16-171151.pdf
- Bouwbesluit. (2020). https://www.onlinebouwbesluit.nl/
- Bouwkostenkompas. (2023). http://www.bouwkostenkompas.nl/
- Crow. (2022). Standaard Systematiek voor Kostenramingen (SSK). https://www.crow.nl/thema-s/projectmanagement/kostenmanagement/standaardsystematiek-voor-kostenramingen-(ssk)
- CROW. (2022). https://www.crow.nl/
- Funda. (2023). https://www.funda.nl/
- Kadaster. (2023). https://www.kadaster.nl/
- Metafoor R.O.. (2023). Outlook Grondexploitatie 2023. https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2022/12/OUTLOOK-2023.pdf
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). (2023). https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie
- DNB. (2022). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten. https://www.dnb.nl/media/vkljvt4q/dnb-eov-dec-2022.pdf
- Ruimtelijke Plannen. (2023). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/

Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
GBO	-	Gebruiksoppervlak
k.k.	-	Kosten Koper
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
v.o.n.	-	Vrij op naam
VVO	-	Verhuurbaar vloeroppervlak
WACC	-	Weighted Average Cost of Capital

Begrippen

Stichtingskosten

Bouwkosten

Totaal van directe bouwkosten, bestaande uit bouwkundige werken, gebouw gebonden installaties en vaste inrichting, en indirecte bouwkosten.

Bijkomende kosten - Stichtingskosten

Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn voorbereidings- en begeleidingskosten (kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, etc.), heffingen (leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, etc.), verzekeringen, verkoopkosten (makelaarscourtage), aanloopkosten, risico-verrekeningen en onvoorziene uitgaven. De hoogte van deze kosten worden beïnvloed door o.a. de projectomvang en de hoogte van de aanneemsom. Bijkomende kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten.

Algemene Kosten (AK) - Stichtingskosten

Onder de algemene (bedrijfs)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf, bijvoorbeeld kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratieve kosten. Deze kosten worden ook wel ‘’eigen apparaatskosten’’ genoemd. De algemene kosten fluctueren en zijn o.a. afhankelijk van de specifieke kenmerken van de ontwikkelaar en het project. Er is geen vaste berekeningsmethodiek of percentage voor het bepalen van de AK. Algemene kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouw- en bijkomende kosten.

Winst & Risico (W&R) - Stichtingskosten

Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Het bedrag dat een ontwikkelaar hiervoor doorberekent in de v.o.n.-prijs hangt af van project specifieke kenmerken zoals de complexiteit, omvang, (aan)looptijd, locatiekenmerken, hoogte van voorinvesteringen, risico die de ontwikkelaar loopt in het project, seriematigheid en afzetmarkt. Net als de AK fluctueert het rendement van een project en is er geen vaste berekeningsmethodiek. Echter zien wij bij ontwikkelaars vaak terug dat zij W&R berekenen over de ontwikkelomzet (opbrengst excl. btw).

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Indirecte bouwkosten

De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten

Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten
Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten
Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten
De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico
Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)
Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten.

Engineeringskosten
De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG
De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG
Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON
Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten

Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.
Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies
Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten
Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen
Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie
Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Kosten van buitendienststellingen
Dit zijn kosten voor vervangend vervoer en communicatie naar reizigers tijdens buitendienststellingen van treinen i.v.m. uit te voeren werkzaamheden.

Ruimen niet gesprongen explosieven
Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen

Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.
Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten
Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten
Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten
Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering
Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving
Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming.

Lijst met tabellen

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening 3
Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 05-09-2023) 8
Tabel 3: Ruimtestaat (bron: gemeente Aalten) 9
Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: gemeente Aalten, bewerking Antea Group) 11
Tabel 5: Programmaoverzicht commercieel (recreatie) en maatschappelijk (sport) 12
Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen (bron: Kadaster) 14
Tabel 7: Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen. 14
Tabel 8: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas) 15
Tabel 9: Bouwkosten combi-accommodatie (sport) 16
Tabel 10: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group) 16
Tabel 11: Berekening residuele grondwaarde woningen (bron: Antea Group) 17
Tabel 12: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group) 24
Tabel 13: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group) 29
Tabel 14: Gehanteerde indices (bronnen: DNB, Metafoor R.O, ABN AMRO en NVM) 30
Tabel 15: Fasering vastgoedexploitatie 31
Tabel 16: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group) 32

Lijst met figuren

Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group) 5
Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group) 6
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group) 6
Figuur 4: DCF-berekening (bron: Antea Group) 7
Figuur 5: Impressie planvoornemen (bron: 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf) 11
Figuur 6: Deelgebied 1 - woningbouw (bron: bron: 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf) 20
Figuur 7: Deelgebied 2 - sportcomplex (368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf) 21
Figuur 8: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.) 29
Figuur 9: Bouwkostenindex (bron: Metafoor R.O.) 30

Bijlage 1 Referenties

Bijlage 1 Referenties

Tussenwoning

Referentie 1



Plaats	Dinxperlo
Adres	Churchillstraat 28
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 275.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 280.852 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.625
GBO	107 m^2
Aangeboden sinds	28 februari 2023
Verkoopdatum	13 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in kern binnen zelfde gemeente

Referentie 2



Plaats	Bredevoort
Adres	Pater Jan de Vriesstraat 13
Bouwjaar	1968
Transactieprijs k.k.	€ 210.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 205.312 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.812
GBO	123 m^2
Aangeboden sinds	24 september 2023
Verkoopdatum	20 oktober 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen binnen dezelfde plaats

Referentie 3



Plaats	Bredevoort
Adres	Stadsbroek 5
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 225.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 227.826 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.649
GBO	88 m^2
Aangeboden sinds	10 juni 2022
Verkoopdatum	5 juli 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen binnen dezelfde plaats

Hoekwoning

Referentie 1



Plaats	Bredevoort
Adres	Frederik Hendrikstraat 25
Bouwjaar	1962
Transactieprijs k.k.	€ 260.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 267.144 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.726
GBO	98 m^2
Aangeboden sinds	31 augustus 2022
Verkoopdatum	26 september 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in dezelfde plaats

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Ludgerstraat 63
Bouwjaar	1958
Transactieprijs k.k.	€ 297.500
Transactieprijs v.o.n.	€ 305.674 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.997
GBO	102 m^2
Aangeboden sinds	10 juni 2022
Verkoopdatum	21 juli 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere plaats binnen dezelfde gemeente

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Grote Maote 176
Bouwjaar	1989
Transactieprijs k.k.	€ 225.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 230.842 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.509
GBO	92 m^2
Aangeboden sinds	13 mei 2022
Verkoopdatum	12 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere plaats binnen dezelfde gemeente

2^1 kap woning

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Hogestraat 127
Bouwjaar	2023
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 349.722 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.643
GBO	96 m^2
Aangeboden sinds	30 november 2022
Verkoopdatum	20 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 2



Plaats	Bredevoort
Adres	Misterstraat 51
Bouwjaar	1920
Transactieprijs k.k.	€ 369.051
Transactieprijs v.o.n.	€ 369.096 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.355
GBO	110 m^2
Aangeboden sinds	16 mei 2022
Verkoopdatum	3 juni 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in dezelfde plaats

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Molenkamp 35
Bouwjaar	1965
Transactieprijs k.k.	€ 335.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 344.205 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.911
GBO	88 m^2
Aangeboden sinds	20 juli 2022
Verkoopdatum	12 augustus 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen gemeente

Vrijstaande woning

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Hogestraat 129
Bouwjaar	2023
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 380.513 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.669
GBO	104 m^2
Aangeboden sinds	21 september 2022
Verkoopdatum	14 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande bungalow met garage
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Bongenkamp 12
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 632.012
Transactieprijs v.o.n.	€ 633.433 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.113
GBO	154 m^2
Aangeboden sinds	9 februari 2023
Verkoopdatum	6 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 3



Plaats	Winterswijk Miste
Adres	De Klomp 9
Bouwjaar	2019
Transactieprijs k.k.	€ 580.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 597.400 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.897
GBO	122 m^2
Aangeboden sinds	4 oktober 2022
Verkoopdatum	21 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in kern binnen naastgelegen gemeente

Appartement - betaalbaar

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Haermansweijde 24
Bouwjaar	1995
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 195.439 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.832
GBO	69 m^2
Aangeboden sinds	6 april 2023
Verkoopdatum	26 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten ten oosten van het centrum

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Manschotplein 61
Bouwjaar	1994
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 251.824 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.403
GBO	74 m^2
Aangeboden sinds	10 maart 2023
Verkoopdatum	6 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten nabij het centrum

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Lichtenvoordsestraatweg 22 d
Bouwjaar	1923 (recentelijk verbouwd)
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 206.810 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.553
GBO	81 m^2
Aangeboden sinds	24 december 2022
Verkoopdatum	25 januari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Zeer netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten nabij het centrum

Levensloopbestendige Woning

Referentie 1



Plaats	Zieuwent
Adres	Werenfriedstraat (bouwnr. 15)
Bouwjaar	2024
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 391.656 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.013
GBO	130 m^2
Aangeboden sinds	16 november 2022
Verkoopdatum	7 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in dorp in naastgelegen gemeente

Referentie 2



Plaats	Babberich
Adres	Dorpsweide (bouwnr. 29)
Bouwjaar	2024
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 291.804 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.559
GBO	82 m^2
Aangeboden sinds	21 november 2022
Verkoopdatum	1 februari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in een vergelijkbaar dorp in de regio

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Zuiderkruis 8
Bouwjaar	1972
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 291.804 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.559
GBO	82 m^2
Aangeboden sinds	21 november 2022
Verkoopdatum	1 februari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in een vergelijkbaar dorp in de regio

Appartement – vrije sector

Referentie 1



Plaats	Bredevoort
Adres	Ooievaarsdijk 5
Bouwjaar	2021
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 462.470 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 5.158
GBO	89 m^2
Aangeboden sinds	9 maart 2023
Verkoopdatum	11 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen ten noorden van het plangebied

Referentie 2



Plaats	Winterswijk
Adres	Houtladingstraat 6 36
Bouwjaar	2021
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 425.956 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.176
GBO	89 m^2
Aangeboden sinds	23 juni 2022
Verkoopdatum	2 augustus 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Winterswijk

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T. +31653896287
E. hans.holterman@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Bijlage 2 Rekenbladen Basis variant

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Br	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Basis variant	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting

Post	**Nominaal (excl. btw)**	**Geïndexeerd (excl. btw)**
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 2.935.657	€ 2.286.380
Huurwoningen	€ 431.800	€ 489.137
Commercieel	€ 992.000	€ 1.058.911
Maatschappelijk	€ -	€ -
Parkeren	€ -	€ -
Residuele grondwaarde	**€ 4.359.457**	**€ 3.834.428**
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten	€ 54.000	€ 56.512
Bouwrijp maken	€ 4.964.772	€ 5.578.739
Woonrijp maken	€ 2.691.836	€ 2.975.400
Onderhoud	€ -	€ -
Overige kosten	€ -	€ -
Saldo grondexploitatiekosten	**€ 7.710.608**	**€ 8.610.651**
Residuele waarde	**€ (3.351.152)**	**€ (4.776.224)**
Contante residuele waarde	**€ (3.981.018,57)**	
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€ (30,26)**	

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Basis variant	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Input		

Planning	
Start project	2023
Eind project	2029
Looptijd in jaren	7

Programma VEX / GREX	
Aantal typen koopwoningen	6
Aantal typen huurwoningen	2
Aantal type commerciële functies	1
Aantal type maatschappelijke functies	0
Aantal type parkeer functies	0

Indices VEX

Indices per jaar	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Indices GREX

Indices per jaar	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel	
WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	5%
Rendement (%) EV	7%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,6%

Specificaties	
BVO/GBO bekend koopwoningen	BVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	BVO
BVO/VVO bekend commercieel	-
BVO/VVO bekend maatschappelijk	-
BVO/VVO bekend parkeren	-

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Basis variant	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Perceel toevoegen**	
Datum opgesteld	5-9-2023	**Perceel verwijderen**	
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m²)	In plangebied betrokken (m²)
BDV00-B-1855	Waterschap Rijn en Ijssel	835	
BDV00-B-2083	Gemeente Aalten	25.792	
BDV00-B-1875	Gemeente Aalten	23.614	
BDV00-B-1874	Gemeente Aalten	1.830	
BDV00-B-2045	Gemeente Aalten	23.841	
BDV00-B-1345	Gemeente Aalten	890	
BDV00-B-1852	Waterschap Rijn en Ijssel	1.325	
ANT02-O-592	Waterschap Rijn en Ijssel	4.520	
ANT02-O-1514	Gemeente Aalten	5.090	
ANT02-O-606	Waterschap Rijn en Ijssel	8.850	
ANT02-O-1180	Waterschap Rijn en Ijssel	8.950	
ANT02-O-596	Waterschap Rijn en Ijssel	31.900	
ANT02-O-593	Gemeente Aalten	6.390	
BDV00-B-1843	Gemeente Aalten	254	
BDV00-B-1847	Waterschap Rijn en Ijssel	251	
BDV00-B-1846	Gemeente Aalten	173	
BDV00-B-1564	Gemeente Aalten	651	
ATN02-O-602	Gemeente Aalten	243.540	
ATN02-O-1196	Gemeente Aalten	3.930	
ATN02-O-1024	Gemeente Aalten	560	
ATN02-O-1025	Gemeente Aalten	730	
ATN02-O-599	Gemeente Aalten	81.190	
ATN02-O-595	Gemeente Aalten	5.010	
ATN02-O-594	Gemeente Aalten	1.100	
BDV00-B-1341	Gemeente Aalten	28	
Totaal		481.244	131.565

Planeigenschappen	%	Totaal (m²)
Omvang plangebied	-	131.565
Buiten beschouwing	-	0
Bruto exploitatiegebied	100%	131.565
Groen	33%	42.989
Water	19%	24.595
Verharding (parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden)	10%	12.756
Sportveld	24%	31.569
Uitgeefbaar	15%	19.656
Controle	100%	131.565

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Basis variant	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Overige input**	
Datum opgesteld	5-9-2023	btw	21%
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	VEX		

		Koopwoning						Huurwoning		Commercieel	Totaal koopwoningen	Totaal huurwoningen	Totaal commercieel	Totaal
Programma														
Type		Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	2^1 kap woning	Kleine rijwoning	Rijwoning	Hoekwoning	Appartement	Rijwoning	Combi-accommodatie				
Projectnaam		Bijzondere	Vrije sector woning	Vrije sector woning	LLB woningen	Tussenwoningen	Hoekwoningen	Appartement - sociale huur	Tussenwoningen - sociale	Recreatie				
Omschrijving (woning)type		EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	MGW	-				
Segment		Midden	Midden	Midden	Goedkoop	Goedkoop	Midden	Goedkoop	Goedkoop	-				
Soort bouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	-				
Koop/huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	Huur	-				
Aantal	st.	5	1	10	18	15	10	20	3	1	59	23	1	83
Aandeel programma	%	6%	1%	12%	22%	18%	12%	24%	4%	1%	71%	28%	1%	100%
Kavelgrootte	m²	250	400	300	175	150	175	67	150	-	11.800	1.790	0	13.590
GBO/VVO	m²	95	114	101	72	100	116	77	100	-	5.548	1.839	0	7.387
Vormfactor	%	79%	71%	72%	72%	77%	77%	81%	77%	-				
BVO	m²	120	160	140	100	130	150	95	130	-	7.410	2.290	0	9.700
Architectuurniveau		Basis	Basis	Basis	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag	-				
Bouwlagen	st.	1	3	3	2	2	2	3	2	-				
Conceptwoning		Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	-				
Type dak		Plat	Schuin	Schuin	Schuin	Schuin	Schuin	Plat	Schuin	-				
Parkeren		Eigen terrein	Eigen terrein	Eigen terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	-				
Vaste grondprijs (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958				
Kooprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	€ 4.225	€ 4.225	€ 3.650	€ 3.075	€ 2.700	€ 2.750	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Kooprijs k.k. per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Uitgifteprijs per m² kavel (excl. btw)	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Huurprijs per maand per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Huurprijs per maand	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Brutoaanvangsrendement (BAR)	%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	0,0%	n.v.t.				
Fee (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Kooprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€ 400.500	€ 480.000	€ 367.900	€ 221.400	€ 270.300	€ 317.600	€ -	€ -	€ -	€ 17.377.200	€ -	€ -	€ 17.377.200
Kooprijs k.k.	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitgifteprijs (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kooprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€ 331.000	€ 396.700	€ 304.000	€ 183.000	€ 223.400	€ 262.500	€ 18.500	€ 20.600	€ 992.000	€ 14.361.700	€ 431.800	€ 992.000	€ 15.785.500
Bouwkosten											**Bouwkosten**	**Bouwkosten**	**Bouwkosten**	**Bouwkosten**
Bouwkosten	m²	€ 1.804	€ 1.448	€ 1.314	€ 1.122	€ 1.026	€ 1.026	€ -	€ -	€ -				
Bouwkosten eenheid	st.	€ 216.480	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900	€ -	€ -					
Meeprijs BENG	m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Meerprijs BENG eenheid	st.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -					
Inbouwpakket	st.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Totaal per eenheid	€	€ 216.480	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900	€ -	€ -	€ -	€ 8.712.980	€ -	€ -	€ 8.712.980
Percentage van opbrengsten	%	65%	58%	61%	61%	60%	59%	0%	0%	0%				
Bijkomende kosten											**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**
Bijkomende kosten	%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	0%				
Saldo bijkomende kosten	€	€ 32.472	€ 34.752	€ 27.594	€ 16.830	€ 20.007	€ 23.085	€ -	€ -	€ -	€ 1.306.947	€ -	€ -	€ 1.306.947
Percentage van opbrengsten	%	10%	9%	9%	9%	9%	9%	0%	0%	0%				
Ontwikkelingskosten											**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**
AK	%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	0%				
Saldo AK	€	€ 9.958	€ 10.657	€ 8.462	€ 5.161	€ 6.135	€ 7.079	€ -	€ -	€ -	€ 400.797	€ -	€ -	€ 400.797
Winst & Risico	%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	0%	0%	0%				
Saldo Winst & Risico	€	€ 23.170	€ 27.769	€ 21.280	€ 12.810	€ 15.638	€ 18.375	€ -	€ -	€ -	€ 1.005.319	€ -	€ -	€ 1.005.319
Totaal per eenheid	€	€ 33.128	€ 38.426	€ 29.742	€ 17.971	€ 21.773	€ 25.454	€ -	€ -	€ -	€ 1.406.116	€ -	€ -	€ 1.406.116
Percentage van opbrengsten	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%				
Grondwaarde											**Grondwaarde**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde**
Residuele grondwaarde	€	€ 48.920	€ 91.842	€ 62.704	€ 35.999	€ 48.240	€ 60.061	€ 18.500	€ 20.600	€ 992.000	€ 2.935.657	€ 431.800	€ 992.000	€ 4.359.457
Residuele grondwaarde per m² kavelgrootte	€	€ 196	€ 230	€ 209	€ 206	€ 322	€ 343	€ 276	€ 137					
Grondquote	%	15%	23%	21%	20%	22%	23%	100%	100%	100%				
Vaste grondprijs	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958				

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Basis variant	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Fasering VEX		

Programma

Type	Projectnaam	Aantal	Controle		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoning											
Vrijstaande woning	Bijzondere vlonderwoning	5		100%	0	0	0	0	5	0	0
Vrijstaande woning	Vrije sector woning	1		100%	0	0	0	0	1	0	0
2^1 kap woning	Vrije sector woning	10		100%	0	0	0	0	10	0	0
Kleine rijwoning	LLB woningen	18		100%	0	0	0	0	0	0	18
Rijwoning	Tussenwoningen	15		100%	0	0	0	0	0	2	13
Hoekwoning	Hoekwoningen	10		100%	0	0	0	0	0	2	8
Huurwoning											
Appartement	Appartement - sociale huu	20		100%	0	0	0	0	0	20	0
Rijwoning	Tussenwoningen - sociale	3		100%	0	0	0	0	0	3	0
Commercieel											
Combi-accommodatie	Recreatie	1		100%	0	0	1	0	0	0	0
					0	0	1	0	16	27	39
				100%	0%	0%	1%	0%	19%	33%	47%

Fasering nominaal

Opbrengsten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 14.361.700	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.091.700	€ 971.800	€ 8.298.200
Huurwoningen	€ 431.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 431.800	€ -
Commercieel	€ 992.000	€ -	€ -	€ 992.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 8.712.980	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.153.680	€ 574.560	€ 4.984.740
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 1.306.947	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 473.052	€ 86.184	€ 747.711
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 400.797	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 145.069	€ 26.430	€ 229.298
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 1.005.319	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 356.419	€ 68.026	€ 580.874
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Resultaat	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 2.935.657	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 963.480	€ 216.600	€ 1.755.577
Huurwoningen	€ 431.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 431.800	€ -
Commercieel	€ 992.000	€ -	€ -	€ 992.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Indices

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	2,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflatie cummulatief	102,60%	104,65%	106,75%	108,88%	111,06%	113,28%	115,54%
Bouwkosten	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwkosten cummulatief	104,00%	107,12%	110,33%	112,54%	114,79%	117,09%	119,43%
v.o.n.-prijs	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
v.o.n.-prijzen cummulatief	100,00%	101,00%	102,01%	104,05%	106,13%	108,25%	110,42%

Fasering geïndexeerd

Opbrengsten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 15.618.675	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.403.882,5	€ 1.052.010,7	€ 9.162.781,5
Huurwoningen	€ 489.137	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 489.137,4	€ -
Commercieel	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ 1.058.910,8	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 10.246.085	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.620.143	€ 672.734	€ 5.953.207
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 1.536.913	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 543.021	€ 100.910	€ 892.981
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 455.990	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 161.110	€ 29.939	€ 264.941
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 1.093.307	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 378.272	€ 73.641	€ 641.395
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Residuele grondwaarde	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 2.286.380	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 701.336	€ 174.786	€ 1.410.258
Huurwoningen	€ 489.137	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 489.137	€ -
Commercieel	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Basis variant	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	RevI.0		
Status	Definitief	**Financieel**	
Datum opgesteld	5-9-2023	WACC (%)	5,6%
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023	**Civiele specificatie**	
Variant / deelgebied	n.v.t.	Uitgebreid	
Tabblad	GREX		

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Cijfer jaar	*0*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*

Indices	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	0%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
GWW-kosten	0%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%

Kosten

	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndexeerd
Grondkosten				€ 54.000	€ 56.512
Grondwaarde	0	-	€ -	€ -	€ -
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV					
Bredevoort	1	post	€ 54.000	€ 54.000	€ 56.512
Nabetalingsverplichting	0	-	€ -	€ -	€ -

Civiele kosten

Bouwrijp maken			€ 38	€ 4.964.772	€ 5.578.739
Opruimwerkzaamheden					
Sloop panden	1	post	€ 55.358	€ 55.358	€ 61.079
Opruimen terrein	1	post	€ 335.701	€ 335.701	€ 370.391
Bodemsanering	0		€ -	€ -	€ -
Kabels en Leidingen					
Verwijderen nutsvoorzie	0		€ -	€ -	€ -
Verleggen / verplaatsen	1	post	€ 68.626	€ 68.626	€ 77.232
Aanleg nutsvoorzieninge	0		€ -	€ -	€ -
Beschermen bestaande k	1	post	€ 34.313	€ 34.313	€ 38.616
Grondwerk					
Terreinophoging	1	post	€ 61.021	€ 61.021	€ 68.673
Cunetten (BRM)	1	post	€ 242.380	€ 242.380	€ 272.775
Watergangen en -partije	1	post	€ 193.083	€ 193.083	€ 217.296
-	0		€ -	€ -	€ -
Riolering					
Regenwaterafvoer (RW	0		€ -	€ -	€ -
Vuilwaterafvoer (VWA)	1	post	€ 366.434	€ 366.434	€ 412.386
Waterhuishouding					
Keervoorzieningen	1	post	€ 850.627	€ 850.627	€ 957.298
Duikers	1	post	€ 9.436	€ 9.436	€ 10.619
In- / uitlaatvoorzieninge	1	post	€ 8.235	€ 8.235	€ 9.268
Verharding					
Bouwweg	1	post	€ 110.088	€ 110.088	€ 123.893
Specials					
Kunstwerken	1	post	€ 2.438.517	€ 2.438.517	€ 2.744.314
Geluidskerende voorzien	0		€ -	€ -	€ -
Aanpassingen aan besta	0		€ -	€ -	€ -
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard					
Verkeersmaatregelen (w	1	post	€ 71.607	€ 71.607	€ 80.587
Omleidingen (werk in uit	1	post	€ 23.869	€ 23.869	€ 26.862
Faseringskosten	1	post	€ 95.476	€ 95.476	€ 107.449

Woonrijp maken			€ 20	€ 2.691.836	€ 2.975.400
Opruimwerkzaamheden					
Bouwweg	1	post	€ 26.421	€ 26.421	€ 30.946
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Grondwerk					
Riolering					
Waterhuishouding					
Verharding					
Rijbanen	1	Post	€ 765.061	€ 765.061	€ 896.081
Parkeren	1	Post	€ 172.938	€ 172.938	€ 202.554
Fietspaden	0		€ -	€ -	€ -
Voetpaden	1	Post	€ 180.749	€ 180.749	€ 211.703
Toegang naar grachtwor	1	Post	€ 29.120	€ 29.120	€ 34.107
Groenvoorziening					
Gras	1	Post	€ 9.291	€ 9.291	€ 10.883
Begroeiing	1	Post	€ 54.710	€ 54.710	€ 64.079
Bomen	1	Post	€ 88.070	€ 88.070	€ -
Inrichtingselementen					
Openbare Verlichting	1	Post	€ 210.454	€ 210.454	€ 246.495
Wegbebakening	0		€ -	€ -	€ -
Straatmeubilair	0		€ -	€ -	€ -
Hekwerken	0		€ -	€ -	€ -
Specials					
Sportvoorzieningen	1	Post	€ 1.093.550	€ 1.093.550	€ 1.206.553
Ondergrondse afvalcontc	0		€ -	€ -	€ -
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard					
Verkeersmaatregelen (w	1	Post	€ 23.052	€ 23.052	€ 27.000
Omleidingen (werk in uit	1	Post	€ 7.684	€ 7.684	€ 9.000
Faseringskosten	1	Post	€ 30.736	€ 30.736	€ 36.000

Overige kosten			€ -	€ -	€ -
Planschade	0		€ -	€ -	€ -
Plankosten	0		€ -	€ -	€ -
Afdragingen gemeente	0		€ -	€ -	€ -

Grondopbrengsten

Grondopbrengsten	€ 4.359.457	€ 3.834.428
Grondwaarde koopwoningen	€ 2.935.657	€ 2.286.380
Grondwaarde huurwoningen	€ 431.800	€ 489.137
Grondwaarde commercieel	€ 992.000	€ 1.058.911
Grondwaarde maatschappelijk	€ -	€ -

Financiering

Cashflow	
Kasstromen	
Cashflow	
Rentekosten/opbrengsten	
Rentekosten	€ -
Renteopbrengsten	€ -

Resultaat

Resultaat nominaal	€ -3.351.152
Resultaat geïndexeerd	€ -4.776.224
Contante waarde op prijspeil	€ -3.981.019
Contante waarde op prijspeil (per m² plangebied)	€ -30

Fasering

Grondkosten									
Grondwaarde	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV									
Bredevoort	100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Nabetalingsverplichting	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouwrijp maken									
Opruimwerkzaamheden									
Sloop panden	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Opruimen terrein	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Bodemsanering	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kabels en Leidingen									
Verwijderen nutsvoorzie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Verleggen / verplaatsen	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Aanleg nutsvoorzieninge	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beschermen bestaande k	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Grondwerk									
Terreinophoging	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Cunetten (BRM)	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Watergangen en -partije	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
-	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Riolering									
Regenwaterafvoer (RW	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vuilwaterafvoer (VWA)	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Waterhuishouding									
Keervoorzieningen	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Duikers	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
In- / uitlaatvoorzieninge	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Verharding									
Bouwweg	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Specials									
Kunstwerken	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Geluidskerende voorzien	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aanpassingen aan besta	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Werk algemene aard									
Verkeersmaatregelen (w	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Omleidingen (werk in uit	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Faseringskosten	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Woonrijp maken									
Opruimwerkzaamheden									
Bouwweg	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Grondwerk									
Riolering									
Waterhuishouding									
Verharding									
Rijbanen	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Parkeren	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Fietspaden	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Voetpaden	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Toegang naar grachtwor	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Groenvoorziening									
Gras	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Begroeiing	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Bomen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Inrichtingselementen									
Openbare Verlichting	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Wegbebakening	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Straatmeubilair	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hekwerken	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Specials									
Sportvoorzieningen	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Ondergrondse afvalcontc	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overig	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Werk algemene aard									
Verkeersmaatregelen (w	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Omleidingen (werk in uit	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Faseringskosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Overige kosten									
Planschade	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Afdragingen gemeente	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Grondopbrengsten

Grondopbrengsten								
Grondwaarde koopwoningen	0%	0%	0%	0%	0%	33%	7%	60%
Grondwaarde huurwoningen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Grondwaarde commercieel	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Grondwaarde maatschappelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Financiering

Cashflow								
Kasstromen								
Cashflow								
Rentekosten/opbrengsten								
Rentekosten								
Renteopbrengsten								

Resultaat

Resultaat nominaal								
Resultaat geïndexeerd								
Contante waarde op prijspeil								
Contante waarde op prijspeil (per m² plangebied)								

Kosten

Grondkosten	€ -	€ -	€ -	€ 56.512	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV								
Bredevoort	€ -	€ -	€ -	€ 56.512	€ -	€ -	€ -	€ -
Nabetalingsverplichting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 431.470	€ 5.147.269	€ -	€ -
Opruimwerkzaamheden								
Sloop panden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 61.079	€ -	€ -	€ -
Opruimen terrein	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 370.391	€ -	€ -	€ -
Bodemsanering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kabels en Leidingen								
Verwijderen nutsvoorzie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verleggen / verplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 77.232	€ -	€ -
Aanleg nutsvoorzieninge	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beschermen bestaande k	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 38.616	€ -	€ -
Grondwerk								
Terreinophoging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 68.673	€ -	€ -
Cunetten (BRM)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 272.775	€ -	€ -
Watergangen en -partije	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 217.296	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Riolering								
Regenwaterafvoer (RW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vuilwaterafvoer (VWA)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 412.386	€ -	€ -
Waterhuishouding								
Keervoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 957.298	€ -	€ -
Duikers	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.619	€ -	€ -
In- / uitlaatvoorzieninge	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.268	€ -	€ -
Verharding								
Bouwweg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 123.893	€ -	€ -
Specials								
Kunstwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.744.314	€ -	€ -
Geluidskerende voorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanpassingen aan besta	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard								
Verkeersmaatregelen (w	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 80.587	€ -	€ -
Omleidingen (werk in uit	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.862	€ -	€ -
Faseringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 107.449	€ -	€ -
Woonrijp maken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.206.553	€ -	€ 572.086	€ 583.528	€ 613.234
Opruimwerkzaamheden								
Bouwweg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.009	€ 10.209	€ 10.728
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwerk								
Riolering								
Waterhuishouding								
Verharding								
Rijbanen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 289.813	€ 295.609	€ 310.659
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 65.511	€ 66.821	€ 70.223
Fietspaden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voetpaden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 68.469	€ 69.839	€ 73.394
Toegang naar grachtwor	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.031	€ 11.252	€ 11.825
Groenvoorziening								
Gras	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.520	€ 3.590	€ 3.773
Begroeiing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.725	€ 21.139	€ 22.215
Bomen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Inrichtingselementen								
Openbare Verlichting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 79.722	€ 81.316	€ 85.456
Wegbebakening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Straatmeubilair	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hekwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Specials								
Sportvoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.206.553	€ -	€ -	€ -	€ -
Ondergrondse afvalcontc	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard								
Verkeersmaatregelen (w	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.732	€ 8.907	€ 9.361
Omleidingen (werk in uit	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.911	€ 2.969	€ 3.120
Faseringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.643	€ 11.876	€ 12.481
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Afdragingen gemeente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Opbrengsten

Grondopbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ 701.336	€ 663.923	€ 1.410.258
Grondwaarde koopwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 701.336	€ 174.786	€ 1.410.258
Grondwaarde huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 489.137	€ -
Grondwaarde commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Financiering

Cashflow								
Kasstromen	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -579.112	€ -5.147.269	€ 129.250	€ 80.396	€ 797.024
Cashflow	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -635.624	€ -5.782.893	€ -5.653.643	€ -5.573.247	€ -4.776.224
Rentekosten/opbrengsten									
Rentekosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Renteopbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Resultaat

Resultaat nominaal	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -579.112	€ -5.147.269	€ 129.250	€ 80.396	€ 797.024
Resultaat geïndexeerd	€ -	€ -	€ -	€ -50.677	€ -491.780	€ -4.139.246	€ 98.426	€ 57.976	€ 544.282
Contante waarde op prijspeil									
Contante waarde op prijspeil (per m² plangebied)									

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Houtbuurtveld Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0489112.100	Adres/regio	Vredepeel & Reuth
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Basis variant	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / dwelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Ref. Bouwkosten		

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk, met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.314,-	€ 1.111,-	€ 1.562,-
Bouwkosten / BIH	€ 566,-	€ 496,-	€ 650,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.452,-	€ 1.171,-	€ 1.932,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 33,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 38,-	/ BVO
Fundering op staal	- 45,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Herenhuis (schuin dak)

Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen, houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.448,-	€ 1.310,-	€ 1.780,-
Bouwkosten / BIH	€ 542,-	€ 506,-	€ 631,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.620,-	€ 1.396,-	€ 2.173,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,87	0,84	0,91
Gevel open	53 %	51 %	55 %
Inhoud / BVO	2,67	2,59	2,80
GO / BVO	0,71	0,71	0,71

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 36,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 45,-	/ BVO
Fundering op staal	- 33,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seniorenwoningen

Kleine woningen van twee lagen. Sobere architectuur. Bredere doorgangen en ruim opgezette natte groep met eenvoudige installaties. Schuin pannendak, houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.183,-	€ 1.122,-	€ 1.676,-
Bouwkosten / BIH	€ 483,-	€ 477,-	€ 656,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.321,-	€ 1.182,-	€ 2.047,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,41	0,45
Gevel open	41 %	38 %	44 %
Inhoud / BVO	2,45	2,35	2,55
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 54,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal	- 28,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met grond, aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.544,-	€ 1.364,-	€ 1.964,-
Bouwkosten / BIH	€ 506,-	€ 459,-	€ 617,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.682,-	€ 1.425,-	€ 2.334,-

vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 187,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 79,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 134,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en materialiverk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.155,-	€ 1.026,-	€ 1.534,-
Bouwkosten / BIH	€ 462,-	€ 423,-	€ 590,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.292,-	€ 1.085,-	€ 1.904,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 60,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 67,-	/ BVO
Fundering op staal	- 31,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak, kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.117,-	€ 1.022,-	€ 1.408,-
Bouwkosten / BIH	€ 445,-	€ 424,-	€ 534,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.259,-	€ 1.086,-	€ 1.764,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 52,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 53,-	/ BVO
Fundering op staal	- 25,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Bungalow (tot 120 m²)

Vrijstaande enkellaagse woning met relatief veel geveloppervlak en een plat dak. Lichte constructie met standaard materiaalgebruik en detaillering. Enkele badkamer en standaard installatie. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.937,-	€ 1.713,-	€ 2.365,-
Bouwkosten / BIH	€ 602,-	€ 560,-	€ 706,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.060,-	€ 1.752,-	€ 2.718,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,44	1,37	1,50
Gevel open	52 %	43 %	59 %
Inhoud / BVO	3,22	3,06	3,35
GO / BVO	0,79	0,79	0,79

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 56,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 82,-	/ BVO
Fundering op staal	- 74,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Urban villa (4 span)

Compact woonblok, max. 5 lagen, 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 90-100 m² GO.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.407,-	€ 1.262,-	€ 1.826,-
Bouwkosten / BIH	€ 457,-	€ 419,-	€ 565,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.553,-	€ 1.331,-	€ 2.205,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,60
Gevel open	45 %	43 %	50 %
Inhoud / BVO	3,08	3,01	3,23
GO / BVO	0,80	0,80	0,80

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 137,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 93,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Sober gestalteerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.310,-	€ 1.187,-	€ 1.694,-
Bouwkosten / BIH	€ 444,-	€ 411,-	€ 547,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.457,-	€ 1.255,-	€ 2.073,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 70,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Recreatiewoning (plat dak)

Kleine woning voor recreatief gebruik, max. 60 m² BVO. Lichte constructie met traditioneel materiaalgebruik en detaillering. Een enkele laag met een plat dak. Enkele badkamer, standaard installatie. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.671,-	€ 1.529,-	€ 2.298,-
Bouwkosten / BIH	€ 576,-	€ 538,-	€ 739,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.796,-	€ 1.570,-	€ 2.649,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,13	1,07	1,31
Gevel open	51 %	47 %	54 %
Inhoud / BVO	2,90	2,84	3,11
GO / BVO	0,86	0,86	0,90

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 60,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 83,-	/ BVO
Fundering op staal	- 114,-	/ BVO

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Basis variant	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**V.o.n.-prijsstijging per maand**	
Datum opgesteld	5-9-2023	Rijwoningen	-0,85%
Datum bijgewerkt	13-10-2023	Hoekwoning	-0,24%
Peildatum	15-5-2023	2^1 kapwoningen	-0,39%
Variant / deelgebied	n.v.t.	Vrijstaand	-0,32%
Tabblad	Referenties	Appartement	-0,24%

Type: Tussenwoning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Dinxperlo	Churchillstraat 28	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	2007	mrt-23	3	107	€ 275.000	€ 275.000	€ 283.250	€ 280.852	€ 2.625
2	Bredevoort	Pater Jan de Vriesstraat 1	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1968	okt-22	10	73	€ 199.000	€ 210.000	€ 216.300	€ 205.312	€ 2.812
3	Bredevoort	Stadsbroek 5	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1980	jul-22	7	86	€ 199.000	€ 225.000	€ 231.750	€ 227.826	€ 2.649
Gemiddelde														€ 2.695

Type: Hoekwoning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Bredevoort	Frederik Hendrikstraat 2	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1962	sep-22	9	98	€ 249.025	€ 260.000	€ 267.800	€ 267.144	€ 2.726
2	Aalten	Ludgerstraat 63	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1958	jul-22	7	102	€ 299.063	€ 297.500	€ 306.425	€ 305.674	€ 2.997
3	Aalten	Grote Maete 176	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1989	okt-22	10	92	€ 246.000	€ 225.000	€ 231.750	€ 230.842	€ 2.509
Gemiddelde														€ 2.732

Type: 2^1 kap woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Hogestraat 127	2^1 kap woning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	mrt-23	3	96	€ 362.500	€ 362.500	€ 362.500	€ 349.722	€ 3.643
2	Bredevoort	Misterstraat 51	2^1 kap woning	Bestaande bouw	Verkocht	1920	jun-22	6	110	€ 324.051	€ 369.051	€ 380.123	€ 369.096	€ 3.355
3	Aalten	Molenkamp 35	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1965	aug-22	8	88	€ 295.000	€ 335.000	€ 345.050	€ 343.699	€ 3.906
Gemiddelde														€ 3.635

Type: Vrijstaande woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Hogestraat 129	Vrijstaande woning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	okt-22	10	104	€ 394.500	€ 394.500	€ 394.500	€ 380.513	€ 3.659
2	Aalten	Bongenkamp 12	Vrijstaande woning	Bestaande bouw	Verkocht	2007	mrt-23	3	154	€ 595.012	€ 632.012	€ 650.972	€ 633.433	€ 4.113
3	Winterswijk Miste	De Klomp 9	Vrijstaande woning	Bestaande bouw	Verkocht	2019	okt-22	10	122	€ 575.000	€ 580.000	€ 597.400	€ 597.400	€ 4.897
Gemiddelde														€ 4.223

Type: Appartement - betaalbaar

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Haermansweijde 24	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1995	apr-23	4	69	€ 194.024	€ 194.024	€ 199.845	€ 195.439	€ 2.832
2	Aalten	Manschotplein 61	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1994	apr-23	4	74	€ 250.000	€ 250.000	€ 257.500	€ 251.824	€ 3.403
3	Aalten	Lichtenvoordsestraatweg	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1994	jan-23	1	81	€ 194.022	€ 205.312	€ 211.471	€ 206.810	€ 2.553
Gemiddelde														€ 2.930

Type: Levensbestendinge Woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Zieuwent	Werenfriedstraat (bouwr	Levensbestendigewoning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	mrt-23	3	130	€ 395.000	€ 395.000	€ 395.000	€ 391.656	€ 3.013
2	Babberich	Dorpsweide bouwnr. 29	Levensbestendigewoning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	feb-23	2	82	€ 284.000	€ 284.000	€ 292.520	€ 290.043	€ 3.537
3	Aalten	Zuiderkruis 8	Levensbestendigewoning	Bestaande bouw	Verkocht	1972	aug-22		97	€ 225.000	€ 250.000	€ 257.500	€ 255.320	€ 2.632
Gemiddelde														€ 3.061

Type: Appartement - vrije Sector

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Bredevoort	Ooievaarsdijk 5	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	2021	apr-23	4	89	€ 449.000	-	€ 462.470	€ 459.072	€ 5.158
2	Winterswijk	Houtladingstraat 6 - 3	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	2021	aug-22	8	102	€ 425.000	€ 425.000	€ 437.750	€ 425.956	€ 4.176
3	Winterswijk	Singelweg 8	Appartement	Nieuwbouw	Verkocht	2022	jun-22	6	71	€ 315.000	€ -	€ 324.450	€ 324.450	€ 4.570
Gemiddelde														€ 4.635

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Basis variant		Beëdigd rentmeester .
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	DCF - Camperplaatsen		

Camperplaatsen Slingeplas Bredevoort

					Investering	Abonnement	Abonnement	Commerciele	Aanvangs	Exploitatie	Jaarlijks		Rest-	Saldo	CW		0	Rente	Aflossing	Saldo	CW
Invoergegevens			Jaar		bewoners		bedrijven	verhuur	leegstand	kosten	onderhoud	G.O.	waarde	voor financ.	voor financ.		Lening	op lening	lening	na financ.	na financ.
Opbrengsten			2023	0	465000									-465.000	-465.000		0			-465.000	-465.000
Totaal aantal camperplaatsen	€ 50		2024	1		0	0	96.300	0	9.630	9.300			77.370	72.308				0	77.370	72.308
Abonnementsprijs bewoners	€ -	per jaar	2025	2		0	0	98.226	0	9.823	9.486			78.917	68.930				0	78.917	68.930
Abonnementsprijs bedrijven	0	per jaar	2026	3		0	0	100.191	0	10.019	9.676			80.496	65.709				0	80.496	65.709
Aantal beschikbare p.p. voor bewoners	0		2027	4		0	0	102.194	0	10.219	9.869			82.106	62.638				0	82.106	62.638
Aantal beschikbare p.p. voor bedrijven	0%		2028	5		0	0	104.238	0	10.424	10.067			83.748	59.711				0	83.748	59.711
Af te sluiten vergunningen	€ -		2029	6		0	0	106.323		10.632	10.268			85.423	56.921				0	85.423	56.921
Totaal jaaropbrengst jaar 1bewoners	€ -		2030	7		0	0	108.449		10.845	10.473			87.131	54.261				0	87.131	54.261
Totaal jaaropbrengst jaar 1 bedrijven	0		2031	8		0	0	110.618		11.062	10.683			88.874	51.725				0	88.874	51.725
Commercieel verhuurd			2032	9		0	0	112.831		11.283	10.896			90.651	49.308				0	90.651	49.308
Dagtarief	€ -	per 24 uur incl. btw	2033	10		0	0	115.087		11.509	11.114	28.342		64.123	32.597				0	64.123	32.597
Dagtarief[1]	15	per 24 uur excl. btw	2034	11		0	0	117.389		11.739	11.337			94.314	44.808				0	94.314	44.808
Aantal comm. verhuurbare p.p.	50	p.p.	2035	12		0	0	119.737		11.974	11.563			96.200	42.714				0	96.200	42.714
Openstelling per dag	24	uur	2036	13		0	0	122.132		12.213	11.795			98.124	40.718				0	98.124	40.718
Aantal dagen	21400%	per jaar	2037	14		0	0	124.574		12.457	12.031			100.086	38.815				0	100.086	38.815
Bezettingsgraad	1		2038	15		0	0	127.066		12.707	12.271			102.088	37.001				0	102.088	37.001
Totaal jaaromzet jaar 1Commercieel[2]	96.300	excl. BTW	2039	16		0	0	129.607		12.961	12.517			104.130	35.272				0	104.130	35.272
Aanvangsleegstand			2040	17		0	0	132.199		13.220	12.767			106.212	33.624				0	106.212	33.624
Leegstand jaar 1	0%	% van de opbrengst	2041	18		0	0	134.843		13.484	13.022			108.337	32.053				0	108.337	32.053
Leegstand jaar 2	0,0%	% van de opbrengst	2042	19		0	0	137.540		13.754	13.283			110.503	30.555				0	110.503	30.555
Leegstand jaar 3	0%	% van de opbrengst	2043	20		0	0	140.291		14.029	13.548	103.645		9.069	2.344				0	9.069	2.344
Leegstand jaar 4	0%	% van de opbrengst	2044	21		0	0	143.097		14.310	13.819			114.968	27.766				0	114.968	27.766
Leegstand jaar 5	0	% van de opbrengst	2045	22		0	0	145.959		14.596	14.096			117.267	26.469				0	117.267	26.469
			2046	23		0	0	148.878		14.888	14.378			119.612	25.232				0	119.612	25.232
Kosten			2047	24		0	0	151.855		15.186	14.665			122.005	24.053				0	122.005	24.053
Investering	750000%	per c.p. excl. BTW	2048	25		0	0	154.893		15.489	14.958			124.445	22.929				0	124.445	22.929
Bijkomende kosten	24%	van investeringsbedrag	2049	26		0	0	157.990		15.799	15.258			126.934	21.857				0	126.934	21.857
Advieskosten	0	van investeringsbedrag	2050	27		0	0	161.150		16.115	15.563			129.472	20.836				0	129.472	20.836
			2051	28		0	0	164.373		16.437	15.874			132.062	19.862				0	132.062	19.862
Jaarlijks onderhoud	2%	% all-in bouwkosten	2052	29		0	0	167.661		16.766	16.192			134.703	18.934				0	134.703	18.934
Groot onderhoud jaar 10	5%	% all-in bouwkosten	2053	30		0	0	171.014		17.101	16.515		1.710.138	1.847.536	242.705		0	0	0	1.847.536	242705,422
Groot onderhoud jaar 20	15%	% all-in bouwkosten																			
Groot onderhoud jaar 30	0%	% all-in bouwkosten			Cw leegstand			0						Grondwaarde	897.656						897655,711
Exploitatiekosten[3]	10%	van de huur												Grondwaarde excl. K.k.	812358,1095						

Indices					
Huurstijging t.o.v. inflatie	0,0%	Resultaat			
Exploitatiekostenstijging t.o.v. inflatie	0,0%	Opbrengstwaarde	€ 812.358	excl. K.k.	
Inflatie	2,0%				
Kosten koper	10,5%				
Internal Rate of Return	0,07				
					Per m2
Bouwkosten		**Oppervlakte meegenomen in raming**	3000 m2	**€ 812.358**	
Camperplaats	€ 375.000	Afgerond		812000	270,666667
Bijkomende kosten	€ 90.000				
Advieskosten	€ -				
All in bouwkosten	465.000,00	Aantal plaatsen	50		
Bouwtijd parkeerterrein	0 jaar	Oppervlakte per plaats	100		
Lening	0%				
Rente lening	0%				
Exit yield	0,1				

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Bedrijf	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Basis variant		Beëdigd rentmeester.
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant	n.v.t.		
Tabblad	Gec. Verv.waarde opstal SVB		

Waardering

Vervangingswaarde

1. Vervangingswaarde: Opstal SV Bredevoort

1.1 Vervangingswaarde (excl. de grond)
Stichtingskosten op prijspeil september 2023 2023

	m² BVO	€/ m² (excl. btw)	Vervangingswaarde
Opstal SV Bredevoort	398	€ 1.499,00	€ 596.602
Bijkomende kosten		24%	€ 143.184
Bouwjaar	1980		
1.2 Vervangingswaarde (excl. grond, excl. btw)			€ 739.786
Verdeling van de vervangingswaarde			
Ruwbouw	43%		€ 315.360
Afbouw en vaste inrichting	19%		€ 141.150
Installaties	20%		€ 148.060
Overige kosten	18%		€ 135.220
Totaal	100%		€ 739.790

Onderdeel	levensduur in jaren	residu in %	max. veroud. in %	corr. /jaar
Ruwbouw	40	10	90	2,25%
Afbouw en vaste inrichting	30	10	90	3,00%
Installaties	20	10	90	4,50%
Overige kosten	30	10	90	3,00%

Technische veroudering

2. Technische veroudering:

	Reno in %	leeftijd	corr./jaar	totaal	
Ruwbouw		43	2,25%	90,00%	€ 283.820
Afbouw en vaste inrichting		43	3,00%	90,00%	€ 127.040
Installaties		43	4,50%	90,00%	€ 133.250
Overige kosten		43	3,00%	90,00%	€ 121.700
Technische veroudering				90,00%	€ 665.810
Gecorrigeerde vervangingswaarde (excl. de grond)					
Vervangingswaarde					€ 739.786
Af: Technische veroudering					€ 665.810
					€ 73.976

Functionele veroudering

3. Functionele veroudering:

3.1. Economische veroudering: (de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het object)	5,0%	€	3.699
3.2. Bouwwijze: (de mate waarin het huidige object niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare objecten worden gebouwd).	15,0%	€	10.542
3.3. Gebruik:(belemmering in gebruiksmogelijkheden (belemmering van de normale activiteiten / ondoelmatige inrichting /overmaat/ondermaat)	5,0%	€	2.987
3.4. Excessieve gebruikskosten (meer dan gemiddelde onderhoudskosten)	5,0%	€	2.837
Totaal functionele veroudering	27,12%	€	20.065

Waarde

Totaal gecorrigeerde vervangingswaarde		€	53.911
Terreinverharding	m2	€	-
Grond groen	m2	€	-
Grond overig	m2	€	-
Totaal perceel Avereest P 762		€	53.911
Afgerond		€	54.000
Afgerond per m2 BVO		€	136

Kleed- en kantineruimte

Kleinschalig rechthoekig gebouw van twee lagen. Begane grond met kleed- en doucheruimtes. Op de verdieping een kantine met bar en een kleine keuken. Radiatoren, mechanische afzuiging in doucheruimtes en keuken. Gasloos met warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.499,-	€ 1.389,-	€ 1.832,-
Bouwkosten / BIH	€ 428,-	€ 409,-	€ 503,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.481,-	€ 1.370,-	€ 1.815,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,72	0,78
Gevel open	50 %	40 %	60 %
Inhoud / BVO	3,50	3,40	3,64
GO / BVO	0,94	0,94	0,94
VVO / BVO	0,90	0,90	0,90

Prijsinvloeden	
Fundering op staal	- 20,- / BVO
Gebalanceerde ventilatie	+ 36,- / BVO
Vloerverwarming	+ 42,- / BVO

Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Vormfactoren:

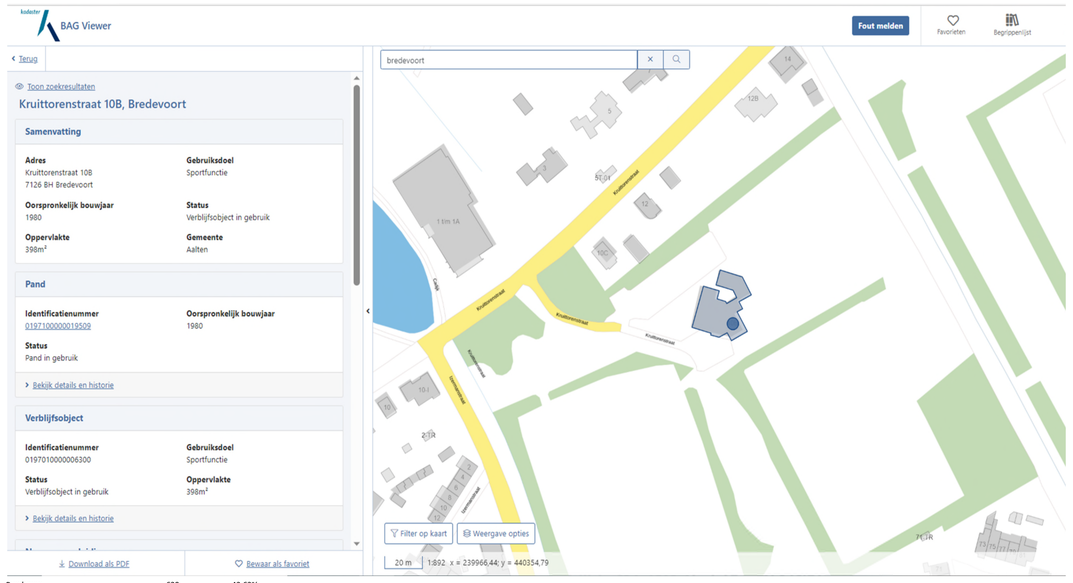
BVO	1 m²	BIH	3,50 m³
TBB	0,50 m³	BGT	0,75 m³
BGO	50 %	BDT	0,50 m³
GO	0,94 m³	FUN	0,35 m³
VVO	0,90 m³		

Bouwkundige werken			
Fundering	(TBB) 0,50	€ 225,-	€ 112,-
Skelet	(BVO) 1,00	€ 204,-	€ 204,-
Dakafbouw	(BDT) 0,50	€ 130,-	€ 65,-
Gevelafbouw	(BGT) 0,75	€ 345,-	€ 258,-
Inbouw (excl. gebruiker)	(BVO) 1,00	€ 104,-	€ 104,-
Afwerkingen	(BVO) 1,00	€ 111,-	€ 111,-
Overige bouwk. voorz.	(BVO) 1,00	€ 12,-	€ 12,-
Totaal bouwkundige werken / BVO			**€ 867,-**

Installaties			
W-installaties	(BVO) 1,00	€ 66,-	€ 66,-
Klimaatinstallaties	(BVO) 1,00	€ 130,-	€ 130,-
E-installaties	(BVO) 1,00	€ 105,-	€ 105,-
Totaal installaties / BVO			**€ 300,-**

Vaste inrichting			
Vaste inrichting	(BVO) 1,00	€ 59,-	€ 59,-
Totaal vaste inrichting / BVO			**€ 59,-**

Indirecte bouwkosten			
Directe bouwkosten / BVO			€ 1.226,-
Totaal indirecte bouwkosten	22,3 %	€ 1.226,-	€ 273,-
Totaal Bouwkosten (excl. BTW) / BVO			**€ 1.499,-**



Ruwbouw	639	42,63%
Afbouw en vaste inrichting	286	19,08%
Installaties	300	20,01%
Overige kosten	274	18,28%
	1499	

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Basis variant		Beëdigd rentmeester .
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	DCF - Sportaccomodatie		

Combi Accommodatie - SV Bredevoort

DCF Model

Invoergegevens	Geheel	
Opbrengsten		
Oppervlakte Sportaccomodatie	588	m² (VVO)
Oppervlakte Sportaccomodatie	625	m² (BVO) vormfactor 94%
Huurprijs	€ 81,56	m² (VVO)
Totale huuropbrengsten	€ 47.919	p.j.
Aanvangsleegstand	0%	% van de huursom
Frictieleegstand	0%	
Restwaarde (exit yield)	50%	
Kosten		
Bouwkosten	€ 1.499	per m2 bvo
Bijkomende kosten	24%	van de bouwkosten
Afschrijftermijn - investeringsbedrag		jaar
Afschrijftermijn - installaties		jaar
Afschrijftermijn - inrichting		jaar
BTW	0%	van de bouwkosten
Jaarlijks onderhoud	0,5%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 1	0%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 10	5%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 20	15%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 30	10%	van de bouwkosten
Overige exploitatiekosten[1]	12,51%	% van de huur
Indices		
Huurstijging t.o.v. inflatie	0%	
Exploitatiekostenstijging t.o.v. inflatie	0%	
Inflatie	2,0%	
Internal Rate of Return	2,0%	
Kosten koper	11,00%	
Rekenrente	2,0%	
Te betalen rente bij BNG	2,0%	
Uitvoergegevens		
Waarde k.k.	€ 0	
Bouwkosten	€ 936.875	
Bijkomende kosten	€ 224.850	
BTW	€ 0	
All - in renovatiekosten	€ 1.161.725	
BAR	#DIV/0!	

	Jaar	Aflossing	Huur	Frictie leegstand	Aanvangs leegstand	Jaarlijks onderhoud	Overige expl. Kosten	G.O.	Rente	Restwaarde	Saldo	Cw huur
2023	0										0	0
2024	1		47.919	0	0	5.809	5.995	0	23.235		12.881	12.628
2025	2		48.877	0		5.925	6.115		23.235		13.603	13.075
2026	3		49.855	0		6.043	6.237		23.235		14.340	13.513
2027	4		50.852	0		6.164	6.362		23.235		15.091	13.942
2028	5		51.869	0		6.287	6.489		23.235		15.858	14.363
2029	6		52.906	0		6.413	6.619		23.235		16.640	14.776
2030	7		53.964	0		6.541	6.751		23.235		17.437	15.180
2031	8		55.044	0		6.672	6.886		23.235		18.251	15.577
2032	9		56.145	0		6.806	7.024		23.235		19.080	15.966
2033	10		57.267	0		6.942	7.165	70.807	23.235		-50.880	-41.740
2034	11		58.413	0		7.081	7.308		23.235		20.790	16.720
2035	12		59.581	0		7.222	7.454		23.235		21.670	17.087
2036	13		60.773	0		7.367	7.603		23.235		22.568	17.446
2037	14		61.988	0		7.514	7.755		23.235		23.484	17.798
2038	15		63.228	0		7.664	7.910		23.235		24.419	18.144
2039	16		64.492	0		7.818	8.068		23.235		25.372	18.482
2040	17		65.782	0		7.974	8.230		23.235		26.344	18.814
2041	18		67.098	0		8.133	8.394		23.235		27.336	19.139
2042	19		68.440	0		8.296	8.562		23.235		28.347	19.458
2043	20		69.809	0		8.462	8.733	258.939	23.235		-229.561	-154.488
2044	21		71.205	0		8.631	8.908		23.235		30.431	20.078
2045	22		72.629	0		8.804	9.086		23.235		31.504	20.378
2046	23		74.081	0		8.980	9.268		23.235		32.599	20.673
2047	24		75.563	0		9.160	9.453		23.235		33.716	20.962
2048	25		77.074	0		9.343	9.642		23.235		34.855	21.245
2049	26		78.616	0		9.530	9.835		23.235		36.016	21.523
2050	27		80.188	0		9.720	10.032		23.235		37.201	21.795
2051	28		81.792	0		9.915	10.233		23.235		38.410	22.062
2052	29		83.428	0		10.113	10.437		23.235		39.643	22.323
2053	30		85.096	0		10.315	10.646	210.430	23.235		-169.530	-93.592
2054	31		86.798	0		10.522	10.859		23.235		42.183	22.832
2055	32		88.534	0		10.732	11.076		23.235		43.492	23.078
2056	33		90.305	0		10.947	11.298		23.235		44.826	23.320
2057	34		92.111	0		11.166	11.524		23.235		46.187	23.557
2058	35		93.953	0		11.389	11.754		23.235		47.576	23.789
2059	36		95.832	0		11.617	11.989		23.235		48.992	24.017
2060	37		97.749	0		11.849	12.229		23.235		50.437	24.240
2061	38		99.704	0		12.086	12.474		23.235		51.910	24.459
2062	39		101.698	0		12.328	12.723		23.235		53.413	24.674
2063	40	1.161.725	103.732	0		12.574	12.978		23.235	207.464	-899.315	-407.291
											€ -	v.o.n.

[1]Overige exploitatiekosten

- OZB	Conform OZB-tarief gebruiker 'niet-woning	€	2.378	0,20470%
- Rioolheffing	Conform tarief gemeente Emmen	€	785	33%
- Verzekeringskosten	tussen 0,1% en 0,7% van de bouwkosten	€	1.874	0,2%
- Administratie- en beheerskosten	2% - 3% van de jaarlijkse huuropbrengsten	€	958	2,0%
		€	5.995	12,51%

Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 1

Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 1

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-'t Broock

projectnummer 0485512.100
definitief revisie rev4.0
29 september 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 1

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-'t Broock

projectnummer 0485512.100

definitief revisie rev4.0
29 september 2023

Auteurs
ing. A.P.M.J. van Dongen MSC

Gecontroleerd
Ing. M. van Hoek RT

Opdrachtgever
Gemeente Aalten
Markt 7
7121 CS AALTEN

datum vrijgave	beschrijving revisie rev4.0	gecontroleerd	vrijgave
	definitief		

Inhoudsopgave

Samenvatting		**3**
1	**Algemene uitgangspunten**	**4**
2	**Berekeningsmethodiek**	**5**
2.1	Vastgoedrekenproces	5
2.2	Residuele (grond)waarde	5
2.3	Contante waarde	6
2.4	Discounted casfhlow (DCF)	6
3	**Stedenbouwkundige uitgangspunten**	**8**
4	**Ontwikkelprogramma**	**10**
5	**Opbrengsten**	**13**
6	**Stichtingskosten**	**15**
6.1	Bouwkosten	15
6.2	Opslagen ontwikkelaar	16
7	**Residuele grondwaarde**	**17**
8	**Grondexploitatie**	**19**
8.1	Grondkosten	19
8.2	Bouwkosten bouw- en woonrijp maken	19
8.3	Aanlegkosten nieuw sportpark	27
8.4	Overige kosten	28
9	**Indices, fasering en contant waarde**	**29**
9.1	Indices	29
9.2	Fasering	30
9.3	Contante waarde	31
10	**Residuele waarde**	**32**
Ontvangen documenten		**33**
Bibliografie		**34**

Afkortingen 35

Begrippen 36

Lijst met tabellen 40

Lijst met figuren 41

Samenvatting

Deze rapportage bevat de uitgangspunten behorend bij het haalbaarheidsonderzoek van de alternatieve variant 1 voor de 'Slingeplas' te Bredevoort in de gemeente Aalten (Excel berekening van de residuele grondwaarde).

Onderwerp van de taxatie

Omschrijving werkzaamheden	: Haalbaarheid gemeente Aalten De Slingeplas
Plaats	: Bredevoort
Provincie	: Gelderland
Kadastrale aanduiding	: Verscheidene percelen in Aalten en Bredevoort
Oppervlakte plangebied	: 511.646 m²
Betrokken oppervlakte	: 131.565 m²

Resultaat

De contante residuele waarde op prijspeil 15 mei 2023 bedraagt € - 1.781.561,09 (excl. btw). Dit resulteert in een contante residuele waarde per m² plangebied van € - 13,54 (excl. btw). In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergeven.

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	2.935.657	€	2.286.380
Huurwoningen	€	431.800	€	489.137
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**4.359.457**	**€**	**3.834.428**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	2.517.718	€	2.825.193
Woonrijp maken	€	2.622.345	€	2.997.162
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**5.194.063**	**€**	**5.878.867**
Residuele waarde	**€**	**(834.607)**	**€**	**(2.044.439)**
Contante residuele waarde	**€**	**(1.781.561,09)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(13,54)**		

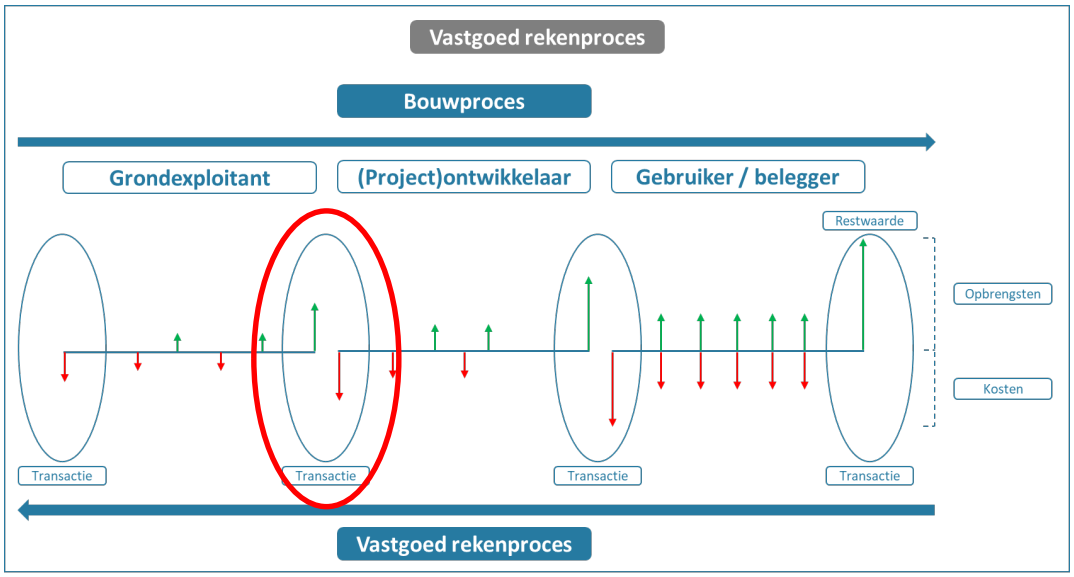
1 Algemene uitgangspunten

- Alle bedragen zijn in euro's (€);
- Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief btw, tenzij anders gemeld;
- Alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 15 mei 2023, indien anders vermeld;
- Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling planologische mogelijk wordt gemaakt;
- Binnen deze residuele berekening is uitgegaan van een gunstig economisch scenario;
- Verder betreft dit een geoptimaliseerde variant (1), waarin planoptimalisaties zijn doorgewerkt met daarbij het oorspronkelijke ambitiedocument in ogenschouw te nemen. Er is een besparingsronde toegepast op de kosten voor bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
- Er is geen kennis genomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit het openbare register als bedoeld in artikel 3:16 van het BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten en dergelijke;
- Er heeft een beperkt kadastraal onderzoek plaatsgevonden;
- Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- De berekeningen zijn gebaseerd op ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda, de NVM, CBS, CPB en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen en uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de verkregen informatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van expert judgement van adviseurs, taxateurs en planeconomen van Antea Group;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn;
- Voor een overzicht van alle ontvangen documenten en geraadpleegde bronnen zie de bibliografie;

2 Berekeningsmethodiek

2.1 Vastgoedrekenproces

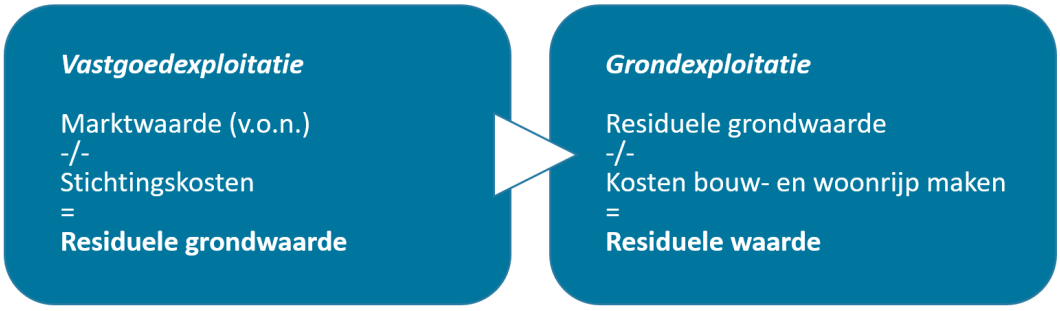
Om de waarde van de gronden in de toekomstige staat te kunnen bepalen, hebben wij gebruik gemaakt van de residuele (grond)waarde methodiek. De residuele (grond)waarde methodiek volgt het vastgoedrekenproces, welke tegengesteld is aan het bouwproces (figuur 1). In het bouwproces is de grond in eerste instantie in eigendom van een grondexploitant welke de grond exploiteert. Vervolgens koopt een (project)ontwikkelaar de grond om hierop een bepaald (bouw)programma te realiseren. Dit kan in de vorm van onder andere in de vorm van gebouwde opstallen voor de verkoop of verhuur, maar ook is een programma in de vorm van bouwrijpe kavels een optie. Vervolgens wordt het gerealiseerde programma verkocht aan een gebruiker of belegger. Het vastgoedrekenproces werkt precies andersom. Hierbij wordt eerst uit gegaan van de gebruiker of belegger, vervolgens van de (project)ontwikkelaar en daarna van de grondexploitant. Deze methodiek wordt de residuele (grond)waarde methodiek genoemd.



Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)

2.2 Residuele (grond)waarde

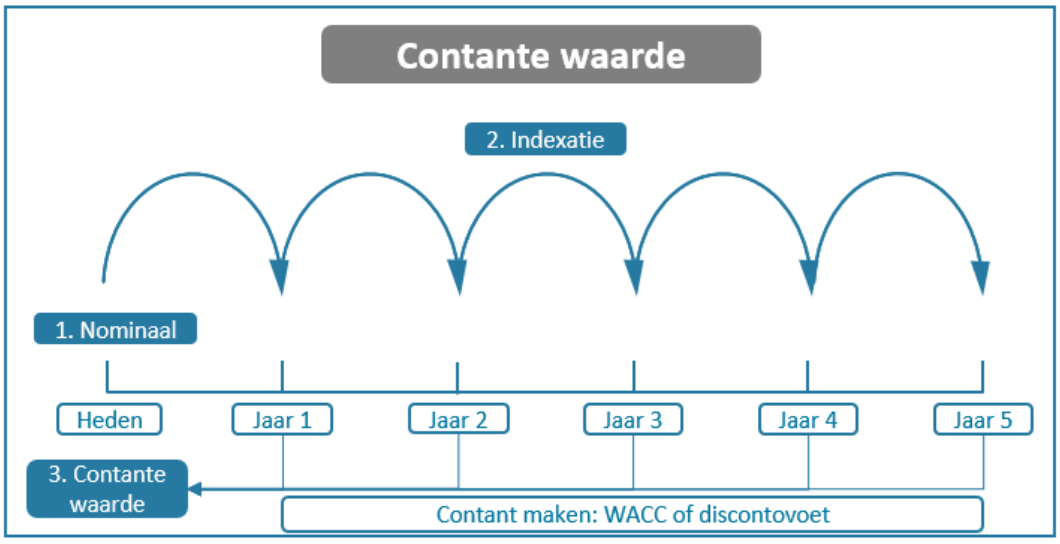
De residuele grondwaarde van het te realiseren vastgoed wordt verkregen door opbrengsten bij verkoop op het moment van uitgifte te verminderen met de stichtingskosten van het (woning)bouwprogramma. De residuele waarde wordt verkregen door de residuele grondwaarde te verminderen met de kosten gemoeid met het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Indien aan de orde wordt daarbij rekening gehouden met de tijdseffecten (kosten- en opbrengstenindexering) en financieringskosten. De uitkomst van de residuele (grond)waarde methodiek is de residuele waarde. Dit is het bedrag dat de grond waard is op basis van de beoogde ontwikkeling. Voor een grafische weergave van de residuele waarderingsmethodiek zie figuur 2.



Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)

2.3 Contante waarde

In deze berekening is rekening gehouden met tijdseffecten. Dit houdt in dat de nominale kosten en opbrengsten, bedragen op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd, worden geïndexeerd naar het jaar waarin deze kosten en opbrengsten vallen. Vervolgens is het noodzakelijk om deze geïndexeerde bedragen terug te rekenen naar de waarde op het prijspeil heden. Dit maakt het mogelijk om verschillende ontwikkelingen met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken.



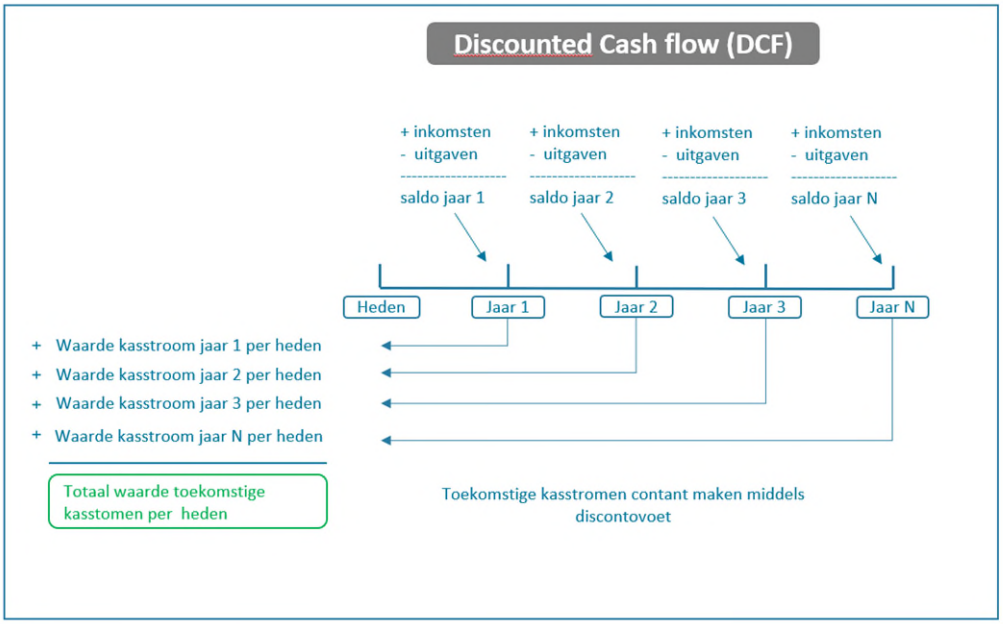
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)

2.4 Discounted casfhlow (DCF)

Met een DCF-berekening worden toekomstige kasstromen contant gemaakt. Dit heeft betrekking op zowel inkomsten als uitgaven. Belangrijk onderdeel is de factor tijd. Met een DCF-berekening wordt geprobeerd zo goed mogelijk in te schatten hoe de inkomsten en uitgaven behorende bij een bepaald vastgoedobject zich ontwikkelen gedurende de levensduur van object. Al deze verwachte toekomstige kasstromen worden in beeld gebracht en vervolgens teruggerekend naar het heden. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld investeringen met een verschillende looptijd met elkaar worden vergeleken. Ook wordt inzichtelijk wat het effect is van een hogere of lagere inflatie, of wat er gebeurt als een eigenaar een andere rendementseis wil hanteren.

- Nominale bedragen: dit zijn de kosten en opbrengsten op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd.
- Geïndexeerde bedragen: dit zijn de kosten en opbrengsten op het prijsniveau waarop verwacht wordt dat deze gerealiseerd worden. Voorbeeld 'groot onderhoud' in jaar 10. Dit bedrag is gebaseerd op de huidige bouwkosten en vervolgens geïndexeerd naar jaar 10 met de formule: bouwkosten * (1+rente)^10.
- Contante waarde: een vastgoedeigenaar heeft te maken met financieringskosten en een zekere mate van risico. Als tegenprestatie wordt een bepaald rendement op de investering verwacht, bijvoorbeeld jaarlijks 6,0%, dit wordt ook wel de 'disconteringsvoet' genoemd. Zie figuur 1 voor een grafische weergave.

  Voorbeeld: als de verwachting is dat het vastgoedobject in jaar 3 € 500.000 aan inkomsten genereerd, dan is dit op huidig prijspeil € 419.810 waard. De formule hiervoor is: inkomsten jaar 3 / (1+disconteringsvoet)^3.



Figuur 4: DCF-berekening (bron: Antea Group)

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied betreft een locatie in aan de rand van Bredevoort, gelegen aan de oostzijde tussen de dorpskern en 'De Slingeplas' en heeft de volgende notatie:

- Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 481.244 m^2, waarvan in totaal 131.565 m^2 betrokken is in het haalbaarheidsonderzoek. Van de 3 deelgebieden, zijn alleen deelgebieden 1 (woningbouw) en 2 (sportcomplex) meegenomen, deelgebied 3 (recreatie) is voor rekening van de 'Twee Bruggen';
- Er is beperkt kadastraal onderzoek uitgevoerd, hier zijn alle betrokken kadastrale percelen in kaart gebracht, het betrokken plangebied is een afgeleide van de ruimtestaten van de betrokken deelgebieden 1 en 2;
- De in het plangebied gelegen percelen worden kadastraal aangeduid zoals in tabel 2:

Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 05-09-2023)

Kadastrale aanduiding					
Gemeente	**Sectie**	**Perceel**	**Oppervlakte (m^2)**	**Onderdeel van plangebied (m^2)**	**Eigendom**
Bredevoort	B	1855	835 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	2083	25.792 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1875	23.614 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1874	1.830 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	2045	23.841 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1345	890 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1852	1.325 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	1843	254 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1847	251 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	1846	173 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1564	651 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	592	4.520 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	1514	5.090 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	606	8.850 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	1180	8.950 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	596	31.900 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	593	6.390 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1341	28 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	602	243.540 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1196	3.930 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1024	560 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1025	730 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	599	81.190 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	595	5.010 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	594	1.100 m^2		Gemeente Aalten
			481.244 m^2	**131.565 m^2**	

- In dit haalbaarheidsonderzoek is onderstaande ruimtestaat als uitgangspunt genomen. De ruimtestaat is door de gemeente Aalten gedeeld.

Tabel 3: Ruimtestaat (bron: gemeente Aalten)

Ruimtestaat		
Gebruik	**Oppervlakte (m^2)**	**Aandeel (%)**
Groen	42.989 m^2	33 %
Water	24.595 m^2	19 %
Verharding (parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden)	12.756 m^2	10 %
Sportveld	31.569 m^2	24%
Uitgeefbaar	19.656 m^2	15 %
Totaal	**131.565 m^2**	**100 %**

4 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit 82 woningen gebaseerd op het ambitiedocument ‘Slingeplas;
- Uitgangspunt is dat de woningen zijn onderverdeeld in verschillende typologieën zoals uiteengezet in het ambitiedocument. Hieronder een opsomming van het aantal woningen en de typologie, alsmede of ze in de categorie betaalbaar behoren:
    - 5 bijzondere vlonderwoningen
    - 11 vrije sector woningen (waarvan 1 vrijstaande en 10 twee onder 1 kap woningen)
    - 18 levensloopbestendige woningen (betaalbaar segment)
    - 15 tussenwoningen (betaalbaar segment)
    - 10 hoekwoningen;
    - 20 appartementen (sociale huur)
    - 3 tussenwoningen (sociale huur)
- Het uitgangspunt voor betaalbaarheid is overgenomen uit de ‘Woondeal Achterhoek.pdf’, hierin staat dat het project moet voldoen aan minimaal 60% betaalbaar waarvan 28% sociale huur. Binnen het ambitiedocument staat dat 68% van de woningen betaalbaar zijn, dit is dan ook als uitgangspunt overgenomen;
- De betaalbare koop is maximaal € 355.000 V.O.N. op basis van de ‘Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek’. De woningen in het betaalbare segment zijn alle hieronder gebleven;
- Op basis van het bijbehorend schetsontwerp zijn de precieze aantallen parkeerplaatsen niet af te leiden, daarom wordt ervanuit gegaan dat enkel de 2^1 kap woningen en de vrijstaande woningen een parkeerplaats hebben op eigen terrein voor de rest zal parkeren in openbaar gebied plaatsvinden;
- Uitgangspunt is dat de vormfactoren zijn gebaseerd op de verhouding tussen BVO en GO op basis van het bouwkostenkompas en expert judgement;
- In onderstaande tabel is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;
- Uitgangspunt voor de combi-accommodatie is dat de gemeente een bijdrage levert voor de realisatie van het sportgedeelte van de combi-accommodatie en dat de ‘Twee Bruggen’ het geheel realiseert. De gemeente Aalten is eigenaar van de gronden en de toevoeging van een combi accommodatie verhoogt de waarde van de gronden. Het gevolg hiervan is dat er een hogere canon verrekend kan worden met de pachter;
- Uitgangspunt voor de 50 camperplaatsen is dat deze voor een periode van 30 jaar geëxploiteerd worden (Door ‘Twee Bruggen’);
- Uitgangspunt voor een camperplaats is dat deze een ruimte benodigd van 100 m2.



Figuur 5: Impressie planvoornemen (bron: 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf)

Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: gemeente Aalten, bewerking Antea Group)

Programmaoverzicht wonen						
Woningtype	**Soort (koop / huur)**	**Segment**	**Aantal (st.)**	**GBO (m²)**	**Vormfactor**	**BVO (m²)**
Koopwoningen						
Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)	Koop	Midden	5	95 m²	79%	120 m²
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	Koop	Midden	1	114 m²	71%	160 m²
2^1 kap woning (vrije sector woning)	Koop	Midden	10	101 m²	72%	140 m²
Kleine rijwoning (LLB woningen)	Koop	Goedkoop	18	72 m²	72%	100 m²
Rijwoning (tussenwoningen)	Koop	Goedkoop	15	100 m²	77%	130 m²
Hoekwoning (hoekwoningen)	Koop	Midden	10	116 m²	77%	150 m²
Totaal				**5.548 m²**		**7.410 m²**
Woningtype	**Soort (koop / huur)**	**Segment**	**Aantal (st.)**	**GBO (m²)**	**Vormfactor**	**BVO (m²)**

Huurwoningen						
Appartement (appartement – sociale huur)	Huur	Goedkoop	20	73 m²	77%	95 m²
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	Huur	Goedkoop	3	95 m²	73%	130 m²
Totaal				**1.839 m²**		**2.290 m²**

Tabel 5: Programmaoverzicht commercieel (recreatie) en maatschappelijk (sport)

Programma commercieel en maatschappelijk		
Commercieel/maatschappelijk	**Aantal (st.)**	**Oppervlakte (m²)**
Commercieel (recreatie)		
Combi accommodatie (recreatie + terras)	1	1.796 m²
Camperplaatsen	1	5.000 m²
Totaal		
Maatschappelijk (sport)		
Combi accommodatie (sport + terras)	1	1.406 m²
Totaal		

5 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en het NVM register en resulteert in een v.o.n.-prijs per m^2 GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- Uitgangspunt is dat voldaan dient te worden aan de 'Woondeal Achterhoek' hierin is opgenomen dat 60% van de woningen betaalbaar moeten zijn. Binnen het betaalbare segment dient eveneens 28% sociale huur te zijn;
- De betaalbare koop is maximaal € 355.000 V.O.N. op basis van de 'Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek'. De betrokken woningen voldoen aan deze maximale grens indien anders vermeld;
- In de gemeente Aalten, en met name in Bredevoort, zijn recentelijk maar een zeer beperkt aantal nieuwbouw woningen verkocht. Referenties zijn veelal gebaseerd zijn op bestaande woningen die recent verkocht zijn geweest. Daarnaast is aansluiting gezocht bij referenties in naburige plaatsen (buiten de gemeentegrenzen) met een soortgelijke ligging en omvang;
- Uitgangspunt voor de grondprijzen van de sociale huurwoningen is dat aansluiting is gezocht bij de door de gemeente gedeelde grondprijs voor een rijwoning van € 137,50 per m^2. In het gedeelde overzicht van de grondprijzen door de gemeente Aalten ontbrak een appartement. Hiervoor is het uitgangspunt genomen dat de grondprijs voor een sociale huur appartement aansluiting vind bij de gemeente (Arnhem) van € 195 per m2 BVO;
- De totale opbrengst(potentie) van de woningen wordt weergeven in onderstaande tabel (tabel 6 en 7);
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de combi-accommodatie (recreatie) is dat waarde verhoging van de gronden gekapitaliseerd wordt over de gehele pachtperiode voor een grondprijs van € 100,- per m^2;
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de combi-accommodatie (sport) is dat de gemeente een bijdrage levert aan de 'Twee Bruggen' voor de realisatie van de kantine met kleedruimtes binnen de combi accommodatie. Vervolgens is het uitgangspunt dat de gemeente een kostprijs dekkende huur rekent aan 'SV Bredevoort';
- Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de camperplaatsen (50 st.) is dat deze ontwikkeld en geëxploiteerd worden door de 'Twee Bruggen' op gronden van de gemeente Aalten. De 'Twee Bruggen' betaald de gemeente Aalten een erfpacht voor de gronden. Als gevolg van de toevoeging van de camperplaatsen neemt de waarde van de gronden toe, dit kan verrekend worden in een hogere canon. In de haalbaarheidsstudie is de waarde verhoging van de gronden onder de camperplaatsen meegenomen voor de restwaarde van de gronden (excl. k.k.) aan het einde van de exploitatieperiode. Dit bedrag is de gekapitaliseerde versie van de te rekenen canon;
- De totale opbrengst(potentie) van de combi-accommodatie en de camperparkeerplaatsen wordt weergeven in tabel 7.

Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen (bron: Kadaster)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	**Aantal (st.)**	**GBO (m^2)**	**v.o.n.-prijs per m^2 GBO**	**v.o.n.-prijs**
Koopwoningen				
Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)	5	95 m^2	€ 4.225	€ 400.500,-
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	1	114 m^2	€ 4.225	€ 480.000,-
2^1 kap woning (vrije sector woning)	10	101 m^2	€ 3.650	€ 367.900,-
Kleine rijwoning (LLB woningen)	18	72 m^2	€ 3.075	€ 221.400,-
Rijwoning (tussenwoningen)	15	100 m^2	€ 2.700	€ 262.200,-
Hoekwoning (hoekwoningen)	10	116 m^2	€ 2.750	€ 317.600,-
Totaal				**€ 17.255.700**
Woningtype	**Aantal (st.)**	**GBO (m^2)**	**Vaste grondprijs (excl. btw)**	
Huurwoningen				
Appartement (appartement – sociale huur)	20	73 m^2	€ 18.525	
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	3	95 m^2	€ 20.625	
Totaal			**€ 431.800**	

Tabel 7: Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen.

Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen				
Commercieel/maatschappelijk	**Aantal (st.)**	**Oppervlakte (m^2)**	**Waarde per m^2**	**Totale waarde**
Commercieel (recreatie)				
Combi accommodatie (recreatie + terras)	1	1.796 m^2	€ 100	€ 179.600
Camperplaatsen	50	100 m^2	-	€ 812.358
Totaal				**€ 991.958**
Maatschappelijk (sport)				
Combi accommodatie (sport + terras)	1	1.406 m^2	€ -	€ -
Totaal				**€ -**

6 Stichtingskosten

6.1 Bouwkosten

- Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de regio, het afwerkingsniveau en de gewenste duurzaamheidsambities. De gehanteerde bouwkosten zijn bepaald aan de hand van ervaringen van vergelijkbare projecten en kengetallen van Bouwkostenkompas en zijn weergeven in tabel 7 (provincie Gelderland: Gemeente Aalten, plaats: Bredevoort, prijspeil juli 2023);
- Uitgangspunt is, dat het afwerkingsniveau in lijn is met het segment waarvoor de woningen op de markt komen. De betaalbare woningen hebben dan ook een 'laag' afwerkingsniveau, de woningen die niet in dit segment vallen hebben een 'basis' afwerkingsniveau. Er is een uitzondering op deze regel, namelijk de hoekwoningen deze behoren niet tot het betaalbare segment maar vormen met de rijtjeswoningen een geheel. Om die reden zullen deze ook het zelfde afwerkingsniveau hebben namelijk 'laag';
- Alle woningen zijn gasloos;
- Uitgangspunt is dat alle opstallen worden ontwikkeld conform BENG eisen, zoals verplicht is vanaf 1 januari 2021. De kosten hiervoor zijn bepaald aan de hand van kengetallen van Bouwkostenkompas;
- Uitgangspunt is dat de aanleg van de combi accommodatie en de camperplaatsen zal worden gedaan door de 'Twee Bruggen'. De gemeente zal daarbij bijdragen voor het deel van de kantine en de kleedkamers.

Tabel 8: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen			
Woningtype	**Bouwkosten referenties (type)**	**Afwerkingsniveau**	**Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)**
Koopwoningen			
Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)	Bungalow (tot 120 m^2) Recreatiewoning (plat dak)	Basis	€ 1.804
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	Herenhuis (schuin dak)	Basis	€ 1.448
2^1 kap woning (vrije sector woning)	2^1 kap (schuin, garage geschakeld)	Basis	€ 1.314
Kleine rijwoning (LLB woningen)	Seniorenwoningen	Laag	€ 1.122
Rijwoning (tussenwoningen)	Seriematig 2 laags (schuin dak)	Laag	€ 1.026
Hoekwoning (hoekwoningen)	Seriematig 2 laags (schuin dak)	Laag	€ 1.026
Woningtype	**Bouwkosten referenties (type)**	**Afwerkingsniveau**	**Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)**
Huurwoningen			

Appartement (appartement – sociale huur)	Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)	Laag	€ -
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	Sociale huurwoningen	Laag	€ -

Tabel 9: Bouwkosten combi-accommodatie (sport)

Bouwkosten combi-accommodatie (sport)		
Maatschappelijk	**Oppervlakte (m² BVO)**	**Aanlegkosten**
Maatschappelijk (sport)		
Combi-accommodatie (sport)	625 m²	€ 1.449

6.2 Opslagen ontwikkelaar

De stichtingskosten bestaan naast bouwkosten (aanneemsom) uit opslagen die een ontwikkelaar hanteert voor bijkomende kosten, algemene kosten (AK) en winst en risico (W&R). Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de opbouw van deze posten en vervolgens volgt een overzicht van de grondslagen en gemiddelde bedragen die voor deze opslagen gelden. De gehanteerde opslagen zijn weergeven in onderstaande tabel.

- **Bijkomende kosten:** Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voor bijkomende kosten hanteren wij op basis van vergelijkbare (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 12% tot 18% van de totale bouwkosten. Binnen dit project wordt uitgegaan van 15% bijkomende kosten voor de woningbouw.
- **Algemene kosten (AK):** Onder de algemene (bedrijfs-)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voor de algemene kosten (AK) hanteren wij op basis van referentie(woning)bouwprojecten een bandbreedte van 3% tot 5% van de bouw- en bijkomende kosten. Voor de algemene kosten voor dit project wordt uitgegaan van een ontwikkelaar met een gemiddelde overhead, derhalve wordt uitgegaan van 4% algemene kosten.
- **Winst en risico (W&R):** Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Voor W&R hanteren wij op basis van referentie (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 5% tot 9% over de ontwikkelomzet (opbrengsten excl. btw). Voor dit project wordt uitgegaan van 7% W&R over de ontwikkelomzet voor het koopprogramma.

Tabel 10: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages	
Opslag	**Appartement**
Bijkomende kosten	15%
Algemene kosten	4%
Winst & risico	7%

7 Residuele grondwaarde

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde € 4.359.457 (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele grondwaarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 11: Berekening residuele grondwaarde woningen (bron: Antea Group)

Residuele grondwaarde			
Post	**Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)**	**Vrijstaande woning (vrije sector woning)**	**2^1 kap woning (vrije sector woning)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 331.000	€ 396.700	€ 304.000
- Bouwkosten	€ 216.480	€ 231.680	€ 183.960
- Bijkomende kosten	€ 32.472	€ 34.752	€ 27.594
- Algemene kosten	€ 9.958	€ 10.657	€ 8.462
- Winst & Risico	€ 23.107	€ 27.769	€ 21.280
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 48.920	€ 91.842	€ 62.704
Vaste Grondquote	15%	23%	21%
Post	**Kleine rijwoning (LLB woningen)**	**Rijwoning (tussenwoningen)**	**Hoekwoning (hoekwoningen)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 183.000	€ 223.400	€ 262.500
- Bouwkosten	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900
- Bijkomende kosten	€ 16.830	€ 20.007	€ 23.085
- Algemene kosten	€ 5.161	€ 6.135	€ 7.079
- Winst & Risico	€ 12.810	€ 15.638	€ 18.375
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 35.999	€ 48.240	€ 60.061
Vaste Grondquote	20%	22%	23%
Post	**Appartement (appartement – sociale huur)**	**Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)**	**Commercieel (recreatie)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958
- Bouwkosten	€ -	€ -	€ -
- Bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -
- Algemene kosten	€ -	€ -	€ -
- Winst & Risico	€ -	€ -	€ -
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958
Vaste Grondquote	100%	100%	100%

Post	Maatschappelijk (sport)		
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ -		
- Bouwkosten	€ -		
- Bijkomende kosten	€ -		
- Algemene kosten	€ -		
- Winst & Risico	€ -		
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ -		
Vaste Grondquote	0%		

8 Grondexploitatie

8.1 Grondkosten

Gecorrigeerde vervangingswaarde SV Bredevoort

Uitgangspunt voor de waarde van de opstallen (kantine en kleedruimte) van 'SV Bredevoort' is dat de gemeente deze dient aan te kopen voordat de locatie her ontwikkelt kan worden. De gronden onder de opstallen zijn in eigendom van de gemeente Aalten. De waarde van de opstallen zijn bepaald middels een gecorrigeerde vervangingswaarde berekening (zie hiervoor het rekenblad 'Gec. Verv.waarde opstal SVB). De waarde van de opstallen zijn beoordeeld op basis de huidige bouwkosten (op basis van kengetallen van bouwkosten kompas) en het bouwjaar van het pand volgens de BAG viewer van het kadaster (1980). Het resultaat hiervan is (afgerond) € 54.000,-. Dit bedrag is dan ook opgenomen binnen de GREX als bedrag voor aanschaf van de opstallen, en de transactie zal plaatsvinden in het jaar voordat de sloop zal plaatsvinden.

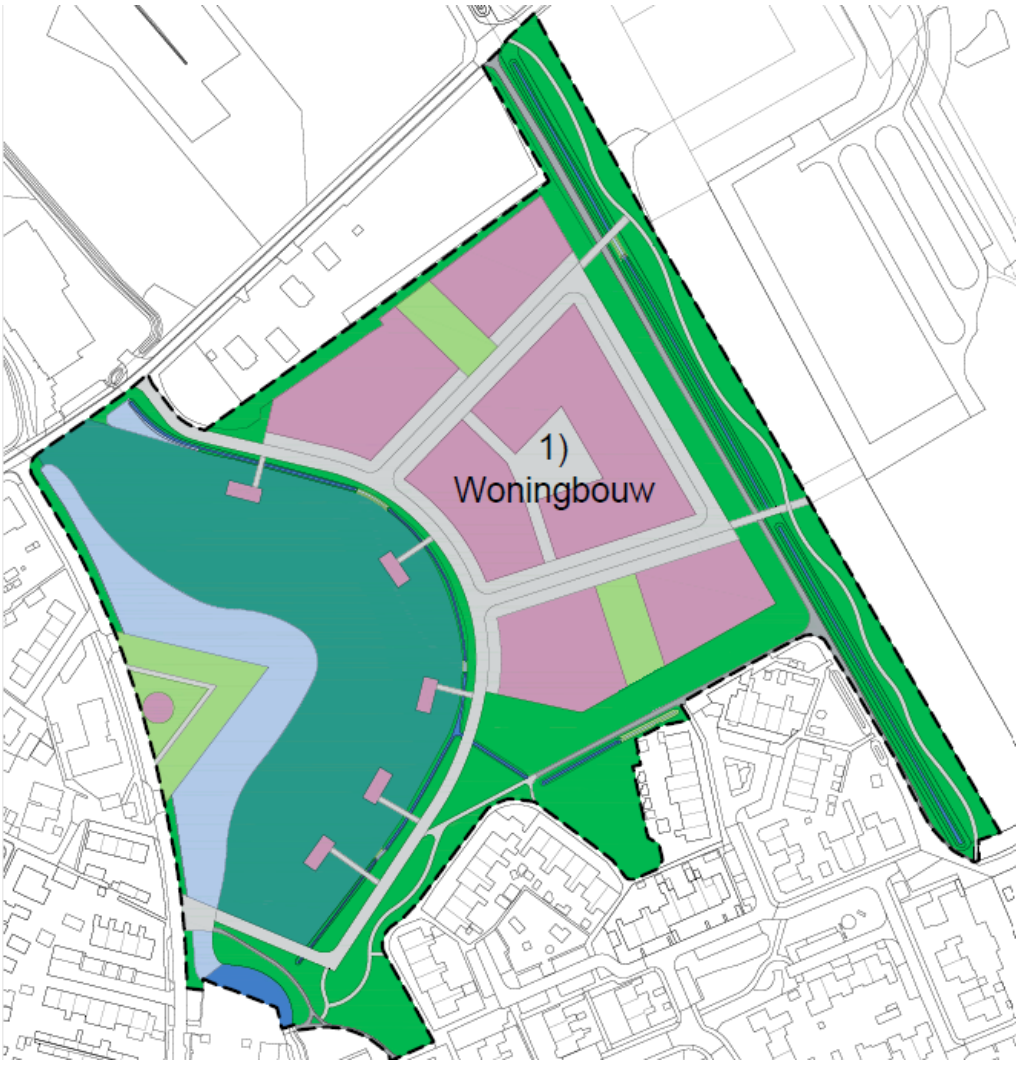
8.2 Bouwkosten bouw- en woonrijp maken

De investeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van de Standaardsystematiek voor Kostenraming (SSK) 2018 van kennisplatform CROW (crow.nl).

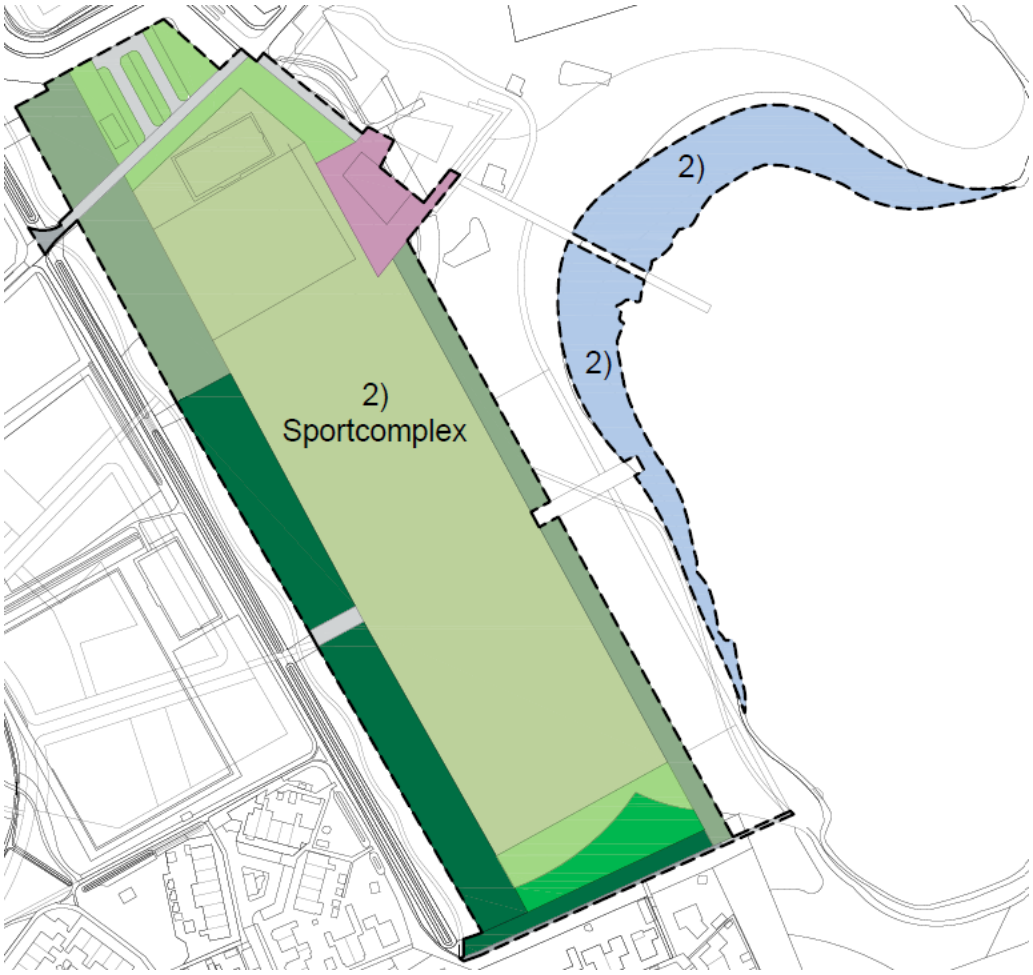
Scope van de raming openbare ruimte

Scopebeschrijving

De scope van de kostenraming Bouw- en Woonrijp maken bestaat uit het deelgebied 1 (Wonen) en deelgebied 2 (Sport) zoals aangegeven in het ambitiedocument "Slingeplas", Buro Ontwerp & Omgeving, 7 december 2022 met bijbehorende tekeningen met ruimtegebruik en hoeveelheden.



Figuur 6: Deelgebied 1 - woningbouw (bron: bron: 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf)



Figuur 7: Deelgebied 2 - sportcomplex (368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf)

Alternatieven

Alle vrijkomende grond en zand wordt in het plangebied hergebruikt, waardoor geen afvoer nodig is.

Voor de 'auto'-brug bij ontsluiting vanaf de Izermanstraat wordt in de raming gerekend met een lengte van 6 m en een breedte van 5,5 + 2 m + 1 m (rijbaan, trottoir en 2x rand). Oppervlak is dan 51 m2 i.p.v. 160 m2 zoals opgegeven bij het Schetsontwerp (SO) bij het ambitiedocument.

In het SO is uitgegaan dat het oppervlak aan 'voet-fietsbrug' 600 m2 (60 x 10; l x b) bedraagt. In het SO zijn ogenschijnlijk smalle en lange bruggen getekend bij de toegangen naar de woningen op de oever bij de gracht en tussen de nieuwe woonwijk en bestaande kade. Voor de raming is uitgegaan van duikers i.p.v. bruggen voor het kruizen van de bestaande watergangen.

Op basis van inschatting van het risicoprofiel van dit project is het percentage voor risicoreservering naar beneden bijgesteld van 15% naar 10% op de objectrisico's (bouwkosten,

engineeringskosten en overige bijkomende kosten). De objectoverstijgende risicoreservering van 10% blijft ongewijzigd.

Buiten scope
Buiten de scope van de raming openbare ruimte vallen de volgende onderdelen:

- Deelgebied 3 (Recreatie);
- Saneringen;
- Speelvoorzieningen, incl. terras;
- Stichtingskosten sportvelden (zie paragraaf 8.3)
- Stichtingskosten vastgoed;
- Instandhoudingskosten (beheer en onderhoud);
- Reserveringen voor scope wijzigingen en onzekerheidsreserve investeringen;
- Gerealiseerde investeringskosten.

Scope-interpretatie

Opruimwerkzaamheden
De opruimwerkzaamheden voor start bouwrijp maken bestaan uit het slopen van panden en opruimen van het terrein.

Kabels en Leidingen
Op basis van de KLIC-melding van 27-06-2023 blijkt dat geen werkzaamheden zijn voorzien aan leidingen Gas Hoge druk of Middenspanningskabels. Overige kabels en leidingen met grote impact bij verleggingen zijn niet in of nabij het plangebied aanwezig. Vooralsnog is een inschatting gemaakt op basis van percentage van de overige bouwkosten.

Grondwerk
Er is geen rekening gehouden met het voorbelasten t.b.v. aanleg verhardingen, aangezien de grond in de gemeente Aalten hoofdzakelijk zand betreft. Met welk materiaal de voormalige gracht gedempt is, is niet bekend.
Grondwerk bestaat verder uit het aanleggen van cunetten voor wegen, parkeerplaatsen en voetpaden, het aanleggen van kades en het ontgraven van watergangen en waterpartijen.
Aangezien de wegen en velden uitgeefbaar terrein worden verhoogd is er van ontgraving van cunetten geen sprake.
Grond en zand voor de verhoging van uitgeefbaar terrein en voor nieuwe kades komen vrij bij ontgraven gracht / waterrijk gebied en bij ontgraven vergroten vijver / strand. Er wordt geen zand of grond afgevoerd.
Zand voor zandbed en klei wordt geleverd.

Riolering
Kosten voor riolering bestaan uit het leveren en aanbrengen van een VWA-riool. Aangezien het terrein met woningen wordt verhoogd is aangenomen dat de afwatering bovengronds kan plaats vinden. Ook de overige verhardingen in het plangebied wateren af in de berm.

Voor het aantal woningen is een inschatting gemaakt. Per woning is een aansluiting op het riool gerekend.
Voor zowel het woongebied als het sportgebied is gerekend met een aansluiting van het vrijverval-riool door middel van een persleiding op het bestaande riool.

Waterhuishouding
Voor de inlaat vanaf de Boven Slinge is gerekend met een duiker ø800 mm met in- en uitlaatvoorziening.
Met het aanbrengen van een lage dijk om de sportvelden wordt retentie beperkt, aangezien de lage dijk (+27,30 m NAP) hoger is dan het laagste punt in de huidige kade (+27,10 m NAP). Met het vergroten van de plas is onze inschatting dat dit niet voldoende compensatie biedt. Daarom zal elders extra inhoud voor de retentie gevonden moeten worden. Voor deze raming is uitgegaan van verlegging van de bestaande kade in de noordoost hoek van de retentie. Hiervoor is een nader uit te werken post opgenomen van € 250.000 aan directe bouwkosten voor grondwerk, aanpassingen verhardingen en aanpassen waterhuishouding.

Verharding
Voor het woongebied (deelgebied 1) is gerekend met de volgende verhardingen:

- Rijbaan: straatbakstenen dikformaat;
- Parkeren (langs): straatbakstenen waalformaat;
- Toegang naar grachtwoningen: straatbakstenen dikformaat;
- Trottoir langs rijbaan: betontegels;
- Vrijliggende voetpaden: halfverharding.

Voor het sportgebied (deelgebied 2) is gerekend met:

- Rijbaan: asfaltverharding op fundering;
- Verharding bij horeca: betontegels met betonrand om het hoogteverschil op te vangen;
- Vrijliggende voetpaden: halfverharding.

Groenvoorziening
Voor nieuwe groenvoorziening in deelgebied 1 is gerekend met 60% bosschage en 40% lage begroeiing
In deelgebied 2 is gerekend met 100% bosschage.

Voor groen op de dijk in deelgebied 2 is gerekend met gras.

Voor het aantal nieuwe bomen, naast de bestaande bomen, is per deelgebied een inschatting gemaakt op basis van het ambitiedocument en de luchtfoto.

Inrichtingselementen
Gerekend is met aanbrengen van straatverlichting inclusief aansluiting.
In deelgebied 1 is voor het aantal ca. 20 m1 h.o.h.-afstand aangehouden ten opzichte van de lengte van de rijbaan. Voor deelgebied 2 is een inschatting op basis van expert judgement gedaan.

Specials
In het plan is een autobrug. Er is geen materialisatie aangegeven.
Op basis van expert judgement is hiervoor eenheidsprijzen per m2 aangenomen van € 1.600 / m2.

Werk algemene aard
Voor verkeersmaatregelen en omleidingen werk in uitvoering en faseringskosten zijn inschattinge gemaakt op basis van percentage van de overige bouwkosten.

Contract

Uitgegaan wordt van uitvoering op basis van UAC-gc contract, waarbij de opdrachtnemer de engineering op basis van het Definitief Ontwerp (DO) oppakt.

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Om van de directe bouwkosten (kale kosten aannemer) te komen tot investeringskosten zijn de volgende opslagen en reserveringen op percentages gezet.

Tabel 12: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages in SSK (kosten Bouw- en woonrijp maken)	
Type opslag of reservering	Percentage
Nader te detailleren bouwkosten	10,0 %
Indirecte bouwkosten	
Overige eenmalige kosten	2,0 %
Overige algemene bouwplaatskosten	1,0 %
Uitvoeringskosten	8,0 %
Projectmanagementkosten	NVT
Algemene kosten	8,5 %
Winst & risico	5,0 %
Bijdragen (RAW en overig)	NVT
Engineeringskosten	
Projectmanagement OG	2,0%
Onderzoek en Ontwerp OG	5,0%
Contractvoorbereiding OG	3,0%
Contractbegeleiding OG	5,0%
Projectmanagement ON	1,0%
Onderzoek en Ontwerp ON	4,0%
Kwaliteitsbewaking ON	1,5%
Overige bijkomende kosten (bouw- en woonrijp maken)	
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1.5 %
Verzekeringspremies	0.5 %
Nadeelcompensatieregeling kabels & leidingen	n.v.t.
Communicatie- en voorlichtingskosten	1,5%
Mitigerende en/of compenserende inpassingsmaatregelen	4,0%
Kosten archeologie	0,5%
Kosten van buitendienststellingen	NVT
Ruimen ontplofbare oorlogsresten	0,5%
Risicoreserveringen	
Risicoreservering bouwkosten	10,0%
Risicoreservering engineeringskosten	10,0%
Risicoreservering overige bijkomende kosten	10,0%
Objectoverstijgende risicoreservering	10,0%
Verschuiving	NVT

<u>Nader te detailleren bouwkosten</u>

Een toeslag op de bekende directe kosten voor wel voorziene maar niet expliciet uitgewerkte onderdelen van het ontwerp of de aangenomen uitvoeringsmethode. In deze raming betreffen dat:

- Aansluitingen op de bestaande situatie;
- Kleine waterbouwkundige voorzieningen bij watergangen;
- Bebordingen (straatnaam en verkeer);
- Hekwerken;
- Inrichtingselementen als banken, prullenbakken e.d.;
- Voorzieningen t.b.v. afvalinzameling.

Indirecte bouwkosten
De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten
Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten
Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten
Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten
De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico
Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)
Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten. Bij uitvoeringscontract op basis van UAV-gc niet van toepassing.

Engineeringskosten
De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG

Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG
De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG
Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON
Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten
Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.
Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies
Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten
Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen
Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie
Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Ruimen ontplofbare oorlogsresten
Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen
Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.
Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten
Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten
Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten
Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering
Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving
Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming. Aangezien de raming deterministisch is opgesteld en niet probabilistisch is doorgerekend is de Verschuiving niet van toepassing.

8.3 Aanlegkosten nieuw sportpark

Uitgangspunt hiervoor is eveneens het ambitiedocument, waaruit naar voren komt dat er een drietal natuurgrasvelden worden aangelegd, twee tennisbanen en twee padelkooien met de bijbehorende inrichting. De padelkooien en de tennisbanen (met bijbehorende inrichting) zullen worden geëxploiteerd door de ‘Twee Bruggen’ en de aanlegkosten van dit deel van het sportcomplex maken geen onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. Onderstaand het complete overzicht van wat er met welke dimensie wordt aangelegd.

Buiten scope van de raming sport
- Ondergrond vlak maken (grondwerk) is opgenomen in de kosten voor bouw- en woonrijp maken (valt onder grondwerk Bouwrijp maken).
- Tennisbanen zijn ten laste van ‘Twee Bruggen’
- Padelkooien zijn ten laste van ‘Twee Bruggen’

Natuurgrasvelden

Uitgangspunt is dat er een natuurgras wedstrijd hoofdveld van 105 x 69 meter ex uitlopen een natuurgras wedstrijd bijveld van 100 x 64 ex uitlopen en een natuurgras trainingsveld van 50 x 64 ex uitlopen wordt aangelegd. De daar bijbehorende verlichting voor het hoofdveld, en het trainingsveld zijn daarbij ingesloten. De velden worden speelklaar opgeleverd wat inhoudt dat dit inclusief doelen, leunhek, dug-outs en ballenvangers wordt uitgevoerd.

Overige inrichtingswerken
Uitgangspunt is dat de bijbehorende inrichting zoals tegelpaden (rondom) beplanting en terras bij de natuurgras velden worden aangelegd als onderdeel van de inrichtingskosten.

Staartposten
Uitgangspunt is dat over de aanlegkosten ook staartposten gerekend dienen te worden, namelijk:

- Indirecte bouwkosten (EK, UK, AK, W&R) a 10%
- Risicoreservering bouwkosten a 10%
- Engineeringskosten a 4%
- Risicoreservering engineeringskosten a 10%
- Objectoverstijgende risicoreservering a 10%

8.4 Overige kosten

Binnen de grondexploitatie is geen rekening gehouden met overige kosten anders dan de reeds vermelden kosten.

9 Indices, fasering en contant waarde

De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van jaarlijkse indexatie en contant making. Dit houdt in dat het jaar 2023 de situatie is op de peildatum. Het jaar 2023 loopt vanaf de peildatum tot één jaar na de peildatum, kortom van 15 mei 2023 tot en met 14 mei 2024. Het tweede jaar, 2025, loopt vanaf één jaar na de peildatum tot aan twee jaar na de peildatum, kortom van kortom van 15 mei 2024 tot en met 14 mei 2025. De daarop volgende jaren volgen hetzelfde patroon.

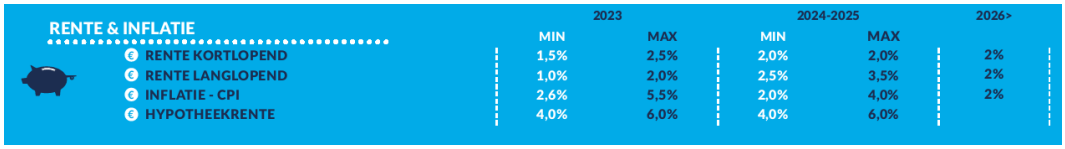
9.1 Indices

Ten behoeve van (verwachte) prijsstijgingen dan wel prijsdalingen voor de toekomst is in de berekening rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen vier indexcijfers. In onderstaande tabel is weergeven welke index aan welk onderwerp is gekoppeld.

Tabel 13: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group)

Koppeling gehanteerde indices	
Index	**Koppeling**
Inflatie	Algemene kosten (AK); winst & risico (W&R); plankosten
Bouwkosten	Bouwkosten; bijkomende kosten
v.o.n.-prijs	Opbrengsten koopwoningen
GWW-kosten	Bouwrijp maken; woonrijp maken

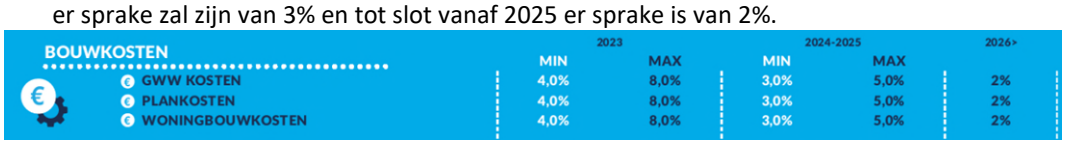
- **Inflatie:** De inflatie over 2022 is door het CBS geraamd op 10% voor het volle jaar, gezien de recente marktontwikkelingen zoals de toegenomen vraag naar producten na afloop van de COVID-19 crisis en de inval van Oekraïne door Rusland met als gevolg de energiecrisis. Aan de hand van de outlook 2023 (bron: Metafoor R.O.) is de verwachting dat inflatie toeneemt in 2023 tot 2,6% aan de bovenzijde van de bandbreedte, in de periode 2024 en 2025 zal de inflatie stijgen met 2,0% en vervolgens na 2026 zal hij het inflatiepercentage van 2,0% doorzetten. Dit is zichtbaar in Figuur 5: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.).



Figuur 8: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.)

- **Bouwkosten:** In 2023 zullen naar verwachting de bouwkosten stijgen met minimaal 6,0%. In 2024 en 2025 zal de bouwkosten verder toenemen met 4,0% en de jaren daarna met 2,0% per jaar, zie hiervoor figuur 8 (bron: Metafoor R.O.). Hierbij is uitgegaan van een midden woningmarktgebied. Verder is het uitgangspunt hierbij dat dit jaar de correctie voor bouwkosten (looncomponent) wordt doorgevoerd, maar de jaren erna afneemt wegens het stil vallen van projecten. In deze doorrekening is het uitgangspunt genomen om de bovenzijde van de bandbreedte te hanteren, waarbij voor 2023 4%, 2024 er sprake zal zijn van 3% en tot slot vanaf 2025 er sprake is van 2%.

- **Grond- weg- en waterbouw (GWW):** Eveneens als de bouwkosten stijgen de civiele kosten naar verwachting in 2023 met gemiddeld 6,0% en in de jaren 2024-2025 met 4,0% per jaar (figuur 8) (bron: Metafoor R.O.). In de dit haalbaarheidsonderzoek is het uitgangspunt dat rekening gehouden wordt met de bovenzijde van de bandbreedte, waarbij voor 2023 4%, 2024 er sprake zal zijn van 3% en tot slot vanaf 2025 er sprake is van 2%.



Figuur 9: Bouwkostenindex (bron: Metafoor R.O.)

- **v.o.n.-prijzen:** Op basis van cijfers van het CBS (periode november 2021 tot december 2022) is de woningprijsstijging geraamd op 15,4%. Daarentegen zien we een duidelijke weerslag ten gevolge van de naar recordhoogte gestegen inflatie. De inflatie in 2022 staat op recordhoogte mede door het conflict in Oekraïne, en de mildere COVID-19 variant. Om de inflatie te bestrijden, de vraag op de markt in te perken, wordt het rente percentage door de centrale banken verhoogd. Dit heeft de afgelopen maanden zijn weerslag gehad op de huizenprijzen. Metafoor R.O. prognosticeert een prijscorrectie voor woningprijzen van gemiddeld -1,5% voor 2023 uitgaande van een gemiddeld woningmarktgebied. Voor de periode 2024, 2025 verwacht men een gemiddelde correctie van -0,5% (bron: Outlook 2023 Metafoor R.O.). De Nederlansche Bank (DNB) heeft in een recent rapport aangegeven dat de verwachting is dat de huizenprijzen de komende jaren zullen dalen met 3,1% in 2023 en met 3,3% in 2024 (bron: Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten december 2022, nummer 24). De ABN AMRO prognosticeert een prijsdaling van -2,5% voor 2023 (Bron: Woningmarktmonitor ABN AMRO Oktober 2022). Dergelijke beelden zijn nog niet direct in de markt te zien, en daarom is er gekozen om voor dit haalbaarheidsonderzoek uit te gaan van een stagnatie in plaats van een daling voor 2023, en beperkte stijging in 2024 van 1% en vanaf 2026 een stijging van 2%.

Tabel 14: Gehanteerde indices (bronnen: DNB, Metafoor R.O, ABN AMRO en NVM)

Gehanteerde indices							
Opslag	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijzen	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

9.2 Fasering

- Uitgangspunt is dat het plan gefaseerd wordt in de periode 2023 tot en met 2029. De fasering is gebaseerd op expert judgement. De fasering hiervan is samengevat in onderstaande tabel;
- Hierbij wordt het uitgegaan dat de initiatieffase verder vorm wordt gegeven in 2023;
- Uitgangspunt is dat voorafgaand aan de uitvoering, een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden, dit zal plaatsvinden in 2024;
- Uitgangspunt is dat de aanleg van het nieuwe sportpark plaatsvindt in 2025, vanaf februari tot en met september. Vervolgens zal het bestaande sportpark gesloopt worden;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het bouwrijp maken, plaatsvinden voorafgaand aan de start van de bouw namelijk in 2026;

- Uitgangspunt is dat er geen sprake is van bodemverontreiniging;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het woonrijp maken gefaseerd worden over de periode nadat de deelontwikkelingen worden opgeleverd;

Tabel 15: Fasering vastgoedexploitatie

Fasering vastgoedexploitatie								
Type	**Totaal**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Koopwoning								
Vrijstaande woning (bijzondere vlonderwoning)	5	0	0	0	0	5	0	0
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	1	0	0	0	0	1	0	0
2^1 kap woning (vrije sector woning)	10	0	0	0	0	10	0	0
Kleine rijwoning (LLB woningen)	18	0	0	0	0	0	0	18
Rijwoning (tussenwoningen)	15	0	0	0	0	0	2	13
Hoekwoning (hoekwoningen)	10	0	0	0	0	0	2	8
Huurwoning								
Appartement (appartement – sociale huur)	20	0	0	0	0	0	20	0
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	3	0	0	0	0	0	3	0
Commercieel								
Combi accommodatie (recreatie)	1	0	0	1	0	0	0	0
Totaal	83	0	0	1	0	16	27	39
Totaal (%)	100%	0%	0%	1%	0%	19%	33%	47%

9.3 Contante waarde

- Uitgangspunt is dat de ontwikkeling wordt gefinancierd met 30% eigen vermogen en 70% vreemd vermogen. Hiervoor is als uitgangspunt genomen dat de ontwikkelaar een rendement op eigen vermogen van 7% verlangt en een rente van 5% betaalt over het aan te trekken vreemd vermogen;
- Voorgaande uitgangspunten resulteren in een Weighted Average Cost of Capital (WACC) van 5,6% waartegen contant is gemaakt. De WACC is de gemiddelde kostenvoet van het vermogen. Dit is het rendement vereist op een mix van eigen en vreemd vermogen.

10 Residuele waarde

Op basis van de voorgaande uitgangspunten bedraagt de nominale residuele waarde - € 834.607 (excl. btw). De geïndexeerde residuele waarde bedraagt - € 2.044.439 (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 16: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	2.935.657	€	2.286.380
Huurwoningen	€	431.800	€	489.137
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**4.359.457**	**€**	**3.834.428**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	2.517.718	€	2.825.193
Woonrijp maken	€	2.622.345	€	2.997.162
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**5.194.063**	**€**	**5.878.867**
Residuele waarde	**€**	**(834.607)**	**€**	**(2.044.439)**
Contante residuele waarde	**€**	**(1.781.561,09)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(13,54)**		

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,6 % resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 15 mei 2023 van - **€ 1.781.561.09** (excl. btw). Dit resulteert in een residuele contante waarde per m^2 plangebied van - **€ 13,54** (excl. btw).

Ontvangen documenten

- 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 1.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 2.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 3.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 3.pdf
- Gespreksnotitie verkennend overleg Waterschap 21 april 2022.pdf
- Ruimtebehoefte Accommodatie SV Bredevoort.docx
- 20220621 Deelresultaten Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Recreatie Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Sport Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Wonen Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Ruimtegebruik gesplitst Slingeplas Aalten.pdf
- 20220623 Residuele waarde Slingeplas Aalten.pdf
- BKK sportkantine.pdf
- Memo Haalbaarheidsstudie Slingeplas Aalten.pdf
- Woondeal Achterhoek.pdf
- Woningbouwstrategie Aalten raad 30 nov21.def.pdf
- 465270_1.pdf

Bibliografie

- ABN AMRO. (2023). Woningmarktmonitor oktober 2022. https://www.abnamro.nl/nl/media/Woningmarktmonitor%20oktober%202022_tcm16-171151.pdf
- Bouwbesluit. (2020). https://www.onlinebouwbesluit.nl/
- Bouwkostenkompas. (2023). http://www.bouwkostenkompas.nl/
- Crow. (2022). Standaard Systematiek voor Kostenramingen (SSK). https://www.crow.nl/thema-s/projectmanagement/kostenmanagement/standaardsystematiek-voor-kostenramingen-(ssk)
- CROW. (2022). https://www.crow.nl/
- Funda. (2023). https://www.funda.nl/
- Kadaster. (2023). https://www.kadaster.nl/
- Metafoor R.O.. (2023). Outlook Grondexploitatie 2023. https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2022/12/OUTLOOK-2023.pdf
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). (2023). https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie
- DNB. (2022). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten. https://www.dnb.nl/media/vkljvt4q/dnb-eov-dec-2022.pdf
- Ruimtelijke Plannen. (2023). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/

Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
GBO	-	Gebruiksoppervlak
k.k.	-	Kosten Koper
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
v.o.n.	-	Vrij op naam
VVO	-	Verhuurbaar vloeroppervlak
WACC	-	Weighted Average Cost of Capital

Begrippen

Stichtingskosten

Bouwkosten

Totaal van directe bouwkosten, bestaande uit bouwkundige werken, gebouw gebonden installaties en vaste inrichting, en indirecte bouwkosten.

Bijkomende kosten - Stichtingskosten

Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn voorbereidings- en begeleidingskosten (kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, etc.), heffingen (leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, etc.), verzekeringen, verkoopkosten (makelaarscourtage), aanloopkosten, risico-verrekeningen en onvoorziene uitgaven. De hoogte van deze kosten worden beïnvloed door o.a. de projectomvang en de hoogte van de aanneemsom. Bijkomende kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten.

Algemene Kosten (AK) - Stichtingskosten

Onder de algemene (bedrijfs)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf, bijvoorbeeld kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratieve kosten. Deze kosten worden ook wel ‘’eigen apparaatskosten’’ genoemd. De algemene kosten fluctueren en zijn o.a. afhankelijk van de specifieke kenmerken van de ontwikkelaar en het project. Er is geen vaste berekeningsmethodiek of percentage voor het bepalen van de AK. Algemene kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouw- en bijkomende kosten.

Winst & Risico (W&R) - Stichtingskosten

Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Het bedrag dat een ontwikkelaar hiervoor doorberekent in de v.o.n.-prijs hangt af van project specifieke kenmerken zoals de complexiteit, omvang, (aan)looptijd, locatiekenmerken, hoogte van voorinvesteringen, risico die de ontwikkelaar loopt in het project, seriematigheid en afzetmarkt. Net als de AK fluctueert het rendement van een project en is er geen vaste berekeningsmethodiek. Echter zien wij bij ontwikkelaars vaak terug dat zij W&R berekenen over de ontwikkelomzet (opbrengst excl. btw).

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Indirecte bouwkosten

De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten

Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten
Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten
Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten
De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico
Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)
Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten.

Engineeringskosten
De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG
De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG
Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON
Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten

Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.
Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies
Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten
Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen
Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie
Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Kosten van buitendienststellingen
Dit zijn kosten voor vervangend vervoer en communicatie naar reizigers tijdens buitendienststellingen van treinen i.v.m. uit te voeren werkzaamheden.

Ruimen niet gesprongen explosieven
Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen

Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.
Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten
Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten
Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten
Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering
Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving
Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming.

Lijst met tabellen

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening 3
Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 05-09-2023) 8
Tabel 3: Ruimtestaat (bron: gemeente Aalten) 9
Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: gemeente Aalten, bewerking Antea Group) 11
Tabel 5: Programmaoverzicht commercieel (recreatie) en maatschappelijk (sport) 12
Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen (bron: Kadaster) 14
Tabel 7: Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen. 14
Tabel 8: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas) 15
Tabel 9: Bouwkosten combi-accommodatie (sport) 16
Tabel 10: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group) 16
Tabel 11: Berekening residuele grondwaarde woningen (bron: Antea Group) 17
Tabel 12: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group) 24
Tabel 13: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group) 29
Tabel 14: Gehanteerde indices (bronnen: DNB, Metafoor R.O, ABN AMRO en NVM) 30
Tabel 15: Fasering vastgoedexploitatie 31
Tabel 16: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group) 32

Lijst met figuren

Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group) 5
Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group) 6
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group) 6
Figuur 4: DCF-berekening (bron: Antea Group) 7
Figuur 5: Impressie planvoornemen (bron: 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf) 11
Figuur 6: Deelgebied 1 - woningbouw (bron: bron: 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf) 20
Figuur 7: Deelgebied 2 - sportcomplex (368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf) 21
Figuur 8: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.) 29
Figuur 9: Bouwkostenindex (bron: Metafoor R.O.) 30

Bijlage 1 Referenties

Bijlage 1 Referenties

Tussenwoning

Referentie 1



Plaats	Dinxperlo
Adres	Churchillstraat 28
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 275.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 280.852 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.625
GBO	107 m^2
Aangeboden sinds	28 februari 2023
Verkoopdatum	13 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in kern binnen zelfde gemeente

Referentie 2



Plaats	Bredevoort
Adres	Pater Jan de Vriesstraat 13
Bouwjaar	1968
Transactieprijs k.k.	€ 210.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 205.312 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.812
GBO	123 m^2
Aangeboden sinds	24 september 2023
Verkoopdatum	20 oktober 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen binnen dezelfde plaats

Referentie 3



Plaats	Bredevoort
Adres	Stadsbroek 5
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 225.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 227.826 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.649
GBO	88 m^2
Aangeboden sinds	10 juni 2022
Verkoopdatum	5 juli 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen binnen dezelfde plaats

Hoekwoning

Referentie 1



Plaats	Bredevoort
Adres	Frederik Hendrikstraat 25
Bouwjaar	1962
Transactieprijs k.k.	€ 260.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 267.144 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.726
GBO	98 m^2
Aangeboden sinds	31 augustus 2022
Verkoopdatum	26 september 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in dezelfde plaats

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Ludgerstraat 63
Bouwjaar	1958
Transactieprijs k.k.	€ 297.500
Transactieprijs v.o.n.	€ 305.674 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.997
GBO	102 m^2
Aangeboden sinds	10 juni 2022
Verkoopdatum	21 juli 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere plaats binnen dezelfde gemeente

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Grote Maote 176
Bouwjaar	1989
Transactieprijs k.k.	€ 225.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 230.842 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.509
GBO	92 m^2
Aangeboden sinds	13 mei 2022
Verkoopdatum	12 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere plaats binnen dezelfde gemeente

2^1 kap woning

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Hogestraat 127
Bouwjaar	2023
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 349.722 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.643
GBO	96 m^2
Aangeboden sinds	30 november 2022
Verkoopdatum	20 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 2



Plaats	Bredevoort
Adres	Misterstraat 51
Bouwjaar	1920
Transactieprijs k.k.	€ 369.051
Transactieprijs v.o.n.	€ 369.096 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.355
GBO	110 m^2
Aangeboden sinds	16 mei 2022
Verkoopdatum	3 juni 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in dezelfde plaats

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Molenkamp 35
Bouwjaar	1965
Transactieprijs k.k.	€ 335.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 344.205 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.911
GBO	88 m^2
Aangeboden sinds	20 juli 2022
Verkoopdatum	12 augustus 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen gemeente

Vrijstaande woning

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Hogestraat 129
Bouwjaar	2023
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 380.513 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.669
GBO	104 m^2
Aangeboden sinds	21 september 2022
Verkoopdatum	14 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande bungalow met garage
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Bongenkamp 12
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 632.012
Transactieprijs v.o.n.	€ 633.433 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.113
GBO	154 m^2
Aangeboden sinds	9 februari 2023
Verkoopdatum	6 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 3



Plaats	Winterswijk Miste
Adres	De Klomp 9
Bouwjaar	2019
Transactieprijs k.k.	€ 580.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 597.400 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.897
GBO	122 m^2
Aangeboden sinds	4 oktober 2022
Verkoopdatum	21 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in kern binnen naastgelegen gemeente

Appartement - betaalbaar

Referentie 1

Plaats	Aalten
Adres	Haermansweijde 24
Bouwjaar	1995
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 195.439 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.832
GBO	69 m^2
Aangeboden sinds	6 april 2023
Verkoopdatum	26 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten ten oosten van het centrum



Referentie 2

Plaats	Aalten
Adres	Manschotplein 61
Bouwjaar	1994
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 251.824 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.403
GBO	74 m^2
Aangeboden sinds	10 maart 2023
Verkoopdatum	6 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten nabij het centrum



Referentie 3

Plaats	Aalten
Adres	Lichtenvoordsestraatweg 22 d
Bouwjaar	1923 (recentelijk verbouwd)
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 206.810 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.553
GBO	81 m^2
Aangeboden sinds	24 december 2022
Verkoopdatum	25 januari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Zeer netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten nabij het centrum



Levensloopbestendige Woning

Referentie 1



Plaats	Zieuwent
Adres	Werenfriedstraat (bouwnr. 15)
Bouwjaar	2024
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 391.656 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.013
GBO	130 m^2
Aangeboden sinds	16 november 2022
Verkoopdatum	7 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in dorp in naastgelegen gemeente

Referentie 2



Plaats	Babberich
Adres	Dorpsweide (bouwnr. 29)
Bouwjaar	2024
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 291.804 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.559
GBO	82 m^2
Aangeboden sinds	21 november 2022
Verkoopdatum	1 februari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in een vergelijkbaar dorp in de regio

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Zuiderkruis 8
Bouwjaar	1972
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 291.804 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.559
GBO	82 m^2
Aangeboden sinds	21 november 2022
Verkoopdatum	1 februari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in een vergelijkbaar dorp in de regio

Appartement – vrije sector

Referentie 1



Plaats	Bredevoort
Adres	Ooievaarsdijk 5
Bouwjaar	2021
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 462.470 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 5.158
GBO	89 m^2
Aangeboden sinds	9 maart 2023
Verkoopdatum	11 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen ten noorden van het plangebied

Referentie 2



Plaats	Winterswijk
Adres	Houtladingstraat 6 36
Bouwjaar	2021
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 425.956 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.176
GBO	89 m^2
Aangeboden sinds	23 juni 2022
Verkoopdatum	2 augustus 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Winterswijk

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T. +31651548289
E. hans.holterman@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Bijlage 4 Rekenbladen Alternatieve Variant 1

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Br	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting

Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 2.935.657	€ 2.286.380
Huurwoningen	€ 431.800	€ 489.137
Commercieel	€ 992.000	€ 1.058.911
Maatschappelijk	€ -	€ -
Parkeren	€ -	€ -
Residuele grondwaarde	**€ 4.359.457**	**€ 3.834.428**
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten	€ 54.000	€ 56.512
Bouwrijp maken	€ 2.517.718	€ 2.825.193
Woonrijp maken	€ 2.622.345	€ 2.997.162
Onderhoud	€ -	€ -
Overige kosten	€ -	€ -
Saldo grondexploitatiekosten	**€ 5.194.063**	**€ 5.878.867**
Residuele waarde	**€ (834.607)**	**€ (2.044.439)**
Contante residuele waarde	**€ (1.781.561,09)**	
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€ (13,54)**	

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Input		

Planning	
Start project	2023
Eind project	2029
Looptijd in jaren	7

Programma VEX / GREX	
Aantal typen koopwoningen	6
Aantal typen huurwoningen	2
Aantal type commerciële functies	1
Aantal type maatschappelijke functies	0
Aantal type parkeer functies	0

Indices VEX

Indices per jaar	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Indices GREX

Indices per jaar	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel	
WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	5%
Rendement (%) EV	7%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,6%

Specificaties	
BVO/GBO bekend koopwoningen	BVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	BVO
BVO/VVO bekend commercieel	-
BVO/VVO bekend maatschappelijk	-
BVO/VVO bekend parkeren	-

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Perceel toevoegen**	
Datum opgesteld	5-9-2023	**Perceel verwijderen**	
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m²)	In plangebied betrokken (m²)
BDV00-B-1855	Waterschap Rijn en Ijssel	835	
BDV00-B-2083	Gemeente Aalten	25.792	
BDV00-B-1875	Gemeente Aalten	23.614	
BDV00-B-1874	Gemeente Aalten	1.830	
BDV00-B-2045	Gemeente Aalten	23.841	
BDV00-B-1345	Gemeente Aalten	890	
BDV00-B-1852	Waterschap Rijn en Ijssel	1.325	
ANT02-O-592	Waterschap Rijn en Ijssel	4.520	
ANT02-O-1514	Gemeente Aalten	5.090	
ANT02-O-606	Waterschap Rijn en Ijssel	8.850	
ANT02-O-1180	Waterschap Rijn en Ijssel	8.950	
ANT02-O-596	Waterschap Rijn en Ijssel	31.900	
ANT02-O-593	Gemeente Aalten	6.390	
BDV00-B-1843	Gemeente Aalten	254	
BDV00-B-1847	Waterschap Rijn en Ijssel	251	
BDV00-B-1846	Gemeente Aalten	173	
BDV00-B-1564	Gemeente Aalten	651	
BDV00-B-1341	Gemeente Aalten	28	
ATN02-O-602	Gemeente Aalten	243.540	
ATN02-O-1196	Gemeente Aalten	3.930	
ATN02-O-1024	Gemeente Aalten	560	
ATN02-O-1025	Gemeente Aalten	730	
ATN02-O-599	Gemeente Aalten	81.190	
ATN02-O-595	Gemeente Aalten	5.010	
ATN02-O-594	Gemeente Aalten	1.100	
Totaal		481.244	131.565

Planeigenschappen	%	Totaal (m²)
Omvang plangebied	-	131.565
Buiten beschouwing	-	0
Bruto exploitatiegebied	100%	131.565
Groen	33%	42.989
Water	19%	24.595
Verharding (parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden)	10%	12.756
Sportveld	24%	31.569
Uitgeefbaar	15%	19.656
Controle	100%	131.565

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Overige input**	
Datum opgesteld	5-9-2023	btw	21%
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	VEX		

		Koopwoning						Huurwoning		Commercieel	Totaal koopwoningen	Totaal huurwoningen	Totaal commercieel	Totaal
Programma														
Type		Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	2^1 kap woning	Kleine rijwoning	Rijwoning	Hoekwoning	Appartement	Rijwoning	Combi-accommodatie				
Projectnaam		Bijzondere	Vrije sector woning	Vrije sector woning	LLB woningen	Tussenwoningen	Hoekwoningen	Appartement - sociale huur	Tussenwoningen - sociale	Recreatie				
Omschrijving (woning)type		EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	MGW	-				
Segment		Midden	Midden	Midden	Goedkoop	Goedkoop	Midden	Goedkoop	Goedkoop	-				
Soort bouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	-				
Koop/huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	Huur	-				
Aantal	st.	5	1	10	18	15	10	20	3	1	59	23	1	83
Aandeel programma	%	6%	1%	12%	22%	18%	12%	24%	4%	1%	71%	28%	1%	100%
Kavelgrootte	m²	250	400	300	175	150	175	67	150	-	11.800	1.790	0	13.590
GBO/VVO	m²	95	114	101	72	100	116	77	100	-	5.548	1.839	0	7.387
Vormfactor	%	79%	71%	72%	72%	77%	77%	81%	77%	-				
BVO	m²	120	160	140	100	130	150	95	130	-	7.410	2.290	0	9.700
Architectuurniveau		Basis	Basis	Basis	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag	-				
Bouwlagen	st.	1	3	3	2	2	2	3	2	-				
Conceptwoning		Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	-				
Type dak		Plat	Schuin	Schuin	Schuin	Schuin	Schuin	Plat	Schuin	-				
Parkeren		Eigen terrein	Eigen terrein	Eigen terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	-				
Vaste grondprijs (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958				
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	€ 4.225	€ 4.225	€ 3.650	€ 3.075	€ 2.700	€ 2.750	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Koopprijs k.k. per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Uitgifteprijs per m² kavel (excl. btw)	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Huurprijs per maand per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Huurprijs per maand	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Brutoaanvangsrendement (BAR)	%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	0,0%	n.v.t.				
Fee (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€ 400.500	€ 480.000	€ 367.900	€ 221.400	€ 270.300	€ 317.600	€ -	€ -	€ -	€ 17.377.200	€ -	€ -	€ 17.377.200
Koopprijs k.k.	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitgifteprijs (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€ 331.000	€ 396.700	€ 304.000	€ 183.000	€ 223.400	€ 262.500	€ 18.500	€ 20.600	€ 992.000	€ 14.361.700	€ 431.800	€ 992.000	€ 15.785.500
Bouwkosten											**Bouwkosten**	**Bouwkosten**	**Bouwkosten**	**Bouwkosten**
Bouwkosten	m²	€ 1.804	€ 1.448	€ 1.314	€ 1.122	€ 1.026	€ 1.026	€ -	€ -	€ -				
Bouwkosten eenheid	st.	€ 216.480	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900	€ -	€ -					
Meeprijs BENG	m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Meerpijs BENG eenheid	st.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -					
Inbouwpakket	st.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Totaal per eenheid	€	€ 216.480	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900	€ -	€ -	€ -	€ 8.712.980	€ -	€ -	€ 8.712.980
Percentage van opbrengsten	%	65%	58%	61%	61%	60%	59%	0%	0%	0%				
Bijkomende kosten											**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**
Bijkomende kosten	%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	0%				
Saldo bijkomende kosten	€	€ 32.472	€ 34.752	€ 27.594	€ 16.830	€ 20.007	€ 23.085	€ -	€ -	€ -	€ 1.306.947	€ -	€ -	€ 1.306.947
Percentage van opbrengsten	%	10%	9%	9%	9%	9%	9%	0%	0%	0%				
Ontwikkelingskosten											**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**
AK	%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	0%				
Saldo AK	€	€ 9.958	€ 10.657	€ 8.462	€ 5.161	€ 6.135	€ 7.079	€ -	€ -	€ -	€ 400.797	€ -	€ -	€ 400.797
Winst & Risico	%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	0%	0%	0%				
Saldo Winst & Risico	€	€ 23.170	€ 27.769	€ 21.280	€ 12.810	€ 15.638	€ 18.375	€ -	€ -	€ -	€ 1.005.319	€ -	€ -	€ 1.005.319
Totaal per eenheid	€	€ 33.128	€ 38.426	€ 29.742	€ 17.971	€ 21.773	€ 25.454	€ -	€ -	€ -	€ 1.406.116	€ -	€ -	€ 1.406.116
Percentage van opbrengsten	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%				
Grondwaarde											**Grondwaarde**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde**
Residuele grondwaarde	€	€ 48.920	€ 91.842	€ 62.704	€ 35.999	€ 48.240	€ 60.061	€ 18.500	€ 20.600	€ 992.000	€ 2.935.657	€ 431.800	€ 992.000	€ 4.359.457
Residuele grondwaarde per m² kavelgrootte	€	€ 196	€ 230	€ 209	€ 206	€ 322	€ 343	€ 276	€ 137					
Grondquote	%	15%	23%	21%	20%	22%	23%	100%	100%	100%				
Vaste grondprijs	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958				

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Fasering VEX		

Programma

Type	Projectnaam	Aantal	Controle		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoning											
Vrijstaande woning	Bijzondere vlonderwoning	5		100%	0	0	0	0	5	0	0
Vrijstaande woning	Vrije sector woning	1		100%	0	0	0	0	1	0	0
2^1 kap woning	Vrije sector woning	10		100%	0	0	0	0	10	0	0
Kleine rijwoning	LLB woningen	18		100%	0	0	0	0	0	0	18
Rijwoning	Tussenwoningen	15		100%	0	0	0	0	0	2	13
Hoekwoning	Hoekwoningen	10		100%	0	0	0	0	0	2	8
Huurwoning											
Appartement	Appartement - sociale huu	20		100%	0	0	0	0	0	20	0
Rijwoning	Tussenwoningen - sociale	3		100%	0	0	0	0	0	3	0
Commercieel											
Combi-accommodatie	Recreatie	1		100%	0	0	1	0	0	0	0
					0	0	1	0	16	27	39
				100%	0%	0%	1%	0%	19%	33%	47%

Fasering nominaal

Opbrengsten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 14.361.700	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.091.700	€ 971.800	€ 8.298.200
Huurwoningen	€ 431.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 431.800	€ -
Commercieel	€ 992.000	€ -	€ -	€ 992.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 8.712.980	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.153.680	€ 574.560	€ 4.984.740
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 1.306.947	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 473.052	€ 86.184	€ 747.711
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 400.797	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 145.069	€ 26.430	€ 229.298
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 1.005.319	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 356.419	€ 68.026	€ 580.874
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Resultaat	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 2.935.657	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 963.480	€ 216.600	€ 1.755.577
Huurwoningen	€ 431.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 431.800	€ -
Commercieel	€ 992.000	€ -	€ -	€ 992.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Indices

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	2,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflatie cummulatief	102,60%	104,65%	106,75%	108,88%	111,06%	113,28%	115,54%
Bouwkosten	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwkosten cummulatief	104,00%	107,12%	110,33%	112,54%	114,79%	117,09%	119,43%
v.o.n.-prijs	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
v.o.n.-prijzen cummulatief	100,00%	101,00%	102,01%	104,05%	106,13%	108,25%	110,42%

Fasering geïndexeerd

Opbrengsten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 15.618.675	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.403.882,5	€ 1.052.010,7	€ 9.162.781,5
Huurwoningen	€ 489.137	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 489.137,4	€ -
Commercieel	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ 1.058.910,8	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 10.246.085	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.620.143	€ 672.734	€ 5.953.207
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 1.536.913	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 543.021	€ 100.910	€ 892.981
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 455.990	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 161.110	€ 29.939	€ 264.941
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 1.093.307	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 378.272	€ 73.641	€ 641.395
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Residuele grondwaarde	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 2.286.380	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 701.336	€ 174.786	€ 1.410.258
Huurwoningen	€ 489.137	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 489.137	€ -
Commercieel	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Financieel**	
Datum opgesteld	5-9-2023	WACC (%)	5,6%
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023	**Civiele specificatie**	
Variant / deelgebied	n.v.t.	Uitgebreid	
Tabblad	GREX		

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Cijfer jaar	*0*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*

Indices	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	0%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
GWW-kosten	0%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%

Kosten

	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndexeerd
Grondkosten				€ 54.000	€ 56.512
Grondwaarde	0	-	€ -	€ -	€ -
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV					
Bredevoort	1	post	€ 54.000	€ 54.000	€ 56.512
Nabetalingsverplichting	0	-	€ -	€ -	€ -

Civiele kosten

Bouwrijp maken			€ 19	€ 2.517.718	€ 2.825.193
Opruimwerkzaamheden					
Sloop panden	1	post	€ 52.952	€ 52.952	€ 58.423
Opruimen terrein	1	post	€ 321.105	€ 321.105	€ 354.287
Bodemsanering	0		€ -	€ -	€ -
Kabels en Leidingen					
Verwijderen nutsvoorzie	0		€ -	€ -	€ -
Verleggen / verplaatsen	1	post	€ 72.939	€ 72.939	€ 82.086
Aanleg nutsvoorzieninge	0		€ -	€ -	€ -
Beschermen bestaande l	1	post	€ 32.821	€ 32.821	€ 36.937
Grondwerk					
Terreinophoging	1	post	€ 64.105	€ 64.105	€ 72.144
Cunetten (BRM)	1	post	€ 208.893	€ 208.893	€ 235.089
Watergangen en -partije	1	post	€ 184.688	€ 184.688	€ 207.849
Niew Zandstrand	0		€ -	€ -	€ -
Riolering					
Regenwaterafvoer (RWA	0		€ -	€ -	€ -
Vuilwaterafvoer (VWA)	1	post	€ 350.502	€ 350.502	€ 394.456
Waterhuishouding					
Keervoorzieningen	1	post	€ 813.643	€ 813.643	€ 915.677
Duikers	1	post	€ 27.789	€ 27.789	€ 31.273
In- / uitlaatvoorzieninge	1	post	€ 7.877	€ 7.877	€ 8.865
Verharding					
Bouwweg	1	post	€ 105.301	€ 105.301	€ 118.506
Specials					
Kunstwerken	1	post	€ 178.547	€ 178.547	€ 200.938
Geluidskerende voorzien	0		€ -	€ -	€ -
Aanpassingen aan besta	0		€ -	€ -	€ -
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard					
Verkeersmaatregelen (w	1	post	€ 36.208	€ 36.208	€ 40.749
Omleidingen (werk in uit	1	post	€ 12.069	€ 12.069	€ 13.583
Faseringskosten	1	post	€ 48.277	€ 48.277	€ 54.331

Woonrijp maken			€ 20	€ 2.622.345	€ 2.997.162
Opruimwerkzaamheden					
Bouwweg	1	post	€ 25.272	€ 25.272	€ 29.600
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Grondwerk					
Riolering					
Waterhuishouding					
Verharding					
Rijbanen	1	Post	€ 731.797	€ 731.797	€ 857.121
Parkeren	1	Post	€ 165.419	€ 165.419	€ 193.748
Fietspaden	0		€ -	€ -	€ -
Voetpaden	1	Post	€ 172.890	€ 172.890	€ 202.498
Gedeelde ruimte (sharec	1	Post	€ 27.854	€ 27.854	€ 32.624
Groenvoorziening					
Gras	1	Post	€ 8.887	€ 8.887	€ 10.409
Begroeiing	1	Post	€ 52.331	€ 52.331	€ 61.293
Bomen	1	Post	€ 84.241	€ 84.241	€ 98.668
Inrichtingselementen					
Openbare Verlichting	1	Post	€ 201.303	€ 201.303	€ 235.778
Wegbebakening	0		€ -	€ -	€ -
Straatmeubilair	0		€ -	€ -	€ -
Hekwerken	0		€ -	€ -	€ -
Specials					
Sportvoorzieningen	1	Post	€ 1.093.550	€ 1.093.550	€ 1.206.553
Ondergrondse afvalcont	0		€ -	€ -	€ -
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard					
Verkeersmaatregelen (w	1	Post	€ 22.050	€ 22.050	€ 25.826
Omleidingen (werk in uit	1	Post	€ 7.350	€ 7.350	€ 8.609
Faseringskosten	1	Post	€ 29.400	€ 29.400	€ 34.435

Overige kosten			€ -	€ -	€ -
Onrendabele top	0		€ -	€ -	€ -
Plankosten	0		€ -	€ -	€ -
Afdragingen gemeente	0		€ -	€ -	€ -

Grondopbrengsten

Grondopbrengsten	€ 4.359.457	€ 3.834.428
Grondwaarde koopwoningen	€ 2.935.657	€ 2.286.380
Grondwaarde huurwoningen	€ 431.800	€ 489.137
Grondwaarde commercieel	€ 992.000	€ 1.058.911
Grondwaarde maatschappelijk	€ -	€ -

Financiering

Cashflow								
Kasstromen	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -560.352	€ -2.412.482	€ 122.212	€ 73.217	€ 789.479
Cashflow	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -616.864	€ -3.029.347	€ -2.907.135	€ -2.833.918	€ -2.044.439

Rentekosten/opbrengsten		
Rentekosten	€	-
Renteopbrengsten	€	-

Resultaat

Resultaat nominaal	€	-834.607
Resultaat geïndexeerd	€	-2.044.439
Contante waarde op prijspeil	€	-1.781.561
Contante waarde op prijspeil (per m² plangebied)	€	-14

Fasering

Grondkosten								
Grondwaarde	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV								
Bredevoort	100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Nabetalingsverplichting	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Civiele kosten								
Bouwrijp maken								
Opruimwerkzaamheden								
Sloop panden	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Opruimen terrein	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Bodemsanering	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kabels en Leidingen									
Verwijderen nutsvoorzie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Verleggen / verplaatsen	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Aanleg nutsvoorzieninge	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beschermen bestaande l	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Grondwerk									
Terreinophoging	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Cunetten (BRM)	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Watergangen en -partije	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Niew Zandstrand	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Riolering									
Regenwaterafvoer (RWA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vuilwaterafvoer (VWA)	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Waterhuishouding									
Keervoorzieningen	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Duikers	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
In- / uitlaatvoorzieninge	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Verharding									
Bouwweg	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Specials									
Kunstwerken	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Geluidskerende voorzien	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aanpassingen aan besta	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Werk algemene aard									
Verkeersmaatregelen (w	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Omleidingen (werk in uit	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Faseringskosten	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Woonrijp maken									
Opruimwerkzaamheden									
Bouwweg	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Grondwerk									
Riolering									
Waterhuishouding									
Verharding									
Rijbanen	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Parkeren	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Fietspaden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voetpaden	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Gedeelde ruimte (sharec	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Groenvoorziening									
Gras	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Begroeiing	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Bomen	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Inrichtingselementen									
Openbare Verlichting	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Wegbebakening	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Straatmeubilair	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hekwerken	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Specials									
Sportvoorzieningen	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Ondergrondse afvalcont	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Werk algemene aard									
Verkeersmaatregelen (w	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Omleidingen (werk in uit	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Faseringskosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Overige kosten									
Onrendabele top	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Afdragingen gemeente	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Opbrengsten

Grondopbrengsten								
Grondwaarde koopwoningen	0%	0%	0%	0%	0%	33%	7%	60%
Grondwaarde huurwoningen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Grondwaarde commercieel	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Grondwaarde maatschappelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Financiering

Cashflow								
Kasstromen	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -560.352	€ -2.412.482	€ 122.212	€ 73.217	€ 789.479
Cashflow	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -616.864	€ -3.029.347	€ -2.907.135	€ -2.833.918	€ -2.044.439

Rentekosten/opbrengsten								
Rentekosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Renteopbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Resultaat

	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -560.352	€ -2.412.482	€ 122.212	€ 73.217	€ 789.479
	€ -	€ -	€ -	€ -50.677	€ -475.849	€ -1.940.030	€ 93.066	€ 52.799	€ 539.130

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebie	n.v.t.		
Tabblad	Ref. Bouwkosten		

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.314,-	€ 1.111,-	€ 1.562,-
Bouwkosten / BIH	€ 568,-	€ 496,-	€ 650,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.452,-	€ 1.171,-	€ 1.932,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden	
Stadsverwarming	- 33,- / BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 38,- / BVO
Fundering op staal	- 45,- / BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Herenhuis (schuin dak)

Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen. houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.448,-	€ 1.310,-	€ 1.769,-
Bouwkosten / BIH	€ 542,-	€ 506,-	€ 631,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.620,-	€ 1.396,-	€ 2.173,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,87	0,84	0,91
Gevel open	53 %	51 %	55 %
Inhoud / BVO	2,67	2,59	2,80
GO / BVO	0,71	0,71	0,71

Prijsinvloeden	
Stadsverwarming	- 36,- / BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 45,- / BVO
Fundering op staal	- 33,- / BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.155,-	€ 1.026,-	€ 1.534,-
Bouwkosten / BIH	€ 462,-	€ 423,-	€ 590,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.292,-	€ 1.085,-	€ 1.904,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden	
Stadsverwarming	- 60,- / BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 67,- / BVO
Fundering op staal	- 31,- / BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.117,-	€ 1.022,-	€ 1.409,-
Bouwkosten / BIH	€ 445,-	€ 424,-	€ 534,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.258,-	€ 1.086,-	€ 1.784,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

Prijsinvloeden	
Stadsverwarming	- 53,- / BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 53,- / BVO
Fundering op staal	- 25,- / BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seniorenwoningen

Kleine woningen van twee lagen. Sobere architectuur. Bredere doorgangen en ruim opgezette natte groep met eenvoudige installaties. Schuin pannendak, houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.183,-	€ 1.122,-	€ 1.676,-
Bouwkosten / BIH	€ 483,-	€ 477,-	€ 658,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.321,-	€ 1.182,-	€ 2.047,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,41	0,45
Gevel open	41 %	38 %	44 %
Inhoud / BVO	2,45	2,35	2,55
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden	
Stadsverwarming	- 54,- / BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 50,- / BVO
Fundering op staal	- 28,- / BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.544,-	€ 1.364,-	€ 1.964,-
Bouwkosten / BIH	€ 509,-	€ 459,-	€ 617,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.682,-	€ 1.425,-	€ 2.334,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden	
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 187,- / BVO
Stadsverwarming	- 79,- / BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 134,- / BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Urban villa (4 span)

Compact woonblok, max. 5 lagen, 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties. aluminium kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 90-100 m² GO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.407,-	€ 1.262,-	€ 1.826,-
Bouwkosten / BIH	€ 457,-	€ 419,-	€ 565,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.553,-	€ 1.331,-	€ 2.205,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,60
Gevel open	45 %	43 %	50 %
Inhoud / BVO	3,08	3,01	3,23
GO / BVO	0,80	0,80	0,80

Prijsinvloeden	
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 137,- / BVO
Stadsverwarming	- 93,- / BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.310,-	€ 1.187,-	€ 1.694,-
Bouwkosten / BIH	€ 444,-	€ 411,-	€ 547,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.457,-	€ 1.255,-	€ 2.073,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden	
Stadsverwarming	- 70,- / BVO

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**V.o.n.-prijsstijging per maand**	
Datum opgesteld	5-9-2023	Rijwoningen	-0,85%
Datum bijgewerkt	13-10-2023	Hoekwoning	-0,24%
Peildatum	15-5-2023	2^1 kapwoningen	-0,39%
Variant / deelgebied	n.v.t.	Vrijstaand	-0,32%
Tabblad	Referenties	Appartement	-0,24%

Type: Tussenwoning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Dinxperlo	Churchillstraat 28	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	2007	mrt-23	3	107	€ 275.000	€ 275.000	€ 283.250	€ 280.852	€ 2.625
2	Bredevoort	Pater Jan de Vriesstraat 1	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1968	okt-22	10	73	€ 199.000	€ 210.000	€ 216.300	€ 205.312	€ 2.812
3	Bredevoort	Stadsbroek 5	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1980	jul-22	7	86	€ 199.000	€ 225.000	€ 231.750	€ 227.826	€ 2.649
Gemiddelde														€ 2.695

Type: Hoekwoning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Bredevoort	Frederik Hendrikstraat 2	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1962	sep-22	9	98	€ 249.025	€ 260.000	€ 267.800	€ 267.144	€ 2.726
2	Aalten	Ludgerstraat 63	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1958	jul-22	7	102	€ 299.063	€ 297.500	€ 306.425	€ 305.674	€ 2.997
3	Aalten	Grote Maete 176	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1989	okt-22	10	92	€ 246.000	€ 225.000	€ 231.750	€ 230.842	€ 2.509
Gemiddelde														€ 2.732

Type: 2^1 kap woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Hogestraat 127	2^1 kap woning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	mrt-23	3	96	€ 362.500	€ 362.500	€ 362.500	€ 349.722	€ 3.643
2	Bredevoort	Misterstraat 51	2^1 kap woning	Bestaande bouw	Verkocht	1920	jun-22	6	110	€ 324.051	€ 369.051	€ 380.123	€ 369.096	€ 3.355
3	Aalten	Molenkamp 35	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1965	aug-22	8	88	€ 295.000	€ 335.000	€ 345.050	€ 343.699	€ 3.906
Gemiddelde														€ 3.635

Type: Vrijstaande woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Hogestraat 129	Vrijstaande woning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	okt-22	10	104	€ 394.500	€ 394.500	€ 394.500	€ 380.513	€ 3.659
2	Aalten	Bongenkamp 12	Vrijstaande woning	Bestaande bouw	Verkocht	2007	mrt-23	3	154	€ 595.012	€ 632.012	€ 650.972	€ 633.433	€ 4.113
3	Winterswijk Miste	De Klomp 9	Vrijstaande woning	Bestaande bouw	Verkocht	2019	okt-22	10	122	€ 575.000	€ 580.000	€ 597.400	€ 597.400	€ 4.897
Gemiddelde														€ 4.223

Type: Appartement - betaalbaar

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Haermansweijde 24	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1995	apr-23	4	69	€ 194.024	€ 194.024	€ 199.845	€ 195.439	€ 2.832
2	Aalten	Manschotplein 61	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1994	apr-23	4	74	€ 250.000	€ 250.000	€ 257.500	€ 251.824	€ 3.403
3	Aalten	Lichtenvoordsestraatweg	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1994	jan-23	1	81	€ 194.022	€ 205.312	€ 211.471	€ 206.810	€ 2.553
Gemiddelde														€ 2.930

Type: Levensbestendinge Woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Zieuwent	Werenfriedstraat (bouwr	Levensbestendigewoning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	mrt-23	3	130	€ 395.000	€ 395.000	€ 395.000	€ 391.656	€ 3.013
2	Babberich	Dorpsweide bouwnr. 29	Levensbestendigewoning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	feb-23	2	82	€ 284.000	€ 284.000	€ 292.520	€ 290.043	€ 3.537
3	Aalten	Zuiderkruis 8	Levensbestendigewoning	Bestaande bouw	Verkocht	1972	aug-22		97	€ 225.000	€ 250.000	€ 257.500	€ 255.320	€ 2.632
Gemiddelde														€ 3.061

Type: Appartement - vrije Sector

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Bredevoort	Ooievaarsdijk 5	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	2021	apr-23	4	89	€ 449.000	-	€ 462.470	€ 459.072	€ 5.158
2	Winterswijk	Houtladingstraat 6 - 3	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	2021	aug-22	8	102	€ 425.000	€ 425.000	€ 437.750	€ 425.956	€ 4.176
3	Winterswijk	Singelweg 8	Appartement	Nieuwbouw	Verkocht	2022	jun-22	6	71	€ 315.000	€ -	€ 324.450	€ 324.450	€ 4.570
Gemiddelde														€ 4.635

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas Aalten	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Basis variant		Beëdigd rentmeester .
Versie	Rev_1.1		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	concept		
Datum opgesteld	21-7-2023		
Datum bijgewerkt	21-7-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	DCF - Camperplaatsen		

Camperplaatsen Slingeplas Bredevoort

Invoergegevens			Jaar	Investering bewoners	Abonnement bedrijven	Abonnement verhuur	Commerciele leegstand	Aanvangs kosten	Exploitatie onderhoud	Jaarlijks G.O.	Rest-waarde	Saldo voor financ.	CW voor financ.	0 Lening	Rente op lening	Aflossing lening	Saldo na financ.	CW na financ.
Opbrengsten			2023	0 465000								-465.000	-465.000	0			-465.000	-465.000
Totaal aantal camperplaatsen	€ 50		2024	1	0	0 96.300	0	9.630	9.300			77.370	72.308			0	77.370	72.308
Abonnementsprijs bewoners	€ -	per jaar	2025	2	0	0 98.226	0	9.823	9.486			78.917	68.930			0	78.917	68.930
Abonnementsprijs bedrijven	0	per jaar	2026	3	0	0 100.191	0	10.019	9.676			80.496	65.709			0	80.496	65.709
Aantal beschikbare p.p. voor bewoners	0		2027	4	0	0 102.194	0	10.219	9.869			82.106	62.638			0	82.106	62.638
Aantal beschikbare p.p. voor bedrijven	0%		2028	5	0	0 104.238	0	10.424	10.067			83.748	59.711			0	83.748	59.711
Af te sluiten vergunningen	€ -		2029	6	0	0 106.323		10.632	10.268			85.423	56.921			0	85.423	56.921
Totaal jaaropbrengst jaar 1bewoners	€ -		2030	7	0	0 108.449		10.845	10.473			87.131	54.261			0	87.131	54.261
Totaal jaaropbrengst jaar 1 bedrijven	0		2031	8	0	0 110.618		11.062	10.683			88.874	51.725			0	88.874	51.725
Commercieel verhuurd			2032	9	0	0 112.831		11.283	10.896			90.651	49.308			0	90.651	49.308
Dagtarief	€ -	per 24 uur incl. btw	2033	10	0	0 115.087		11.509	11.114	28.342		64.123	32.597			0	64.123	32.597
Dagtarief[1]	15	per 24 uur excl. btw	2034	11	0	0 117.389		11.739	11.337			94.314	44.808			0	94.314	44.808
Aantal comm. verhuurbare p.p.	50	p.p.	2035	12	0	0 119.737		11.974	11.563			96.200	42.714			0	96.200	42.714
Openstelling per dag	24	uur	2036	13	0	0 122.132		12.213	11.795			98.124	40.718			0	98.124	40.718
Aantal dagen	21400%	per jaar	2037	14	0	0 124.574		12.457	12.031			100.086	38.815			0	100.086	38.815
Bezettingsgraad	1		2038	15	0	0 127.066		12.707	12.271			102.088	37.001			0	102.088	37.001
Totaal jaaromzet jaar 1Commercieel[2]	96.300	excl. BTW	2039	16	0	0 129.607		12.961	12.517			104.130	35.272			0	104.130	35.272
Aanvangsleegstand			2040	17	0	0 132.199		13.220	12.767			106.212	33.624			0	106.212	33.624
Leegstand jaar 1	0%	% van de opbrengst	2041	18	0	0 134.843		13.484	13.022			108.337	32.053			0	108.337	32.053
Leegstand jaar 2	0,0%	% van de opbrengst	2042	19	0	0 137.540		13.754	13.283			110.503	30.555			0	110.503	30.555
Leegstand jaar 3	0%	% van de opbrengst	2043	20	0	0 140.291		14.029	13.548	103.645		9.069	2.344			0	9.069	2.344
Leegstand jaar 4	0%	% van de opbrengst	2044	21	0	0 143.097		14.310	13.819			114.968	27.766			0	114.968	27.766
Leegstand jaar 5	0	% van de opbrengst	2045	22	0	0 145.959		14.596	14.096			117.267	26.469			0	117.267	26.469
			2046	23	0	0 148.878		14.888	14.378			119.612	25.232			0	119.612	25.232
Kosten			2047	24	0	0 151.855		15.186	14.665			122.005	24.053			0	122.005	24.053
Investering	750000%	per c.p. excl. BTW	2048	25	0	0 154.893		15.489	14.958			124.445	22.929			0	124.445	22.929
Bijkomende kosten	24%	van investeringsbedrag	2049	26	0	0 157.990		15.799	15.258			126.934	21.857			0	126.934	21.857
Advieskosten	0	van investeringsbedrag	2050	27	0	0 161.150		16.115	15.563			129.472	20.836			0	129.472	20.836
			2051	28	0	0 164.373		16.437	15.874			132.062	19.862			0	132.062	19.862
Jaarlijks onderhoud	2%	% all-in bouwkosten	2052	29	0	0 167.661		16.766	16.192			134.703	18.934			0	134.703	18.934
Groot onderhoud jaar 10	5%	% all-in bouwkosten	2053	30	0	0 171.014		17.101	16.515		1.710.138	1.847.536	242.705	0	0	0	1.847.536	242705,422
Groot onderhoud jaar 20	15%	% all-in bouwkosten																
Groot onderhoud jaar 30	0%	% all-in bouwkosten			Cw leegstand		0					Grondwaarde	897.656					897655,711
Exploitatiekosten[3]	10%	van de huur										Grondwaarde excl. K.k.	812358,1095					

Indices		Resultaat			
Huurstijging t.o.v. inflatie	0,0%	Opbrengstwaarde	€ 812.358	excl. K.k.	
Exploitatiekostenstijging t.o.v. inflatie	0,0%				
Inflatie	2,0%				
Kosten koper	10,5%				
Internal Rate of Return	0,07				
					Per m2
Bouwkosten		**Oppervlakte meegenomen in raming**	3000 m2	**€ 812.358**	
Camperplaats	€ 375.000	Afgerond		812000	270,666667
Bijkomende kosten	€ 90.000				
Advieskosten	€ -				
All in bouwkosten	465.000,00	Aantal plaatsen	50		
Bouwtijd parkeerterrein	0 jaar	Oppervlakte per plaats	100		
Lening	0%				
Rente lening	0%				
Exit yield	0,1				

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Bedrijf	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Alternatieve Variant 1	Controleur	Beëdigd rentmeester , Registertaxateur van onroerende zaken
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant	n.v.t.		
Tabblad	Gec. Verv.waarde opstal SVB		

Waardering

Vervangingswaarde

1. Vervangingswaarde: Opstal SV Bredevoort

1.1 Vervangingswaarde (excl. de grond)
Stichtingskosten op prijspeil september 2023 2023

	m² BVO	€/ m² (excl. btw)	Vervangingswaarde
Opstal SV Bredevoort	398	€ 1.499,00	€ 596.602
Bijkomende kosten		24%	€ 143.184

Bouwjaar 1980

1.2 Vervangingswaarde (excl. grond, excl. btw) € 739.786
Verdeling van de vervangingswaarde

Ruwbouw	43%	€ 315.360
Afbouw en vaste inrichting	19%	€ 141.150
Installaties	20%	€ 148.060
Overige kosten	18%	€ 135.220
Totaal	100%	€ 739.790

Onderdeel	levensduur in jaren	residu in %	max. veroud. in %	corr. /jaar
Ruwbouw	40	10	90	2,25%
Afbouw en vaste inrichting	30	10	90	3,00%
Installaties	20	10	90	4,50%
Overige kosten	30	10	90	3,00%

Technische veroudering

2. Technische veroudering:

	Reno in %	leeftijd	corr./jaar	totaal	
Ruwbouw		43	2,25%	90,00%	€ 283.820
Afbouw en vaste inrichting		43	3,00%	90,00%	€ 127.040
Installaties		43	4,50%	90,00%	€ 133.250
Overige kosten		43	3,00%	90,00%	€ 121.700
Technische veroudering				90,00%	€ 665.810

Gecorrigeerde vervangingswaarde (excl. de grond)
Vervangingswaarde € 739.786
Af: Technische veroudering € 665.810
€ 73.976

Functionele veroudering

3. Functionele veroudering:

3.1. Economische veroudering: (de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het object)	5,0%	€	3.699
3.2. Bouwwijze: (de mate waarin het huidige object niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare objecten worden gebouwd).	15,0%	€	10.542
3.3. Gebruik:(belemmering in gebruiksmogelijkheden (belemmering van de normale activiteiten / ondoelmatige inrichting /overmaat/ondermaat)	5,0%	€	2.987
3.4. Excessieve gebruikskosten (meer dan gemiddelde onderhoudskosten)	5,0%	€	2.837
Totaal functionele veroudering	27,12%	€	20.065

Waarde

Totaal gecorrigeerde vervangingswaarde		€	53.911
Terreinverharding	m2	€	-
Grond groen	m2	€	-
Grond overig	m2	€	-
Totaal perceel Avereest P 762		€	53.911
Afgerond		€	54.000
Afgerond per m2 BVO		€	136

Kleed- en kantineruimte

Kleinschalig rechthoekig gebouw van twee lagen. Begane grond met kleed- en doucheruimtes. Op de verdieping een kantine met bar en een kleine keuken. Radiatoren, mechanische afzuiging in doucheruimtes en keuken. Gasloos met warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.499,-	€ 1.389,-	€ 1.832,-
Bouwkosten / BIH	€ 428,-	€ 409,-	€ 503,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.481,-	€ 1.370,-	€ 1.815,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,72	0,78
Gevel open	50 %	40 %	60 %
Inhoud / BVO	3,50	3,40	3,64
GO / BVO	0,94	0,94	0,94
VVO / BVO	0,90	0,90	0,90

Prijsinvloeden		
Fundering op staal	- 20,-	/ BVO
Gebalanceerde ventilatie	+ 36,-	/ BVO
Vloerverwarming	+ 42,-	/ BVO

Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Vormfactoren:

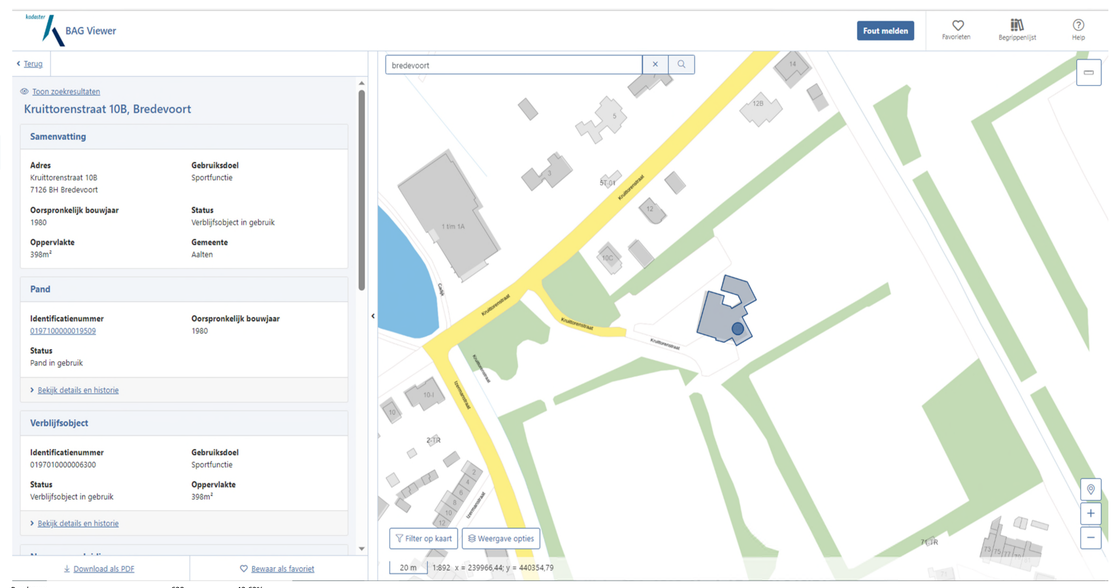
BVO	1 m²	BIH	3,50 m³
TBB	0,50 m³	BGT	0,75 m³
BGO	50 %	BDT	0,50 m³
GO	0,94 m³	FUN	0,35 m³
VVO	0,90 m³		

Bouwkundige werken			
Fundering	(TBB) 0,50	€ 225,-	€ 112,-
Skelet	(BVO) 1,00	€ 204,-	€ 204,-
Dakafbouw	(BDT) 0,50	€ 130,-	€ 65,-
Gevelafbouw	(BGT) 0,75	€ 345,-	€ 258,-
Inbouw (excl. gebruiker)	(BVO) 1,00	€ 104,-	€ 104,-
Afwerkingen	(BVO) 1,00	€ 111,-	€ 111,-
Overige bouwk. voorz.	(BVO) 1,00	€ 12,-	€ 12,-
Totaal bouwkundige werken / BVO			**€ 867,-**

Installaties			
W-installaties	(BVO) 1,00	€ 66,-	€ 66,-
Klimaatinstallaties	(BVO) 1,00	€ 130,-	€ 130,-
E-installaties	(BVO) 1,00	€ 105,-	€ 105,-
Totaal installaties / BVO			**€ 300,-**

Vaste inrichting			
Vaste inrichting	(BVO) 1,00	€ 59,-	€ 59,-
Totaal vaste inrichting / BVO			**€ 59,-**

Indirecte bouwkosten			
Directe bouwkosten / BVO			€ 1.226,-
Totaal indirecte bouwkosten	22,3 %	€ 1.226,-	€ 273,-
Totaal Bouwkosten (excl. BTW) / BVO			**€ 1.499,-**



Ruwbouw	639	42,63%
Afbouw en vaste inrichting	286	19,08%
Installaties	300	20,01%
Overige kosten	274	18,28%
	1499	

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Alternatieve Variant 1		Beëdigd rentmeester .
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	DCF - Sportaccomodatie		

Combi Accommodatie - SV Bredevoort

DCF Model

Invoergegevens	Geheel	
Opbrengsten		
Oppervlakte Sportaccomodatie	588	m² (VVO)
Oppervlakte Sportaccomodatie	625	m² (BVO) vormfactor 94%
Huurprijs	€ 81,56	m² (VVO)
Totale huuropbrengsten	€ 47.919	p.j.
Aanvangsleegstand	0%	% van de huursom
Frictieleegstand	0%	
Restwaarde (exit yield)	50%	
Kosten		
Bouwkosten	€ 1.499	per m2 bvo
Bijkomende kosten	24%	van de bouwkosten
Afschrijftermijn - investeringsbedrag		jaar
Afschrijftermijn - installaties		jaar
Afschrijftermijn - inrichting		jaar
BTW	0%	van de bouwkosten
Jaarlijks onderhoud	0,5%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 1	0%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 10	5%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 20	15%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 30	10%	van de bouwkosten
Overige exploitatiekosten[1]	12,51%	% van de huur
Indices		
Huurstijging t.o.v. inflatie	0%	
Exploitatiekostenstijging t.o.v. inflatie	0%	
Inflatie	2,0%	
Internal Rate of Return	2,0%	
Kosten koper	11,00%	
Rekenrente	2,0%	
Te betalen rente bij BNG	2,0%	
Uitvoergegevens		
Waarde k.k.	€ 0	
Bouwkosten	€ 936.875	
Bijkomende kosten	€ 224.850	
BTW	€ 0	
All - in renovatiekosten	€ 1.161.725	
BAR	#DIV/0!	

	Jaar	Aflossing	Huur	Frictie leegstand	Aanvangs leegstand	Jaarlijks onderhoud	Overige expl. Kosten	G.O.	Rente	Restwaarde	Saldo	Cw huur
2023	0										0	0
2024	1		47.919	0	0	5.809	5.995	0	23.235		12.881	12.628
2025	2		48.877	0		5.925	6.115		23.235		13.603	13.075
2026	3		49.855	0		6.043	6.237		23.235		14.340	13.513
2027	4		50.852	0		6.164	6.362		23.235		15.091	13.942
2028	5		51.869	0		6.287	6.489		23.235		15.858	14.363
2029	6		52.906	0		6.413	6.619		23.235		16.640	14.776
2030	7		53.964	0		6.541	6.751		23.235		17.437	15.180
2031	8		55.044	0		6.672	6.886		23.235		18.251	15.577
2032	9		56.145	0		6.806	7.024		23.235		19.080	15.966
2033	10		57.267	0		6.942	7.165	70.807	23.235		-50.880	-41.740
2034	11		58.413	0		7.081	7.308		23.235		20.790	16.720
2035	12		59.581	0		7.222	7.454		23.235		21.670	17.087
2036	13		60.773	0		7.367	7.603		23.235		22.568	17.446
2037	14		61.988	0		7.514	7.755		23.235		23.484	17.798
2038	15		63.228	0		7.664	7.910		23.235		24.419	18.144
2039	16		64.492	0		7.818	8.068		23.235		25.372	18.482
2040	17		65.782	0		7.974	8.230		23.235		26.344	18.814
2041	18		67.098	0		8.133	8.394		23.235		27.336	19.139
2042	19		68.440	0		8.296	8.562		23.235		28.347	19.458
2043	20		69.809	0		8.462	8.733	258.939	23.235		-229.561	-154.488
2044	21		71.205	0		8.631	8.908		23.235		30.431	20.078
2045	22		72.629	0		8.804	9.086		23.235		31.504	20.378
2046	23		74.081	0		8.980	9.268		23.235		32.599	20.673
2047	24		75.563	0		9.160	9.453		23.235		33.716	20.962
2048	25		77.074	0		9.343	9.642		23.235		34.855	21.245
2049	26		78.616	0		9.530	9.835		23.235		36.016	21.523
2050	27		80.188	0		9.720	10.032		23.235		37.201	21.795
2051	28		81.792	0		9.915	10.233		23.235		38.410	22.062
2052	29		83.428	0		10.113	10.437		23.235		39.643	22.323
2053	30		85.096	0		10.315	10.646	210.430	23.235		-169.530	-93.592
2054	31		86.798	0		10.522	10.859		23.235		42.183	22.832
2055	32		88.534	0		10.732	11.076		23.235		43.492	23.078
2056	33		90.305	0		10.947	11.298		23.235		44.826	23.320
2057	34		92.111	0		11.166	11.524		23.235		46.187	23.557
2058	35		93.953	0		11.389	11.754		23.235		47.576	23.789
2059	36		95.832	0		11.617	11.989		23.235		48.992	24.017
2060	37		97.749	0		11.849	12.229		23.235		50.437	24.240
2061	38		99.704	0		12.086	12.474		23.235		51.910	24.459
2062	39		101.698	0		12.328	12.723		23.235		53.413	24.674
2063	40	1.161.725	103.732	0		12.574	12.978		23.235	207.464	-899.315	-407.291
											€ -	v.o.n.

[1]Overige exploitatiekosten

- OZB	Conform OZB-tarief gebruiker 'niet-woning	€ 2.378	0,20470%
- Rioolheffing	Conform tarief gemeente Emmen	€ 785	33%
- Verzekeringskosten	tussen 0,1% en 0,7% van de bouwkosten	€ 1.874	0,2%
- Administratie- en beheerskosten	2% - 3% van de jaarlijkse huuropbrengsten	€ 958	2,0%
		€ 5.995	12,51%

Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 2

Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 2

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-'t Broock

projectnummer 0485512.100
definitief revisie rev4.0
29 september 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 2

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-'t Broock

projectnummer 0485512.100

definitief revisie rev4.0
29 september 2023

Auteurs
ing. A.P.M.J. van Dongen MSC

Gecontroleerd
Ing. M. van Hoek RT

Opdrachtgever
Gemeente Aalten
Markt 7
7121 CS AALTEN

datum vrijgave	beschrijving revisie rev4.0	gecontroleerd	vrijgave
	definitief		

Inhoudsopgave

Samenvatting		**3**
1	**Algemene uitgangspunten**	**4**
2	**Berekeningsmethodiek**	**5**
2.1	Vastgoedrekenproces	5
2.2	Residuele (grond)waarde	5
2.3	Contante waarde	6
2.4	Discounted casfhlow (DCF)	7
3	**Stedenbouwkundige uitgangspunten**	**8**
4	**Ontwikkelprogramma**	**10**
5	**Opbrengsten**	**13**
6	**Stichtingskosten**	**15**
6.1	Bouwkosten	15
6.2	Opslagen ontwikkelaar	16
7	**Residuele grondwaarde**	**17**
8	**Grondexploitatie**	**19**
8.1	Grondkosten	19
8.2	Bouwkosten bouw- en woonrijp maken	19
8.3	Aanlegkosten nieuw sportpark	28
8.4	Overige kosten	28
9	**Indices, fasering en contant waarde**	**29**
9.1	Indices	29
9.2	Fasering	30
9.3	Contante waarde	31
10	**Residuele waarde**	**32**
Ontvangen documenten		**33**
Bibliografie		**34**

Afkortingen 35

Begrippen 36

Lijst met tabellen 40

Lijst met figuren 41

Samenvatting

Deze rapportage bevat de uitgangspunten behorend bij het haalbaarheidsonderzoek van de alternatieve variant 2 voor de 'Slingeplas' te Bredevoort in de gemeente Aalten (Excel berekening van de residuele grondwaarde).

Onderwerp van de taxatie

Omschrijving werkzaamheden	: Haalbaarheid gemeente Aalten De Slingeplas
Plaats	: Bredevoort
Provincie	: Gelderland
Kadastrale aanduiding	: Verscheidene percelen in Aalten en Bredevoort
Oppervlakte plangebied	: 511.646 m²
Betrokken oppervlakte	: 131.565 m²

Resultaat

De contante residuele waarde op prijspeil 15 mei 2023 bedraagt € - 2.765.505,19 (excl. btw). Dit resulteert in een contante residuele waarde per m² plangebied van € - 21,02 (excl. btw). In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergeven.

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	4.679.993	€	3.819.657
Huurwoningen	€	576.000	€	652.485
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**6.247.993**	**€**	**5.531.053**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	4.964.772	€	5.578.739
Woonrijp maken	€	2.691.836	€	3.078.553
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**7.710.608**	**€**	**8.713.804**
Residuele waarde	**€**	**(1.462.615)**	**€**	**(3.182.752)**
Contante residuele waarde	**€**	**(2.765.506,19)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(21,02)**		

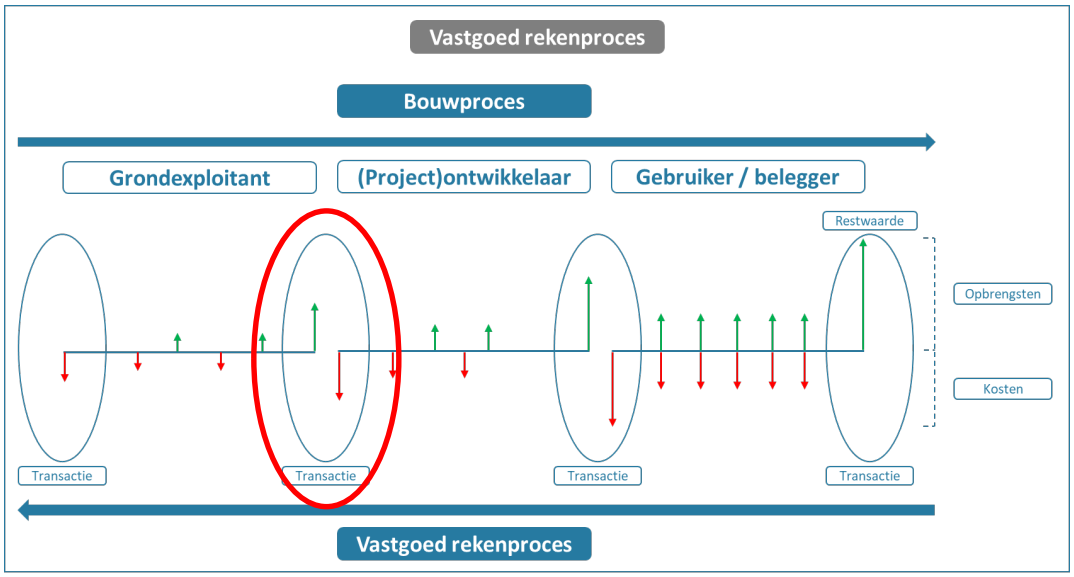
1 Algemene uitgangspunten

- Alle bedragen zijn in euro's (€);
- Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief btw, tenzij anders gemeld;
- Alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 15 mei 2023, indien anders vermeld;
- Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling planologische mogelijk wordt gemaakt;
- Binnen deze residuele berekening is uitgegaan van een gunstig economisch scenario;
- Verder betreft dit een geoptimaliseerde variant (2), waarin planoptimalisatie is doorgewerkt met daarbij het oorspronkelijke ambitiedocument in ogenschouw te nemen. De planoptimalisatie bestaat uit het intensiveren van het grondgebruik door toevoeging van meer woningen en daarnaast zijn de woning typologieën geoptimaliseerd;
- Er is geen kennis genomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit het openbare register als bedoeld in artikel 3:16 van het BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten en dergelijke;
- Er heeft een beperkt kadastraal onderzoek plaatsgevonden;
- Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- De berekeningen zijn gebaseerd op ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda, de NVM, CBS, CPB en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen en uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de verkregen informatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van expert judgement van adviseurs, taxateurs en planeconomen van Antea Group;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn;
- Voor een overzicht van alle ontvangen documenten en geraadpleegde bronnen zie de bibliografie;

2 Berekeningsmethodiek

2.1 Vastgoedrekenproces

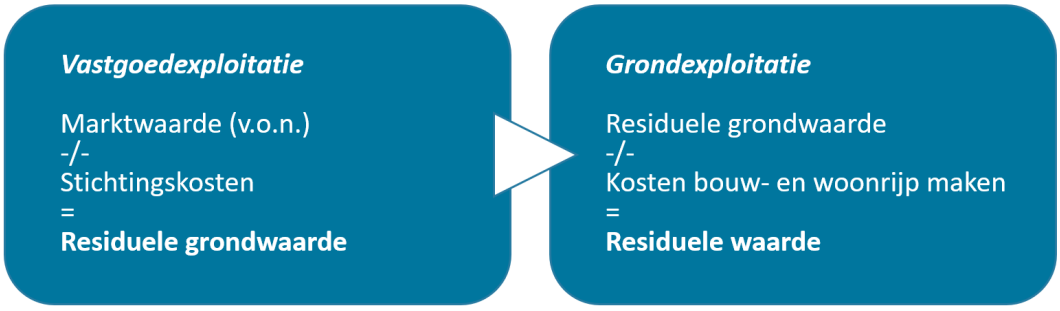
Om de waarde van de gronden in de toekomstige staat te kunnen bepalen, hebben wij gebruik gemaakt van de residuele (grond)waarde methodiek. De residuele (grond)waarde methodiek volgt het vastgoedrekenproces, welke tegengesteld is aan het bouwproces (figuur 1). In het bouwproces is de grond in eerste instantie in eigendom van een grondexploitant welke de grond exploiteert. Vervolgens koopt een (project)ontwikkelaar de grond om hierop een bepaald (bouw)programma te realiseren. Dit kan in de vorm van onder andere in de vorm van gebouwde opstallen voor de verkoop of verhuur, maar ook is een programma in de vorm van bouwrijpe kavels een optie. Vervolgens wordt het gerealiseerde programma verkocht aan een gebruiker of belegger. Het vastgoedrekenproces werkt precies andersom. Hierbij wordt eerst uit gegaan van de gebruiker of belegger, vervolgens van de (project)ontwikkelaar en daarna van de grondexploitant. Deze methodiek wordt de residuele (grond)waarde methodiek genoemd.



Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)

2.2 Residuele (grond)waarde

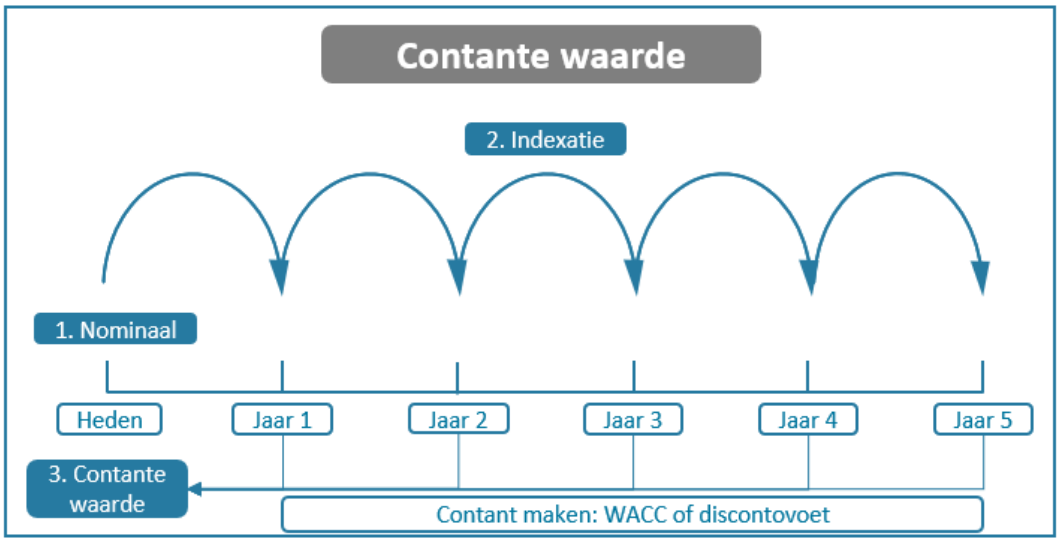
De residuele grondwaarde van het te realiseren vastgoed wordt verkregen door opbrengsten bij verkoop op het moment van uitgifte te verminderen met de stichtingskosten van het (woning)bouwprogramma. De residuele waarde wordt verkregen door de residuele grondwaarde te verminderen met de kosten gemoeid met het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Indien aan de orde wordt daarbij rekening gehouden met de tijdseffecten (kosten- en opbrengstenindexering) en financieringskosten. De uitkomst van de residuele (grond)waarde methodiek is de residuele waarde. Dit is het bedrag dat de grond waard is op basis van de beoogde ontwikkeling. Voor een grafische weergave van de residuele waarderingsmethodiek zie figuur 2.



Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)

2.3 Contante waarde

In deze berekening is rekening gehouden met tijdseffecten. Dit houdt in dat de nominale kosten en opbrengsten, bedragen op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd, worden geïndexeerd naar het jaar waarin deze kosten en opbrengsten vallen. Vervolgens is het noodzakelijk om deze geïndexeerde bedragen terug te rekenen naar de waarde op het prijspeil heden. Dit maakt het mogelijk om verschillende ontwikkelingen met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken.



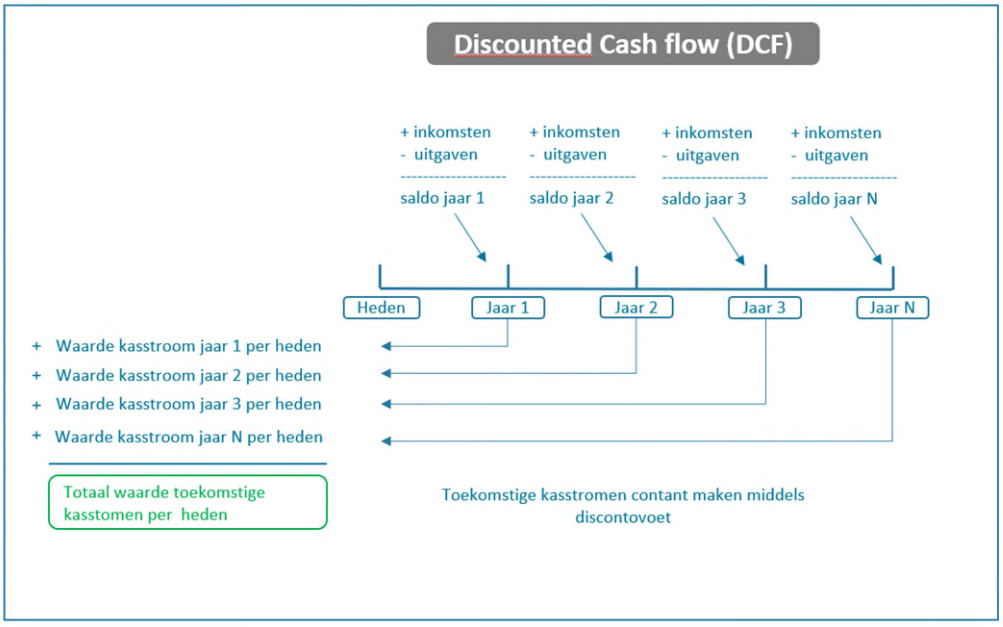
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)

2.4 Discounted casfhlow (DCF)

Met een DCF-berekening worden toekomstige kasstromen contant gemaakt. Dit heeft betrekking op zowel inkomsten als uitgaven. Belangrijk onderdeel is de factor tijd. Met een DCF-berekening wordt geprobeerd zo goed mogelijk in te schatten hoe de inkomsten en uitgaven behorende bij een bepaald vastgoedobject zich ontwikkelen gedurende de levensduur van object. Al deze verwachte toekomstige kasstromen worden in beeld gebracht en vervolgens teruggerekend naar het heden. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld investeringen met een verschillende looptijd met elkaar worden vergeleken. Ook wordt inzichtelijk wat het effect is van een hogere of lagere inflatie, of wat er gebeurt als een eigenaar een andere rendementseis wil hanteren.

- Nominale bedragen: dit zijn de kosten en opbrengsten op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd.
- Geïndexeerde bedragen: dit zijn de kosten en opbrengsten op het prijsniveau waarop verwacht wordt dat deze gerealiseerd worden. Voorbeeld 'groot onderhoud' in jaar 10. Dit bedrag is gebaseerd op de huidige bouwkosten en vervolgens geïndexeerd naar jaar 10 met de formule: bouwkosten * (1+rente)^10.
- Contante waarde: een vastgoedeigenaar heeft te maken met financieringskosten en een zekere mate van risico. Als tegenprestatie wordt een bepaald rendement op de investering verwacht, bijvoorbeeld jaarlijks 6,0%, dit wordt ook wel de 'disconteringsvoet' genoemd. Zie figuur 1 voor een grafische weergave.

  Voorbeeld: als de verwachting is dat het vastgoedobject in jaar 3 € 500.000 aan inkomsten genereerd, dan is dit op huidig prijspeil € 419.810 waard. De formule hiervoor is: inkomsten jaar 3 / (1+disconteringsvoet)^3.



Figuur 4: DCF-berekening (bron: Antea Group)

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied betreft een locatie in aan de rand van Bredevoort, gelegen aan de oostzijde tussen de dorpskern en 'De Slingeplas' en heeft de volgende notatie:

- Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 481.244 m^2, waarvan in totaal 131.565 m^2 betrokken is in het haalbaarheidsonderzoek. Van de 3 deelgebieden, zijn alleen deelgebieden 1 (woningbouw) en 2 (sportcomplex) meegenomen, deelgebied 3 (recreatie) is voor rekening van de 'Twee Bruggen';
- Er is beperkt kadastraal onderzoek uitgevoerd, hier zijn alle betrokken kadastrale percelen in kaart gebracht, het betrokken plangebied is een afgeleide van de ruimtestaten van de betrokken deelgebieden 1 en 2;
- De in het plangebied gelegen percelen worden kadastraal aangeduid zoals in tabel 2:

Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 05-09-2023)

Kadastrale aanduiding					
Gemeente	**Sectie**	**Perceel**	**Oppervlakte (m^2)**	**Onderdeel van plangebied (m^2)**	**Eigendom**
Bredevoort	B	1855	835 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	2083	25.792 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1875	23.614 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1874	1.830 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	2045	23.841 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1345	890 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1852	1.325 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	1843	254 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1847	251 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	1846	173 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1564	651 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	592	4.520 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	1514	5.090 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	606	8.850 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	1180	8.950 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	596	31.900 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	593	6.390 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1341	28 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	602	243.540 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1196	3.930 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1024	560 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1025	730 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	599	81.190 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	595	5.010 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	594	1.100 m^2		Gemeente Aalten
			481.244 m^2	**131.565 m^2**	

- In dit haalbaarheidsonderzoek is onderstaande ruimtestaat als uitgangspunt genomen. De ruimtestaat is door de gemeente Aalten gedeeld.

Tabel 3: Ruimtestaat (bron: gemeente Aalten)

Ruimtestaat		
Gebruik	**Oppervlakte (m^2)**	**Aandeel (%)**
Groen	42.989 m^2	33 %
Water	24.595 m^2	19 %
Verharding (parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden)	12.756 m^2	10 %
Sportveld	31.569 m^2	24%
Uitgeefbaar	19.656 m^2	15 %
Totaal	**131.565 m^2**	**100 %**

4 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit 82 woningen zoals weergegeven in het ambitiedocument ‘Slingeplas. Op basis van expert judgement is het woningbouw aantal opgehoogd tot 106 woningen, dit is met het ambitiedocument in achterhoofd gebeurt;
- Uitgangspunt is dat de woningen zijn onderverdeeld in verschillende typologieën zoals uiteengezet in het ambitiedocument. Tijdens de optimalisatieslag zijn ook de woning typologieën geoptimaliseerd. Hieronder een opsomming van het aantal woningen en de typologie, alsmede of ze in de categorie betaalbaar behoren:
    - 16 vrije sector woningen (waarvan 12 vrijstaande en 6 twee onder 1 kap woningen)
    - 18 levensloopbestendige woningen (betaalbaar segment)
    - 16 tussenwoningen (betaalbaar segment)
    - 16 hoekwoningen
    - 8 appartementen
    - 2 Penthouses
    - 20 appartementen (sociale huur)
    - 10 tussenwoningen (sociale huur)
- Het uitgangspunt voor betaalbaarheid is overgenomen uit de ‘Woondeal Achterhoek.pdf’, hierin staat dat het project moet voldoen aan minimaal 60% betaalbaar waarvan 28% sociale huur;
- De betaalbare koop is maximaal € 355.000 V.O.N. op basis van de ‘Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek’. De betaalbare woningen zijn alle drie hieronder gebleven;
- Op basis van de bijbehorend schetsontwerp zijn de precieze aantallen parkeerplaatsen niet af te leiden, daarom wordt eruit gegaan dat enkel de 2^1 kap woningen en de vrijstaande woningen een parkeerplaats hebben op eigen terrein voor de rest zal parkeren in openbaar gebied plaatsvinden;
- Uitgangspunt is dat de vormfactoren zijn gebaseerd op de verhouding tussen BVO en GO op basis van het bouwkostenkompas en expert judgement;
- In onderstaande tabel is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;
- Uitgangspunt voor de combi-accommodatie is dat de gemeente een bijdrage levert voor de realisatie van het sportgedeelte van de combi-accommodatie en dat de ‘Twee Bruggen’ het geheel realiseert. De gemeente Aalten is eigenaar van de gronden en de toevoeging van een combi accommodatie verhoogd de waarde van de gronden. Het gevolg hiervan is dat er een hogere canon verrekend kan worden met de pachter;
- Uitgangspunt voor de 50 camperplaatsen is dat deze voor een periode van 30 jaar geëxploiteerd worden (Door ‘Twee Bruggen’);
- Uitgangspunt voor een camperplaats is dat deze een ruimte benodigd van 100 m2.



Figuur 5: Impressie planvoornemen (bron: 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf)

Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: gemeente Aalten, bewerking Antea Group)

Programmaoverzicht wonen						
Woningtype	**Soort (koop / huur)**	**Segment**	**Aantal (st.)**	**GBO (m^2)**	**Vormfactor**	**BVO (m^2)**
Koopwoningen						
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	Koop	Midden	12	114 m^2	71%	160 m^2
2^1 kap woning (vrije sector woning)	Koop	Midden	4	101 m^2	72%	140 m^2
Kleine rijwoning (LLB woningen)	Koop	Goedkoop	18	72 m^2	72%	100 m^2
Rijwoning (tussenwoningen)	Koop	Goedkoop	18	100 m^2	77%	130 m^2
Hoekwoning (hoekwoningen)	Koop	Midden	10	116 m^2	77%	150 m^2
Appartement (appartement – vrije sector)	Koop	Midden	8	80 m^2	80%	100 m^2
Appartement (appartement – penthouse)	Koop	Midden	2	96 m^2	80%	120 m^2
Totaal				**7.344 m^2**		**9.800 m^2**

Woningtype	Soort (koop / huur)	Segment	Aantal (st.)	GBO (m^2)	Vormfactor	BVO (m^2)
Huurwoningen						
Appartement (appartement – sociale huur)	Huur	Goedkoop	20	73 m^2	77%	95 m^2
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	Huur	Goedkoop	10	95 m^2	73%	130 m^2
Totaal				**2.488 m^2**		**3.200 m^2**

Tabel 5: Programmaoverzicht commercieel (recreatie) en maatschappelijk (sport)

Programma commercieel en maatschappelijk		
Commercieel/maatschappelijk	**Aantal (st.)**	**Oppervlakte (m^2)**
Commercieel (recreatie)		
Combi accommodatie (recreatie + terras)	1	1.796 m^2
Camperplaatsen	1	5.000 m^2
Totaal		
Maatschappelijk (sport)		
Combi accommodatie (sport + terras)	1	1.406 m^2
Totaal		

5 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en het NVM register en resulteert in een v.o.n.-prijs per m^2 GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- Uitgangspunt is dat voldaan dient te worden aan de 'Woondeal Achterhoek' hierin is opgenomen dat 60% van de woningen betaalbaar moeten zijn. Binnen het betaalbare segment dient eveneens 28% sociale huur te zijn;
- De betaalbare koop is maximaal € 355.000 V.O.N. op basis van de 'Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek'. De betrokken woningen voldoen aan deze maximale grens indien anders vermeld;
- In de gemeente Aalten, en met name in Bredevoort, zijn recentelijk maar een zeer beperkt aantal nieuwbouw woningen verkocht. Referenties zijn veelal gebaseerd zijn op bestaande woningen die recent verkocht zijn geweest. Daarnaast is aansluiting gezocht bij referenties in naburige plaatsen (buiten de gemeentegrenzen) met een soortgelijke ligging en omvang;
- Uitgangspunt voor de grondprijzen van de sociale huurwoningen is dat aansluiting is gezocht bij de door de gemeente gedeelde grondprijs voor een rijwoning van € 137,50 per m^2. In het gedeelde overzicht van de grondprijzen door de gemeente Aalten ontbrak een appartement. Hiervoor is het uitgangspunt genomen dat de grondprijs voor een sociale huur appartement aansluiting vind bij de gemeente (Arnhem) van € 195 per m2 BVO;
- De totale opbrengst(potentie) van de woningen wordt weergeven in onderstaande tabel (tabel 6 en 7);
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de combi-accommodatie (recreatie) is dat waarde verhoging van de gronden gekapitaliseerd wordt over de gehele pachtperiode voor een grondprijs van € 100,- per m^2;
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de combi-accommodatie (sport) is dat de gemeente een bijdrage levert aan de 'Twee Bruggen' voor de realisatie van de kantine met kleedruimtes binnen de combi accommodatie. Vervolgens is het uitgangspunt dat de gemeente een kostprijs dekkende huur rekent aan 'SV Bredevoort';
- Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de camperplaatsen (50 st.) is dat deze ontwikkeld en geëxploiteerd worden door de 'Twee Bruggen' op gronden van de gemeente Aalten. De 'Twee Bruggen' betaald de gemeente Aalten een erfpacht voor de gronden. Als gevolg van de toevoeging van de camperplaatsen neemt de waarde van de gronden toe, dit kan verrekend worden in een hogere canon. In de haalbaarheidsstudie is de waarde verhoging van de gronden onder de camperplaatsen meegenomen voor de restwaarde van de gronden (excl. k.k.) aan het einde van de exploitatieperiode. Dit bedrag is de gekapitaliseerde versie van de te rekenen canon;
- De totale opbrengst(potentie) van de combi-accommodatie en de camperparkeerplaatsen wordt weergeven in tabel 7.

Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen (bron: Kadaster)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	**Aantal (st.)**	**GBO (m²)**	**v.o.n.-prijs per m² GBO**	**v.o.n.-prijs**
Koopwoningen				
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	12	114 m²	€ 4.225	€ 480.000
2^1 kap woning (vrije sector woning)	4	101 m²	€ 3.650	€ 367.900
Kleine rijwoning (LLB woningen)	18	72 m²	€ 3.075	€ 221.400
Rijwoning (tussenwoningen)	18	100 m²	€ 2.700	€ 262.200
Hoekwoning (hoekwoningen)	10	116 m²	€ 2.750	€ 317.600
Appartement (appartement – vrije sector)	8	80 m²	€ 4.625	€ 370.000
Appartement (appartement – penthouse)	2	96 m²	€ 4.625	€ 444.000
Totaal				**€ 24.341.600**
Woningtype	**Aantal (st.)**	**GBO (m²)**	**Vaste grondprijs (excl. btw)**	
Huurwoningen				
Appartement (appartement – sociale huur)	20	73 m²	€ 18.525	
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	10	95 m²	€ 20.625	
Totaal			**€ 576.000**	

Tabel 7: Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen.

Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen				
Commercieel/maatschappelijk	**Aantal (st.)**	**Oppervlakte (m²)**	**Prijs per m²**	**Transactieprijs**
Commercieel (recreatie)				
Combi accommodatie (recreatie + terras)	1	1.796 m²	€ 100	€ 179.600
Camperplaatsen	50	100 m²	-	€ 812.358
Totaal				**€ 991.958**
Maatschappelijk (sport)				
Combi accommodatie (sport + terras)	1	1.406 m²	€ -	€ -
Totaal				**€ -**

6 Stichtingskosten

6.1 Bouwkosten

- Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de regio, het afwerkingsniveau en de gewenste duurzaamheidsambities. De gehanteerde bouwkosten zijn bepaald aan de hand van ervaringen van vergelijkbare projecten en kengetallen van Bouwkostenkompas en zijn weergeven in tabel 7 (provincie Gelderland: Gemeente Aalten, plaats: Bredevoort, prijspeil juli 2023);
- Uitgangspunt is, dat het afwerkingsniveau in lijn is met het segment waarvoor de woningen op de markt komen. De betaalbare woningen hebben dan ook een 'laag' afwerkingsniveau, de woningen die niet in dit segment vallen hebben een 'basis' afwerkingsniveau. Er is een uitzondering op deze regel, namelijk de hoekwoningen deze behoren niet tot het betaalbare segment maar vormen met de rijtjeswoningen een geheel. Om die reden zullen deze ook het zelfde afwerkingsniveau hebben namelijk 'laag';
- Alle woningen zijn gasloos;
- Uitgangspunt is dat alle opstallen worden ontwikkeld conform BENG eisen, zoals verplicht is vanaf 1 januari 2021. De kosten hiervoor zijn bepaald aan de hand van kengetallen van Bouwkostenkompas;
- Uitgangspunt is dat de aanleg van de combi accommodatie en de camperplaatsen zal worden gedaan door de 'Twee Bruggen'. De gemeente zal daarbij bijdragen voor het deel van de kantine en de kleedkamers.

Tabel 8: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen			
Woningtype	**Bouwkosten referenties (type)**	**Afwerkingsniveau**	**Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)**
Koopwoningen			
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	Herenhuis (schuin dak)	Basis	€ 1.448
2^1 kap woning (vrije sector woning)	2^1 kap (schuin, garage geschakeld)	Basis	€ 1.314
Kleine rijwoning (LLB woningen)	2 Seniorenwoningen	Basis	€ 1.122
Rijwoning (tussenwoningen)	Seriematig 2 laags (schuin dak)	Laag	€ 1.026
Hoekwoning (hoekwoningen)	Seriematig 2 laags (schuin dak)	Laag	€ 1.026
Appartement (appartement – vrije sector)	Urban villa (4 span)	Laag	€ 1.617
Appartement (appartement – penthouse)	Urban villa (4 span)	Laag	€ 1.617
Woningtype	**Bouwkosten referenties (type)**	**Afwerkingsniveau**	**Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)**

Huurwoningen			
Appartement (appartement – sociale huur)	Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)	Laag	€ -
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	Sociale huurwoningen	Laag	€ -

Tabel 9: Bouwkosten combi-accommodatie (sport)

Bouwkosten combi-accommodatie (sport)		
Maatschappelijk	**Oppervlakte (m² BVO)**	**Aanlegkosten**
Maatschappelijk (sport)		
Combi-accommodatie (sport)	625 m²	€ 1.449

6.2 Opslagen ontwikkelaar

De stichtingskosten bestaan naast bouwkosten (aanneemsom) uit opslagen die een ontwikkelaar hanteert voor bijkomende kosten, algemene kosten (AK) en winst en risico (W&R). Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de opbouw van deze posten en vervolgens volgt een overzicht van de grondslagen en gemiddelde bedragen die voor deze opslagen gelden. De gehanteerde opslagen zijn weergeven in onderstaande tabel.

- **Bijkomende kosten:** Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voor bijkomende kosten hanteren wij op basis van vergelijkbare (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 12% tot 18% van de totale bouwkosten. Binnen dit project wordt uitgegaan van 15% bijkomende kosten voor de woningbouw.
- **Algemene kosten (AK):** Onder de algemene (bedrijfs-)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voor de algemene kosten (AK) hanteren wij op basis van referentie(woning)bouwprojecten een bandbreedte van 3% tot 5% van de bouw- en bijkomende kosten. Voor de algemene kosten voor dit project wordt uitgegaan van een ontwikkelaar met een gemiddelde overhead, derhalve wordt uitgegaan van 4% algemene kosten.
- **Winst en risico (W&R):** Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Voor W&R hanteren wij op basis van referentie (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 5% tot 9% over de ontwikkelomzet (opbrengsten excl. btw). Voor dit project wordt uitgegaan van 7% W&R over de ontwikkelomzet voor het koopprogramma.

Tabel 10: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages	
Opslag	**Appartement**
Bijkomende kosten	15%
Algemene kosten	4%
Winst & risico	7%

7 Residuele grondwaarde

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde € 6.247.993 (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele grondwaarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 11: Berekening residuele grondwaarde woningen (bron: Antea Group)

Residuele grondwaarde			
Post	**Vrijstaande woning (vrije sector woning)**	**2^1 kap woning (vrije sector woning)**	**Kleine rijwoning (LLB woningen)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 396.700	€ 304.000	€ 183.000
- Bouwkosten	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200
- Bijkomende kosten	€ 34.752	€ 27.594	€ 16.830
- Algemene kosten	€ 10.657	€ 8.462	€ 5.161
- Winst & Risico	€ 27.769	€ 21.280	€ 12.810
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 91.842	€ 62.704	€ 35.999
Vaste Grondquote	23%	21%	20%
Post	**Rijwoning (tussenwoningen)**	**Hoekwoning (hoekwoningen)**	**Appartement (appartement – vrije sector)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 223.400	€ 262.500	€ 305.800
- Bouwkosten	€ 133.380	€ 153.900	€ 161.700
- Bijkomende kosten	€ 20.007	€ 23.085	€ 24.255
- Algemene kosten	€ 6.135	€ 7.079	€ 7.438
- Winst & Risico	€ 15.638	€ 18.375	€ 21.406
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 48.240	€ 60.061	€ 91.001
Vaste Grondquote	22%	23%	30%
Post	**Appartement (appartement – penthouse)**	**Appartement (appartement – sociale huur)**	**Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 366.900	€ 18.525	€ 20.625
- Bouwkosten	€ 194.040	€ -	€ -
- Bijkomende kosten	€ 29.106	€ -	€ -
- Algemene kosten	€ 8.926	€ -	€ -
- Winst & Risico	€ 25.683	€ -	€ -
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 109.145	€ 18.525	€ 20.625
Vaste Grondquote	30%	100%	100%

Post	Commercieel (recreatie)	Maatschappelijk (sport)	
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 991.958	€ -	
- Bouwkosten	€ -	€ -	
- Bijkomende kosten	€ -	€ -	
- Algemene kosten	€ -	€ -	
- Winst & Risico	€ -	€ -	
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 991.958	€ -	
Vaste Grondquote	100%	0%	

8 Grondexploitatie

8.1 Grondkosten

Gecorrigeerde vervangingswaarde SV Bredevoort

Uitgangspunt voor de waarde van de opstallen (kantine en kleedruimte) van 'SV Bredevoort' is dat de gemeente deze dient aan te kopen voordat de locatie her ontwikkelt kan worden. De gronden onder de opstallen zijn in eigendom van de gemeente Aalten. De waarde van de opstallen zijn bepaald middels een gecorrigeerde vervangingswaarde berekening (zie hiervoor het rekenblad 'Gec. Verv.waarde opstal SVB). De waarde van de opstallen zijn beoordeeld op basis de huidige bouwkosten (op basis van kengetallen van bouwkosten kompas) en het bouwjaar van het pand volgens de BAG viewer van het kadaster (1980). Het resultaat hiervan is (afgerond) € 54.000,-. Dit bedrag is dan ook opgenomen binnen de GREX als bedrag voor aanschaf van de opstallen, en de transactie zal plaatsvinden in het jaar voordat de sloop zal plaatsvinden.

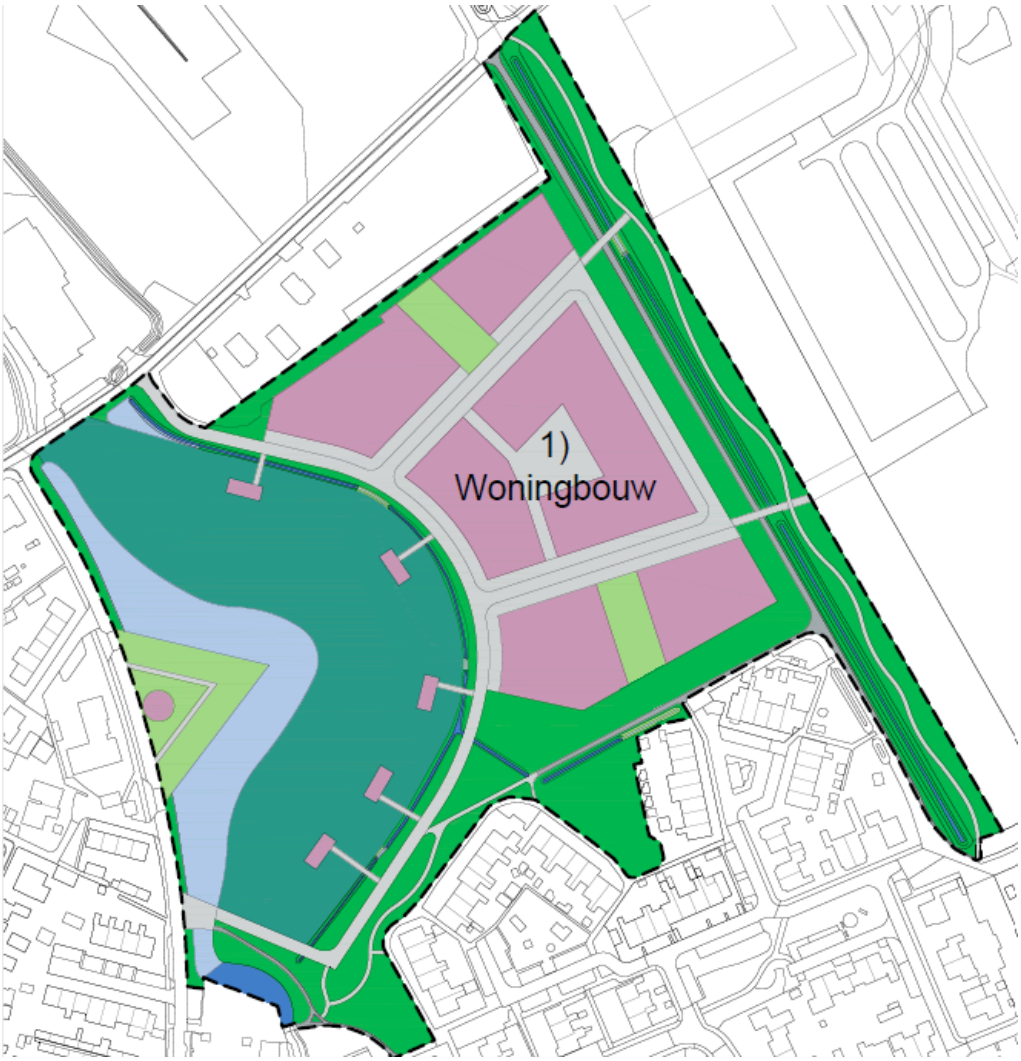
8.2 Bouwkosten bouw- en woonrijp maken

De investeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van de Standaardsystematiek voor Kostenraming (SSK) 2018 van kennisplatform CROW (crow.nl). Investeringskosten onderdeel sport is terug te vinden in paragraaf 8.3.

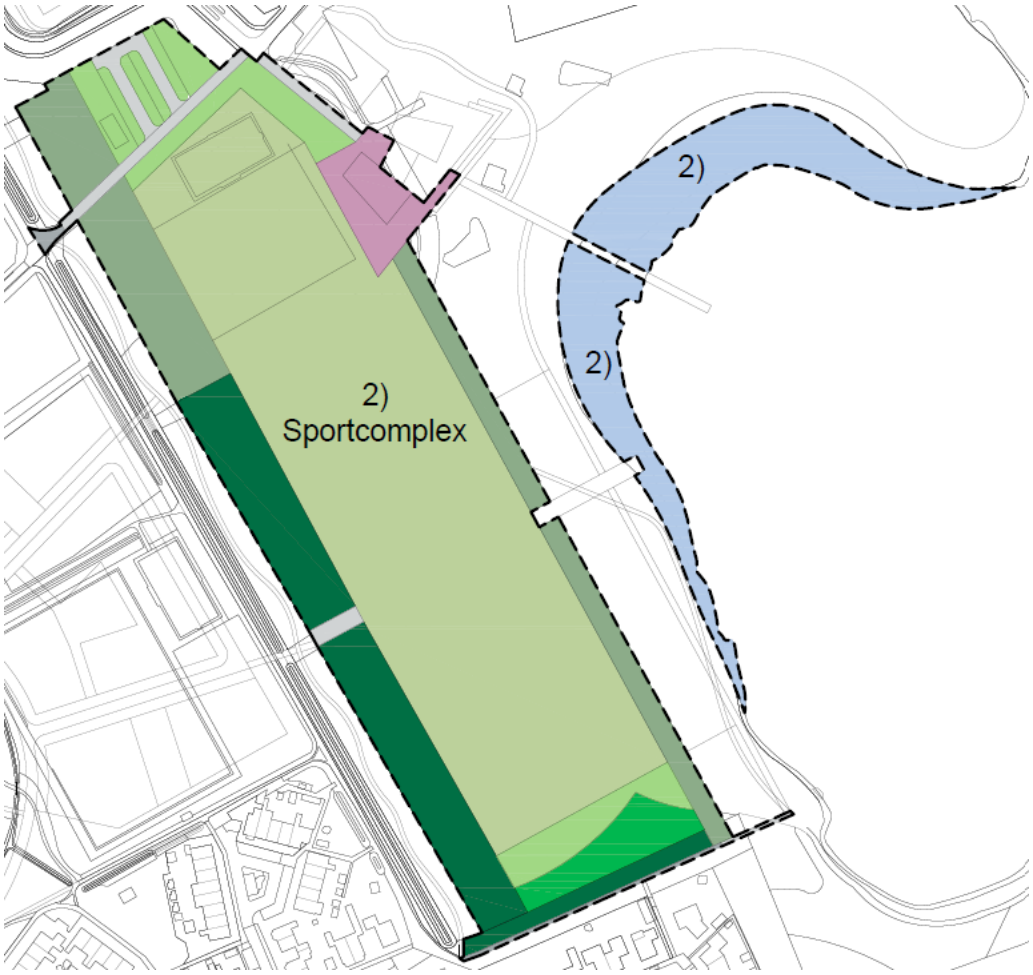
Scope van de raming openbare ruimte

Scopebeschrijving

De scope van de kostenraming Bouw- en Woonrijp maken bestaat uit het deelgebied 1 (Wonen) en deelgebied 2 (Sport) zoals aangegeven in het ambitiedocument "Slingeplas", Buro Ontwerp & Omgeving, 7 december 2022 met bijbehorende tekeningen met ruimtegebruik en hoeveelheden.



Figuur 6: Deelgebied 1 - woningbouw (bron: bron: 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf)



Figuur 7: Deelgebied 2 - sportcomplex (368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf)

<u>Buiten scope openbare ruimte</u>

Buiten de scope van de raming openbare ruimte vallen de volgende onderdelen:

- Deelgebied 3 (Recreatie);
- Saneringen;
- Speelvoorzieningen;
- Stichtingskosten sportvelden (zie paragraaf 8.3);
- Stichtingskosten vastgoed;
- Instandhoudingskosten (beheer en onderhoud);
- Reserveringen voor scope wijzigingen en onzekerheidsreserve investeringen;
- Gerealiseerde investeringskosten.

Scope-interpretatie

Opruimwerkzaamheden

De opruimwerkzaamheden voor start bouwrijp maken bestaan uit het slopen van panden en opruimen van het terrein.

Kabels en Leidingen

Op basis van de KLIC-melding van 27-06-2023 blijkt dat geen werkzaamheden zijn voorzien aan leidingen Gas Hoge druk of Middenspanningskabels. Overige kabels en leidingen met grote impact bij verleggingen zijn niet in of nabij het plangebied aanwezig. Vooralsnog is een inschatting gemaakt op basis van percentage van de overige bouwkosten.

Grondwerk

Er is geen rekening gehouden met het voorbelasten t.b.v. aanleg verhardingen, aangezien de grond in de gemeente Aalten hoofdzakelijk zand betreft. Met welk materiaal de voormalige gracht gedempt is, is niet bekend.
Grondwerk bestaat verder uit het aanleggen van cunetten voor wegen, parkeerplaatsen en voetpaden, het aanleggen van kades en het ontgraven van watergangen en waterpartijen.
Aangezien de wegen en velden uitgeefbaar terrein worden verhoogd is er van ontgraving van cunetten geen sprake.
Grond en zand voor de verhoging van uitgeefbaar terrein en voor nieuwe kades komen vrij bij ontgraven gracht / waterrijk gebied en bij ontgraven vergroten vijver / strand. Er wordt geen zand of grond afgevoerd.
Zand voor zandbed en klei wordt geleverd.

Riolering

Kosten voor riolering bestaan uit het leveren en aanbrengen van een VWA-riool. Aangezien het terrein met woningen wordt verhoogd is aangenomen dat de afwatering bovengronds kan plaats vinden. Ook de overige verhardingen in het plangebied wateren af in de berm.

Voor het aantal woningen is een inschatting gemaakt. Per woning is een aansluiting op het riool gerekend.
Voor zowel het woongebied als het sportgebied is gerekend met een aansluiting van het vrijverval-riool door middel van een persleiding op het bestaande riool.
Aangezien het terrein met woningen wordt verhoogd is aangenomen dat de afwatering bovengronds kan plaats vinden. Ook de overige verhardingen in het plangebied wateren af in de berm.

Waterhuishouding

Voor de inlaat vanaf de Boven Slinge is gerekend met een duiker ø800 mm met in- en uitlaatvoorziening.
Met het aanbrengen van een lage dijk om de sportvelden wordt retentie beperkt, aangezien de lage dijk (+27,30 m NAP) hoger is dan het laagste punt in de huidige kade (+27,10 m NAP). Met het vergroten van de plas is onze inschatting dat dit niet voldoende compensatie biedt. Daarom zal elders extra inhoud voor de retentie gevonden moeten worden. Voor deze raming is uitgegaan van verlegging van de bestaande kade in de noordoost hoek van de retentie. Hiervoor is een nader uit te werken post opgenomen van € 250.000 aan directe bouwkosten voor grondwerk, aanpassingen verhardingen en aanpassen waterhuishouding.

Verharding
Voor het woongebied (deelgebied 1) is gerekend met de volgende verhardingen:

- Rijbaan: straatbakstenen dikformaat;
- Parkeren (langs): straatbakstenen waalformaat;
- Toegang naar grachtwoningen: straatbakstenen dikformaat;
- Trottoir langs rijbaan: betontegels;
- Vrijliggende voetpaden: halfverharding.

Voor het sportgebied (deelgebied 2) is gerekend met:

- Rijbaan: asfaltverharding op fundering;
- Vrijliggende voetpaden: halfverharding.

Groenvoorziening
Voor nieuwe groenvoorziening in deelgebied 1 is gerekend met 60% bosschage en 40% lage begroeiing
In deelgebied 2 is gerekend met 100% bosschage.

Voor groen op de dijk in deelgebied 2 is gerekend met gras.

Voor het aantal nieuwe bomen, naast de bestaande bomen, is per deelgebied een inschatting gemaakt op basis van het ambitiedocument en de luchtfoto.

Inrichtingselementen
Gerekend is met aanbrengen van straatverlichting inclusief aansluiting.
In deelgebied 1 is voor het aantal ca. 20 m1 h.o.h.-afstand aangehouden ten opzichte van de lengte van de rijbaan. Voor deelgebied 2 is een inschatting op basis van expert judgement gedaan.

Specials
In het plan zijn een autobrug en voet-/fietsbruggen voorzien. Er is geen materialisatie aangegeven. Op basis van expert judgement zijn hiervoor eenheidsprijzen per m2 aangenomen. Respectievelijk € 1.600 / m2 en € 1.350 / m2.

Werk algemene aard
Voor verkeersmaatregelen en omleidingen werk in uitvoering en faseringskosten zijn een inschatting gemaakt op basis van percentage van de overige bouwkosten.

Contract
Uitgegaan wordt van uitvoering op basis van UAC-gc contract, waarbij de opdrachtnemer de engineering op basis van het Definitief Ontwerp (DO) oppakt.

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Om van de directe bouwkosten (kale kosten aannemer) te komen tot investeringskosten zijn de volgende opslagen en reserveringen op percentages gezet.

Tabel 12: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages in SSK (kosten Bouw- en woonrijp maken)	
Type opslag of reservering	Percentage
Nader te detailleren bouwkosten	10,0 %
Indirecte bouwkosten	
Overige eenmalige kosten	2,0 %
Overige algemene bouwplaatskosten	1,0 %
Uitvoeringskosten	8,0 %
Projectmanagementkosten	NVT
Algemene kosten	8,5 %
Winst & risico	5,0 %
Bijdragen (RAW en overig)	NVT
Engineeringskosten	
Projectmanagement OG	2,0%
Onderzoek en Ontwerp OG	5,0%
Contractvoorbereiding OG	3,0%
Contractbegeleiding OG	5,0%
Projectmanagement ON	1,0%
Onderzoek en Ontwerp ON	4,0%
Kwaliteitsbewaking ON	1,5%
Overige bijkomende kosten (bouw- en woonrijp maken)	
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1.5 %
Verzekeringspremies	0.5 %
Nadeelcompensatieregeling kabels & leidingen	n.v.t.
Communicatie- en voorlichtingskosten	1,5%
Mitigerende en/of compenserende inpassingsmaatregelen	4,0%
Kosten archeologie	0,5%
Kosten van buitendienststellingen	NVT
Ruimen ontplofbare oorlogsresten	0,5%
Risicoreserveringen	
Risicoreservering bouwkosten	15,0%
Risicoreservering engineeringskosten	15,0%
Risicoreservering overige bijkomende kosten	15,0%
Objectoverstijgende risicoreservering	10,0%
Verschuiving	NVT

<u>Nader te detailleren bouwkosten</u>

Een toeslag op de bekende directe kosten voor wel voorziene maar niet expliciet uitgewerkte onderdelen van het ontwerp of de aangenomen uitvoeringsmethode. In deze raming betreffen dat:

- Aansluitingen op de bestaande situatie;
- Kleine waterbouwkundige voorzieningen bij watergangen;
- Bebordingen (straatnaam en verkeer);
- Hekwerken;
- Inrichtingselementen als banken, prullenbakken e.d.;
- Voorzieningen t.b.v. afvalinzameling.

Indirecte bouwkosten
De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten
Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten
Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten
Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten
De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico
Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)
Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten. Bij uitvoeringscontract op basis van UAV-gc niet van toepassing.

Engineeringskosten
De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG
De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG
Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON
Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten
Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.
Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies
Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten
Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen
Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie
Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Ruimen ontplofbare oorlogsresten
Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen
Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.
Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten
Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten
Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten
Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering
Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving
Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming. Aangezien de raming deterministisch is opgesteld en niet probabilistisch is doorgerekend is de Verschuiving niet van toepassing.

8.3 Aanlegkosten nieuw sportpark

Uitgangspunt hiervoor is eveneens het ambitiedocument, waaruit naar voren komt dat er een drietal natuurgrasvelden worden aangelegd, twee tennisbanen en twee padelkooien met de bijbehorende inrichting. De padelkooien en de tennisbanen (met bijbehorende inrichting) zullen worden geëxploiteerd door de 'Twee Bruggen' en de aanlegkosten van dit deel van het sportcomplex maken geen onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. Onderstaand het complete overzicht van wat er met welke dimensie wordt aangelegd.

Buiten scope van de raming sport

- Ondergrond vlak maken (grondwerk) is opgenomen in de kosten voor bouw- en woonrijp maken (valt onder grondwerk Bouwrijp maken).
- Tennisbanen zijn ten laste van 'Twee Bruggen'
- Padelkooien zijn ten laste van 'Twee Bruggen'

Natuurgrasvelden
Uitgangspunt is dat er een natuurgras wedstrijd hoofdveld van 105 x 69 meter ex uitlopen een natuurgras wedstrijd bijveld van 100 x 64 ex uitlopen en een natuurgras trainingsveld van 50 x 64 ex uitlopen wordt aangelegd. De daar bijbehorende verlichting voor het hoofdveld, en het trainingsveld zijn daarbij ingesloten. De velden worden speelklaar opgeleverd wat inhoudt dat dit inclusief doelen, leunhek, dug-outs en ballenvangers wordt uitgevoerd.

Overige inrichtingswerken
Uitgangspunt is dat de bijbehorende inrichting zoals tegelpaden (rondom) beplanting en terras bij de natuurgras velden worden aangelegd als onderdeel van de inrichtingskosten.

Staartposten
Uitgangspunt is dat over de aanlegkosten ook staartposten gerekend dienen te worden, namelijk:

- Indirecte bouwkosten (EK, UK, AK, W&R) a 10%
- Risicoreservering bouwkosten a 10%
- Engineeringskosten a 4%
- Risicoreservering engineeringskosten a 10%
- Objectoverstijgende risicoreservering a 10%

8.4 Overige kosten

Binnen de grondexploitatie is geen rekening gehouden met overige kosten anders dan de reeds vermelden kosten.

9 Indices, fasering en contant waarde

De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van jaarlijkse indexatie en contant making. Dit houdt in dat het jaar 2023 de situatie is op de peildatum. Het jaar 2023 loopt vanaf de peildatum tot één jaar na de peildatum, kortom van 15 mei 2023 tot en met 14 mei 2024. Het tweede jaar, 2025, loopt vanaf één jaar na de peildatum tot aan twee jaar na de peildatum, kortom van kortom van 15 mei 2024 tot en met 14 mei 2025. De daarop volgende jaren volgen hetzelfde patroon.

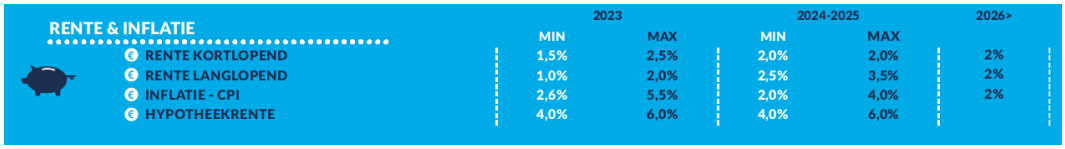
9.1 Indices

Ten behoeve van (verwachte) prijsstijgingen dan wel prijsdalingen voor de toekomst is in de berekening rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen vier indexcijfers. In onderstaande tabel is weergeven welke index aan welk onderwerp is gekoppeld.

Tabel 13: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group)

Koppeling gehanteerde indices	
Index	**Koppeling**
Inflatie	Algemene kosten (AK); winst & risico (W&R); plankosten
Bouwkosten	Bouwkosten; bijkomende kosten
v.o.n.-prijs	Opbrengsten koopwoningen
GWW-kosten	Bouwrijp maken; woonrijp maken

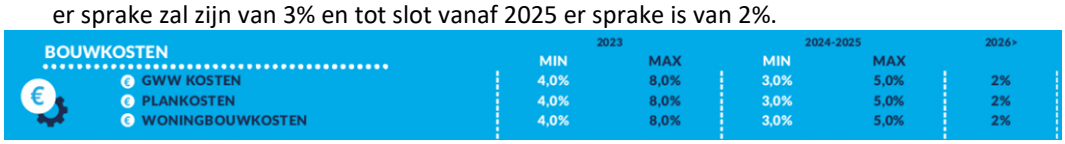
- **Inflatie:** De inflatie over 2022 is door het CBS geraamd op 10% voor het volle jaar, gezien de recente marktontwikkelingen zoals de toegenomen vraag naar producten na afloop van de COVID-19 crisis en de inval van Oekraïne door Rusland met als gevolg de energiecrisis. Aan de hand van de outlook 2023 (bron: Metafoor R.O.) is de verwachting dat inflatie toeneemt in 2023 tot 2,6% aan de bovenzijde van de bandbreedte, in de periode 2024 en 2025 zal de inflatie stijgen met 2,0% en vervolgens na 2026 zal hij het inflatiepercentage van 2,0% doorzetten. Dit is zichtbaar in Figuur 5: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.).



Figuur 8: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.)

- **Bouwkosten:** In 2023 zullen naar verwachting de bouwkosten stijgen met minimaal 6,0%. In 2024 en 2025 zal de bouwkosten verder toenemen met 4,0% en de jaren daarna met 2,0% per jaar, zie hiervoor figuur 8 (bron: Metafoor R.O.). Hierbij is uitgegaan van een midden woningmarktgebied. Verder is het uitgangspunt hierbij dat dit jaar de correctie voor bouwkosten (looncomponent) wordt doorgevoerd, maar de jaren erna afneemt wegens het stil vallen van projecten. In deze doorrekening is het uitgangspunt genomen om de bovenzijde van de bandbreedte te hanteren, waarbij voor 2023 4%, 2024 er sprake zal zijn van 3% en tot slot vanaf 2025 er sprake is van 2%.

- **Grond- weg- en waterbouw (GWW):** Eveneens als de bouwkosten stijgen de civiele kosten naar verwachting in 2023 met gemiddeld 6,0% en in de jaren 2024-2025 met 4,0% per jaar (figuur 8) (bron: Metafoor R.O.). In de dit haalbaarheidsonderzoek is het uitgangspunt dat rekening gehouden wordt met de bovenzijde van de bandbreedte, waarbij voor 2023 4%, 2024 er sprake zal zijn van 3% en tot slot vanaf 2025 er sprake is van 2%.



Figuur 9: Bouwkostenindex (bron: Metafoor R.O.)

- **v.o.n.-prijzen:** Op basis van cijfers van het CBS (periode november 2021 tot december 2022) is de woningprijsstijging geraamd op 15,4%. Daarentegen zien we een duidelijke weerslag ten gevolge van de naar recordhoogte gestegen inflatie. De inflatie in 2022 staat op recordhoogte mede door het conflict in Oekraïne, en de mildere COVID-19 variant. Om de inflatie te bestrijden, de vraag op de markt in te perken, wordt het rente percentage door de centrale banken verhoogd. Dit heeft de afgelopen maanden zijn weerslag gehad op de huizenprijzen. Metafoor R.O. prognosticeert een prijscorrectie voor woningprijzen van gemiddeld -1,5% voor 2023 uitgaande van een gemiddeld woningmarktgebied. Voor de periode 2024, 2025 verwacht men een gemiddelde correctie van -0,5% (bron: Outlook 2023 Metafoor R.O.). De Nederlansche Bank (DNB) heeft in een recent rapport aangegeven dat de verwachting is dat de huizenprijzen de komende jaren zullen dalen met 3,1% in 2023 en met 3,3% in 2024 (bron: Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten december 2022, nummer 24). De ABN AMRO prognosticeert een prijsdaling van -2,5% voor 2023 (Bron: Woningmarktmonitor ABN AMRO Oktober 2022). Dergelijke beelden zijn nog niet direct in de markt te zien, en daarom is er gekozen om voor dit haalbaarheidsonderzoek uit te gaan van een stagnatie in plaats van een daling voor 2023, en beperkte stijging in 2024 van 1% en vanaf 2026 een stijging van 2%.

Tabel 14: Gehanteerde indices (bronnen: DNB, Metafoor R.O, ABN AMRO en NVM)

Gehanteerde indices							
Opslag	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijzen	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

9.2 Fasering

- Uitgangspunt is dat het plan gefaseerd wordt in de periode 2023 tot en met 2029. De fasering is gebaseerd op expert judgement. De fasering hiervan is samengevat in onderstaande tabel;
- Hierbij wordt het uitgegaan dat de initiatieffase verder vorm wordt gegeven in 2023;
- Uitgangspunt is dat voorafgaand aan de uitvoering, een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden, dit zal plaatsvinden in 2024;
- Uitgangspunt is dat de aanleg van het nieuwe sportpark plaatsvindt in 2025, vanaf februari tot en met september. Vervolgens zal het bestaande sportpark gesloopt worden;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het bouwrijp maken, plaatsvinden voorafgaand aan de start van de bouw namelijk in 2026;

- Uitgangspunt is dat er geen sprake is van bodemverontreiniging;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het woonrijp maken gefaseerd worden over de periode nadat de deelontwikkelingen worden opgeleverd;

Tabel 15: Fasering vastgoedexploitatie

Fasering vastgoedexploitatie								
Type	**Totaal**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Koopwoning								
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	12	0	0	0	0	12	0	0
2^1 kap woning (vrije sector woning)	4	0	0	0	0	4	0	0
Kleine rijwoning (LLB woningen)	18	0	0	0	0	0	0	18
Rijwoning (tussenwoningen)	16	0	0	0	0	6	0	10
Hoekwoning (hoekwoningen)	16	0	0	0	0	4	2	10
Appartement (appartement – vrije sector)	8	0	0	0	0	8	0	0
Appartement (appartement – penthouse)	2	0	0	0	0	2	0	0
Huurwoning								
Appartement (appartement – sociale huur)	20	0	0	0	0	0	20	0
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	10	0	0	0	0	0	10	0
Commercieel								
Combi accommodatie (recreatie)	1	0	0	1	0	0	0	0
Totaal	107	0	0	1	0	36	32	38
Totaal (%)	100%	0%	0%	1%	0%	34%	30%	36%

9.3 Contante waarde

- Uitgangspunt is dat de ontwikkeling wordt gefinancierd met 30% eigen vermogen en 70% vreemd vermogen. Hiervoor is als uitgangspunt genomen dat de ontwikkelaar een rendement op eigen vermogen van 7% verlangt en een rente van 5% betaalt over het aan te trekken vreemd vermogen;
- Voorgaande uitgangspunten resulteren in een Weighted Average Cost of Capital (WACC) van 5,6% waartegen contant is gemaakt. De WACC is de gemiddelde kostenvoet van het vermogen. Dit is het rendement vereist op een mix van eigen en vreemd vermogen.

10 Residuele waarde

Op basis van de voorgaande uitgangspunten bedraagt de nominale residuele waarde - € 1.462.615 (excl. btw). De geïndexeerde residuele waarde bedraagt - € 3.182.752 (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 16: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	4.679.993	€	3.819.657
Huurwoningen	€	576.000	€	652.485
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**6.247.993**	**€**	**5.531.053**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	4.964.772	€	5.578.739
Woonrijp maken	€	2.691.836	€	3.078.553
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**7.710.608**	**€**	**8.713.804**
Residuele waarde	**€**	**(1.462.615)**	**€**	**(3.182.752)**
Contante residuele waarde	**€**	**(2.765.506,19)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(21,02)**		

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,6 % resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 15 mei 2023 van - **€ 2.765.506,19** (excl. btw). Dit resulteert in een residuele contante waarde per m^2 plangebied van - **€ 21,02** (excl. btw).

Ontvangen documenten

- 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 1.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 2.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 3.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 3.pdf
- Gespreksnotitie verkennend overleg Waterschap 21 april 2022.pdf
- Ruimtebehoefte Accommodatie SV Bredevoort.docx
- 20220621 Deelresultaten Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Recreatie Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Sport Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Wonen Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Ruimtegebruik gesplitst Slingeplas Aalten.pdf
- 20220623 Residuele waarde Slingeplas Aalten.pdf
- BKK sportkantine.pdf
- Memo Haalbaarheidsstudie Slingeplas Aalten.pdf
- Woondeal Achterhoek.pdf
- Woningbouwstrategie Aalten raad 30 nov21.def.pdf
- 465270_1.pdf

Bibliografie

- ABN AMRO. (2023). Woningmarktmonitor oktober 2022. https://www.abnamro.nl/nl/media/Woningmarktmonitor%20oktober%202022_tcm16-171151.pdf
- Bouwbesluit. (2020). https://www.onlinebouwbesluit.nl/
- Bouwkostenkompas. (2023). http://www.bouwkostenkompas.nl/
- Crow. (2022). Standaard Systematiek voor Kostenramingen (SSK). https://www.crow.nl/thema-s/projectmanagement/kostenmanagement/standaardsystematiek-voor-kostenramingen-(ssk)
- CROW. (2022). https://www.crow.nl/
- Funda. (2023). https://www.funda.nl/
- Kadaster. (2023). https://www.kadaster.nl/
- Metafoor R.O.. (2023). Outlook Grondexploitatie 2023. https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2022/12/OUTLOOK-2023.pdf
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). (2023). https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie
- DNB. (2022). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten. https://www.dnb.nl/media/vkljvt4q/dnb-eov-dec-2022.pdf
- Ruimtelijke Plannen. (2023). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/

Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
GBO	-	Gebruiksoppervlak
k.k.	-	Kosten Koper
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
v.o.n.	-	Vrij op naam
VVO	-	Verhuurbaar vloeroppervlak
WACC	-	Weighted Average Cost of Capital

Begrippen

Stichtingskosten

Bouwkosten

Totaal van directe bouwkosten, bestaande uit bouwkundige werken, gebouw gebonden installaties en vaste inrichting, en indirecte bouwkosten.

Bijkomende kosten - Stichtingskosten

Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn voorbereidings- en begeleidingskosten (kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, etc.), heffingen (leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, etc.), verzekeringen, verkoopkosten (makelaarscourtage), aanloopkosten, risico-verrekeningen en onvoorziene uitgaven. De hoogte van deze kosten worden beïnvloed door o.a. de projectomvang en de hoogte van de aanneemsom. Bijkomende kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten.

Algemene Kosten (AK) - Stichtingskosten

Onder de algemene (bedrijfs)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf, bijvoorbeeld kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratieve kosten. Deze kosten worden ook wel ‘’eigen apparaatskosten’’ genoemd. De algemene kosten fluctueren en zijn o.a. afhankelijk van de specifieke kenmerken van de ontwikkelaar en het project. Er is geen vaste berekeningsmethodiek of percentage voor het bepalen van de AK. Algemene kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouw- en bijkomende kosten.

Winst & Risico (W&R) - Stichtingskosten

Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Het bedrag dat een ontwikkelaar hiervoor doorberekent in de v.o.n.-prijs hangt af van project specifieke kenmerken zoals de complexiteit, omvang, (aan)looptijd, locatiekenmerken, hoogte van voorinvesteringen, risico die de ontwikkelaar loopt in het project, seriematigheid en afzetmarkt. Net als de AK fluctueert het rendement van een project en is er geen vaste berekeningsmethodiek. Echter zien wij bij ontwikkelaars vaak terug dat zij W&R berekenen over de ontwikkelomzet (opbrengst excl. btw).

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Indirecte bouwkosten

De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten

Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten
Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten
Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten
De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico
Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)
Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten.

Engineeringskosten
De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG
De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG
Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON
Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten

Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.
Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies
Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten
Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen
Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie
Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Kosten van buitendienststellingen
Dit zijn kosten voor vervangend vervoer en communicatie naar reizigers tijdens buitendienststellingen van treinen i.v.m. uit te voeren werkzaamheden.

Ruimen niet gesprongen explosieven
Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen

Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.
Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten
Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten
Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten
Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering
Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving
Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming.

Lijst met tabellen

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening 3
Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 05-09-2023) 8
Tabel 3: Ruimtestaat (bron: gemeente Aalten) 9
Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: gemeente Aalten, bewerking Antea Group) 11
Tabel 5: Programmaoverzicht commercieel (recreatie) en maatschappelijk (sport) 12
Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen (bron: Kadaster) 14
Tabel 7: Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen. 14
Tabel 8: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas) 15
Tabel 9: Bouwkosten combi-accommodatie (sport) 16
Tabel 10: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group) 16
Tabel 11: Berekening residuele grondwaarde woningen (bron: Antea Group) 17
Tabel 12: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group) 24
Tabel 13: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group) 29
Tabel 14: Gehanteerde indices (bronnen: DNB, Metafoor R.O, ABN AMRO en NVM) 30
Tabel 15: Fasering vastgoedexploitatie 31
Tabel 16: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group) 32

Lijst met figuren

Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group) 5
Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group) 6
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group) 6
Figuur 4: DCF-berekening (bron: Antea Group) 7
Figuur 5: Impressie planvoornemen (bron: 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf) 11
Figuur 6: Deelgebied 1 - woningbouw (bron: bron: 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf) 20
Figuur 7: Deelgebied 2 - sportcomplex (368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf) 21
Figuur 8: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.) 29
Figuur 9: Bouwkostenindex (bron: Metafoor R.O.) 30

Bijlage 1 Referenties

Bijlage 1 Referenties

Tussenwoning

Referentie 1



Plaats	Dinxperlo
Adres	Churchillstraat 28
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 275.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 280.852 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.625
GBO	107 m^2
Aangeboden sinds	28 februari 2023
Verkoopdatum	13 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in kern binnen zelfde gemeente

Referentie 2



Plaats	Bredevoort
Adres	Pater Jan de Vriesstraat 13
Bouwjaar	1968
Transactieprijs k.k.	€ 210.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 205.312 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.812
GBO	123 m^2
Aangeboden sinds	24 september 2023
Verkoopdatum	20 oktober 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen binnen dezelfde plaats

Referentie 3



Plaats	Bredevoort
Adres	Stadsbroek 5
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 225.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 227.826 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.649
GBO	88 m^2
Aangeboden sinds	10 juni 2022
Verkoopdatum	5 juli 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen binnen dezelfde plaats

Hoekwoning

Referentie 1



Plaats	Bredevoort
Adres	Frederik Hendrikstraat 25
Bouwjaar	1962
Transactieprijs k.k.	€ 260.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 267.144 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.726
GBO	98 m^2
Aangeboden sinds	31 augustus 2022
Verkoopdatum	26 september 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in dezelfde plaats

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Ludgerstraat 63
Bouwjaar	1958
Transactieprijs k.k.	€ 297.500
Transactieprijs v.o.n.	€ 305.674 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.997
GBO	102 m^2
Aangeboden sinds	10 juni 2022
Verkoopdatum	21 juli 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere plaats binnen dezelfde gemeente

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Grote Maote 176
Bouwjaar	1989
Transactieprijs k.k.	€ 225.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 230.842 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.509
GBO	92 m^2
Aangeboden sinds	13 mei 2022
Verkoopdatum	12 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere plaats binnen dezelfde gemeente

2^1 kap woning

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Hogestraat 127
Bouwjaar	2023
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 349.722 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.643
GBO	96 m^2
Aangeboden sinds	30 november 2022
Verkoopdatum	20 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 2



Plaats	Bredevoort
Adres	Misterstraat 51
Bouwjaar	1920
Transactieprijs k.k.	€ 369.051
Transactieprijs v.o.n.	€ 369.096 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.355
GBO	110 m^2
Aangeboden sinds	16 mei 2022
Verkoopdatum	3 juni 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in dezelfde plaats

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Molenkamp 35
Bouwjaar	1965
Transactieprijs k.k.	€ 335.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 344.205 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.911
GBO	88 m^2
Aangeboden sinds	20 juli 2022
Verkoopdatum	12 augustus 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen gemeente

Vrijstaande woning

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Hogestraat 129
Bouwjaar	2023
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 380.513 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.669
GBO	104 m^2
Aangeboden sinds	21 september 2022
Verkoopdatum	14 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande bungalow met garage
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Bongenkamp 12
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 632.012
Transactieprijs v.o.n.	€ 633.433 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.113
GBO	154 m^2
Aangeboden sinds	9 februari 2023
Verkoopdatum	6 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 3



Plaats	Winterswijk Miste
Adres	De Klomp 9
Bouwjaar	2019
Transactieprijs k.k.	€ 580.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 597.400 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.897
GBO	122 m^2
Aangeboden sinds	4 oktober 2022
Verkoopdatum	21 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in kern binnen naastgelegen gemeente

Appartement - betaalbaar

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Haermansweijde 24
Bouwjaar	1995
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 195.439 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.832
GBO	69 m^2
Aangeboden sinds	6 april 2023
Verkoopdatum	26 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten ten oosten van het centrum

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Manschotplein 61
Bouwjaar	1994
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 251.824 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.403
GBO	74 m^2
Aangeboden sinds	10 maart 2023
Verkoopdatum	6 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten nabij het centrum

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Lichtenvoordsestraatweg 22 d
Bouwjaar	1923 (recentelijk verbouwd)
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 206.810 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.553
GBO	81 m^2
Aangeboden sinds	24 december 2022
Verkoopdatum	25 januari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Zeer netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten nabij het centrum

Levensloopbestendige Woning

Referentie 1



Plaats	Zieuwent
Adres	Werenfriedstraat (bouwnr. 15)
Bouwjaar	2024
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 391.656 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.013
GBO	130 m^2
Aangeboden sinds	16 november 2022
Verkoopdatum	7 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in dorp in naastgelegen gemeente

Referentie 2



Plaats	Babberich
Adres	Dorpsweide (bouwnr. 29)
Bouwjaar	2024
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 291.804 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.559
GBO	82 m^2
Aangeboden sinds	21 november 2022
Verkoopdatum	1 februari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in een vergelijkbaar dorp in de regio

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Zuiderkruis 8
Bouwjaar	1972
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 291.804 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.559
GBO	82 m^2
Aangeboden sinds	21 november 2022
Verkoopdatum	1 februari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in een vergelijkbaar dorp in de regio

Appartement – vrije sector

Referentie 1



Plaats	Bredevoort
Adres	Ooievaarsdijk 5
Bouwjaar	2021
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 462.470 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 5.158
GBO	89 m^2
Aangeboden sinds	9 maart 2023
Verkoopdatum	11 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen ten noorden van het plangebied

Referentie 2



Plaats	Winterswijk
Adres	Houtladingstraat 6 36
Bouwjaar	2021
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 425.956 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.176
GBO	89 m^2
Aangeboden sinds	23 juni 2022
Verkoopdatum	2 augustus 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Winterswijk

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T. +31651548289
E. hans.holterman@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Bijlage 6 Rekenbladen Alternatieve Variant 2

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Br	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting

Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 4.679.993	€ 3.819.657
Huurwoningen	€ 576.000	€ 652.485
Commercieel	€ 992.000	€ 1.058.911
Maatschappelijk	€ -	€ -
Parkeren	€ -	€ -
Residuele grondwaarde	**€ 6.247.993**	**€ 5.531.053**
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten	€ 54.000	€ 56.512
Bouwrijp maken	€ 4.964.772	€ 5.578.739
Woonrijp maken	€ 2.691.836	€ 3.078.553
Onderhoud	€ -	€ -
Overige kosten	€ -	€ -
Saldo grondexploitatiekosten	**€ 7.710.608**	**€ 8.713.804**
Residuele waarde	**€ (1.462.615)**	**€ (3.182.752)**
Contante residuele waarde	**€ (2.765.506,19)**	
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€ (21,02)**	

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Input		

Planning	
Start project	2023
Eind project	2029
Looptijd in jaren	7

Programma VEX / GREX	
Aantal typen koopwoningen	7
Aantal typen huurwoningen	2
Aantal type commerciële functies	1
Aantal type maatschappelijke functies	0
Aantal type parkeer functies	0

Indices VEX

Indices per jaar	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Indices GREX

Indices per jaar	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel	
WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	5%
Rendement (%) EV	7%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,6%

Specificaties	
BVO/GBO bekend koopwoningen	BVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	BVO
BVO/VVO bekend commercieel	-
BVO/VVO bekend maatschappelijk	-
BVO/VVO bekend parkeren	-

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Perceel toevoegen**	
Datum opgesteld	5-9-2023	**Perceel verwijderen**	
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m²)	In plangebied betrokken (m²)
BDV00-B-1855	Waterschap Rijn en Ijssel	835	
BDV00-B-2083	Gemeente Aalten	25.792	
BDV00-B-1875	Gemeente Aalten	23.614	
BDV00-B-1874	Gemeente Aalten	1.830	
BDV00-B-2045	Gemeente Aalten	23.841	
BDV00-B-1345	Gemeente Aalten	890	
BDV00-B-1852	Waterschap Rijn en Ijssel	1.325	
ANT02-O-592	Waterschap Rijn en Ijssel	4.520	
ANT02-O-1514	Gemeente Aalten	5.090	
ANT02-O-606	Waterschap Rijn en Ijssel	8.850	
ANT02-O-1180	Waterschap Rijn en Ijssel	8.950	
ANT02-O-596	Waterschap Rijn en Ijssel	31.900	
ANT02-O-593	Gemeente Aalten	6.390	
BDV00-B-1843	Gemeente Aalten	254	
BDV00-B-1847	Waterschap Rijn en Ijssel	251	
BDV00-B-1846	Gemeente Aalten	173	
BDV00-B-1564	Gemeente Aalten	651	
BDV00-B-1341	Gemeente Aalten	28	
ATN02-O-602	Gemeente Aalten	243.540	
ATN02-O-1196	Gemeente Aalten	3.930	
ATN02-O-1024	Gemeente Aalten	560	
ATN02-O-1025	Gemeente Aalten	730	
ATN02-O-599	Gemeente Aalten	81.190	
ATN02-O-595	Gemeente Aalten	5.010	
ATN02-O-594	Gemeente Aalten	1.100	
Totaal		481.244	131.565

Planeigenschappen	%	Totaal (m²)
Omvang plangebied	-	131.565
Buiten beschouwing	-	0
Bruto exploitatiegebied	100%	131.565
Groen	33%	42.989
Water	19%	24.595
Verharding (parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden)	10%	12.756
Sportveld	24%	31.569
Uitgeefbaar	15%	19.656
Controle	100%	131.565

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Overige input**	
Datum opgesteld	5-9-2023	btw	21%
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	VEX		

		Koopwoning							Huurwoning			Commercieel	Totaal koopwoningen	Totaal huurwoningen	Totaal commercieel	Totaal
Programma																
Type		Vrijstaande woning	2^1 kap woning	Kleine rijwoning	Rijwoning	Hoekwoning	Appartement	Appartement	Appartement	Rijwoning		Combi-accommodatie				
Projectnaam		Vrije sector woning	Vrije sector woning	LLB woningen	Tussenwoningen -	Hoekwoningen	Appartement - vrije sector	Appartement - Penthouse	Appartement - sociale huur	Tussenwoningen - sociale		Recreatie				
Omschrijving (woning)type		EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	MGW	MGW	EGW	MGW		-				
Segment		Midden	Midden	Goedkoop	Goedkoop	Midden	Midden	Midden	Goedkoop	Goedkoop		-				
Soort bouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw		-				
Koop/huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	Huur		-				
Aantal	st.	12	4	18	16	16	8	2	20	10		1	76	30	1	107
Aandeel programma	%	11%	4%	17%	15%	15%	7%	2%	19%	9%		1%	71%	28%	1%	100%
Kavelgrootte	m²	400	300	175	150	175	67	67	67	150	20.625,00	-	15.020	2.840	0	17.860
GBO/VVO	m²	114	101	72	100	116	80	96	77	100	9212,5	-	7.344	2.540	0	9.884
Vormfactor	%	71%	72%	72%	77%	77%	80%	80%	81%	77%		-				
BVO	m²	160	140	100	130	150	100	120	95	130		-	9.800	3.200	0	13.000
Architectuurniveau		Basis	Basis	Laag	Laag	Laag	Basis	Basis	Laag	Laag		-				
Bouwlagen	st.	3	3	2	2	2	3	3	3	2		-				
Conceptwoning		Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee		-				
Type dak		Schuin	Schuin	Schuin	Schuin	Schuin	Plat	Plat	Plat	Schuin		-				
Parkeren		Eigen terrein	Eigen terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein		-				
Vaste grondprijs (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.525	€ 20.625		€ 991.958				
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	€ 4.225	€ 3.650	€ 3.075	€ 2.700	€ 2.750	€ 4.625	€ 4.625	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.				
Koopprijs k.k. per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.				
Uitgifteprijs per m² kavel (excl. btw)	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.				
Huurprijs per maand per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -		n.v.t.				
Huurprijs per maand	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -		n.v.t.				
Brutoaanvangsrendement (BAR)	%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	0,0%		n.v.t.				
Fee (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -				
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€ 480.000	€ 367.900	€ 221.400	€ 270.300	€ 317.600	€ 370.000	€ 444.000	€ -	€ -		€ -	€ 24.471.200	€ -	€ -	€ 24.471.200
Koopprijs k.k.	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitgifteprijs (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€ 396.700	€ 304.000	€ 183.000	€ 223.400	€ 262.500	€ 305.800	€ 366.900	€ 18.500	€ 20.600		€ 992.000	€ 20.225.000	€ 576.000	€ 992.000	€ 21.793.000
Bouwkosten													**Bouwkosten**	**Bouwkosten**	**Bouwkosten**	**Bouwkosten**
Bouwkosten	m²	€ 1.448	€ 1.314	€ 1.122	€ 1.026	€ 1.026	€ 1.617	€ 1.617	€ -	€ -		€ -				
Bouwkosten eenheid	st.	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900	€ 161.700	€ 194.040	€ -	€ -						
Meeprijs BENG	m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -				
Meerpijs BENG eenheid	st.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
Inbouwpakket	st.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -		n.v.t.				
Totaal per eenheid	€	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900	€ 161.700	€ 194.040	€ -	€ -		€ -	€ 11.813.760	€ -	€ -	€ 11.813.760
Percentage van opbrengsten	%	58%	61%	61%	60%	59%	53%	53%	0%	0%		0%				
Bijkomende kosten													**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**
Bijkomende kosten	%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%	0%		0%				
Saldo bijkomende kosten	€	€ 34.752	€ 27.594	€ 16.830	€ 20.007	€ 23.085	€ 24.255	€ 29.106	€ -	€ -		€ -	€ 1.772.064	€ -	€ -	€ 1.772.064
Percentage van opbrengsten	%	9%	9%	9%	9%	9%	8%	8%	0%	0%		0%				
Ontwikkelingskosten													**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**
AK	%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	0%	0%		0%				
Saldo AK	€	€ 10.657	€ 8.462	€ 5.161	€ 6.135	€ 7.079	€ 7.438	€ 8.926	€ -	€ -		€ -	€ 543.433	€ -	€ -	€ 543.433
Winst & Risico	%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	0%	0%		0%				
Saldo Winst & Risico	€	€ 27.769	€ 21.280	€ 12.810	€ 15.638	€ 18.375	€ 21.406	€ 25.683	€ -	€ -		€ -	€ 1.415.750	€ -	€ -	€ 1.415.750
Totaal per eenheid	€	€ 38.426	€ 29.742	€ 17.971	€ 21.773	€ 25.454	€ 28.844	€ 34.609	€ -	€ -		€ -	€ 1.959.183	€ -	€ -	€ 1.959.183
Percentage van opbrengsten	%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	9%	0%	0%		0%				
Grondwaarde													**Grondwaarde**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde**
Residuele grondwaarde	€	€ 91.842	€ 62.704	€ 35.999	€ 48.240	€ 60.061	€ 91.001	€ 109.145	€ 18.500	€ 20.600		€ 992.000	€ 4.679.993	€ 576.000	€ 992.000	€ 6.247.993
Residuele grondwaarde per m² kavelgrootte	€	€ 230	€ 209	€ 206	€ 322	€ 343	€ 1.358	€ 1.629	€ 276	€ 137						
Grondquote	%	23%	21%	20%	22%	23%	30%	30%	100%	100%		100%				
Vaste grondprijs	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.525	€ 20.625		€ 991.958				

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Fasering VEX		

Programma

Type	Projectnaam	Aantal	Controle	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoning										
Vrijstaande woning	Vrije sector woning	12	100%	0	0	0	0	12	0	0
2^1 kap woning	Vrije sector woning	4	100%	0	0	0	0	4	0	0
Kleine rijwoning	LLB woningen	18	100%	0	0	0	0	0	0	18
Rijwoning	Tussenwoningen - betaalb	16	100%	0	0	0	0	6	0	10
Hoekwoning	Hoekwoningen	16	100%	0	0	0	0	4	2	10
Appartement	Appartement - vrije sector	8	100%	0	0	0	0	8	0	0
Appartement	Appartement - Penthouse	2	100%	0	0	0	0	2	0	0
Huurwoning										
Appartement	Appartement - sociale huu	20	100%	0	0	0	0	0	20	0
Rijwoning	Tussenwoningen - sociale	10	100%	0	0	0	0	0	10	0
Commercieel										
Combi-accommodatie	Recreatie	1	100%	0	0	1	0	0	0	0
				0	0	1	0	36	32	38
			100%	0%	0%	1%	0%	34%	30%	36%

Fasering nominaal

Opbrengsten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 20.225.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.547.000	€ 525.000	€ 8.153.000
Huurwoningen	€ 576.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 576.000	€ -
Commercieel	€ 992.000	€ -	€ -	€ 992.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 11.813.760	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.613.560	€ 307.800	€ 4.892.400
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 1.772.064	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 992.034	€ 46.170	€ 733.860
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 543.433	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 304.224	€ 14.159	€ 225.050
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 1.415.750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 808.290	€ 36.750	€ 570.710
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Resultaat	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 4.679.993	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.828.892	€ 120.121	€ 1.730.980
Huurwoningen	€ 576.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 576.000	€ -
Commercieel	€ 992.000	€ -	€ -	€ 992.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Indices

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	2,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflatie cummulatief	102,60%	104,65%	106,75%	108,88%	111,06%	113,28%	115,54%
Bouwkosten	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwkosten cummulatief	104,00%	107,12%	110,33%	112,54%	114,79%	117,09%	119,43%
v.o.n.-prijs	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
v.o.n.-prijzen cummulatief	100,00%	101,00%	102,01%	104,05%	106,13%	108,25%	110,42%

Fasering geïndexeerd

Opbrengsten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 21.825.756	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.254.970,1	€ 568.332,6	€ 9.002.453,3
Huurwoningen	€ 652.485	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 652.485,3	€ -
Commercieel	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ 1.058.910,8	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 13.795.097	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.591.777	€ 360.393	€ 5.842.927
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 2.069.265	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.138.767	€ 54.059	€ 876.439
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 613.935	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 337.863	€ 16.039	€ 260.033
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 1.527.803	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 857.848	€ 39.783	€ 630.172
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Residuele grondwaarde	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 3.819.657	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.328.715	€ 98.058	€ 1.392.883
Huurwoningen	€ 652.485	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 652.485	€ -
Commercieel	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	RevA.0		
Status	Definitief	**Financieel**	
Datum opgesteld	5-9-2023	WACC (%)	5,6%
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023	**Civiele specificatie**	
Variant / deelgebied	n.v.t.	Uitgebreid	
Tabblad	GREX		

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Cijfer jaar	*0*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*

Indices	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	0%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
GWW-kosten	0%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%

Kosten

	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndexeerd		Fasering								Kosten							
Grondkosten			€ 54.000	€ 54.000	€ 56.512										€ -	€ -	€ 56.512	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde		0 -	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV		1 post	€ 54.000	€ 54.000	€ 56.512	100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ 56.512	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Nabetalingsverplichting		0 -	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Civiele kosten																						
Bouwrijp maken			€ 38	€ 4.964.772	€ 5.578.739										€ -	€ -	€ -	€ 431.470	€ 5.147.269	€ -	€ -	€ -
Opruimwerkzaamheden																						
Sloop panden		1 post	€ 55.358	€ 55.358	€ 61.079	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ 61.079	€ -	€ -	€ -	€ -
Opruimen terrein		1 post	€ 335.701	€ 335.701	€ 370.391	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ 370.391	€ -	€ -	€ -	€ -
Bodemsanering		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kabels en Leidingen																						
Verwijderen nutsvoorzieningen		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verleggen / verplaatsen nutsvoorzieningen		1 post	€ 68.626	€ 68.626	€ 77.232	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 77.232	€ -	€ -	€ -
Aanleg nutsvoorzieningen (t.l.v. asset)		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beschermen bestaande K&L		1 post	€ 34.313	€ 34.313	€ 38.616	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 38.616	€ -	€ -	€ -
Grondwerk																						
Terreinophoging		1 post	€ 61.021	€ 61.021	€ 68.673	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 68.673	€ -	€ -	€ -
Cunetten (BRM)		1 post	€ 242.380	€ 242.380	€ 272.775	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 272.775	€ -	€ -	€ -
Watergangen en -partijen		1 post	€ 193.083	€ 193.083	€ 217.296	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 217.296	€ -	€ -	€ -
-		0	€ -	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Riolering																						
Regenwaterafvoer (RWA)		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vuilwaterafvoer (VWA)		1 post	€ 366.434	€ 366.434	€ 412.386	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 412.386	€ -	€ -	€ -
Waterhuishouding																						
Keervoorzieningen		1 post	€ 850.627	€ 850.627	€ 957.298	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 957.298	€ -	€ -	€ -
Duikers		1 post	€ 9.436	€ 9.436	€ 10.619	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.619	€ -	€ -	€ -
In- / uitlaatvoorzieningen		1 post	€ 8.235	€ 8.235	€ 9.268	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.268	€ -	€ -	€ -
Verharding																						
Bouwweg		1 post	€ 110.088	€ 110.088	€ 123.893	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 123.893	€ -	€ -	€ -
Specials																						
Kunstwerken		1 post	€ 2.438.517	€ 2.438.517	€ 2.744.314	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.744.314	€ -	€ -	€ -
Geluidskerende voorzieningen		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanpassingen aan bestaande infrastructuu		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard																						
Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)		1 post	€ 71.607	€ 71.607	€ 80.587	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 80.587	€ -	€ -	€ -
Omleidingen (werk in uitvoering)		1 post	€ 23.869	€ 23.869	€ 26.862	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.862	€ -	€ -	€ -
Faseringskosten		1 post	€ 95.476	€ 95.476	€ 107.449	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 107.449	€ -	€ -	€ -
Woonrijp maken			€ 20	€ 2.691.836	€ 3.078.553										€ -	€ -	€ -	€ 1.206.553	€ -	€ -	€ 605.448	€ 617.557	€ 648.996
Opruimwerkzaamheden																						
Bouwweg		1 post	€ 26.421	€ 26.421	€ 30.946	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.009	€ 10.209	€ 10.728
Overig		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwerk																						
Riolering																						
Waterhuishouding																						
Verharding																						
Rijbanen		1 Post	€ 765.061	€ 765.061	€ 896.081	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 289.813	€ 295.609	€ 310.659
Parkeren		1 Post	€ 172.938	€ 172.938	€ 202.554	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 65.511	€ 66.821	€ 70.223
Fietspaden		0	€ -	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voetpaden		1 Post	€ 180.749	€ 180.749	€ 211.703	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 68.469	€ 69.839	€ 73.394
Toegang naar grachtwoningen		1 Post	€ 29.120	€ 29.120	€ 34.107	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.031	€ 11.252	€ 11.825
Groenvoorziening																						
Gras		1 Post	€ 9.291	€ 9.291	€ 10.883	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.520	€ 3.590	€ 3.773
Begroeiing		1 Post	€ 54.710	€ 54.710	€ 64.079	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.725	€ 21.139	€ 22.215
Bomen		1 Post	€ 88.070	€ 88.070	€ 103.153	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 33.362	€ 34.029	€ 35.762
Inrichtingselementen																						
Openbare Verlichting		1 Post	€ 210.454	€ 210.454	€ 246.495	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 79.722	€ 81.316	€ 85.456
Wegbebakening		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Straatmeubilair		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hekwerken		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Specials																						
Sportvoorzieningen		1 Post	€ 1.093.550	€ 1.093.550	€ 1.206.553	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ 1.206.553	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ondergrondse afvalcontainers		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard																						
Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)		1 Post	€ 23.052	€ 23.052	€ 27.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.732	€ 8.907	€ 9.361
Omleidingen (werk in uitvoering)		1 Post	€ 7.684	€ 7.684	€ 9.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.911	€ 2.969	€ 3.120
Faseringskosten		1 Post	€ 30.736	€ 30.736	€ 36.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.643	€ 11.876	€ 12.481
Overige kosten			€ -	€ -	€ -										€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Afdragingen gemeente		0	€ -	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Grondopbrengsten

												Opbrengsten								
Grondopbrengsten	€ 6.247.993	€ 5.531.053										€ -	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ 2.328.715	€ 750.543	€ 1.392.883
Grondwaarde koopwoningen	€ 4.679.993	€ 3.819.657	100%	0%	0%	0%	0%	0%	60%	3%	37%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.328.715	€ 98.058	€ 1.392.883
Grondwaarde huurwoningen	€ 576.000	€ 652.485	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 652.485	€ -
Grondwaarde commercieel	€ 992.000	€ 1.058.911	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde maatschappelijk	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Financiering

												Financiering								
Cashflow																				
Kasstromen												€ -	€ -	€ -56.512	€ -579.112	€ -5.147.269	€ 1.723.268	€ 132.986	€ 743.887
Cashflow												€ -	€ -	€ -56.512	€ -635.624	€ -5.782.893	€ -4.059.625	€ -3.926.639	€ -3.182.752
Rentekosten/opbrengsten		€ -										€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentekosten		€ -										€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Renteopbrengsten		€ -										€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Resultaat																				
Resultaat nominaal		€ -1.462.615																		
Resultaat geïndexeerd		€ -3.182.752										€ -	€ -	€ -56.512	€ -579.112	€ -5.147.269	€ 1.723.268	€ 132.986	€ 743.887
Contante waarde op prijspeil		€ -2.765.506										€ -	€ -	€ -50.677	€ -491.780	€ -4.139.246	€ 1.312.300	€ 95.901	€ 507.995
Contante waarde op prijspeil (per m² plangebied)		€ -21																		

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebie	n.v.t.		
Tabblad	Ref. Bouwkosten		

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.314,-	€ 1.111,-	€ 1.562,-
Bouwkosten / BIH	€ 568,-	€ 496,-	€ 650,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.452,-	€ 1.171,-	€ 1.932,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 33,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 38,-	/ BVO
Fundering op staal	- 45,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Herenhuis (schuin dak)

Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen, houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.448,-	€ 1.310,-	€ 1.769,-
Bouwkosten / BIH	€ 542,-	€ 506,-	€ 631,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.620,-	€ 1.396,-	€ 2.173,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,87	0,84	0,91
Gevel open	53 %	51 %	55 %
Inhoud / BVO	2,67	2,59	2,80
GO / BVO	0,71	0,71	0,71

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 36,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 45,-	/ BVO
Fundering op staal	- 33,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.155,-	€ 1.026,-	€ 1.534,-
Bouwkosten / BIH	€ 462,-	€ 423,-	€ 590,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.292,-	€ 1.085,-	€ 1.904,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 60,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 67,-	/ BVO
Fundering op staal	- 31,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.117,-	€ 1.022,-	€ 1.409,-
Bouwkosten / BIH	€ 445,-	€ 424,-	€ 534,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.258,-	€ 1.086,-	€ 1.784,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 53,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 53,-	/ BVO
Fundering op staal	- 25,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seniorenwoningen

Kleine woningen van twee lagen. Sobere architectuur. Bredere doorgangen en ruim opgezette natte groep met eenvoudige installaties. Schuin pannendak, houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.183,-	€ 1.122,-	€ 1.676,-
Bouwkosten / BIH	€ 483,-	€ 477,-	€ 658,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.321,-	€ 1.182,-	€ 2.047,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,41	0,45
Gevel open	41 %	38 %	44 %
Inhoud / BVO	2,45	2,35	2,55
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 54,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal	- 28,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.544,-	€ 1.364,-	€ 1.964,-
Bouwkosten / BIH	€ 509,-	€ 459,-	€ 617,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.682,-	€ 1.425,-	€ 2.334,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 187,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 79,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 134,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Urban villa (4 span)

Compact woonblok, max. 5 lagen, 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties. aluminium kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 90-100 m² GO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.407,-	€ 1.262,-	€ 1.826,-
Bouwkosten / BIH	€ 457,-	€ 419,-	€ 565,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.553,-	€ 1.331,-	€ 2.205,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,60
Gevel open	45 %	43 %	50 %
Inhoud / BVO	3,08	3,01	3,23
GO / BVO	0,80	0,80	0,80

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 137,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 93,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.310,-	€ 1.187,-	€ 1.694,-
Bouwkosten / BIH	€ 444,-	€ 411,-	€ 547,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.457,-	€ 1.255,-	€ 2.073,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 70,-	/ BVO

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**V.o.n.-prijsstijging per maand**	
Datum opgesteld	5-9-2023	Rijwoningen	-0,85%
Datum bijgewerkt	13-10-2023	Hoekwoning	-0,24%
Peildatum	15-5-2023	2^1 kapwoningen	-0,39%
Variant / deelgebied	n.v.t.	Vrijstaand	-0,32%
Tabblad	Referenties	Appartement	-0,24%

Type: Tussenwoning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m
1	Dinxperlo	Churchillstraat 28	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	2007	mrt-23	3	107	€ 275.000	€ 275.000	€ 283.250	€ 280.852	€ 2.625
2	Bredevoort	Pater Jan de Vriesstraat 1	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1968	okt-22	10	73	€ 199.000	€ 210.000	€ 216.300	€ 205.312	€ 2.812
3	Bredevoort	Stadsbroek 5	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1980	jul-22	7	86	€ 199.000	€ 225.000	€ 231.750	€ 227.826	€ 2.649
Gemiddelde														€ 2.695

Type: Hoekwoning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m
1	Bredevoort	Frederik Hendrikstraat 25	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1962	sep-22	9	98	€ 249.025	€ 260.000	€ 267.800	€ 267.144	€ 2.726
2	Aalten	Ludgerstraat 63	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1958	jul-22	7	102	€ 299.063	€ 297.500	€ 306.425	€ 305.674	€ 2.997
3	Aalten	Grote Maete 176	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1989	okt-22	10	92	€ 246.000	€ 225.000	€ 231.750	€ 230.842	€ 2.509
Gemiddelde														€ 2.732

Type: 2^1 kap woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m
1	Aalten	Hogestraat 127	2^1 kap woning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	mrt-23	3	96	€ 362.500	€ 362.500	€ 362.500	€ 349.722	€ 3.643
2	Bredevoort	Misterstraat 51	2^1 kap woning	Bestaande bouw	Verkocht	1920	jun-22	6	110	€ 324.051	€ 369.051	€ 380.123	€ 369.096	€ 3.355
3	Aalten	Molenkamp 35	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1965	aug-22	8	88	€ 295.000	€ 335.000	€ 345.050	€ 343.699	€ 3.906
Gemiddelde														€ 3.635

Type: Vrijstaande woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m
1	Aalten	Hogestraat 129	Vrijstaande woning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	okt-22	10	104	€ 394.500	€ 394.500	€ 394.500	€ 380.513	€ 3.659
2	Aalten	Bongenkamp 12	Vrijstaande woning	Bestaande bouw	Verkocht	2007	mrt-23	3	154	€ 595.012	€ 632.012	€ 650.972	€ 633.433	€ 4.113
3	Winterswijk Miste	De Klomp 9	Vrijstaande woning	Bestaande bouw	Verkocht	2019	okt-22	10	122	€ 575.000	€ 580.000	€ 597.400	€ 597.400	€ 4.897
Gemiddelde														€ 4.223

Type: Appartement - betaalbaar

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m
1	Aalten	Haermansweijde 24	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1995	apr-23	4	69	€ 194.024	€ 194.024	€ 199.845	€ 195.439	€ 2.832
2	Aalten	Manschotplein 61	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1994	apr-23	4	74	€ 250.000	€ 250.000	€ 257.500	€ 251.824	€ 3.403
3	Aalten	Lichtenvoordsestraatweg	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1994	jan-23	1	81	€ 194.022	€ 205.312	€ 211.471	€ 206.810	€ 2.553
Gemiddelde														€ 2.930

Type: Levensbestendinge Woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m
1	Zieuwent	Werenfriedstraat (bouwn	Levensbestendigewoning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	mrt-23	3	130	€ 395.000	€ 395.000	€ 395.000	€ 391.656	€ 3.013
2	Babberich	Dorpsweide bouwnr. 29	Levensbestendigewoning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	feb-23	2	82	€ 284.000	€ 284.000	€ 292.520	€ 290.043	€ 3.537
3	Aalten	Zuiderkruis 8	Levensbestendigewoning	Bestaande bouw	Verkocht	1972	aug-22		97	€ 225.000	€ 250.000	€ 257.500	€ 255.320	€ 2.632
Gemiddelde														€ 3.061

Type: Appartement - vrije Sector

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m
1	Bredevoort	Ooievaarsdijk 5	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	2021	apr-23	4	89	€ 449.000	-	€ 462.470	€ 459.072	€ 5.158
2	Winterswijk	Houtladingstraat 6 - 3	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	2021	aug-22	8	102	€ 425.000	€ 425.000	€ 437.750	€ 425.956	€ 4.176
3	Winterswijk	Singelweg 8	Appartement	Nieuwbouw	Verkocht	2022	jun-22	6	71	€ 315.000	€ -	€ 324.450	€ 324.450	€ 4.570
Gemiddelde														€ 4.635

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Alternatieve Variant 2		Beëdigd rentmeester .
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	DCF - Camperplaatsen		

Camperplaatsen Slingeplas Bredevoort

Invoergegevens			Jaar	Investering bewoners	Abonnement bedrijven	Abonnement verhuur	Commerciele leegstand	Aanvangs kosten	Exploitatie onderhoud	Jaarlijks G.O.	Rest-waarde	Saldo voor financ.	CW voor financ.	0 Lening	Rente op lening	Aflossing lening	Saldo na financ.	CW na financ.
Opbrengsten			2023	0	465000							-465.000	-465.000	0			-465.000	-465.000
Totaal aantal camperplaatsen	€ 50		2024	1		0	0	96.300	0	9.630	9.300			77.370	72.308		0	77.370	72.308
Abonnementsprijs bewoners	€ -	per jaar	2025	2		0	0	98.226	0	9.823	9.486			78.917	68.930		0	78.917	68.930
Abonnementsprijs bedrijven	0	per jaar	2026	3		0	0	100.191	0	10.019	9.676			80.496	65.709		0	80.496	65.709
Aantal beschikbare p.p. voor bewoners	0		2027	4		0	0	102.194	0	10.219	9.869			82.106	62.638		0	82.106	62.638
Aantal beschikbare p.p. voor bedrijven	0%		2028	5		0	0	104.238	0	10.424	10.067			83.748	59.711		0	83.748	59.711
Af te sluiten vergunningen	€ -		2029	6		0	0	106.323		10.632	10.268			85.423	56.921		0	85.423	56.921
Totaal jaaropbrengst jaar 1bewoners	€ -		2030	7		0	0	108.449		10.845	10.473			87.131	54.261		0	87.131	54.261
Totaal jaaropbrengst jaar 1 bedrijven	0		2031	8		0	0	110.618		11.062	10.683			88.874	51.725		0	88.874	51.725
Commercieel verhuurd			2032	9		0	0	112.831		11.283	10.896			90.651	49.308		0	90.651	49.308
Dagtarief	€ -	per 24 uur incl. btw	2033	10		0	0	115.087		11.509	11.114	28.342		64.123	32.597		0	64.123	32.597
Dagtarief[1]	15	per 24 uur excl. btw	2034	11		0	0	117.389		11.739	11.337			94.314	44.808		0	94.314	44.808
Aantal comm. verhuurbare p.p.	50	p.p.	2035	12		0	0	119.737		11.974	11.563			96.200	42.714		0	96.200	42.714
Openstelling per dag	24	uur	2036	13		0	0	122.132		12.213	11.795			98.124	40.718		0	98.124	40.718
Aantal dagen	21400%	per jaar	2037	14		0	0	124.574		12.457	12.031			100.086	38.815		0	100.086	38.815
Bezettingsgraad	1		2038	15		0	0	127.066		12.707	12.271			102.088	37.001		0	102.088	37.001
Totaal jaaromzet jaar 1Commercieel[2]	96.300	excl. BTW	2039	16		0	0	129.607		12.961	12.517			104.130	35.272		0	104.130	35.272
Aanvangsleegstand			2040	17		0	0	132.199		13.220	12.767			106.212	33.624		0	106.212	33.624
Leegstand jaar 1	0%	% van de opbrengst	2041	18		0	0	134.843		13.484	13.022			108.337	32.053		0	108.337	32.053
Leegstand jaar 2	0,0%	% van de opbrengst	2042	19		0	0	137.540		13.754	13.283			110.503	30.555		0	110.503	30.555
Leegstand jaar 3	0%	% van de opbrengst	2043	20		0	0	140.291		14.029	13.548	103.645		9.069	2.344		0	9.069	2.344
Leegstand jaar 4	0%	% van de opbrengst	2044	21		0	0	143.097		14.310	13.819			114.968	27.766		0	114.968	27.766
Leegstand jaar 5	0	% van de opbrengst	2045	22		0	0	145.959		14.596	14.096			117.267	26.469		0	117.267	26.469
			2046	23		0	0	148.878		14.888	14.378			119.612	25.232		0	119.612	25.232
Kosten			2047	24		0	0	151.855		15.186	14.665			122.005	24.053		0	122.005	24.053
Investering	750000%	per c.p. excl. BTW	2048	25		0	0	154.893		15.489	14.958			124.445	22.929		0	124.445	22.929
Bijkomende kosten	24%	van investeringsbedrag	2049	26		0	0	157.990		15.799	15.258			126.934	21.857		0	126.934	21.857
Advieskosten	0	van investeringsbedrag	2050	27		0	0	161.150		16.115	15.563			129.472	20.836		0	129.472	20.836
			2051	28		0	0	164.373		16.437	15.874			132.062	19.862		0	132.062	19.862
Jaarlijks onderhoud	2%	% all-in bouwkosten	2052	29		0	0	167.661		16.766	16.192			134.703	18.934		0	134.703	18.934
Groot onderhoud jaar 10	5%	% all-in bouwkosten	2053	30		0	0	171.014		17.101	16.515	1.710.138		1.847.536	242.705		0	1.847.536	242705,422
Groot onderhoud jaar 20	15%	% all-in bouwkosten																	
Groot onderhoud jaar 30	0%	% all-in bouwkosten			Cw leegstand		0					Grondwaarde	897.656					897655,711
Exploitatiekosten[3]	10%	van de huur										Grondwaarde excl. K.k.	812358,1095					

Indices	
Huurstijging t.o.v. inflatie	0,0%
Exploitatiekostenstijging t.o.v. inflatie	0,0%
Inflatie	2,0%
Kosten koper	10,5%
Internal Rate of Return	0,07

Resultaat

Opbrengstwaarde € 812.358 excl. K.k.

Bouwkosten	
Camperplaats	€ 375.000
Bijkomende kosten	€ 90.000
Advieskosten	€ -
All in bouwkosten	465.000,00
Bouwtijd parkeerterrein	0 jaar

			Per m2
Oppervlakte meegenomen in raming	3000 m2	**€ 812.358**	
Afgerond		812000	270,666667
Aantal plaatsen	50		
Oppervlakte per plaats	100		

Lening	0%
Rente lening	0%
Exit yield	0,1

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Bedrijf	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Alternatieve Variant 2	Controleur	Beëdigd rentmeester , Registertaxateur van onroerende zaken
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant	n.v.t.		
Tabblad	Gec. Verv.waarde opstal SVB		

Waardering

Vervangingswaarde

1. Vervangingswaarde: Opstal SV Bredevoort

1.1 Vervangingswaarde (excl. de grond)
Stichtingskosten op prijspeil september 2023 2023

	m² BVO	€/ m² (excl. btw)	Vervangingswaarde
Opstal SV Bredevoort	398	€ 1.499,00	€ 596.602
Bijkomende kosten		24%	€ 143.184
Bouwjaar	1980		
1.2 Vervangingswaarde (excl. grond, excl. btw)			€ 739.786
Verdeling van de vervangingswaarde			
Ruwbouw	43%		€ 315.360
Afbouw en vaste inrichting	19%		€ 141.150
Installaties	20%		€ 148.060
Overige kosten	18%		€ 135.220
Totaal	100%		€ 739.790

Onderdeel	levensduur in jaren	residu in %	max. veroud. in %	corr. /jaar
Ruwbouw	40	10	90	2,25%
Afbouw en vaste inrichting	30	10	90	3,00%
Installaties	20	10	90	4,50%
Overige kosten	30	10	90	3,00%

Technische veroudering

2. Technische veroudering:

	Reno in %	leeftijd	corr./jaar	totaal	
Ruwbouw		43	2,25%	90,00%	€ 283.820
Afbouw en vaste inrichting		43	3,00%	90,00%	€ 127.040
Installaties		43	4,50%	90,00%	€ 133.250
Overige kosten		43	3,00%	90,00%	€ 121.700
Technische veroudering				90,00%	€ 665.810
Gecorrigeerde vervangingswaarde (excl. de grond)					
Vervangingswaarde					€ 739.786
Af: Technische veroudering					€ 665.810
					€ 73.976

Functuonele veroudering

3. Functionele veroudering:

3.1. Economische veroudering: (de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het object)	5,0%	€	3.699
3.2. Bouwwijze: (de mate waarin het huidige object niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare objecten worden gebouwd).	15,0%	€	10.542
3.3. Gebruik:(belemmering in gebruiksmogelijkheden (belemmering van de normale activiteiten / ondoelmatige inrichting /overmaat/ondermaat)	5,0%	€	2.987
3.4. Excessieve gebruikskosten (meer dan gemiddelde onderhoudskosten)	5,0%	€	2.837
Totaal functionele veroudering	27,12%	€	20.065

Waarde

Totaal gecorrigeerde vervangingswaarde		€	53.911
Terreinverharding	m2	€	-
Grond groen	m2	€	-
Grond overig	m2	€	-
Totaal perceel Avereest P 762		€	53.911
Afgerond		€	54.000
Afgerond per m2 BVO		€	136

Kleed- en kantineruimte

Kleinschalig rechthoekig gebouw van twee lagen. Begane grond met kleed- en doucheruimtes. Op de verdieping een kantine met bar en een kleine keuken. Radiatoren, mechanische afzuiging in doucheruimtes en keuken. Gasloos met warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.499,-	€ 1.389,-	€ 1.832,-
Bouwkosten / BIH	€ 428,-	€ 409,-	€ 503,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.481,-	€ 1.370,-	€ 1.815,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,72	0,78
Gevel open	50 %	40 %	60 %
Inhoud / BVO	3,50	3,40	3,64
GO / BVO	0,94	0,94	0,94
VVO / BVO	0,90	0,90	0,90

Prijsinvloeden			
Fundering op staal		- 20,-	/ BVO
Gebalanceerde ventilatie		+ 36,-	/ BVO
Vloerverwarming		+ 42,-	/ BVO

Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Vormfactoren:

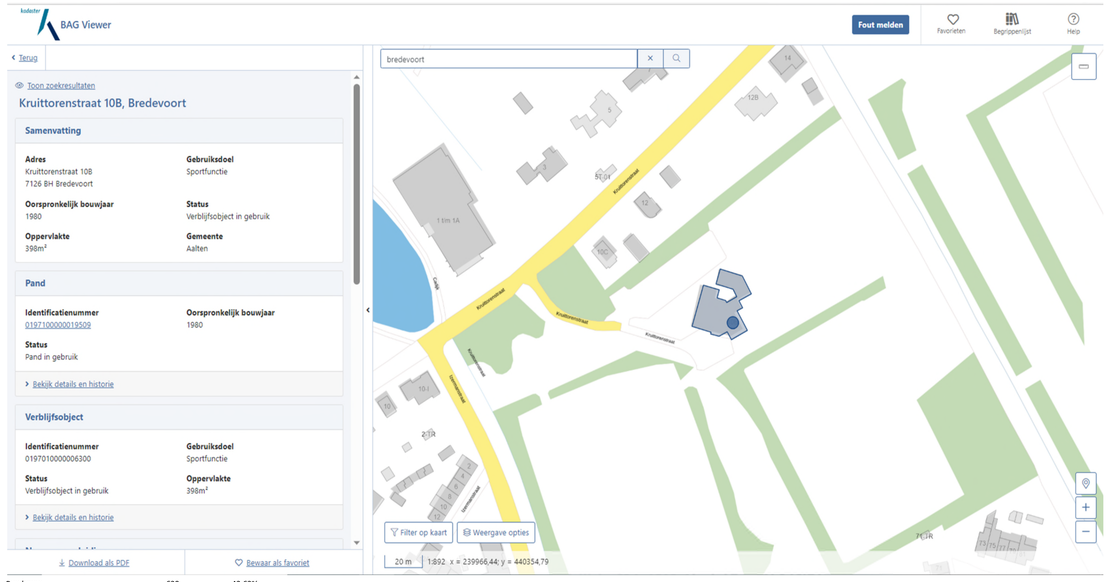
BVO	1 m²	BIH	3,50 m³
TBB	0,50 m²	BGT	0,75 m²
BGO	50 %	BDT	0,50 m²
GO	0,94 m²	FUN	0,35 m²
VVO	0,90 m²		

Bouwkundige werken			
Fundering	(TBB) 0,50	€ 225,-	€ 112,-
Skelet	(BVO) 1,00	€ 204,-	€ 204,-
Dakafbouw	(BDT) 0,50	€ 130,-	€ 65,-
Gevelafbouw	(BGT) 0,75	€ 345,-	€ 258,-
Inbouw (excl. gebruiker)	(BVO) 1,00	€ 104,-	€ 104,-
Afwerkingen	(BVO) 1,00	€ 111,-	€ 111,-
Overige bouwk. voorz.	(BVO) 1,00	€ 12,-	€ 12,-
Totaal bouwkundige werken / BVO			**€ 867,-**

Installaties			
W-installaties	(BVO) 1,00	€ 66,-	€ 66,-
Klimaatinstallaties	(BVO) 1,00	€ 130,-	€ 130,-
E-installaties	(BVO) 1,00	€ 105,-	€ 105,-
Totaal installaties / BVO			**€ 300,-**

Vaste inrichting			
Vaste inrichting	(BVO) 1,00	€ 59,-	€ 59,-
Totaal vaste inrichting / BVO			**€ 59,-**

Indirecte bouwkosten			
Directe bouwkosten / BVO			€ 1.226,-
Totaal indirecte bouwkosten	22,3 %	€ 1.226,-	€ 273,-
Totaal Bouwkosten (excl. BTW) / BVO			**€ 1.499,-**



Ruwbouw	639	42,63%
Afbouw en vaste inrichting	286	19,08%
Installaties	300	20,01%
Overige kosten	274	18,28%
	1499	

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Alternatieve Variant 2		Beëdigd rentmeester .
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	DCF - Sportaccomodatie		

Combi Accommodatie - SV Bredevoort

DCF Model

Invoergegevens	Geheel	
Opbrengsten		
Oppervlakte Sportaccomodatie	588	m² (VVO)
Oppervlakte Sportaccomodatie	625	m² (BVO) vormfactor 94%
Huurprijs	€ 81,56	m² (VVO)
Totale huuropbrengsten	€ 47.919	p.j.
Aanvangsleegstand	0%	% van de huursom
Frictieleegstand	0%	
Restwaarde (exit yield)	50%	
Kosten		
Bouwkosten	€ 1.499	per m2 bvo
Bijkomende kosten	24%	van de bouwkosten
Afschrijftermijn - investeringsbedrag		jaar
Afschrijftermijn - installaties		jaar
Afschrijftermijn - inrichting		jaar
BTW	0%	van de bouwkosten
Jaarlijks onderhoud	0,5%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 1	0%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 10	5%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 20	15%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 30	10%	van de bouwkosten
Overige exploitatiekosten[1]	12,51%	% van de huur
Indices		
Huurstijging t.o.v. inflatie	0%	
Exploitatiekostenstijging t.o.v. inflatie	0%	
Inflatie	2,0%	
Internal Rate of Return	2,0%	
Kosten koper	11,00%	
Rekenrente	2,0%	
Te betalen rente bij BNG	2,0%	
Uitvoergegevens		
Waarde k.k.	€ 0	
Bouwkosten	€ 936.875	
Bijkomende kosten	€ 224.850	
BTW	€ 0	
All - in renovatiekosten	€ 1.161.725	
BAR	#DIV/0!	

	Jaar	Aflossing	Huur	Frictie leegstand	Aanvangs leegstand	Jaarlijks onderhoud	Overige expl. Kosten	G.O.	Rente	Restwaarde	Saldo	Cw huur
2023	0										0	0
2024	1		47.919	0	0	5.809	5.995	0	23.235		12.881	12.628
2025	2		48.877	0		5.925	6.115		23.235		13.603	13.075
2026	3		49.855	0		6.043	6.237		23.235		14.340	13.513
2027	4		50.852	0		6.164	6.362		23.235		15.091	13.942
2028	5		51.869	0		6.287	6.489		23.235		15.858	14.363
2029	6		52.906	0		6.413	6.619		23.235		16.640	14.776
2030	7		53.964	0		6.541	6.751		23.235		17.437	15.180
2031	8		55.044	0		6.672	6.886		23.235		18.251	15.577
2032	9		56.145	0		6.806	7.024		23.235		19.080	15.966
2033	10		57.267	0		6.942	7.165	70.807	23.235		-50.880	-41.740
2034	11		58.413	0		7.081	7.308		23.235		20.790	16.720
2035	12		59.581	0		7.222	7.454		23.235		21.670	17.087
2036	13		60.773	0		7.367	7.603		23.235		22.568	17.446
2037	14		61.988	0		7.514	7.755		23.235		23.484	17.798
2038	15		63.228	0		7.664	7.910		23.235		24.419	18.144
2039	16		64.492	0		7.818	8.068		23.235		25.372	18.482
2040	17		65.782	0		7.974	8.230		23.235		26.344	18.814
2041	18		67.098	0		8.133	8.394		23.235		27.336	19.139
2042	19		68.440	0		8.296	8.562		23.235		28.347	19.458
2043	20		69.809	0		8.462	8.733	258.939	23.235		-229.561	-154.488
2044	21		71.205	0		8.631	8.908		23.235		30.431	20.078
2045	22		72.629	0		8.804	9.086		23.235		31.504	20.378
2046	23		74.081	0		8.980	9.268		23.235		32.599	20.673
2047	24		75.563	0		9.160	9.453		23.235		33.716	20.962
2048	25		77.074	0		9.343	9.642		23.235		34.855	21.245
2049	26		78.616	0		9.530	9.835		23.235		36.016	21.523
2050	27		80.188	0		9.720	10.032		23.235		37.201	21.795
2051	28		81.792	0		9.915	10.233		23.235		38.410	22.062
2052	29		83.428	0		10.113	10.437		23.235		39.643	22.323
2053	30		85.096	0		10.315	10.646	210.430	23.235		-169.530	-93.592
2054	31		86.798	0		10.522	10.859		23.235		42.183	22.832
2055	32		88.534	0		10.732	11.076		23.235		43.492	23.078
2056	33		90.305	0		10.947	11.298		23.235		44.826	23.320
2057	34		92.111	0		11.166	11.524		23.235		46.187	23.557
2058	35		93.953	0		11.389	11.754		23.235		47.576	23.789
2059	36		95.832	0		11.617	11.989		23.235		48.992	24.017
2060	37		97.749	0		11.849	12.229		23.235		50.437	24.240
2061	38		99.704	0		12.086	12.474		23.235		51.910	24.459
2062	39		101.698	0		12.328	12.723		23.235		53.413	24.674
2063	40	1.161.725	103.732	0		12.574	12.978		23.235	207.464	-899.315	-407.291
											€ -	v.o.n.

[1]Overige exploitatiekosten

- OZB	Conform OZB-tarief gebruiker 'niet-woning	€ 2.378	0,20470%
- Rioolheffing	Conform tarief gemeente Emmen	€ 785	33%
- Verzekeringskosten	tussen 0,1% en 0,7% van de bouwkosten	€ 1.874	0,2%
- Administratie- en beheerskosten	2% - 3% van de jaarlijkse huuropbrengsten	€ 958	2,0%
		€ 5.995	12,51%

Bijlage 7 Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 3

Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 3

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-'t Broock

projectnummer 0485512.100
definitief revisie rev4.0
29 september 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Uitgangspuntennotitie Alternatieve Variant 3

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-'t Broock

projectnummer 0485512.100

definitief revisie rev4.0
29 september 2023

Auteurs
ing. A.P.M.J. van Dongen MSC

Gecontroleerd
Ing. M. van Hoek RT

Opdrachtgever
Gemeente Aalten
Markt 7
7121 CS AALTEN

datum vrijgave	beschrijving revisie rev4.0	gecontroleerd	vrijgave
	definitief		

Inhoudsopgave

Samenvatting		**3**
1	**Algemene uitgangspunten**	**4**
2	**Berekeningsmethodiek**	**5**
2.1	Vastgoedrekenproces	5
2.2	Residuele (grond)waarde	5
2.3	Contante waarde	6
2.4	Discounted casfhlow (DCF)	6
3	**Stedenbouwkundige uitgangspunten**	**8**
4	**Ontwikkelprogramma**	**10**
5	**Opbrengsten**	**13**
6	**Stichtingskosten**	**15**
6.1	Bouwkosten	15
6.2	Opslagen ontwikkelaar	16
7	**Residuele grondwaarde**	**17**
8	**Grondexploitatie**	**19**
8.1	Grondkosten	19
8.2	Bouwkosten bouw- en woonrijp maken	19
8.3	Aanlegkosten nieuw sportpark	27
8.4	Overige kosten	28
9	**Indices, fasering en contant waarde**	**29**
9.1	Indices	29
9.2	Fasering	30
9.3	Contante waarde	31
10	**Residuele waarde**	**32**
Ontvangen documenten		**33**
Bibliografie		**34**

Afkortingen 35

Begrippen 36

Lijst met tabellen 40

Lijst met figuren 41

Samenvatting

Deze rapportage bevat de uitgangspunten behorend bij het haalbaarheidsonderzoek van de geoptimaliseerde variant 3 voor de 'Slingeplas' te Bredevoort in de gemeente Aalten (Excel berekening van de residuele grondwaarde).

Onderwerp van de taxatie

Omschrijving werkzaamheden	: Haalbaarheid gemeente Aalten De Slingeplas
Plaats	: Bredevoort
Provincie	: Gelderland
Kadastrale aanduiding	: Verscheidene percelen in Aalten en Bredevoort
Oppervlakte plangebied	: 511.646 m²
Betrokken oppervlakte	: 131.565 m²

Resultaat

De contante residuele waarde op prijspeil 15 mei 2023 bedraagt € - 491.682,01 (excl. btw). Dit resulteert in een contante residuele waarde per m² plangebied van € - 3.74 (excl. btw). In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergeven.

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	4.679.993	€	3.819.657
Huurwoningen	€	576.000	€	652.485
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**6.247.993**	**€**	**5.531.053**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	2.517.718	€	2.825.193
Woonrijp maken	€	2.622.345	€	2.997.162
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**5.194.063**	**€**	**5.878.867**
Residuele waarde	**€**	**1.053.930**	**€**	**(347.814)**
Contante residuele waarde	**€**	**(491.682,01)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(3,74)**		

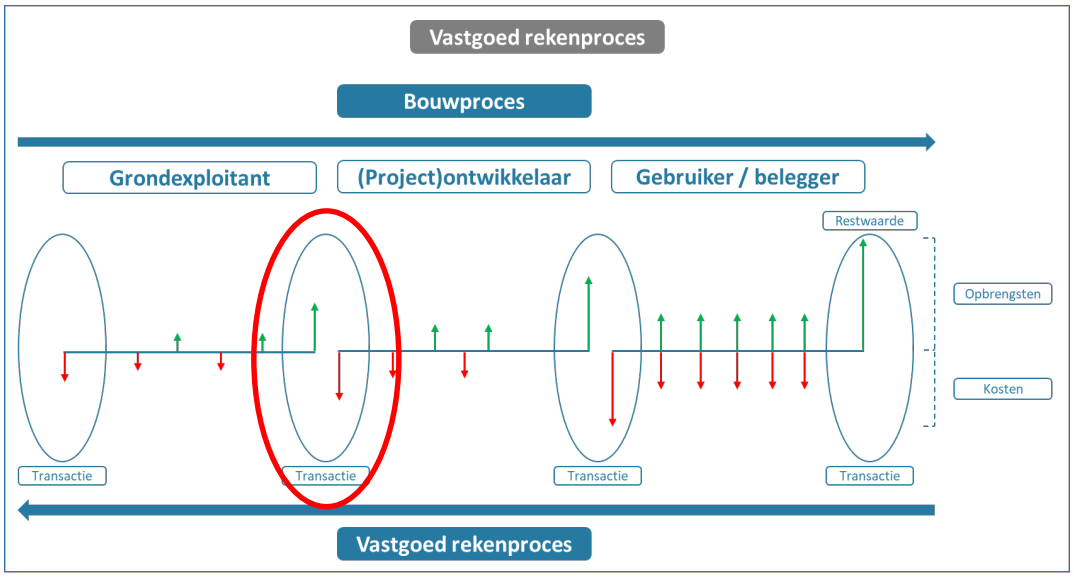
1 Algemene uitgangspunten

- Alle bedragen zijn in euro's (€);
- Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief btw, tenzij anders gemeld;
- Alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 15 mei 2023, indien anders vermeld;
- Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling planologische mogelijk wordt gemaakt;
- Binnen deze residuele berekening is uitgegaan van een gunstig economisch scenario;
- Verder betreft dit een geoptimaliseerde variant (3), waarin planoptimalisatie zijn doorgewerkt met daarbij het oorspronkelijke ambitiedocument in ogenschouw te nemen. De planoptimalisatie bestaat uit het intensiveren van het grondgebruik door toevoeging van meer woningen en zijn de woning typologieën geoptimaliseerd. Aanvullend hierop is een besparingsronde toegepast op de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
- Er is geen kennis genomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit het openbare register als bedoeld in artikel 3:16 van het BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten en dergelijke;
- Er heeft een beperkt kadastraal onderzoek plaatsgevonden;
- Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- De berekeningen zijn gebaseerd op ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda, de NVM, CBS, CPB en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen en uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de verkregen informatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van expert judgement van adviseurs, taxateurs en planeconomen van Antea Group;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn;
- Voor een overzicht van alle ontvangen documenten en geraadpleegde bronnen zie de bibliografie;

2 Berekeningsmethodiek

2.1 Vastgoedrekenproces

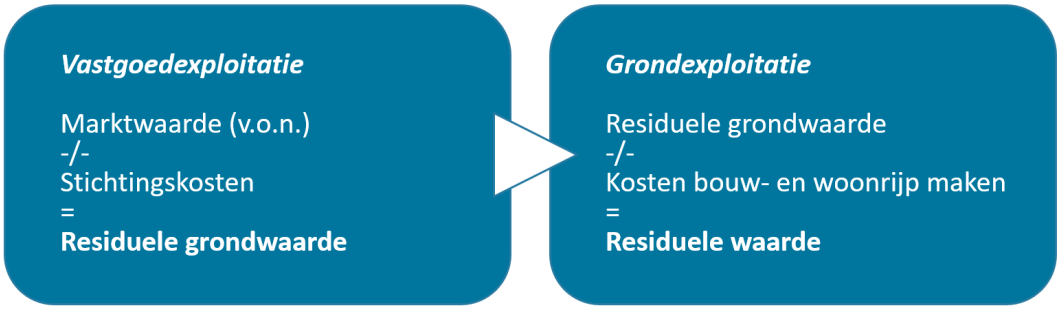
Om de waarde van de gronden in de toekomstige staat te kunnen bepalen, hebben wij gebruik gemaakt van de residuele (grond)waarde methodiek. De residuele (grond)waarde methodiek volgt het vastgoedrekenproces, welke tegengesteld is aan het bouwproces (figuur 1). In het bouwproces is de grond in eerste instantie in eigendom van een grondexploitant welke de grond exploiteert. Vervolgens koopt een (project)ontwikkelaar de grond om hierop een bepaald (bouw)programma te realiseren. Dit kan in de vorm van onder andere in de vorm van gebouwde opstallen voor de verkoop of verhuur, maar ook is een programma in de vorm van bouwrijpe kavels een optie. Vervolgens wordt het gerealiseerde programma verkocht aan een gebruiker of belegger. Het vastgoedrekenproces werkt precies andersom. Hierbij wordt eerst uit gegaan van de gebruiker of belegger, vervolgens van de (project)ontwikkelaar en daarna van de grondexploitant. Deze methodiek wordt de residuele (grond)waarde methodiek genoemd.



Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)

2.2 Residuele (grond)waarde

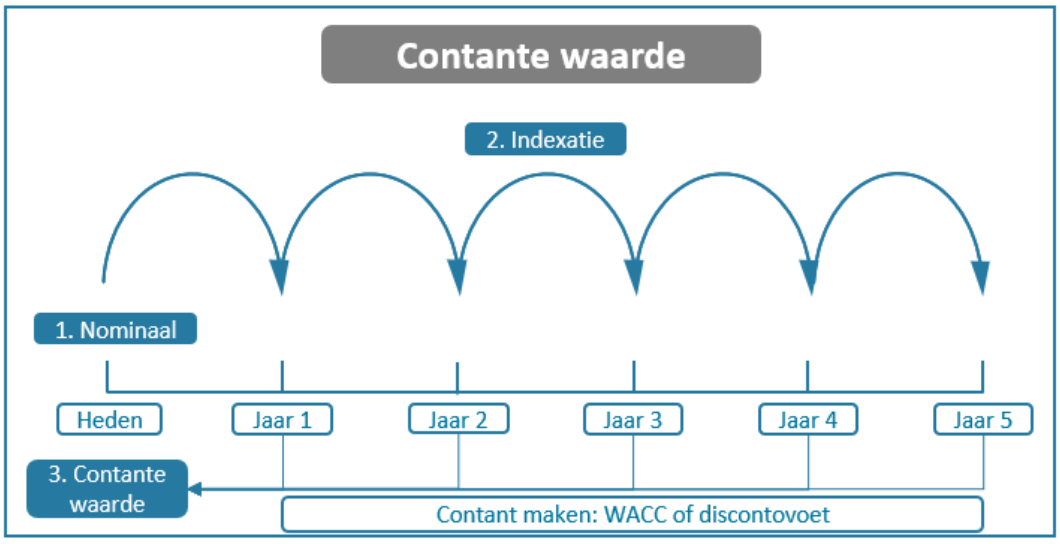
De residuele grondwaarde van het te realiseren vastgoed wordt verkregen door opbrengsten bij verkoop op het moment van uitgifte te verminderen met de stichtingskosten van het (woning)bouwprogramma. De residuele waarde wordt verkregen door de residuele grondwaarde te verminderen met de kosten gemoeid met het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Indien aan de orde wordt daarbij rekening gehouden met de tijdseffecten (kosten- en opbrengstenindexering) en financieringskosten. De uitkomst van de residuele (grond)waarde methodiek is de residuele waarde. Dit is het bedrag dat de grond waard is op basis van de beoogde ontwikkeling. Voor een grafische weergave van de residuele waarderingsmethodiek zie figuur 2.



Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)

2.3 Contante waarde

In deze berekening is rekening gehouden met tijdseffecten. Dit houdt in dat de nominale kosten en opbrengsten, bedragen op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd, worden geïndexeerd naar het jaar waarin deze kosten en opbrengsten vallen. Vervolgens is het noodzakelijk om deze geïndexeerde bedragen terug te rekenen naar de waarde op het prijspeil heden. Dit maakt het mogelijk om verschillende ontwikkelingen met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken.



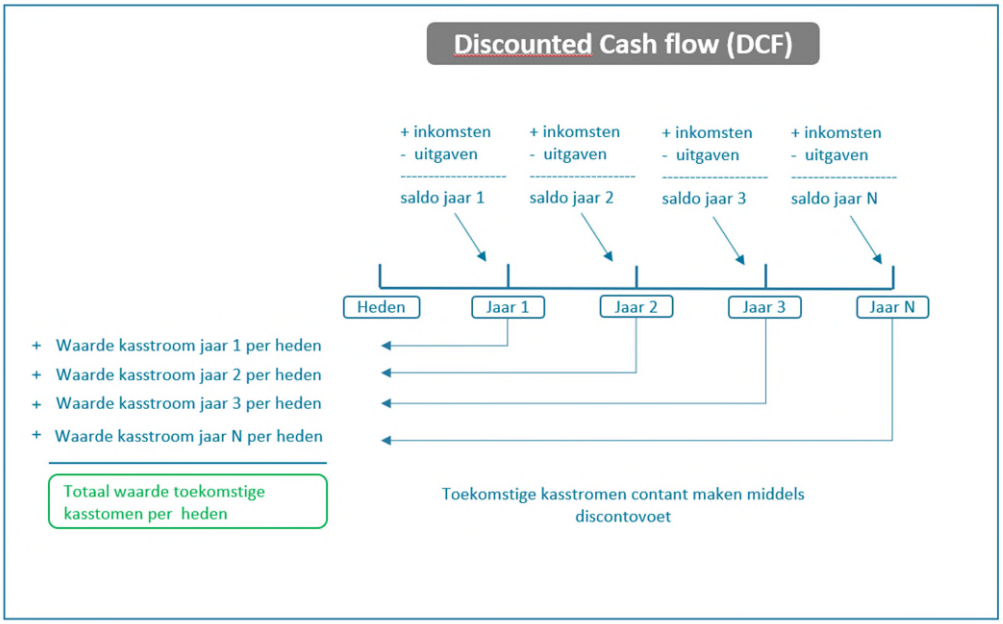
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)

2.4 Discounted casfhlow (DCF)

Met een DCF-berekening worden toekomstige kasstromen contant gemaakt. Dit heeft betrekking op zowel inkomsten als uitgaven. Belangrijk onderdeel is de factor tijd. Met een DCF-berekening wordt geprobeerd zo goed mogelijk in te schatten hoe de inkomsten en uitgaven behorende bij een bepaald vastgoedobject zich ontwikkelen gedurende de levensduur van object. Al deze verwachte toekomstige kasstromen worden in beeld gebracht en vervolgens teruggerekend naar het heden. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld investeringen met een verschillende looptijd met elkaar worden vergeleken. Ook wordt inzichtelijk wat het effect is van een hogere of lagere inflatie, of wat er gebeurt als een eigenaar een andere rendementseis wil hanteren.

- Nominale bedragen: dit zijn de kosten en opbrengsten op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd.
- Geïndexeerde bedragen: dit zijn de kosten en opbrengsten op het prijsniveau waarop verwacht wordt dat deze gerealiseerd worden. Voorbeeld 'groot onderhoud' in jaar 10. Dit bedrag is gebaseerd op de huidige bouwkosten en vervolgens geïndexeerd naar jaar 10 met de formule: bouwkosten * (1+rente)^10.
- Contante waarde: een vastgoedeigenaar heeft te maken met financieringskosten en een zekere mate van risico. Als tegenprestatie wordt een bepaald rendement op de investering verwacht, bijvoorbeeld jaarlijks 6,0%, dit wordt ook wel de 'disconteringsvoet' genoemd. Zie figuur 1 voor een grafische weergave.

  Voorbeeld: als de verwachting is dat het vastgoedobject in jaar 3 € 500.000 aan inkomsten genereerd, dan is dit op huidig prijspeil € 419.810 waard. De formule hiervoor is: inkomsten jaar 3 / (1+disconteringsvoet)^3.



Figuur 4: DCF-berekening (bron: Antea Group)

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied betreft een locatie in aan de rand van Bredevoort, gelegen aan de oostzijde tussen de dorpskern en 'De Slingeplas' en heeft de volgende notatie:

- Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 481.244 m^2, waarvan in totaal 131.565 m^2 betrokken is in het haalbaarheidsonderzoek. Van de 3 deelgebieden, zijn alleen deelgebieden 1 (woningbouw) en 2 (sportcomplex) meegenomen, deelgebied 3 (recreatie) is voor rekening van de 'Twee Bruggen';
- Er is beperkt kadastraal onderzoek uitgevoerd, hier zijn alle betrokken kadastrale percelen in kaart gebracht, het betrokken plangebied is een afgeleide van de ruimtestaten van de betrokken deelgebieden 1 en 2;
- De in het plangebied gelegen percelen worden kadastraal aangeduid zoals in tabel 2:

Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 05-09-2023)

Kadastrale aanduiding					
Gemeente	**Sectie**	**Perceel**	**Oppervlakte (m^2)**	**Onderdeel van plangebied (m^2)**	**Eigendom**
Bredevoort	B	1855	835 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	2083	25.792 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1875	23.614 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1874	1.830 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	2045	23.841 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1345	890 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1852	1.325 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	1843	254 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1847	251 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Bredevoort	B	1846	173 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1564	651 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	592	4.520 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	1514	5.090 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	606	8.850 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	1180	8.950 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	596	31.900 m^2		Waterschap Rijn en IJssel
Aalten	O	593	6.390 m^2		Gemeente Aalten
Bredevoort	B	1341	28 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	602	243.540 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1196	3.930 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1024	560 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	1025	730 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	599	81.190 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	595	5.010 m^2		Gemeente Aalten
Aalten	O	594	1.100 m^2		Gemeente Aalten
			481.244 m^2	**131.565 m^2**	

- In dit haalbaarheidsonderzoek is onderstaande ruimtestaat als uitgangspunt genomen. De ruimtestaat is door de gemeente Aalten gedeeld.

Tabel 3: Ruimtestaat (bron: gemeente Aalten)

Ruimtestaat		
Gebruik	**Oppervlakte (m^2)**	**Aandeel (%)**
Groen	42.989 m^2	33 %
Water	24.595 m^2	19 %
Verharding (parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden)	12.756 m^2	10 %
Sportveld	31.569 m^2	24%
Uitgeefbaar	19.656 m^2	15 %
Totaal	**131.565 m^2**	**100 %**

4 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit 82 woningen gebaseerd op het ambitiedocument ‘Slingeplas. Op basis van expert judgement is het woningbouw aantal opgehoogd tot 106 woningen, dit is met het ambitiedocument in achterhoofd gebeurt;
- Uitgangspunt is dat de woningen zijn onderverdeeld in verschillende typologieën zoals uiteengezet in het ambitiedocument. Tijdens de optimalisatieslag zijn ook de woning typologieën geoptimaliseerd. Hieronder een opsomming van het aantal woningen en de typologie, alsmede of ze in de categorie betaalbaar behoren:
    - 16 vrije sector woningen (waarvan 12 vrijstaande en 6 twee onder 1 kap woningen)
    - 18 levensloopbestendige woningen (betaalbaar segment)
    - 16 tussenwoningen (betaalbaar segment)
    - 16 hoekwoningen
    - 8 appartementen
    - 2 Penthouses
    - 20 appartementen (sociale huur)
    - 10 tussenwoningen (sociale huur)
- Het uitgangspunt voor betaalbaarheid is overgenomen uit de ‘Woondeal Achterhoek.pdf’, hierin staat dat het project moet voldoen aan minimaal 60% betaalbaar waarvan 28% sociale huur;
- De betaalbare koop is maximaal € 355.000 V.O.N. op basis van de ‘Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek’. De betaalbare woningen zijn alle drie hieronder gebleven;
- Op basis van de bijbehorend schetsontwerp zijn de precieze aantallen parkeerplaatsen niet af te leiden, daarom wordt eruit gegaan dat enkel de 2^1 kap woningen en de vrijstaande woningen een parkeerplaats hebben op eigen terrein voor de rest zal parkeren in openbaar gebied plaatsvinden;
- Uitgangspunt is dat de vormfactoren zijn gebaseerd op de verhouding tussen BVO en GO op basis van het bouwkostenkompas en expert judgement;
- In onderstaande tabel is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;
- Uitgangspunt voor de combi-accommodatie is dat de gemeente een bijdrage levert voor de realisatie van het sportgedeelte van de combi-accommodatie en dat de ‘Twee Bruggen’ het geheel realiseert. De gemeente Aalten is eigenaar van de gronden en de toevoeging van een combi accommodatie verhoogd de waarde van de gronden. Het gevolg hiervan is dat er een hogere canon verrekend kan worden met de pachter;
- Uitgangspunt voor de 50 camperplaatsen is dat deze voor een periode van 30 jaar geëxploiteerd worden (Door ‘Twee Bruggen’);
- Uitgangspunt voor een camperplaats is dat deze een ruimte benodigd van 100 m2.



Figuur 5: Impressie planvoornemen (bron: 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf)

Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: gemeente Aalten, bewerking Antea Group)

Programmaoverzicht wonen						
Woningtype	**Soort (koop / huur)**	**Segment**	**Aantal (st.)**	**GBO (m^2)**	**Vormfactor**	**BVO (m^2)**
Koopwoningen						
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	Koop	Midden	12	114 m^2	71%	160 m^2
2^1 kap woning (vrije sector woning)	Koop	Midden	4	101 m^2	72%	140 m^2
Kleine rijwoning (LLB woningen)	Koop	Goedkoop	18	72 m^2	72%	100 m^2
Rijwoning (tussenwoningen)	Koop	Goedkoop	18	100 m^2	77%	130 m^2
Hoekwoning (hoekwoningen)	Koop	Midden	10	116 m^2	77%	150 m^2
Appartement (appartement – vrije sector)	Koop	Midden	8	80 m^2	80%	100 m^2
Appartement (appartement – penthouse)	Koop	Midden	2	96 m^2	80%	120 m^2
Totaal				**7.344 m^2**		**9.800 m^2**

Woningtype	Soort (koop / huur)	Segment	Aantal (st.)	GBO (m^2)	Vormfactor	BVO (m^2)
Huurwoningen						
Appartement (appartement – sociale huur)	Huur	Goedkoop	20	73 m^2	77%	95 m^2
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	Huur	Goedkoop	10	95 m^2	73%	130 m^2
Totaal				**2.488 m^2**		**3.200 m^2**

Tabel 5: Programmaoverzicht commercieel (recreatie) en maatschappelijk (sport)

Programma commercieel en maatschappelijk		
Commercieel/maatschappelijk	**Aantal (st.)**	**Oppervlakte (m^2)**
Commercieel (recreatie)		
Combi accommodatie (recreatie + terras)	1	1.796 m^2
Camperplaatsen	1	5.000 m^2
Totaal		
Maatschappelijk (sport)		
Combi accommodatie (sport + terras)	1	1.406 m^2
Totaal		

5 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en het NVM register en resulteert in een v.o.n.-prijs per m^2 GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- Uitgangspunt is dat voldaan dient te worden aan de 'Woondeal Achterhoek' hierin is opgenomen dat 60% van de woningen betaalbaar moeten zijn. Binnen het betaalbare segment dient eveneens 28% sociale huur te zijn;
- De betaalbare koop is maximaal € 230.000 V.O.N. op basis van peildatum 30-11-2021. Deze is geïndexeerd naar 2023 op basis van de verhoging van het NHG prijsniveau van 2022 naar 2023. Hierdoor is de betaalbare koop naar maximaal € 262.200,-. De betrokken woningen voldoen aan deze maximale grens indien anders vermeld;
- De betaalbare koop is maximaal € 355.000 V.O.N. op basis van de 'Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek'. De betrokken woningen voldoen aan deze maximale grens indien anders vermeld;
- In de gemeente Aalten, en met name in Bredevoort, zijn recentelijk maar een zeer beperkt aantal nieuwbouw woningen verkocht. Referenties zijn veelal gebaseerd zijn op bestaande woningen die recent verkocht zijn geweest. Daarnaast is aansluiting gezocht bij referenties in naburige plaatsen (buiten de gemeentegrenzen) met een soortgelijke ligging en omvang;
- Uitgangspunt voor de grondprijzen van de sociale huurwoningen is dat aansluiting is gezocht bij de door de gemeente gedeelde grondprijs voor een rijwoning van € 137,50 per m^2. In het gedeelde overzicht van de grondprijzen door de gemeente Aalten ontbrak een appartement. Hiervoor is het uitgangspunt genomen dat de grondprijs voor een sociale huur appartement aansluiting vind bij de gemeente (Arnhem) van € 195 per m2 BVO;
- De totale opbrengst(potentie) van de woningen wordt weergeven in onderstaande tabel (tabel 6 en 7);
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de combi-accommodatie (recreatie) is dat waarde verhoging van de gronden gekapitaliseerd wordt over de gehele pachtperiode voor een grondprijs van € 100,- per m^2;
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de combi-accommodatie (sport) is dat de gemeente een bijdrage levert aan de 'Twee Bruggen' voor de realisatie van de kantine met kleedruimtes binnen de combi accommodatie. Vervolgens is het uitgangspunt dat de gemeente een kostprijs dekkende huur rekent aan 'SV Bredevoort';
- Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de camperplaatsen (50 st.) is dat deze ontwikkeld en geëxploiteerd worden door de 'Twee Bruggen' op gronden van de gemeente Aalten. De 'Twee Bruggen' betaald de gemeente Aalten een erfpacht voor de gronden. Als gevolg van de toevoeging van de camperplaatsen neemt de waarde van de gronden toe, dit kan verrekend worden in een hogere canon. In de haalbaarheidsstudie is de waarde verhoging van de gronden onder de camperplaatsen meegenomen voor de restwaarde van de gronden (excl. k.k.) aan het einde van de exploitatieperiode. Dit bedrag is de gekapitaliseerde versie van de te rekenen canon;
- De totale opbrengst(potentie) van de combi-accommodatie en de camperparkeerplaatsen wordt weergeven in tabel 7.

Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen (bron: Kadaster)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	**Aantal (st.)**	**GBO (m²)**	**v.o.n.-prijs per m² GBO**	**v.o.n.-prijs**
Koopwoningen				
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	12	114 m²	€ 4.225	€ 480.000
2^1 kap woning (vrije sector woning)	4	101 m²	€ 3.650	€ 367.900
Kleine rijwoning (LLB woningen)	18	72 m²	€ 3.075	€ 221.400
Rijwoning (tussenwoningen)	18	100 m²	€ 2.700	€ 262.200
Hoekwoning (hoekwoningen)	10	116 m²	€ 2.750	€ 317.600
Appartement (appartement – vrije sector)	8	80 m²	€ 4.625	€ 370.000
Appartement (appartement – penthouse)	2	96 m²	€ 4.625	€ 444.000
Totaal				**€ 24.341.600**
Woningtype	**Aantal (st.)**	**GBO (m²)**	**Vaste grondprijs (excl. btw)**	
Huurwoningen				
Appartement (appartement – sociale huur)	20	73 m²	€ 18.525	
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	10	95 m²	€ 20.625	
Totaal			**€ 576.000**	

Tabel 7: Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen.

Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen				
Commercieel/maatschappelijk	**Aantal (st.)**	**Oppervlakte (m²)**	**Prijs per m²**	**Transactieprijs**
Commercieel (recreatie)				
Combi accommodatie (recreatie + terras)	1	1.796 m²	€ 100	€ 179.600
Camperplaatsen	50	100 m²	-	€ 812.358
Totaal				**€ 991.958**
Maatschappelijk (sport)				
Combi accommodatie (sport + terras)	1	1.406 m²	€ -	€ -
Totaal				**€ -**

6 Stichtingskosten

6.1 Bouwkosten

- Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de regio, het afwerkingsniveau en de gewenste duurzaamheidsambities. De gehanteerde bouwkosten zijn bepaald aan de hand van ervaringen van vergelijkbare projecten en kengetallen van Bouwkostenkompas en zijn weergeven in tabel 7 (provincie Gelderland: Gemeente Aalten, plaats: Bredevoort, prijspeil juli 2023);
- Uitgangspunt is, dat het afwerkingsniveau in lijn is met het segment waarvoor de woningen op de markt komen. De betaalbare woningen hebben dan ook een 'laag' afwerkingsniveau, de woningen die niet in dit segment vallen hebben een 'basis' afwerkingsniveau. Er is een uitzondering op deze regel, namelijk de hoekwoningen deze behoren niet tot het betaalbare segment maar vormen met de rijtjeswoningen een geheel. Om die reden zullen deze ook het zelfde afwerkingsniveau hebben namelijk 'laag';
- Alle woningen zijn gasloos;
- Uitgangspunt is dat alle opstallen worden ontwikkeld conform BENG eisen, zoals verplicht is vanaf 1 januari 2021. De kosten hiervoor zijn bepaald aan de hand van kengetallen van Bouwkostenkompas;
- Uitgangspunt is dat de aanleg van de combi accommodatie en de camperplaatsen zal worden gedaan door de 'Twee Bruggen'. De gemeente zal daarbij bijdragen voor het deel van de kantine en de kleedkamers.

Tabel 8: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen			
Woningtype	**Bouwkosten referenties (type)**	**Afwerkingsniveau**	**Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)**
Koopwoningen			
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	Herenhuis (schuin dak)	Basis	€ 1.448
2^1 kap woning (vrije sector woning)	2^1 kap (schuin, garage geschakeld)	Basis	€ 1.314
Kleine rijwoning (LLB woningen)	2 Seniorenwoningen	Basis	€ 1.122
Rijwoning (tussenwoningen)	Seriematig 2 laags (schuin dak)	Laag	€ 1.026
Hoekwoning (hoekwoningen)	Seriematig 2 laags (schuin dak)	Laag	€ 1.026
Appartement (appartement – vrije sector)	Urban villa (4 span)	Laag	€ 1.617
Appartement (appartement – penthouse)	Urban villa (4 span)	Laag	€ 1.617
Woningtype	**Bouwkosten referenties (type)**	**Afwerkingsniveau**	**Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)**

Huurwoningen			
Appartement (appartement – sociale huur)	Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)	Laag	€ -
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	Sociale huurwoningen	Laag	€ -

Tabel 9: Bouwkosten combi-accommodatie (sport)

Bouwkosten combi-accommodatie (sport)		
Maatschappelijk	**Oppervlakte (m² BVO)**	**Aanlegkosten**
Maatschappelijk (sport)		
Combi-accommodatie (sport)	625 m²	€ 1.449

6.2 Opslagen ontwikkelaar

De stichtingskosten bestaan naast bouwkosten (aanneemsom) uit opslagen die een ontwikkelaar hanteert voor bijkomende kosten, algemene kosten (AK) en winst en risico (W&R). Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de opbouw van deze posten en vervolgens volgt een overzicht van de grondslagen en gemiddelde bedragen die voor deze opslagen gelden. De gehanteerde opslagen zijn weergeven in onderstaande tabel.

- **Bijkomende kosten:** Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voor bijkomende kosten hanteren wij op basis van vergelijkbare (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 12% tot 18% van de totale bouwkosten. Binnen dit project wordt uitgegaan van 15% bijkomende kosten voor de woningbouw.
- **Algemene kosten (AK):** Onder de algemene (bedrijfs-)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voor de algemene kosten (AK) hanteren wij op basis van referentie(woning)bouwprojecten een bandbreedte van 3% tot 5% van de bouw- en bijkomende kosten. Voor de algemene kosten voor dit project wordt uitgegaan van een ontwikkelaar met een gemiddelde overhead, derhalve wordt uitgegaan van 4% algemene kosten.
- **Winst en risico (W&R):** Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Voor W&R hanteren wij op basis van referentie (woning)bouwprojecten een bandbreedte van 5% tot 9% over de ontwikkelomzet (opbrengsten excl. btw). Voor dit project wordt uitgegaan van 7% W&R over de ontwikkelomzet voor het koopprogramma.

Tabel 10: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages	
Opslag	**Appartement**
Bijkomende kosten	15%
Algemene kosten	4%
Winst & risico	7%

7 Residuele grondwaarde

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde € 6.247.993 (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele grondwaarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 11: Berekening residuele grondwaarde woningen (bron: Antea Group)

Residuele grondwaarde			
Post	**Vrijstaande woning (vrije sector woning)**	**2^1 kap woning (vrije sector woning)**	**Kleine rijwoning (LLB woningen)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 396.700	€ 304.000	€ 183.000
- Bouwkosten	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200
- Bijkomende kosten	€ 34.752	€ 27.594	€ 16.830
- Algemene kosten	€ 10.657	€ 8.462	€ 5.161
- Winst & Risico	€ 27.769	€ 21.280	€ 12.810
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 91.842	€ 62.704	€ 35.999
Vaste Grondquote	23%	21%	20%
Post	**Rijwoning (tussenwoningen)**	**Hoekwoning (hoekwoningen)**	**Appartement (appartement – vrije sector)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 223.400	€ 262.500	€ 305.800
- Bouwkosten	€ 133.380	€ 153.900	€ 161.700
- Bijkomende kosten	€ 20.007	€ 23.085	€ 24.255
- Algemene kosten	€ 6.135	€ 7.079	€ 7.438
- Winst & Risico	€ 15.638	€ 18.375	€ 21.406
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 48.240	€ 60.061	€ 91.001
Vaste Grondquote	22%	23%	30%
Post	**Appartement (appartement – penthouse)**	**Appartement (appartement – sociale huur)**	**Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)**
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 366.900	€ 18.525	€ 20.625
- Bouwkosten	€ 194.040	€ -	€ -
- Bijkomende kosten	€ 29.106	€ -	€ -
- Algemene kosten	€ 8.926	€ -	€ -
- Winst & Risico	€ 25.683	€ -	€ -
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 109.145	€ 18.525	€ 20.625
Vaste Grondquote	30%	100%	100%

Post	Commercieel (recreatie)	Maatschappelijk (sport)	
+ Opbrengstpotentie (excl. btw)	€ 991.958	€ -	
- Bouwkosten	€ -	€ -	
- Bijkomende kosten	€ -	€ -	
- Algemene kosten	€ -	€ -	
- Winst & Risico	€ -	€ -	
Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde	€ 991.958	€ -	
Vaste Grondquote	100%	0%	

8 Grondexploitatie

8.1 Grondkosten

Gecorrigeerde vervangingswaarde SV Bredevoort

Uitgangspunt voor de waarde van de opstallen (kantine en kleedruimte) van 'SV Bredevoort' is dat de gemeente deze dient aan te kopen voordat de locatie her ontwikkelt kan worden. De gronden onder de opstallen zijn in eigendom van de gemeente Aalten. De waarde van de opstallen zijn bepaald middels een gecorrigeerde vervangingswaarde berekening (zie hiervoor het rekenblad 'Gec. Verv.waarde opstal SVB). De waarde van de opstallen zijn beoordeeld op basis de huidige bouwkosten (op basis van kengetallen van bouwkosten kompas) en het bouwjaar van het pand volgens de BAG viewer van het kadaster (1980). Het resultaat hiervan is (afgerond) € 54.000,-. Dit bedrag is dan ook opgenomen binnen de GREX als bedrag voor aanschaf van de opstallen, en de transactie zal plaatsvinden in het jaar voordat de sloop zal plaatsvinden.

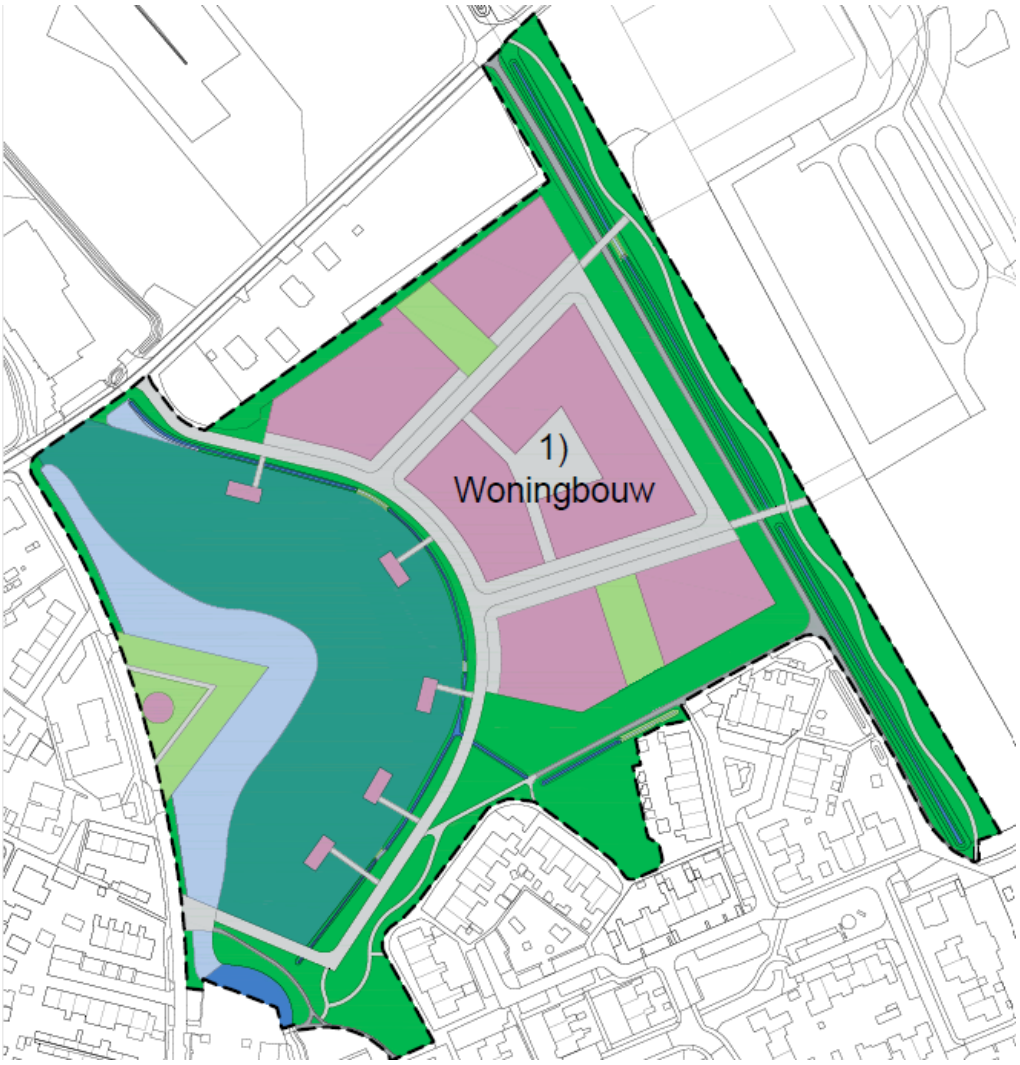
8.2 Bouwkosten bouw- en woonrijp maken

De investeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van de Standaardsystematiek voor Kostenraming (SSK) 2018 van kennisplatform CROW (crow.nl). Investeringskosten onderdeel sport is terug te vinden in paragraaf 8.3.

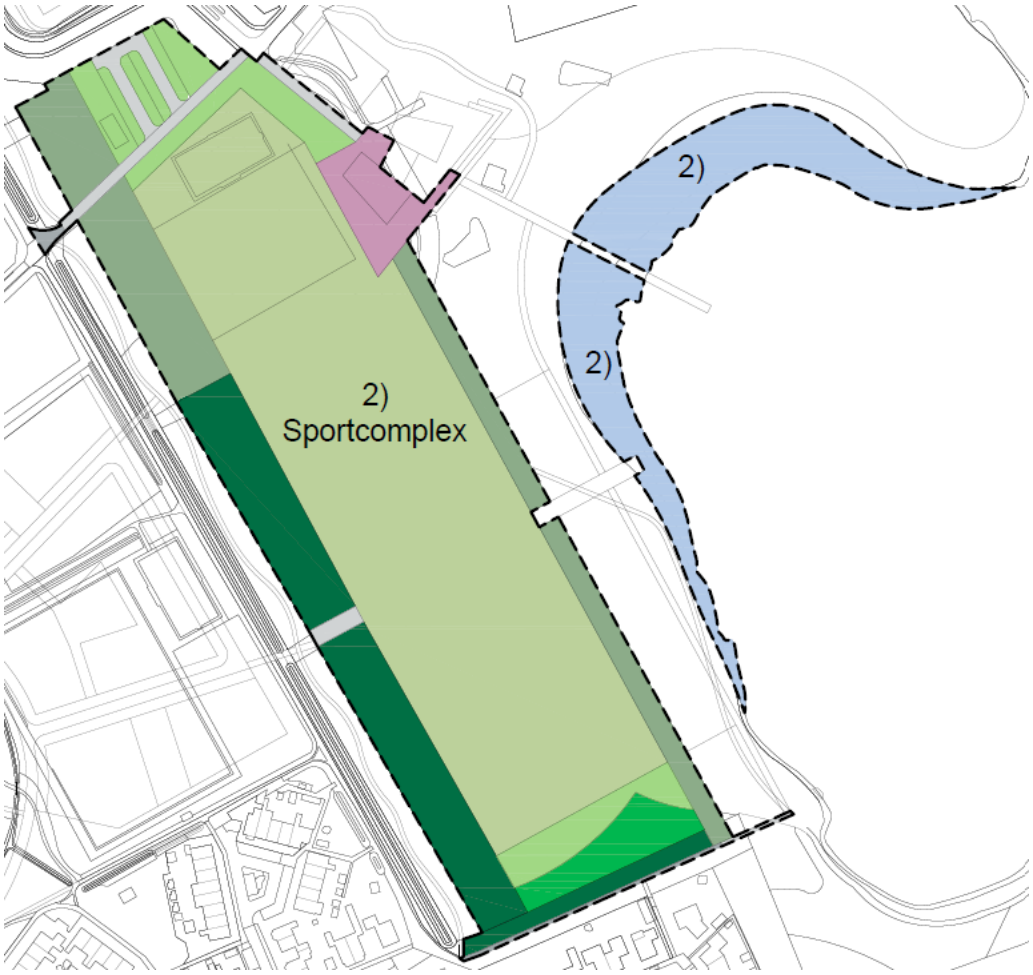
Scope van de raming openbare ruimte

Scopebeschrijving

De scope van de kostenraming Bouw- en Woonrijp maken bestaat uit het deelgebied 1 (Wonen) en deelgebied 2 (Sport) zoals aangegeven in het ambitiedocument "Slingeplas", Buro Ontwerp & Omgeving, 7 december 2022 met bijbehorende tekeningen met ruimtegebruik en hoeveelheden.



Figuur 6: Deelgebied 1 - woningbouw (bron: bron: 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf)



Figuur 7: Deelgebied 2 - sportcomplex (368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf)

Alternatieven

Alle vrijkomende grond en zand wordt in het plangebied hergebruikt, waardoor geen afvoer nodig is.

Voor de 'auto'-brug bij ontsluiting vanaf de Izermanstraat wordt in de raming gerekend met een lengte van 6 m en een breedte van 5,5 + 2 m + 1 m (rijbaan, trottoir en 2x rand). Oppervlak is dan 51 m2 i.p.v. 160 m2 zoals opgegeven bij het Schetsontwerp (SO) bij het ambitiedocument.

In het SO is uitgegaan dat het oppervlak aan 'voet-fietsbrug' 600 m2 (60 x 10; l x b) bedraagt. In het SO zijn ogenschijnlijk smalle en lange bruggen getekend bij de toegangen naar de woningen op de oever bij de gracht en tussen de nieuwe woonwijk en bestaande kade. Voor de raming is uitgegaan van duikers i.p.v. bruggen voor het kruizen van de bestaande watergangen.

Op basis van inschatting van het risicoprofiel van dit project is het percentage voor risicoreservering naar beneden bijgesteld van 15% naar 10% op de objectrisico's (bouwkosten,

engineeringskosten en overige bijkomende kosten). De objectoverstijgende risicoreservering van 10% blijft ongewijzigd.

Buiten scope
Buiten de scope van de raming openbare ruimte vallen de volgende onderdelen:

- Deelgebied 3 (Recreatie);
- Saneringen;
- Speelvoorzieningen, incl. terras;
- Stichtingskosten sportvelden (zie paragraaf 8.3)
- Stichtingskosten vastgoed;
- Instandhoudingskosten (beheer en onderhoud);
- Reserveringen voor scope wijzigingen en onzekerheidsreserve investeringen;
- Gerealiseerde investeringskosten.

Scope-interpretatie

Opruimwerkzaamheden
De opruimwerkzaamheden voor start bouwrijp maken bestaan uit het slopen van panden en opruimen van het terrein.

Kabels en Leidingen
Op basis van de KLIC-melding van 27-06-2023 blijkt dat geen werkzaamheden zijn voorzien aan leidingen Gas Hoge druk of Middenspanningskabels. Overige kabels en leidingen met grote impact bij verleggingen zijn niet in of nabij het plangebied aanwezig. Vooralsnog is een inschatting gemaakt op basis van percentage van de overige bouwkosten.

Grondwerk
Er is geen rekening gehouden met het voorbelasten t.b.v. aanleg verhardingen, aangezien de grond in de gemeente Aalten hoofdzakelijk zand betreft. Met welk materiaal de voormalige gracht gedempt is, is niet bekend.
Grondwerk bestaat verder uit het aanleggen van cunetten voor wegen, parkeerplaatsen en voetpaden, het aanleggen van kades en het ontgraven van watergangen en waterpartijen.
Aangezien de wegen en velden uitgeefbaar terrein worden verhoogd is er van ontgraving van cunetten geen sprake.
Grond en zand voor de verhoging van uitgeefbaar terrein en voor nieuwe kades komen vrij bij ontgraven gracht / waterrijk gebied en bij ontgraven vergroten vijver / strand. Er wordt geen zand of grond afgevoerd.
Zand voor zandbed en klei wordt geleverd.

Riolering
Kosten voor riolering bestaan uit het leveren en aanbrengen van een VWA-riool. Aangezien het terrein met woningen wordt verhoogd is aangenomen dat de afwatering bovengronds kan plaats vinden. Ook de overige verhardingen in het plangebied wateren af in de berm.

Voor het aantal woningen is een inschatting gemaakt. Per woning is een aansluiting op het riool gerekend.
Voor zowel het woongebied als het sportgebied is gerekend met een aansluiting van het vrijverval-riool door middel van een persleiding op het bestaande riool.

Waterhuishouding
Voor de inlaat vanaf de Boven Slinge is gerekend met een duiker ø800 mm met in- en uitlaatvoorziening.
Met het aanbrengen van een lage dijk om de sportvelden wordt retentie beperkt, aangezien de lage dijk (+27,30 m NAP) hoger is dan het laagste punt in de huidige kade (+27,10 m NAP). Met het vergroten van de plas is onze inschatting dat dit niet voldoende compensatie biedt. Daarom zal elders extra inhoud voor de retentie gevonden moeten worden. Voor deze raming is uitgegaan van verlegging van de bestaande kade in de noordoost hoek van de retentie. Hiervoor is een nader uit te werken post opgenomen van € 250.000 aan directe bouwkosten voor grondwerk, aanpassingen verhardingen en aanpassen waterhuishouding.

Verharding
Voor het woongebied (deelgebied 1) is gerekend met de volgende verhardingen:

- Rijbaan: straatbakstenen dikformaat;
- Parkeren (langs): straatbakstenen waalformaat;
- Toegang naar grachtwoningen: straatbakstenen dikformaat;
- Trottoir langs rijbaan: betontegels;
- Vrijliggende voetpaden: halfverharding.

Voor het sportgebied (deelgebied 2) is gerekend met:

- Rijbaan: asfaltverharding op fundering;
- Verharding bij horeca: betontegels met betonrand om het hoogteverschil op te vangen;
- Vrijliggende voetpaden: halfverharding.

Groenvoorziening
Voor nieuwe groenvoorziening in deelgebied 1 is gerekend met 60% bosschage en 40% lage begroeiing
In deelgebied 2 is gerekend met 100% bosschage.

Voor groen op de dijk in deelgebied 2 is gerekend met gras.

Voor het aantal nieuwe bomen, naast de bestaande bomen, is per deelgebied een inschatting gemaakt op basis van het ambitiedocument en de luchtfoto.

Inrichtingselementen
Gerekend is met aanbrengen van straatverlichting inclusief aansluiting.
In deelgebied 1 is voor het aantal ca. 20 m1 h.o.h.-afstand aangehouden ten opzichte van de lengte van de rijbaan. Voor deelgebied 2 is een inschatting op basis van expert judgement gedaan.

Specials
In het plan is een autobrug. Er is geen materialisatie aangegeven.
Op basis van expert judgement is hiervoor eenheidsprijzen per m2 aangenomen van € 1.600 / m2.

Werk algemene aard
Voor verkeersmaatregelen en omleidingen werk in uitvoering en faseringskosten zijn inschattinge gemaakt op basis van percentage van de overige bouwkosten.

Contract

Uitgegaan wordt van uitvoering op basis van UAC-gc contract, waarbij de opdrachtnemer de engineering op basis van het Definitief Ontwerp (DO) oppakt.

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Om van de directe bouwkosten (kale kosten aannemer) te komen tot investeringskosten zijn de volgende opslagen en reserveringen op percentages gezet.

Tabel 12: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages in SSK (kosten Bouw- en woonrijp maken)	
Type opslag of reservering	Percentage
Nader te detailleren bouwkosten	10,0 %
Indirecte bouwkosten	
Overige eenmalige kosten	2,0 %
Overige algemene bouwplaatskosten	1,0 %
Uitvoeringskosten	8,0 %
Projectmanagementkosten	NVT
Algemene kosten	8,5 %
Winst & risico	5,0 %
Bijdragen (RAW en overig)	NVT
Engineeringskosten	
Projectmanagement OG	2,0%
Onderzoek en Ontwerp OG	5,0%
Contractvoorbereiding OG	3,0%
Contractbegeleiding OG	5,0%
Projectmanagement ON	1,0%
Onderzoek en Ontwerp ON	4,0%
Kwaliteitsbewaking ON	1,5%
Overige bijkomende kosten (bouw- en woonrijp maken)	
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1.5 %
Verzekeringspremies	0.5 %
Nadeelcompensatieregeling kabels & leidingen	n.v.t.
Communicatie- en voorlichtingskosten	1,5%
Mitigerende en/of compenserende inpassingsmaatregelen	4,0%
Kosten archeologie	0,5%
Kosten van buitendienststellingen	NVT
Ruimen ontplofbare oorlogsresten	0,5%
Risicoreserveringen	
Risicoreservering bouwkosten	10,0%
Risicoreservering engineeringskosten	10,0%
Risicoreservering overige bijkomende kosten	10,0%
Objectoverstijgende risicoreservering	10,0%
Verschuiving	NVT

<u>Nader te detailleren bouwkosten</u>

Een toeslag op de bekende directe kosten voor wel voorziene maar niet expliciet uitgewerkte onderdelen van het ontwerp of de aangenomen uitvoeringsmethode. In deze raming betreffen dat:

- Aansluitingen op de bestaande situatie;
- Kleine waterbouwkundige voorzieningen bij watergangen;
- Bebordingen (straatnaam en verkeer);
- Hekwerken;
- Inrichtingselementen als banken, prullenbakken e.d.;
- Voorzieningen t.b.v. afvalinzameling.

Indirecte bouwkosten
De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten
Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten
Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten
Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten
De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico
Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)
Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten. Bij uitvoeringscontract op basis van UAV-gc niet van toepassing.

Engineeringskosten
De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG

Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG
De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG
Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON
Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten
Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.
Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies
Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten
Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen
Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie
Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Ruimen ontplofbare oorlogsresten
Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen
Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.
Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten
Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten
Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten
Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering
Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving
Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming. Aangezien de raming deterministisch is opgesteld en niet probabilistisch is doorgerekend is de Verschuiving niet van toepassing.

8.3 Aanlegkosten nieuw sportpark

Uitgangspunt hiervoor is eveneens het ambitiedocument, waaruit naar voren komt dat er een drietal natuurgrasvelden worden aangelegd, twee tennisbanen en twee padelkooien met de bijbehorende inrichting. De padelkooien en de tennisbanen (met bijbehorende inrichting) zullen worden geëxploiteerd door de ‘Twee Bruggen’ en de aanlegkosten van dit deel van het sportcomplex maken geen onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. Onderstaand het complete overzicht van wat er met welke dimensie wordt aangelegd.

Buiten scope van de raming sport
- Ondergrond vlak maken (grondwerk) is opgenomen in de kosten voor bouw- en woonrijp maken (valt onder grondwerk Bouwrijp maken).
- Tennisbanen zijn ten laste van ‘Twee Bruggen’
- Padelkooien zijn ten laste van ‘Twee Bruggen’

Natuurgrasvelden

Uitgangspunt is dat er een natuurgras wedstrijd hoofdveld van 105 x 69 meter ex uitlopen een natuurgras wedstrijd bijveld van 100 x 64 ex uitlopen en een natuurgras trainingsveld van 50 x 64 ex uitlopen wordt aangelegd. De daar bijbehorende verlichting voor het hoofdveld, en het trainingsveld zijn daarbij ingesloten. De velden worden speelklaar opgeleverd wat inhoudt dat dit inclusief doelen, leunhek, dug-outs en ballenvangers wordt uitgevoerd.

Overige inrichtingswerken
Uitgangspunt is dat de bijbehorende inrichting zoals tegelpaden (rondom) beplanting en terras bij de natuurgras velden worden aangelegd als onderdeel van de inrichtingskosten.

Staartposten
Uitgangspunt is dat over de aanlegkosten ook staartposten gerekend dienen te worden, namelijk:

- Indirecte bouwkosten (EK, UK, AK, W&R) a 10%
- Risicoreservering bouwkosten a 10%
- Engineeringskosten a 4%
- Risicoreservering engineeringskosten a 10%
- Objectoverstijgende risicoreservering a 10%

8.4 Overige kosten

Binnen de grondexploitatie is geen rekening gehouden met overige kosten anders dan de reeds vermelden kosten.

9 Indices, fasering en contant waarde

De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van jaarlijkse indexatie en contant making. Dit houdt in dat het jaar 2023 de situatie is op de peildatum. Het jaar 2023 loopt vanaf de peildatum tot één jaar na de peildatum, kortom van 15 mei 2023 tot en met 14 mei 2024. Het tweede jaar, 2025, loopt vanaf één jaar na de peildatum tot aan twee jaar na de peildatum, kortom van kortom van 15 mei 2024 tot en met 14 mei 2025. De daarop volgende jaren volgen hetzelfde patroon.

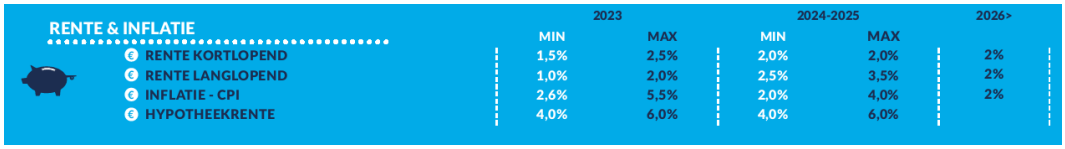
9.1 Indices

Ten behoeve van (verwachte) prijsstijgingen dan wel prijsdalingen voor de toekomst is in de berekening rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen vier indexcijfers. In onderstaande tabel is weergeven welke index aan welk onderwerp is gekoppeld.

Tabel 13: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group)

Koppeling gehanteerde indices	
Index	**Koppeling**
Inflatie	Algemene kosten (AK); winst & risico (W&R); plankosten
Bouwkosten	Bouwkosten; bijkomende kosten
v.o.n.-prijs	Opbrengsten koopwoningen
GWW-kosten	Bouwrijp maken; woonrijp maken

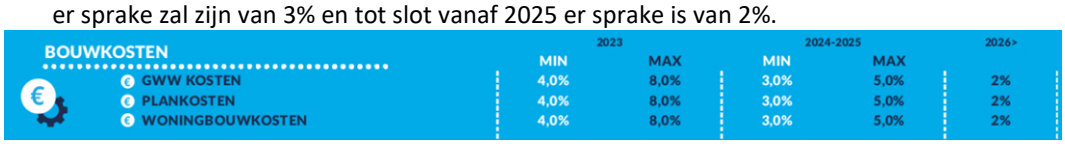
- **Inflatie:** De inflatie over 2022 is door het CBS geraamd op 10% voor het volle jaar, gezien de recente marktontwikkelingen zoals de toegenomen vraag naar producten na afloop van de COVID-19 crisis en de inval van Oekraïne door Rusland met als gevolg de energiecrisis. Aan de hand van de outlook 2023 (bron: Metafoor R.O.) is de verwachting dat inflatie toeneemt in 2023 tot 2,6% aan de bovenzijde van de bandbreedte, in de periode 2024 en 2025 zal de inflatie stijgen met 2,0% en vervolgens na 2026 zal hij het inflatiepercentage van 2,0% doorzetten. Dit is zichtbaar in Figuur 5: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.).



Figuur 8: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.)

- **Bouwkosten:** In 2023 zullen naar verwachting de bouwkosten stijgen met minimaal 6,0%. In 2024 en 2025 zal de bouwkosten verder toenemen met 4,0% en de jaren daarna met 2,0% per jaar, zie hiervoor figuur 8 (bron: Metafoor R.O.). Hierbij is uitgegaan van een midden woningmarktgebied. Verder is het uitgangspunt hierbij dat dit jaar de correctie voor bouwkosten (looncomponent) wordt doorgevoerd, maar de jaren erna afneemt wegens het stil vallen van projecten. In deze doorrekening is het uitgangspunt genomen om de bovenzijde van de bandbreedte te hanteren, waarbij voor 2023 4%, 2024 er sprake zal zijn van 3% en tot slot vanaf 2025 er sprake is van 2%.

- **Grond- weg- en waterbouw (GWW):** Eveneens als de bouwkosten stijgen de civiele kosten naar verwachting in 2023 met gemiddeld 6,0% en in de jaren 2024-2025 met 4,0% per jaar (figuur 8) (bron: Metafoor R.O.). In de dit haalbaarheidsonderzoek is het uitgangspunt dat rekening gehouden wordt met de bovenzijde van de bandbreedte, waarbij voor 2023 4%, 2024 er sprake zal zijn van 3% en tot slot vanaf 2025 er sprake is van 2%.



Figuur 9: Bouwkostenindex (bron: Metafoor R.O.)

- **v.o.n.-prijzen:** Op basis van cijfers van het CBS (periode november 2021 tot december 2022) is de woningprijsstijging geraamd op 15,4%. Daarentegen zien we een duidelijke weerslag ten gevolge van de naar recordhoogte gestegen inflatie. De inflatie in 2022 staat op recordhoogte mede door het conflict in Oekraïne, en de mildere COVID-19 variant. Om de inflatie te bestrijden, de vraag op de markt in te perken, wordt het rente percentage door de centrale banken verhoogd. Dit heeft de afgelopen maanden zijn weerslag gehad op de huizenprijzen. Metafoor R.O. prognosticeert een prijscorrectie voor woningprijzen van gemiddeld -1,5% voor 2023 uitgaande van een gemiddeld woningmarktgebied. Voor de periode 2024, 2025 verwacht men een gemiddelde correctie van -0,5% (bron: Outlook 2023 Metafoor R.O.). De Nederlansche Bank (DNB) heeft in een recent rapport aangegeven dat de verwachting is dat de huizenprijzen de komende jaren zullen dalen met 3,1% in 2023 en met 3,3% in 2024 (bron: Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten december 2022, nummer 24). De ABN AMRO prognosticeert een prijsdaling van -2,5% voor 2023 (Bron: Woningmarktmonitor ABN AMRO Oktober 2022). Dergelijke beelden zijn nog niet direct in de markt te zien, en daarom is er gekozen om voor dit haalbaarheidsonderzoek uit te gaan van een stagnatie in plaats van een daling voor 2023, en beperkte stijging in 2024 van 1% en vanaf 2026 een stijging van 2%.

Tabel 14: Gehanteerde indices (bronnen: DNB, Metafoor R.O, ABN AMRO en NVM)

Gehanteerde indices							
Opslag	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijzen	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

9.2 Fasering

- Uitgangspunt is dat het plan gefaseerd wordt in de periode 2023 tot en met 2029. De fasering is gebaseerd op expert judgement. De fasering hiervan is samengevat in onderstaande tabel;
- Hierbij wordt het uitgegaan dat de initiatieffase verder vorm wordt gegeven in 2023;
- Uitgangspunt is dat voorafgaand aan de uitvoering, een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden, dit zal plaatsvinden in 2024;
- Uitgangspunt is dat de aanleg van het nieuwe sportpark plaatsvindt in 2025, vanaf februari tot en met september. Vervolgens zal het bestaande sportpark gesloopt worden;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het bouwrijp maken, plaatsvinden voorafgaand aan de start van de bouw namelijk in 2026;

- Uitgangspunt is dat er geen sprake is van bodemverontreiniging;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het woonrijp maken gefaseerd worden over de periode nadat de deelontwikkelingen worden opgeleverd;

Tabel 15: Fasering vastgoedexploitatie

Fasering vastgoedexploitatie								
Type	**Totaal**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Koopwoning								
Vrijstaande woning (vrije sector woning)	12	0	0	0	0	12	0	0
2^1 kap woning (vrije sector woning)	4	0	0	0	0	4	0	0
Kleine rijwoning (LLB woningen)	18	0	0	0	0	0	0	18
Rijwoning (tussenwoningen)	16	0	0	0	0	6	0	10
Hoekwoning (hoekwoningen)	16	0	0	0	0	4	2	10
Appartement (appartement – vrije sector)	8	0	0	0	0	8	0	0
Appartement (appartement – penthouse)	2	0	0	0	0	2	0	0
Huurwoning								
Appartement (appartement – sociale huur)	20	0	0	0	0	0	20	0
Rijwoning (tussenwoning – sociale huur)	10	0	0	0	0	0	10	0
Commercieel								
Combi accommodatie (recreatie)	1	0	0	1	0	0	0	0
Totaal	107	0	0	1	0	36	32	38
Totaal (%)	100%	0%	0%	1%	0%	34%	30%	36%

9.3 Contante waarde

- Uitgangspunt is dat de ontwikkeling wordt gefinancierd met 30% eigen vermogen en 70% vreemd vermogen. Hiervoor is als uitgangspunt genomen dat de ontwikkelaar een rendement op eigen vermogen van 7% verlangt en een rente van 5% betaalt over het aan te trekken vreemd vermogen;
- Voorgaande uitgangspunten resulteren in een Weighted Average Cost of Capital (WACC) van 5,6% waartegen contant is gemaakt. De WACC is de gemiddelde kostenvoet van het vermogen. Dit is het rendement vereist op een mix van eigen en vreemd vermogen.

10 Residuele waarde

Op basis van de voorgaande uitgangspunten bedraagt de nominale residuele waarde € 1.053.930 (excl. btw). De geïndexeerde residuele waarde bedraagt - € 347.814 (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 16: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Samenvatting				
Post	**Nominaal (excl. btw)**		**Geïndexeerd (excl. btw)**	
Vastgoedexploitatie opbrengsten				
Koopwoningen	€	4.679.993	€	3.819.657
Huurwoningen	€	576.000	€	652.485
Commercieel	€	992.000	€	1.058.911
Maatschappelijk	€	-	€	-
Parkeren	€	-	€	-
Residuele grondwaarde	**€**	**6.247.993**	**€**	**5.531.053**
Grondexploitatiekosten				
Grondkosten	€	54.000	€	56.512
Bouwrijp maken	€	2.517.718	€	2.825.193
Woonrijp maken	€	2.622.345	€	2.997.162
Onderhoud	€	-	€	-
Overige kosten	€	-	€	-
Saldo grondexploitatiekosten	**€**	**5.194.063**	**€**	**5.878.867**
Residuele waarde	**€**	**1.053.930**	**€**	**(347.814)**
Contante residuele waarde	**€**	**(491.682,01)**		
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€**	**(3,74)**		

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,6 % resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 15 mei 2023 van - **€ 491.682,01** (excl. btw). Dit resulteert in een residuele contante waarde per m² plangebied van - **€ 3,74** (excl. btw).

Ontvangen documenten

- 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 1.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 2.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 3.pdf
- 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_huidig deel 3.pdf
- Gespreksnotitie verkennend overleg Waterschap 21 april 2022.pdf
- Ruimtebehoefte Accommodatie SV Bredevoort.docx
- 20220621 Deelresultaten Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Recreatie Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Sport Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Kostenraming Wonen Slingeplas Aalten.pdf
- 20220621 Ruimtegebruik gesplitst Slingeplas Aalten.pdf
- 20220623 Residuele waarde Slingeplas Aalten.pdf
- BKK sportkantine.pdf
- Memo Haalbaarheidsstudie Slingeplas Aalten.pdf
- Woondeal Achterhoek.pdf
- Woningbouwstrategie Aalten raad 30 nov21.def.pdf
- 465270_1.pdf

Bibliografie

- ABN AMRO. (2023). Woningmarktmonitor oktober 2022. https://www.abnamro.nl/nl/media/Woningmarktmonitor%20oktober%202022_tcm16-171151.pdf
- Bouwbesluit. (2020). https://www.onlinebouwbesluit.nl/
- Bouwkostenkompas. (2023). http://www.bouwkostenkompas.nl/
- Crow. (2022). Standaard Systematiek voor Kostenramingen (SSK). https://www.crow.nl/thema-s/projectmanagement/kostenmanagement/standaardsystematiek-voor-kostenramingen-(ssk)
- CROW. (2022). https://www.crow.nl/
- Funda. (2023). https://www.funda.nl/
- Kadaster. (2023). https://www.kadaster.nl/
- Metafoor R.O.. (2023). Outlook Grondexploitatie 2023. https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2022/12/OUTLOOK-2023.pdf
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). (2023). https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie
- DNB. (2022). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten. https://www.dnb.nl/media/vkljvt4q/dnb-eov-dec-2022.pdf
- Ruimtelijke Plannen. (2023). https://www.ruimtelijkeplannen.nl/

Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
GBO	-	Gebruiksoppervlak
k.k.	-	Kosten Koper
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
v.o.n.	-	Vrij op naam
VVO	-	Verhuurbaar vloeroppervlak
WACC	-	Weighted Average Cost of Capital

Begrippen

Stichtingskosten

Bouwkosten

Totaal van directe bouwkosten, bestaande uit bouwkundige werken, gebouw gebonden installaties en vaste inrichting, en indirecte bouwkosten.

Bijkomende kosten - Stichtingskosten

Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn voorbereidings- en begeleidingskosten (kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, etc.), heffingen (leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, etc.), verzekeringen, verkoopkosten (makelaarscourtage), aanloopkosten, risico-verrekeningen en onvoorziene uitgaven. De hoogte van deze kosten worden beïnvloed door o.a. de projectomvang en de hoogte van de aanneemsom. Bijkomende kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten.

Algemene Kosten (AK) - Stichtingskosten

Onder de algemene (bedrijfs)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf, bijvoorbeeld kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratieve kosten. Deze kosten worden ook wel ‘’eigen apparaatskosten’’ genoemd. De algemene kosten fluctueren en zijn o.a. afhankelijk van de specifieke kenmerken van de ontwikkelaar en het project. Er is geen vaste berekeningsmethodiek of percentage voor het bepalen van de AK. Algemene kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouw- en bijkomende kosten.

Winst & Risico (W&R) - Stichtingskosten

Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Het bedrag dat een ontwikkelaar hiervoor doorberekent in de v.o.n.-prijs hangt af van project specifieke kenmerken zoals de complexiteit, omvang, (aan)looptijd, locatiekenmerken, hoogte van voorinvesteringen, risico die de ontwikkelaar loopt in het project, seriematigheid en afzetmarkt. Net als de AK fluctueert het rendement van een project en is er geen vaste berekeningsmethodiek. Echter zien wij bij ontwikkelaars vaak terug dat zij W&R berekenen over de ontwikkelomzet (opbrengst excl. btw).

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Indirecte bouwkosten

De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten

Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten
Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten
Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten
De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico
Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)
Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten.

Engineeringskosten
De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG
De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG
Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON
Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON
Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON
Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten

Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.
Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies
Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten
Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen
Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie
Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Kosten van buitendienststellingen
Dit zijn kosten voor vervangend vervoer en communicatie naar reizigers tijdens buitendienststellingen van treinen i.v.m. uit te voeren werkzaamheden.

Ruimen niet gesprongen explosieven
Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen

Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.
Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten
Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten
Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten
Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering
Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving
Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming.

Lijst met tabellen

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening 3
Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 05-09-2023) 8
Tabel 3: Ruimtestaat (bron: gemeente Aalten) 9
Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: gemeente Aalten, bewerking Antea Group) 11
Tabel 5: Programmaoverzicht commercieel (recreatie) en maatschappelijk (sport) 12
Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen (bron: Kadaster) 14
Tabel 7: Opbrengstpotentie combi-accommodatie en camperplaatsen. 14
Tabel 8: Bouwkosten woningen (bron: Bouwkostenkompas) 15
Tabel 9: Bouwkosten combi-accommodatie (sport) 16
Tabel 10: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group) 16
Tabel 11: Berekening residuele grondwaarde woningen (bron: Antea Group) 17
Tabel 12: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group) 24
Tabel 13: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group) 29
Tabel 14: Gehanteerde indices (bronnen: DNB, Metafoor R.O, ABN AMRO en NVM) 30
Tabel 15: Fasering vastgoedexploitatie 31
Tabel 16: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group) 32

Lijst met figuren

Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group) 5
Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group) 6
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group) 6
Figuur 4: DCF-berekening (bron: Antea Group) 7
Figuur 5: Impressie planvoornemen (bron: 3683.01_ambitiedocument_slingeplas en omgeving_A3_20221207_Ir.pdf) 11
Figuur 6: Deelgebied 1 - woningbouw (bron: bron: 368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 1.pdf) 20
Figuur 7: Deelgebied 2 - sportcomplex (368301.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.juni 2022-A1_nieuw deel 2.pdf) 21
Figuur 8: Rente en inflatie indices (bron: Metafoor R.O.) 29
Figuur 9: Bouwkostenindex (bron: Metafoor R.O.) 30

Bijlage 1 Referenties

Bijlage 1 Referenties

Tussenwoning

Referentie 1



Plaats	Dinxperlo
Adres	Churchillstraat 28
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 275.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 280.852 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.625
GBO	107 m^2
Aangeboden sinds	28 februari 2023
Verkoopdatum	13 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in kern binnen zelfde gemeente

Referentie 2



Plaats	Bredevoort
Adres	Pater Jan de Vriesstraat 13
Bouwjaar	1968
Transactieprijs k.k.	€ 210.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 205.312 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.812
GBO	123 m^2
Aangeboden sinds	24 september 2023
Verkoopdatum	20 oktober 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen binnen dezelfde plaats

Referentie 3



Plaats	Bredevoort
Adres	Stadsbroek 5
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 225.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 227.826 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.649
GBO	88 m^2
Aangeboden sinds	10 juni 2022
Verkoopdatum	5 juli 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen binnen dezelfde plaats

Hoekwoning

Referentie 1



Plaats	Bredevoort
Adres	Frederik Hendrikstraat 25
Bouwjaar	1962
Transactieprijs k.k.	€ 260.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 267.144 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.726
GBO	98 m^2
Aangeboden sinds	31 augustus 2022
Verkoopdatum	26 september 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in dezelfde plaats

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Ludgerstraat 63
Bouwjaar	1958
Transactieprijs k.k.	€ 297.500
Transactieprijs v.o.n.	€ 305.674 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.997
GBO	102 m^2
Aangeboden sinds	10 juni 2022
Verkoopdatum	21 juli 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere plaats binnen dezelfde gemeente

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Grote Maote 176
Bouwjaar	1989
Transactieprijs k.k.	€ 225.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 230.842 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.509
GBO	92 m^2
Aangeboden sinds	13 mei 2022
Verkoopdatum	12 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere plaats binnen dezelfde gemeente

2^1 kap woning

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Hogestraat 127
Bouwjaar	2023
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 349.722 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.643
GBO	96 m^2
Aangeboden sinds	30 november 2022
Verkoopdatum	20 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 2



Plaats	Bredevoort
Adres	Misterstraat 51
Bouwjaar	1920
Transactieprijs k.k.	€ 369.051
Transactieprijs v.o.n.	€ 369.096 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.355
GBO	110 m^2
Aangeboden sinds	16 mei 2022
Verkoopdatum	3 juni 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in dezelfde plaats

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Molenkamp 35
Bouwjaar	1965
Transactieprijs k.k.	€ 335.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 344.205 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.911
GBO	88 m^2
Aangeboden sinds	20 juli 2022
Verkoopdatum	12 augustus 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2^1 kap woning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen gemeente

Vrijstaande woning

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Hogestraat 129
Bouwjaar	2023
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 380.513 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.669
GBO	104 m^2
Aangeboden sinds	21 september 2022
Verkoopdatum	14 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande bungalow met garage
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Bongenkamp 12
Bouwjaar	2007
Transactieprijs k.k.	€ 632.012
Transactieprijs v.o.n.	€ 633.433 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.113
GBO	154 m^2
Aangeboden sinds	9 februari 2023
Verkoopdatum	6 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in grotere kern binnen de gemeente

Referentie 3



Plaats	Winterswijk Miste
Adres	De Klomp 9
Bouwjaar	2019
Transactieprijs k.k.	€ 580.000
Transactieprijs v.o.n.	€ 597.400 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.897
GBO	122 m^2
Aangeboden sinds	4 oktober 2022
Verkoopdatum	21 oktober 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in kern binnen naastgelegen gemeente

Appartement - betaalbaar

Referentie 1



Plaats	Aalten
Adres	Haermansweijde 24
Bouwjaar	1995
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 195.439 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.832
GBO	69 m^2
Aangeboden sinds	6 april 2023
Verkoopdatum	26 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten ten oosten van het centrum

Referentie 2



Plaats	Aalten
Adres	Manschotplein 61
Bouwjaar	1994
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 251.824 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.403
GBO	74 m^2
Aangeboden sinds	10 maart 2023
Verkoopdatum	6 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten nabij het centrum

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Lichtenvoordsestraatweg 22 d
Bouwjaar	1923 (recentelijk verbouwd)
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 206.810 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 2.553
GBO	81 m^2
Aangeboden sinds	24 december 2022
Verkoopdatum	25 januari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Zeer netjes
Opmerking	Gelegen in Aalten nabij het centrum

Levensloopbestendige Woning

Referentie 1



Plaats	Zieuwent
Adres	Werenfriedstraat (bouwnr. 15)
Bouwjaar	2024
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 391.656 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.013
GBO	130 m^2
Aangeboden sinds	16 november 2022
Verkoopdatum	7 maart 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in dorp in naastgelegen gemeente

Referentie 2



Plaats	Babberich
Adres	Dorpsweide (bouwnr. 29)
Bouwjaar	2024
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 291.804 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.559
GBO	82 m^2
Aangeboden sinds	21 november 2022
Verkoopdatum	1 februari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in een vergelijkbaar dorp in de regio

Referentie 3



Plaats	Aalten
Adres	Zuiderkruis 8
Bouwjaar	1972
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 291.804 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 3.559
GBO	82 m^2
Aangeboden sinds	21 november 2022
Verkoopdatum	1 februari 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Levensloopbestendige woning
Afwerking	Nieuwbouw
Opmerking	Gelegen in een vergelijkbaar dorp in de regio

Appartement – vrije sector

Referentie 1



Plaats	Bredevoort
Adres	Ooievaarsdijk 5
Bouwjaar	2021
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 462.470 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 5.158
GBO	89 m^2
Aangeboden sinds	9 maart 2023
Verkoopdatum	11 april 2023
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen ten noorden van het plangebied

Referentie 2



Plaats	Winterswijk
Adres	Houtladingstraat 6 36
Bouwjaar	2021
Transactieprijs k.k.	€ -
Transactieprijs v.o.n.	€ 425.956 (geïndexeerd)
Transactieprijs per m^2	€ 4.176
GBO	89 m^2
Aangeboden sinds	23 juni 2022
Verkoopdatum	2 augustus 2022
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Appartement
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen in Winterswijk

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T. +31651548289
E. hans.holterman@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Bijlage 8 Rekenbladen Basis Variant 3

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Br	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting

Post	**Nominaal (excl. btw)**	**Geïndexeerd (excl. btw)**
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 4.679.993	€ 3.819.657
Huurwoningen	€ 576.000	€ 652.485
Commercieel	€ 992.000	€ 1.058.911
Maatschappelijk	€ -	€ -
Parkeren	€ -	€ -
Residuele grondwaarde	**€ 6.247.993**	**€ 5.531.053**
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten	€ 54.000	€ 56.512
Bouwrijp maken	€ 2.517.718	€ 2.825.193
Woonrijp maken	€ 2.622.345	€ 2.997.162
Onderhoud	€ -	€ -
Overige kosten	€ -	€ -
Saldo grondexploitatiekosten	**€ 5.194.063**	**€ 5.878.867**
Residuele waarde	**€ 1.053.930**	**€ (347.814)**
Contante residuele waarde	**€ (491.682,01)**	
Contante residuele waarde per m² plangebied	**€ (3,74)**	

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Input		

Planning	
Start project	2023
Eind project	2029
Looptijd in jaren	7

Programma VEX / GREX	
Aantal typen koopwoningen	7
Aantal typen huurwoningen	2
Aantal type commerciële functies	1
Aantal type maatschappelijke functies	0
Aantal type parkeer functies	0

Indices VEX

Indices per jaar	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Indices GREX

Indices per jaar	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Inflatie	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWW-kosten	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel	
WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	5%
Rendement (%) EV	7%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,6%

Specificaties	
BVO/GBO bekend koopwoningen	BVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	BVO
BVO/VVO bekend commercieel	-
BVO/VVO bekend maatschappelijk	-
BVO/VVO bekend parkeren	-

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Perceel toevoegen**	
Datum opgesteld	5-9-2023	**Perceel verwijderen**	
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m²)	In plangebied betrokken (m²)
BDV00-B-1855	Waterschap Rijn en Ijssel	835	
BDV00-B-2083	Gemeente Aalten	25.792	
BDV00-B-1875	Gemeente Aalten	23.614	
BDV00-B-1874	Gemeente Aalten	1.830	
BDV00-B-2045	Gemeente Aalten	23.841	
BDV00-B-1345	Gemeente Aalten	890	
BDV00-B-1852	Waterschap Rijn en Ijssel	1.325	
ANT02-O-592	Waterschap Rijn en Ijssel	4.520	
ANT02-O-1514	Gemeente Aalten	5.090	
ANT02-O-606	Waterschap Rijn en Ijssel	8.850	
ANT02-O-1180	Waterschap Rijn en Ijssel	8.950	
ANT02-O-596	Waterschap Rijn en Ijssel	31.900	
ANT02-O-593	Gemeente Aalten	6.390	
BDV00-B-1843	Gemeente Aalten	254	
BDV00-B-1847	Waterschap Rijn en Ijssel	251	
BDV00-B-1846	Gemeente Aalten	173	
BDV00-B-1564	Gemeente Aalten	651	
BDV00-B-1341	Gemeente Aalten	28	
ATN02-O-602	Gemeente Aalten	243.540	
ATN02-O-1196	Gemeente Aalten	3.930	
ATN02-O-1024	Gemeente Aalten	560	
ATN02-O-1025	Gemeente Aalten	730	
ATN02-O-599	Gemeente Aalten	81.190	
ATN02-O-595	Gemeente Aalten	5.010	
ATN02-O-594	Gemeente Aalten	1.100	
Totaal		481.244	131.565

Planeigenschappen	%	Totaal (m²)
Omvang plangebied	-	131.565
Buiten beschouwing	-	0
Bruto exploitatiegebied	100%	131.565
Groen	33%	42.989
Water	19%	24.595
Verharding (parkeren, wegen, fiets- en wandelpaden)	10%	12.756
Sportveld	24%	31.569
Uitgeefbaar	15%	19.656
Controle	100%	131.565

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**Overige input**	
Datum opgesteld	5-9-2023	btw	21%
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	VEX		

		Koopwoning							Huurwoning		Commercieel	Totaal koopwoningen	Totaal huurwoningen	Totaal commercieel	Totaal
Programma															
Type		Vrijstaande woning	2^1 kap woning	Kleine rijwoning	Rijwoning	Hoekwoning	Appartement	Appartement	Appartement	Rijwoning	Combi-accommodatie				
Projectnaam		Vrije sector woning	Vrije sector woning	LLB woningen	Tussenwoningen -	Hoekwoningen	Appartement - vrije sector	Appartement - Penthouse	Appartement - sociale huur	Tussenwoningen - sociale	Recreatie				
Omschrijving (woning)type		EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	MGW	MGW	EGW	MGW	-				
Segment		Midden	Midden	Goedkoop	Goedkoop	Midden	Midden	Midden	Goedkoop	Goedkoop	-				
Soort bouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	-				
Koop/huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	Huur	-				
Aantal	st.	12	4	18	16	16	8	2	20	10	1	76	30	1	107
Aandeel programma	%	11%	4%	17%	15%	15%	7%	2%	19%	9%	1%	71%	28%	1%	100%
Kavelgrootte	m²	400	300	175	150	175	67	67	67	150	-	15.020	2.840	0	17.860
GBO/VVO	m²	114	101	72	100	116	80	96	77	100	-	7.344	2.540	0	9.884
Vormfactor	%	71%	72%	72%	77%	77%	80%	80%	81%	77%	-				
BVO	m²	160	140	100	130	150	100	120	95	130	-	9.800	3.200	0	13.000
Architectuurniveau		Basis	Basis	Laag	Laag	Laag	Basis	Basis	Laag	Laag	-				
Bouwlagen	st.	3	3	2	2	2	3	3	3	2	-				
Conceptwoning		Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	-				
Type dak		Schuin	Schuin	Schuin	Schuin	Schuin	Plat	Plat	Plat	Schuin	-				
Parkeren		Eigen terrein	Eigen terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	-				
Vaste grondprijs (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958				
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	€ 4.225	€ 3.650	€ 3.075	€ 2.700	€ 2.750	€ 4.625	€ 4.625	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Koopprijs k.k. per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Uitgifteprijs per m² kavel (excl. btw)	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
Huurprijs per maand per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Huurprijs per maand	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Brutoaanvangsrendement (BAR)	%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	0,0%	n.v.t.				
Fee (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€ 480.000	€ 367.900	€ 221.400	€ 270.300	€ 317.600	€ 370.000	€ 444.000	€ -	€ -	€ -	€ 24.471.200	€ -	€ -	€ 24.471.200
Koopprijs k.k.	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitgifteprijs (excl. btw)	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€ 396.700	€ 304.000	€ 183.000	€ 223.400	€ 262.500	€ 305.800	€ 366.900	€ 18.500	€ 20.600	€ 992.000	€ 20.225.000	€ 576.000	€ 992.000	€ 21.793.000
Bouwkosten												**Bouwkosten**	**Bouwkosten**	**Bouwkosten**	**Bouwkosten**
Bouwkosten	m²	€ 1.448	€ 1.314	€ 1.122	€ 1.026	€ 1.026	€ 1.617	€ 1.617	€ -	€ -	€ -				
Bouwkosten eenheid	st.	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900	€ 161.700	€ 194.040	€ -	€ -					
Meerprijs BENG	m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Meerpijs BENG eenheid	st.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -					
Inbouwpakket	st.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.				
Totaal per eenheid	€	€ 231.680	€ 183.960	€ 112.200	€ 133.380	€ 153.900	€ 161.700	€ 194.040	€ -	€ -	€ -	€ 11.813.760	€ -	€ -	€ 11.813.760
Percentage van opbrengsten	%	58%	61%	61%	60%	59%	53%	53%	0%	0%	0%				
Bijkomende kosten												**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**	**Bijkomende kosten**
Bijkomende kosten	%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	0%				
Saldo bijkomende kosten	€	€ 34.752	€ 27.594	€ 16.830	€ 20.007	€ 23.085	€ 24.255	€ 29.106	€ -	€ -	€ -	€ 1.772.064	€ -	€ -	€ 1.772.064
Percentage van opbrengsten	%	9%	9%	9%	9%	9%	8%	8%	0%	0%	0%				
Ontwikkelingskosten												**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**	**Ontwikkelingskosten**
AK	%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	0%				
Saldo AK	€	€ 10.657	€ 8.462	€ 5.161	€ 6.135	€ 7.079	€ 7.438	€ 8.926	€ -	€ -	€ -	€ 543.433	€ -	€ -	€ 543.433
Winst & Risico	%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	0%	0%	0%				
Saldo Winst & Risico	€	€ 27.769	€ 21.280	€ 12.810	€ 15.638	€ 18.375	€ 21.406	€ 25.683	€ -	€ -	€ -	€ 1.415.750	€ -	€ -	€ 1.415.750
Totaal per eenheid	€	€ 38.426	€ 29.742	€ 17.971	€ 21.773	€ 25.454	€ 28.844	€ 34.609	€ -	€ -	€ -	€ 1.959.183	€ -	€ -	€ 1.959.183
Percentage van opbrengsten	%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	9%	0%	0%	0%				
Grondwaarde												**Grondwaarde**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde**	**Grondwaarde**
Residuele grondwaarde	€	€ 91.842	€ 62.704	€ 35.999	€ 48.240	€ 60.061	€ 91.001	€ 109.145	€ 18.500	€ 20.600	€ 992.000	€ 4.679.993	€ 576.000	€ 992.000	€ 6.247.993
Residuele grondwaarde per m² kavelgrootte	€	€ 230	€ 209	€ 206	€ 322	€ 343	€ 1.358	€ 1.629	€ 276	€ 137					
Grondquote	%	23%	21%	20%	22%	23%	30%	30%	100%	100%	100%				
Vaste grondprijs	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.525	€ 20.625	€ 991.958				

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Fasering VEX		

Programma

Type	Projectnaam	Aantal	Controle	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoning										
Vrijstaande woning	Vrije sector woning	12	100%	0	0	0	0	12	0	0
2^1 kap woning	Vrije sector woning	4	100%	0	0	0	0	4	0	0
Kleine rijwoning	LLB woningen	18	100%	0	0	0	0	0	0	18
Rijwoning	Tussenwoningen - betaalb	16	100%	0	0	0	0	6	0	10
Hoekwoning	Hoekwoningen	16	100%	0	0	0	0	4	2	10
Appartement	Appartement - vrije sector	8	100%	0	0	0	0	8	0	0
Appartement	Appartement - Penthouse	2	100%	0	0	0	0	2	0	0
Huurwoning										
Appartement	Appartement - sociale huu	20	100%	0	0	0	0	0	20	0
Rijwoning	Tussenwoningen - sociale	10	100%	0	0	0	0	0	10	0
Commercieel										
Combi-accommodatie	Recreatie	1	100%	0	0	1	0	0	0	0
				0	0	1	0	36	32	38
			100%	0%	0%	1%	0%	34%	30%	36%

Fasering nominaal

Opbrengsten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 20.225.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.547.000	€ 525.000	€ 8.153.000
Huurwoningen	€ 576.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 576.000	€ -
Commercieel	€ 992.000	€ -	€ -	€ 992.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 11.813.760	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.613.560	€ 307.800	€ 4.892.400
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 1.772.064	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 992.034	€ 46.170	€ 733.860
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 543.433	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 304.224	€ 14.159	€ 225.050
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 1.415.750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 808.290	€ 36.750	€ 570.710
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Resultaat	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 4.679.993	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.828.892	€ 120.121	€ 1.730.980
Huurwoningen	€ 576.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 576.000	€ -
Commercieel	€ 992.000	€ -	€ -	€ 992.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Indices

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	2,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflatie cummulatief	102,60%	104,65%	106,75%	108,88%	111,06%	113,28%	115,54%
Bouwkosten	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwkosten cummulatief	104,00%	107,12%	110,33%	112,54%	114,79%	117,09%	119,43%
v.o.n.-prijs	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
v.o.n.-prijzen cummulatief	100,00%	101,00%	102,01%	104,05%	106,13%	108,25%	110,42%

Fasering geïndexeerd

Opbrengsten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 21.825.756	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.254.970,1	€ 568.332,6	€ 9.002.453,3
Huurwoningen	€ 652.485	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 652.485,3	€ -
Commercieel	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ 1.058.910,8	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 13.795.097	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.591.777	€ 360.393	€ 5.842.927
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 2.069.265	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.138.767	€ 54.059	€ 876.439
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 613.935	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 337.863	€ 16.039	€ 260.033
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 1.527.803	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 857.848	€ 39.783	€ 630.172
Huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Residuele grondwaarde	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koopwoningen	€ 3.819.657	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.328.715	€ 98.058	€ 1.392.883
Huurwoningen	€ 652.485	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 652.485	€ -
Commercieel	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	RevA.0		
Status	Definitief	**Financieel**	
Datum opgesteld	5-9-2023	WACC (%)	5,6%
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023	**Civiele specificatie**	
Variant / deelgebied	n.v.t.	Uitgebreid	
Tabblad	GREX		

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Cijfer jaar	*0*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*

Indices	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inflatie	0%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
GWW-kosten	0%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%

Kosten

	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndexeerd
Grondkosten				€ 54.000	€ 56.512
Grondwaarde	0	-	€ -	€ -	€ -
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV					
Bredevoort	1	post	€ 54.000	€ 54.000	€ 56.512
Nabetalingsverplichting	0	-	€ -	€ -	€ -
Civiele kosten					
Bouwrijp maken			€ 19	€ 2.517.718	€ 2.825.193
Opruimwerkzaamheden					
Sloop panden	1	post	€ 52.952	€ 52.952	€ 58.423
Opruimen terrein	1	post	€ 321.105	€ 321.105	€ 354.287
Bodemsanering	0		€ -	€ -	€ -
Kabels en Leidingen					
Verwijderen nutsvoorzie	0		€ -	€ -	€ -
Verleggen / verplaatsen	1	post	€ 72.939	€ 72.939	€ 82.086
Aanleg nutsvoorzieninge	0		€ -	€ -	€ -
Beschermen bestaande l	1	post	€ 32.821	€ 32.821	€ 36.937
Grondwerk					
Terreinophoging	1	post	€ 64.105	€ 64.105	€ 72.144
Cunetten (BRM)	1	post	€ 208.893	€ 208.893	€ 235.089
Watergangen en -partije	1	post	€ 184.688	€ 184.688	€ 207.849
Niew Zandstrand	0		€ -	€ -	€ -
Riolering					
Regenwaterafvoer (RWA	0		€ -	€ -	€ -
Vuilwaterafvoer (VWA)	1	post	€ 350.502	€ 350.502	€ 394.456
Waterhuishouding					
Keervoorzieningen	1	post	€ 813.643	€ 813.643	€ 915.677
Duikers	1	post	€ 27.789	€ 27.789	€ 31.273
In- / uitlaatvoorzieninge	1	post	€ 7.877	€ 7.877	€ 8.865
Verharding					
Bouwweg	1	post	€ 105.301	€ 105.301	€ 118.506
Specials					
Kunstwerken	1	post	€ 178.547	€ 178.547	€ 200.938
Geluidskerende voorzien	0		€ -	€ -	€ -
Aanpassingen aan besta	0		€ -	€ -	€ -
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard					
Verkeersmaatregelen (w	1	post	€ 36.208	€ 36.208	€ 40.749
Omleidingen (werk in uit	1	post	€ 12.069	€ 12.069	€ 13.583
Faseringskosten	1	post	€ 48.277	€ 48.277	€ 54.331
Woonrijp maken			€ 20	€ 2.622.345	€ 2.997.162
Opruimwerkzaamheden					
Bouwweg	1	post	€ 25.272	€ 25.272	€ 29.600
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Grondwerk					
Riolering					
Waterhuishouding					
Verharding					
Rijbanen	1	Post	€ 731.797	€ 731.797	€ 857.121
Parkeren	1	Post	€ 165.419	€ 165.419	€ 193.748
Fietspaden	0		€ -	€ -	€ -
Voetpaden	1	Post	€ 172.890	€ 172.890	€ 202.498
Gedeelde ruimte (sharec	1	Post	€ 27.854	€ 27.854	€ 32.624
Groenvoorziening					
Gras	1	Post	€ 8.887	€ 8.887	€ 10.409
Begroeiing	1	Post	€ 52.331	€ 52.331	€ 61.293
Bomen	1	Post	€ 84.241	€ 84.241	€ 98.668
Inrichtingselementen					
Openbare Verlichting	1	Post	€ 201.303	€ 201.303	€ 235.778
Wegbebakening	0		€ -	€ -	€ -
Straatmeubilair	0		€ -	€ -	€ -
Hekwerken	0		€ -	€ -	€ -
Specials					
Sportvoorzieningen	1	Post	€ 1.093.550	€ 1.093.550	€ 1.206.553
Ondergrondse afvalcontc	0		€ -	€ -	€ -
Overig	0		€ -	€ -	€ -
Werk algemene aard					
Verkeersmaatregelen (w	1	Post	€ 22.050	€ 22.050	€ 25.826
Omleidingen (werk in uit	1	Post	€ 7.350	€ 7.350	€ 8.609
Faseringskosten	1	Post	€ 29.400	€ 29.400	€ 34.435
Overige kosten			€ -	€ -	€ -
Planschade	0		€ -	€ -	€ -
Plankosten	0		€ -	€ -	€ -
Afdragingen gemeente	0		€ -	€ -	€ -

Fasering

Grondwaarde	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV									
Bredevoort	100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Nabetalingsverplichting	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloop panden	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Opruimen terrein	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Bodemsanering	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Verwijderen nutsvoorzie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Verleggen / verplaatsen	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Aanleg nutsvoorzieninge	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beschermen bestaande l	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Terreinophoging	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Cunetten (BRM)	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Watergangen en -partije	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Niew Zandstrand	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Regenwaterafvoer (RWA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vuilwaterafvoer (VWA)	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Keervoorzieningen	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Duikers	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
In- / uitlaatvoorzieninge	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Bouwweg	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Kunstwerken	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Geluidskerende voorzien	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aanpassingen aan besta	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Verkeersmaatregelen (w	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Omleidingen (werk in uit	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Faseringskosten	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Rijbanen	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Parkeren	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Fietspaden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voetpaden	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Gedeelde ruimte (sharec	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Gras	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Begroeiing	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Bomen	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Openbare Verlichting	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Wegbebakening	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Straatmeubilair	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hekwerken	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sportvoorzieningen	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Ondergrondse afvalcontc	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Verkeersmaatregelen (w	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Omleidingen (werk in uit	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Faseringskosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	34%
Planschade	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Afdragingen gemeente	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Kosten

Grondwaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 56.512	€ -	€ -	€ -	€ -
Gecorrigeerde vervangingswaarde SV									
Bredevoort	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 56.512	€ -	€ -	€ -	€ -
Nabetalingsverplichting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloop panden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 58.423	€ -	€ -	€ -	€ -
Opruimen terrein	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 354.287	€ -	€ -	€ -	€ -
Bodemsanering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verwijderen nutsvoorzie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verleggen / verplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 82.086	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanleg nutsvoorzieninge	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beschermen bestaande l	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 36.937	€ -	€ -	€ -	€ -
Terreinophoging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 72.144	€ -	€ -	€ -	€ -
Cunetten (BRM)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 235.089	€ -	€ -	€ -	€ -
Watergangen en -partije	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 207.849	€ -	€ -	€ -	€ -
Niew Zandstrand	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Regenwaterafvoer (RWA	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vuilwaterafvoer (VWA)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 394.456	€ -	€ -	€ -	€ -
Keervoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 915.677	€ -	€ -	€ -	€ -
Duikers	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 31.273	€ -	€ -	€ -	€ -
In- / uitlaatvoorzieninge	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.865	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwweg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 118.506	€ -	€ -	€ -	€ -
Kunstwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 200.938	€ -	€ -	€ -	€ -
Geluidskerende voorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanpassingen aan besta	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkeersmaatregelen (w	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 40.749	€ -	€ -	€ -	€ -
Omleidingen (werk in uit	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.583	€ -	€ -	€ -	€ -
Faseringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 54.331	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 412.710	€ 2.412.482	€ -	€ -	€ -
Sloop panden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 58.423	€ -	€ -	€ -	€ -
Opruimen terrein	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 354.287	€ -	€ -	€ -	€ -
Bodemsanering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verwijderen nutsvoorzie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verleggen / verplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 82.086	€ -	€ -	€ -
Aanleg nutsvoorzieninge	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beschermen bestaande l	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 36.937	€ -	€ -	€ -
Terreinophoging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 72.144	€ -	€ -	€ -
Cunetten (BRM)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 235.089	€ -	€ -	€ -
Watergangen en -partije	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 207.849	€ -	€ -	€ -
Niew Zandstrand	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Regenwaterafvoer (RWA	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vuilwaterafvoer (VWA)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 394.456	€ -	€ -	€ -
Keervoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 915.677	€ -	€ -	€ -
Duikers	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 31.273	€ -	€ -	€ -
In- / uitlaatvoorzieninge	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.865	€ -	€ -	€ -
Bouwweg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 118.506	€ -	€ -	€ -
Kunstwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 200.938	€ -	€ -	€ -
Geluidskerende voorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanpassingen aan besta	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkeersmaatregelen (w	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 40.749	€ -	€ -	€ -
Omleidingen (werk in uit	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.583	€ -	€ -	€ -
Faseringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 54.331	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.206.553	€ -	€ -	€ 579.124	€ 590.706
Sportvoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.206.553	€ -	€ -	€ -	€ -
Ondergrondse afvalcontc	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkeersmaatregelen (w	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.353	€ -	€ 8.520	€ 8.954
Omleidingen (werk in uit	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.784	€ -	€ 2.840	€ 2.985
Faseringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.137	€ -	€ 11.360	€ 11.938
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Afdragingen gemeente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Grondopbrengsten

Grondopbrengsten									
Grondwaarde koopwoningen	100%	0%	0%	0%	0%	0%	60%	3%	37%
Grondwaarde huurwoningen	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Grondwaarde commercieel	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Grondwaarde maatschappelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Opbrengsten

Grondopbrengsten									
Grondwaarde koopwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ 2.328.715	€ 750.543
Grondwaarde huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 652.485
Grondwaarde commercieel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.058.911	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Financiering

Cashflow									
Kasstromen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -560.352	€ -2.412.482	€ 1.749.592	€ 159.837
Cashflow	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -616.864	€ -3.029.347	€ -1.279.755	€ -1.119.918
Rentekosten/opbrengsten									
Rentekosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Renteopbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Financiering

Resultaat

Resultaat nominaal	€ 1.053.930
Resultaat geïndexeerd	€ -347.814
Contante waarde op prijspeil	€ -491.682
Contante waarde op prijspeil (per m² plangebied)	€ -4

Resultaat

	€ -	€ -	€ -	€ -56.512	€ -560.352	€ -2.412.482	€ 1.749.592	€ 159.837	€ 772.104
	€ -	€ -	€ -	€ -50.677	€ -475.849	€ -1.940.030	€ 1.332.346	€ 115.264	€ 527.265

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebie	n.v.t.		
Tabblad	Ref. Bouwkosten		

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.314,-	€ 1.111,-	€ 1.562,-
Bouwkosten / BIH	€ 568,-	€ 496,-	€ 650,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.452,-	€ 1.171,-	€ 1.932,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 33,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 38,-	/ BVO
Fundering op staal	- 45,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Herenhuis (schuin dak)

Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen. houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.448,-	€ 1.310,-	€ 1.769,-
Bouwkosten / BIH	€ 542,-	€ 506,-	€ 631,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.620,-	€ 1.396,-	€ 2.173,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,87	0,84	0,91
Gevel open	53 %	51 %	55 %
Inhoud / BVO	2,67	2,59	2,80
GO / BVO	0,71	0,71	0,71

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 36,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 45,-	/ BVO
Fundering op staal	- 33,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.155,-	€ 1.026,-	€ 1.534,-
Bouwkosten / BIH	€ 462,-	€ 423,-	€ 590,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.292,-	€ 1.085,-	€ 1.904,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 60,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 67,-	/ BVO
Fundering op staal	- 31,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.117,-	€ 1.022,-	€ 1.409,-
Bouwkosten / BIH	€ 445,-	€ 424,-	€ 534,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.258,-	€ 1.086,-	€ 1.784,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 53,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 53,-	/ BVO
Fundering op staal	- 25,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seniorenwoningen

Kleine woningen van twee lagen. Sobere architectuur. Bredere doorgangen en ruim opgezette natte groep met eenvoudige installaties. Schuin pannendak, houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.183,-	€ 1.122,-	€ 1.676,-
Bouwkosten / BIH	€ 483,-	€ 477,-	€ 658,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.321,-	€ 1.182,-	€ 2.047,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,41	0,45
Gevel open	41 %	38 %	44 %
Inhoud / BVO	2,45	2,35	2,55
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 54,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal	- 28,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beuimaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.544,-	€ 1.364,-	€ 1.964,-
Bouwkosten / BIH	€ 509,-	€ 459,-	€ 617,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.682,-	€ 1.425,-	€ 2.334,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 187,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 79,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 134,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Urban villa (4 span)

Compact woonblok, max. 5 lagen, 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties. aluminium kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 90-100 m² GO.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.407,-	€ 1.262,-	€ 1.826,-
Bouwkosten / BIH	€ 457,-	€ 419,-	€ 565,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.553,-	€ 1.331,-	€ 2.205,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,60
Gevel open	45 %	43 %	50 %
Inhoud / BVO	3,08	3,01	3,23
GO / BVO	0,80	0,80	0,80

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 137,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 93,-	/ BVO

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.



Locatie: Gelderland › Aalten › Bredevoort ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.310,-	€ 1.187,-	€ 1.694,-
Bouwkosten / BIH	€ 444,-	€ 411,-	€ 547,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.457,-	€ 1.255,-	€ 2.073,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 70,-	/ BVO

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. A.P.M.J. van Dongen MSC
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur(s)	ing. M. van Hoek RT
Versie	Rev4.0		
Status	Definitief	**V.o.n.-prijsstijging per maand**	
Datum opgesteld	5-9-2023	Rijwoningen	-0,85%
Datum bijgewerkt	13-10-2023	Hoekwoning	-0,24%
Peildatum	15-5-2023	2^1 kapwoningen	-0,39%
Variant / deelgebied	n.v.t.	Vrijstaand	-0,32%
Tabblad	Referenties	Appartement	-0,24%

Type: Tussenwoning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Dinxperlo	Churchillstraat 28	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	2007	mrt-23	3	107	€ 275.000	€ 275.000	€ 283.250	€ 280.852	€ 2.625
2	Bredevoort	Pater Jan de Vriesstraat 1	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1968	okt-22	10	73	€ 199.000	€ 210.000	€ 216.300	€ 205.312	€ 2.812
3	Bredevoort	Stadsbroek 5	Tussenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1980	jul-22	7	86	€ 199.000	€ 225.000	€ 231.750	€ 227.826	€ 2.649
Gemiddelde														€ 2.695

Type: Hoekwoning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Bredevoort	Frederik Hendrikstraat 2	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1962	sep-22	9	98	€ 249.025	€ 260.000	€ 267.800	€ 267.144	€ 2.726
2	Aalten	Ludgerstraat 63	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1958	jul-22	7	102	€ 299.063	€ 297.500	€ 306.425	€ 305.674	€ 2.997
3	Aalten	Grote Maete 176	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1989	okt-22	10	92	€ 246.000	€ 225.000	€ 231.750	€ 230.842	€ 2.509
Gemiddelde														€ 2.732

Type: 2^1 kap woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Hogestraat 127	2^1 kap woning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	mrt-23	3	96	€ 362.500	€ 362.500	€ 362.500	€ 349.722	€ 3.643
2	Bredevoort	Misterstraat 51	2^1 kap woning	Bestaande bouw	Verkocht	1920	jun-22	6	110	€ 324.051	€ 369.051	€ 380.123	€ 369.096	€ 3.355
3	Aalten	Molenkamp 35	Hoekwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1965	aug-22	8	88	€ 295.000	€ 335.000	€ 345.050	€ 343.699	€ 3.906
Gemiddelde														€ 3.635

Type: Vrijstaande woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Hogestraat 129	Vrijstaande woning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	okt-22	10	104	€ 394.500	€ 394.500	€ 394.500	€ 380.513	€ 3.659
2	Aalten	Bongenkamp 12	Vrijstaande woning	Bestaande bouw	Verkocht	2007	mrt-23	3	154	€ 595.012	€ 632.012	€ 650.972	€ 633.433	€ 4.113
3	Winterswijk Miste	De Klomp 9	Vrijstaande woning	Bestaande bouw	Verkocht	2019	okt-22	10	122	€ 575.000	€ 580.000	€ 597.400	€ 597.400	€ 4.897
Gemiddelde														€ 4.223

Type: Appartement - betaalbaar

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Aalten	Haermansweijde 24	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1995	apr-23	4	69	€ 194.024	€ 194.024	€ 199.845	€ 195.439	€ 2.832
2	Aalten	Manschotplein 61	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1994	apr-23	4	74	€ 250.000	€ 250.000	€ 257.500	€ 251.824	€ 3.403
3	Aalten	Lichtenvoordsestraatweg	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	1994	jan-23	1	81	€ 194.022	€ 205.312	€ 211.471	€ 206.810	€ 2.553
Gemiddelde														€ 2.930

Type: Levensbestendinge Woning

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Zieuwent	Werenfriedstraat (bouwr	Levensbestendigewoning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	mrt-23	3	130	€ 395.000	€ 395.000	€ 395.000	€ 391.656	€ 3.013
2	Babberich	Dorpsweide bouwnr. 29	Levensbestendigewoning	Nieuwbouw	Verkocht	2024	feb-23	2	82	€ 284.000	€ 284.000	€ 292.520	€ 290.043	€ 3.537
3	Aalten	Zuiderkruis 8	Levensbestendigewoning	Bestaande bouw	Verkocht	1972	aug-22		97	€ 225.000	€ 250.000	€ 257.500	€ 255.320	€ 2.632
Gemiddelde														€ 3.061

Type: Appartement - vrije Sector

Referentie	Plaats	Adres	Type	Soort bouw	status	Bouwjaar	Transactieperiode	Transactiemaand	GBO (m²)	Vraagprijs k.k.	Transactieprijs k.k.	Prijs v.o.n.	Prijs v.o.n. geindexeerd	Prijs per m² GBO (v.o.n.
1	Bredevoort	Ooievaarsdijk 5	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	2021	apr-23	4	89	€ 449.000	-	€ 462.470	€ 459.072	€ 5.158
2	Winterswijk	Houtladingstraat 6 - 3	Appartement	Bestaande bouw	Verkocht	2021	aug-22	8	102	€ 425.000	€ 425.000	€ 437.750	€ 425.956	€ 4.176
3	Winterswijk	Singelweg 8	Appartement	Nieuwbouw	Verkocht	2022	jun-22	6	71	€ 315.000	€ -	€ 324.450	€ 324.450	€ 4.570
Gemiddelde														€ 4.635

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Alternatieve Variant 3		Beëdigd rentmeester .
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	DCF - Camperplaatsen		

Camperplaatsen Slingeplas Bredevoort

Invoergegevens			Jaar	Investering bewoners	Abonnement bedrijven	Abonnement verhuur	Commerciele leegstand	Aanvangs kosten	Exploitatie onderhoud	Jaarlijks G.O.	Rest-waarde	Saldo voor financ.	CW voor financ.	0 Lening	Rente op lening	Aflossing lening	Saldo na financ.	CW na financ.
Opbrengsten			2023	0	465000							-465.000	-465.000	0			-465.000	-465.000
Totaal aantal camperplaatsen	€ 50		2024	1		0	0	96.300	0	9.630	9.300		77.370	72.308		0	77.370	72.308
Abonnementsprijs bewoners	€ -	per jaar	2025	2		0	0	98.226	0	9.823	9.486		78.917	68.930		0	78.917	68.930
Abonnementsprijs bedrijven	0	per jaar	2026	3		0	0	100.191	0	10.019	9.676		80.496	65.709		0	80.496	65.709
Aantal beschikbare p.p. voor bewoners	0		2027	4		0	0	102.194	0	10.219	9.869		82.106	62.638		0	82.106	62.638
Aantal beschikbare p.p. voor bedrijven	0%		2028	5		0	0	104.238	0	10.424	10.067		83.748	59.711		0	83.748	59.711
Af te sluiten vergunningen	€ -		2029	6		0	0	106.323		10.632	10.268		85.423	56.921		0	85.423	56.921
Totaal jaaropbrengst jaar 1bewoners	€ -		2030	7		0	0	108.449		10.845	10.473		87.131	54.261		0	87.131	54.261
Totaal jaaropbrengst jaar 1 bedrijven	0		2031	8		0	0	110.618		11.062	10.683		88.874	51.725		0	88.874	51.725
Commercieel verhuurd			2032	9		0	0	112.831		11.283	10.896		90.651	49.308		0	90.651	49.308
Dagtarief	€ -	per 24 uur incl. btw	2033	10		0	0	115.087		11.509	11.114	28.342	64.123	32.597		0	64.123	32.597
Dagtarief[1]	15	per 24 uur excl. btw	2034	11		0	0	117.389		11.739	11.337		94.314	44.808		0	94.314	44.808
Aantal comm. verhuurbare p.p.	50	p.p.	2035	12		0	0	119.737		11.974	11.563		96.200	42.714		0	96.200	42.714
Openstelling per dag	24	uur	2036	13		0	0	122.132		12.213	11.795		98.124	40.718		0	98.124	40.718
Aantal dagen	21400%	per jaar	2037	14		0	0	124.574		12.457	12.031		100.086	38.815		0	100.086	38.815
Bezettingsgraad	1		2038	15		0	0	127.066		12.707	12.271		102.088	37.001		0	102.088	37.001
Totaal jaaromzet jaar 1Commercieel[2]	96.300	excl. BTW	2039	16		0	0	129.607		12.961	12.517		104.130	35.272		0	104.130	35.272
Aanvangsleegstand			2040	17		0	0	132.199		13.220	12.767		106.212	33.624		0	106.212	33.624
Leegstand jaar 1	0%	% van de opbrengst	2041	18		0	0	134.843		13.484	13.022		108.337	32.053		0	108.337	32.053
Leegstand jaar 2	0,0%	% van de opbrengst	2042	19		0	0	137.540		13.754	13.283		110.503	30.555		0	110.503	30.555
Leegstand jaar 3	0%	% van de opbrengst	2043	20		0	0	140.291		14.029	13.548	103.645	9.069	2.344		0	9.069	2.344
Leegstand jaar 4	0%	% van de opbrengst	2044	21		0	0	143.097		14.310	13.819		114.968	27.766		0	114.968	27.766
Leegstand jaar 5	0	% van de opbrengst	2045	22		0	0	145.959		14.596	14.096		117.267	26.469		0	117.267	26.469
			2046	23		0	0	148.878		14.888	14.378		119.612	25.232		0	119.612	25.232
Kosten			2047	24		0	0	151.855		15.186	14.665		122.005	24.053		0	122.005	24.053
Investering	750000%	per c.p. excl. BTW	2048	25		0	0	154.893		15.489	14.958		124.445	22.929		0	124.445	22.929
Bijkomende kosten	24%	van investeringsbedrag	2049	26		0	0	157.990		15.799	15.258		126.934	21.857		0	126.934	21.857
Advieskosten	0	van investeringsbedrag	2050	27		0	0	161.150		16.115	15.563		129.472	20.836		0	129.472	20.836
			2051	28		0	0	164.373		16.437	15.874		132.062	19.862		0	132.062	19.862
Jaarlijks onderhoud	2%	% all-in bouwkosten	2052	29		0	0	167.661		16.766	16.192		134.703	18.934		0	134.703	18.934
Groot onderhoud jaar 10	5%	% all-in bouwkosten	2053	30		0	0	171.014		17.101	16.515	1.710.138	1.847.536	242.705		0	1.847.536	242705,422
Groot onderhoud jaar 20	15%	% all-in bouwkosten																
Groot onderhoud jaar 30	0%	% all-in bouwkosten			Cw leegstand		0					Grondwaarde	897.656					897655,711
Exploitatiekosten[3]	10%	van de huur										Grondwaarde excl. K.k.	812358,1095					

Indices	
Huurstijging t.o.v. inflatie	0,0%
Exploitatiekostenstijging t.o.v. inflatie	0,0%
Inflatie	2,0%
Kosten koper	10,5%
Internal Rate of Return	0,07

Resultaat

Opbrengstwaarde € 812.358 excl. K.k.

					Per m2
Bouwkosten		**Oppervlakte meegenomen in raming**	3000	m2	**€ 812.358**
Camperplaats	€ 375.000	Afgerond			812000 270,666667
Bijkomende kosten	€ 90.000				
Advieskosten	€ -				
All in bouwkosten	465.000,00	Aantal plaatsen	50		
Bouwtijd parkeerterrein	0 jaar	Oppervlakte per plaats	100		

Lening	0%
Rente lening	0%
Exit yield	0,1

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Bedrijf	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Alternatieve Variant 3	Controleur	Beëdigd rentmeester,
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroe
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant	n.v.t.		
Tabblad	Gec. Verv.waarde opstal SVB		

Waardering

Vervangingswaarde

1. Vervangingswaarde: Opstal SV Bredevoort

1.1 Vervangingswaarde (excl. de grond)
Stichtingskosten op prijspeil september 2023 — 2023

	m² BVO	€/ m² (excl. btw)	Vervangingswaarde
Opstal SV Bredevoort	398	€ 1.499,00	€ 596.602
Bijkomende kosten		24%	€ 143.184
Bouwjaar	1980		
1.2 Vervangingswaarde (excl. grond, excl. btw)			€ 739.786
Verdeling van de vervangingswaarde			
Ruwbouw	43%		€ 315.360
Afbouw en vaste inrichting	19%		€ 141.150
Installaties	20%		€ 148.060
Overige kosten	18%		€ 135.220
Totaal	100%		€ 739.790

Onderdeel	levensduur in jaren	residu in %	max. veroud. in %	corr. /jaar
Ruwbouw	40	10	90	2,25%
Afbouw en vaste inrichting	30	10	90	3,00%
Installaties	20	10	90	4,50%
Overige kosten	30	10	90	3,00%

Technische veroudering

2. Technische veroudering:

	Reno in %	leeftijd	corr./jaar	totaal	
Ruwbouw		43	2,25%	90,00%	€ 283.820
Afbouw en vaste inrichting		43	3,00%	90,00%	€ 127.040
Installaties		43	4,50%	90,00%	€ 133.250
Overige kosten		43	3,00%	90,00%	€ 121.700
Technische veroudering				90,00%	€ 665.810
Gecorrigeerde vervangingswaarde (excl. de grond)					
Vervangingswaarde					€ 739.786
Af: Technische veroudering					€ 665.810
					€ 73.976

Functionele veroudering

3. Functionele veroudering:

3.1. Economische veroudering; (de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het object)	5,0%		€ 3.699
3.2. Bouwwijze: (de mate waarin het huidige object niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare objecten worden gebouwd).	15,0%		€ 10.542
3.3. Gebruik:(belemmering in gebruiksmogelijkheden (belemmering van de normale activiteiten / ondoelmatige inrichting /overmaat/ondermaat)	5,0%		€ 2.987
3.4. Excessieve gebruikskosten (meer dan gemiddelde onderhoudskosten)	5,0%		€ 2.837
Totaal functionele veroudering		27,12%	€ 20.065

Waarde			
Totaal gecorrigeerde vervangingswaarde			€ 53.911
Terreinverharding	m2		€ -
Grond groen	m2		€ -
Grond overig	m2		€ -
Totaal perceel Avereest P 762			€ 53.911
Afgerond			€ 54.000
Afgerond per m2 BVO			€ 136

Kleed- en kantineruimte

Kleinschalig rechthoekig gebouw van twee lagen. Begane grond met kleed- en doucheruimtes. Op de verdieping een kantine met bar en een kleine keuken. Radiatoren, mechanische afzuiging in doucheruimtes en keuken. Gasloos met warmtepomp.



Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.499,-	€ 1.389,-	€ 1.832,-
Bouwkosten / BIM	€ 428,-	€ 409,-	€ 503,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.481,-	€ 1.370,-	€ 1.815,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,72	0,78
Gevel open	50 %	40 %	60 %
Inhoud / BVO	3,50	3,40	3,64
GO / BVO	0,94	0,94	0,94
VVO / BVO	0,90	0,90	0,90

Prijsinvloeden	
Fundering op staal	- 20,- / BVO
Gebalanceerde ventilatie	+ 36,- / BVO
Vloerverwarming	+ 42,- / BVO

Locatie: Gelderland | Aalten | Bredevoort

Vormfactoren:

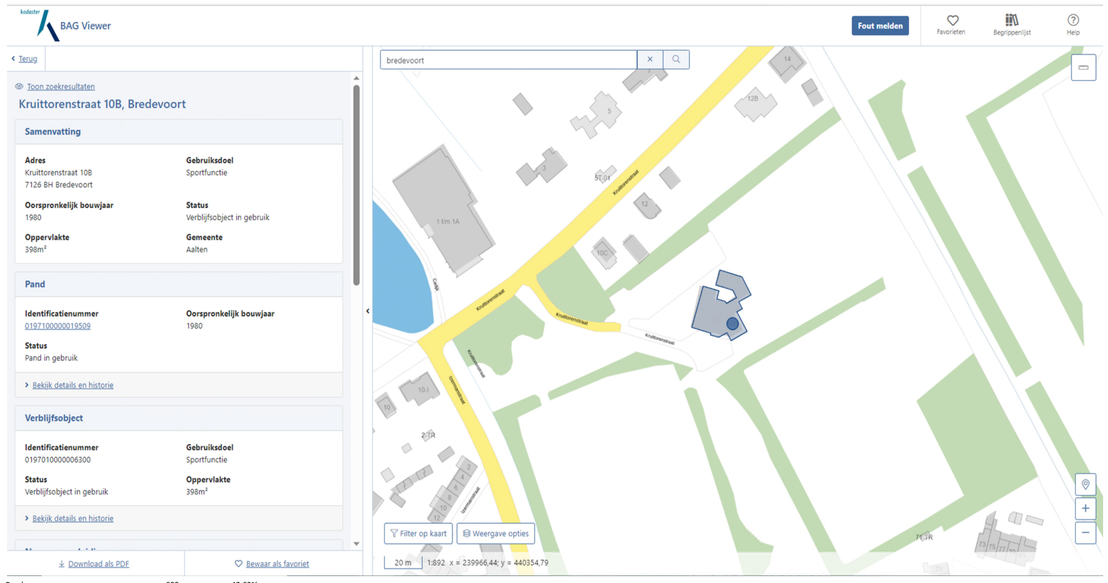
BVO	1 m²	BIH	3,50 m³
TBB	0,50 m²	BGT	0,75 m²
BGO	50 %	BDT	0,50 m²
GO	0,94 m²	FUN	0,35 m²
VVO	0,90 m²		

Bouwkundige werken			
Fundering	(TBB) 0,50	€ 225,-	€ 112,-
Skelet	(BVO) 1,00	€ 204,-	€ 204,-
Dakafbouw	(BDT) 0,50	€ 130,-	€ 65,-
Gevelafbouw	(BGT) 0,75	€ 345,-	€ 258,-
Inbouw (excl. gebruiker)	(BVO) 1,00	€ 104,-	€ 104,-
Afwerkingen	(BVO) 1,00	€ 111,-	€ 111,-
Overige bouwk. voorz.	(BVO) 1,00	€ 12,-	€ 12,-
Totaal bouwkundige werken / BVO			**€ 867,-**

Installaties			
W-installaties	(BVO) 1,00	€ 66,-	€ 66,-
Klimaatinstallaties	(BVO) 1,00	€ 130,-	€ 130,-
E-installaties	(BVO) 1,00	€ 105,-	€ 105,-
Totaal installaties / BVO			**€ 300,-**

Vaste inrichting			
Vaste inrichting	(BVO) 1,00	€ 59,-	€ 59,-
Totaal vaste inrichting / BVO			**€ 59,-**

Indirecte bouwkosten			
Directe bouwkosten / BVO			€ 1.226,-
Totaal indirecte bouwkosten	22,3 %	€ 1.226,-	€ 273,-
Totaal Bouwkosten (excl. BTW) / BVO			**€ 1.499,-**



Ruwbouw	639	42,63%
Afbouw en vaste inrichting	286	19,08%
Installaties	300	20,01%
Overige kosten	274	18,28%
	1499	

Algemeen		**Opdrachtnemer**	
Projectnaam	Haalbaarheid Slingeplas - 't Broock	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0485512.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Aalten	Opsteller(s)	ing. M. van Hoek RT
Betreft	Alternatieve Variant 3		Beëdigd rentmeester .
Versie	Rev4.0		Registertaxateur van onroerende zaken
Status	Definitief		
Datum opgesteld	5-9-2023		
Datum bijgewerkt	13-10-2023		
Peildatum	15-5-2023		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	DCF - Sportaccomodatie		

Combi Accommodatie - SV Bredevoort

DCF Model

Invoergegevens	Geheel	
Opbrengsten		
Oppervlakte Sportaccomodatie	588	m² (VVO)
Oppervlakte Sportaccomodatie	625	m² (BVO) vormfactor 94%
Huurprijs	€ 81,56	m² (VVO)
Totale huuropbrengsten	€ 47.919	p.j.
Aanvangsleegstand	0%	% van de huursom
Frictieleegstand	0%	
Restwaarde (exit yield)	50%	
Kosten		
Bouwkosten	€ 1.499	per m2 bvo
Bijkomende kosten	24%	van de bouwkosten
Afschrijftermijn - investeringsbedrag		jaar
Afschrijftermijn - installaties		jaar
Afschrijftermijn - inrichting		jaar
BTW	0%	van de bouwkosten
Jaarlijks onderhoud	0,5%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 1	0%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 10	5%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 20	15%	van de bouwkosten
Groot onderhoud jaar 30	10%	van de bouwkosten
Overige exploitatiekosten[1]	12,51%	% van de huur
Indices		
Huurstijging t.o.v. inflatie	0%	
Exploitatiekostenstijging t.o.v. inflatie	0%	
Inflatie	2,0%	
Internal Rate of Return	2,0%	
Kosten koper	11,00%	
Rekenrente	2,0%	
Te betalen rente bij BNG	2,0%	
Uitvoergegevens		
Waarde k.k.	€ 0	
Bouwkosten	€ 936.875	
Bijkomende kosten	€ 224.850	
BTW	€ 0	
All - in renovatiekosten	€ 1.161.725	
BAR	#DIV/0!	

	Jaar	Aflossing	Huur	Frictie leegstand	Aanvangs leegstand	Jaarlijks onderhoud	Overige expl. Kosten	G.O.	Rente	Restwaarde	Saldo	Cw huur
2023	0										0	0
2024	1		47.919	0	0	5.809	5.995	0	23.235		12.881	12.628
2025	2		48.877	0		5.925	6.115		23.235		13.603	13.075
2026	3		49.855	0		6.043	6.237		23.235		14.340	13.513
2027	4		50.852	0		6.164	6.362		23.235		15.091	13.942
2028	5		51.869	0		6.287	6.489		23.235		15.858	14.363
2029	6		52.906	0		6.413	6.619		23.235		16.640	14.776
2030	7		53.964	0		6.541	6.751		23.235		17.437	15.180
2031	8		55.044	0		6.672	6.886		23.235		18.251	15.577
2032	9		56.145	0		6.806	7.024		23.235		19.080	15.966
2033	10		57.267	0		6.942	7.165	70.807	23.235		-50.880	-41.740
2034	11		58.413	0		7.081	7.308		23.235		20.790	16.720
2035	12		59.581	0		7.222	7.454		23.235		21.670	17.087
2036	13		60.773	0		7.367	7.603		23.235		22.568	17.446
2037	14		61.988	0		7.514	7.755		23.235		23.484	17.798
2038	15		63.228	0		7.664	7.910		23.235		24.419	18.144
2039	16		64.492	0		7.818	8.068		23.235		25.372	18.482
2040	17		65.782	0		7.974	8.230		23.235		26.344	18.814
2041	18		67.098	0		8.133	8.394		23.235		27.336	19.139
2042	19		68.440	0		8.296	8.562		23.235		28.347	19.458
2043	20		69.809	0		8.462	8.733	258.939	23.235		-229.561	-154.488
2044	21		71.205	0		8.631	8.908		23.235		30.431	20.078
2045	22		72.629	0		8.804	9.086		23.235		31.504	20.378
2046	23		74.081	0		8.980	9.268		23.235		32.599	20.673
2047	24		75.563	0		9.160	9.453		23.235		33.716	20.962
2048	25		77.074	0		9.343	9.642		23.235		34.855	21.245
2049	26		78.616	0		9.530	9.835		23.235		36.016	21.523
2050	27		80.188	0		9.720	10.032		23.235		37.201	21.795
2051	28		81.792	0		9.915	10.233		23.235		38.410	22.062
2052	29		83.428	0		10.113	10.437		23.235		39.643	22.323
2053	30		85.096	0		10.315	10.646	210.430	23.235		-169.530	-93.592
2054	31		86.798	0		10.522	10.859		23.235		42.183	22.832
2055	32		88.534	0		10.732	11.076		23.235		43.492	23.078
2056	33		90.305	0		10.947	11.298		23.235		44.826	23.320
2057	34		92.111	0		11.166	11.524		23.235		46.187	23.557
2058	35		93.953	0		11.389	11.754		23.235		47.576	23.789
2059	36		95.832	0		11.617	11.989		23.235		48.992	24.017
2060	37		97.749	0		11.849	12.229		23.235		50.437	24.240
2061	38		99.704	0		12.086	12.474		23.235		51.910	24.459
2062	39		101.698	0		12.328	12.723		23.235		53.413	24.674
2063	40	1.161.725	103.732	0		12.574	12.978		23.235	207.464	-899.315	-407.291
											€ -	v.o.n.

[1]Overige exploitatiekosten

- OZB	Conform OZB-tarief gebruiker 'niet-woning	€ 2.378	0,20470%
- Rioolheffing	Conform tarief gemeente Emmen	€ 785	33%
- Verzekeringskosten	tussen 0,1% en 0,7% van de bouwkosten	€ 1.874	0,2%
- Administratie- en beheerskosten	2% - 3% van de jaarlijkse huuropbrengsten	€ 958	2,0%
		€ 5.995	12,51%

Bijlage 9 SSK-GREX Slingeplas Basisvariant

Colofon *Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000*

Project:

Project	**Herontwikkeling Slingeplas – 't Broock**
Omschrijving / specificatie	Civiele kosten GREX
Projectfase	Haalbaarheid
Opdrachtgever	Gemeente Aalten
Projectmanager	Remco de Kievit
Projectleider	Hans Holterman

Bedrijfseconomische raming:

Type raming	Deterministische investeringskosten
Datum opstelling raming	29-09-23
Opsteller raming	Sander Steenbergen
Mede opstellers raming	
Versie raming	R3.0
Status raming	definitief
Prijspeil raming	01-01-23
Valuta	euro
Classificering vertrouwelijkheid	BEDRIJFSVERTROUWELIJK

Archivering:

Projectnummer	0485512.100
Kenmerk kostenmemo	230829-0485512.100-Memo-UGP civiele kosten GREX Slingeplas Basisvariant-R3.0
Bestandsnaam raming	230929-0485512.100-SSK-GREX input Slingeplas Basisvariant-R3.0.xlsm
Locatie (map) opgeslagen raming	https://anteagroup-my.sharepoint.com/personal/sander_steenbergen_anteagroup_nl/Documents/DATA/485512 Haalbaarheid Slingeplas

Toetsing:

Raming intern getoetst door	Wilbert van Veggel
Datum interne toetsing	28-06-23
Raming extern getoetst door	Klaasje Wartena, Gertjan Sikking
Datum externe toetsing	22-09-23

Bedrijfsgegevens:

Bedrijfsnaam	Antea Group
Afdelingsnaam	Infra

De toetsdocumenten zijn terug te vinden in de map "Interne controle" onder het project in Teams van Antea Group.

Samenvatting t.b.v. GREX

Opslagen en reserveringen zijn naar rato verdeeld over de posten met directe bouwkosten

1	**Bouwrijp maken**					€	4.964.772
11	Opruimwerkzaamheden			€	391.059		
111	Sloop panden	€	55.358				
112	Opruimen terrein	€	335.701				
12	Kabels en Leidingen			€	102.939		
122	Verleggen / verplaatsen nutsvoorzieningen	€	68.626				
124	Beschermen bestaande K&L	€	34.313				
13	Grondwerk			€	496.484		
132	Cunetten (BRM)	€	242.380				
133	Watergangen en -partijen	€	193.083				
135	Terreinophoging	€	61.021				
14	Riolering			€	366.434		
142	Vuilwaterafvoer (VWA)	€	366.434				
15	Waterhuishouding			€	868.298		
151	Keervoorzieningen	€	850.627				
152	Duikers	€	9.436				
153	In- / uitlaatvoorzieningen	€	8.235				
16	Verharding			€	110.088		
161	Bouwweg	€	110.088				
17	Specials			€	2.438.517		
171	Kunstwerken	€	2.438.517				
19	Werk algemene aard			€	190.953		
191	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)	€	71.607				
192	Omleidingen (werk in uitvoering)	€	23.869				
199	Faseringskosten	€	95.476				
2	**Woonrijp maken**					€	1.598.286
21	Opruimwerkzaamheden			€	26.421		
211	Bouwweg	€	26.421				
25	Verharding			€	1.147.868		
251	Rijbanen	€	765.061				
252	Parkeren	€	172.938				
253	Toegang naar grachtwoningen	€	29.120				
254	Voetpaden	€	180.749				
26	Groenvoorziening			€	152.072		
261	Gras	€	9.291				
262	Begroeiing	€	54.710				
263	Bomen	€	88.070				
27	Inrichtingselementen			€	210.454		
271	Openbare Verlichting	€	210.454				
29	Werk algemene aard			€	61.473		
291	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)	€	23.052				
292	Omleidingen (werk in uitvoering)	€	7.684				
299	Faseringskosten	€	30.736				
3	**Onderhoudstermijn (nieuw areaal)**	NVT				€	-

Managementoverzicht SSK2018

Object	Geactiveerd	Investeringskosten (rekenhorizon 5 jaar, reële kosten)		
		Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Deelraming Locatie	JA	€ 5.188.189	€ 778.228	€ 5.966.417
Objectoverstijgende risicoreservering inclusief verschuiving	JA		€ 596.642	€ 596.642
Kosten exclusief BTW		**€ 5.188.189**	**€ 1.374.870**	**€ 6.563.059**

Geraamde Kosten exclusief BTW	€ 6.563.059
Organisatiegebonden reserveringen (opgave financier)	€ -
Onzekerheidsreserve (opgave financier)	€ -
Reservering scope wijzigingen (opgave financier)	€ -
Gerealiseerde kosten buiten de raming maar binnen budget (opgave financier)	€ -
Aan te houden budget exclusief BTW	**€ 6.563.059**

Kostenoverzicht SSK2018 *Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000*

	Directe kosten - benoemd	Directe kosten - nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Bouwkosten	€ 2.869.047	€ 286.905	€ 3.155.952	€ 834.962	€ 3.990.914	€ 598.637	€ 4.589.552
Engineeringskosten	€ 858.047	€ -	€ 858.047	€ -	€ 858.047	€ 128.707	€ 986.754
Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bijkomende kosten	€ 339.228	€ -	€ 339.228	€ -	€ 339.228	€ 50.884	€ 390.112
Objectoverstijgende risicoreservering						€ 596.642	€ 596.642
Verschuiving						€ -	€ -
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 4.066.322**	**€ 286.905**	**€ 4.353.226**	**€ 834.962**	**€ 5.188.189**	**€ 1.374.870**	**€ 6.563.059**
BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)	**€ 4.066.322**	**€ 286.905**	**€ 4.353.226**	**€ 834.962**	**€ 5.188.189**	**€ 1.374.870**	**€ 6.563.059**
Investeringskosten exclusief BTW (contante waarde), discontovoet van 3,0% en rekenhorizon van 5 jaar							*€ 6.191.719*

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en €
De variatiecoëfficiënt bedraagt ± - -

Geraamde Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)	€ 6.563.059
Organisatiegebonden reservering investeringen (opgave financier)	€ -
Onzekerheidsreserve investeringen (opgave financier)	€ -
Reservering scope wijzigingen investeringen (opgave financier)	€ -
Gerealiseerde investeringskosten buiten de raming maar binnen budget (opgave financier)	€ -
Aan te houden budget investeringskosten	**€ 6.563.059**

Deelraming aan	Objectoverstijgende risicoreservering					Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs		Totaal
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten:					
	Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	10,0%	van	5.966.417,14	€	596.642
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW	*10,0%*	*t.o.v. subtotaal investeringskosten*		**€**	**596.642**

Deelraming aan | Deelraming Locatie | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**BOUWRIJP MAKEN**				€ -
11	Opruimwerkzaamheden				€ -
111	Sloop panden				€ -
	Deelgebied 1	606,00	m2	€ 24,00	€ 14.544
	Deelgebied 2	284,00	m2	€ 34,00	€ 9.656
112	Opruimen terrein				€ -
	Verwijderen bestaande groenvoorziening				€ -
	Deelgebied 1	23.389,00	m2	€ 1,83	€ 42.685
	Deelgebied 2	38.262,00	m2	€ 0,43	€ 16.261
	Verwijderen bestaand dijk - groen				€ -
	Deelgebied 1	36,00	m2	€ 1,83	€ 66
	Deelgebied 2	5.097,00	m2	€ 1,83	€ 9.302
	Opschonen watergang				€ -
	Deelgebied 1	403,00	m2	€ 2,50	€ 1.008
	Verwijderen bestaande verharding				€ -
	Deelgebied 1	3.040,00	m2	€ 4,25	€ 12.920
	Deelgebied 2	4.138,00	m2	€ 9,00	€ 37.242
	Verwijderen sportvelden				€ -
	Deelgebied 1	18.179,00	m2	€ 1,50	€ 27.269
12	Kabels en Leidingen				€ -
122	Verleggen / verplaatsen nutsvoorzieningen				€ -
	Deelgebied 1	1,00	post	€ 20.000,00	€ 20.000
	Deelgebied 2	1,00	post	€ 10.000,00	€ 10.000
124	Beschermen bestaande K&L				€ -
	Deelgebied 1	1,00	post	€ 10.000,00	€ 10.000
	Deelgebied 2	1,00	post	€ 5.000,00	€ 5.000
13	Grondwerk				€ -
132	Cunetten (BRM)				€ -
	Deelgebied 1	9.641,00	m2	€ 7,50	€ 72.308
	Deelgebied 2	1.748,00	m2	€ 19,25	€ 33.649
133	Watergangen en -partijen				€ -
	Nieuwe watervoorziening				€ -
	Deelgebied 1	4.660,00	m2	€ 7,00	€ 32.620
	Deelgebied 2	8.482,00	m2	€ 3,50	€ 29.687
	Nieuwe waterrijk gebied				€ -
	Deelgebied 1	14.733,00	m2	€ 1,50	€ 22.100
135	Terreinophoging				€ -
	Deelgebied 1	17.783,50	m3	€ 1,50	€ 26.675
14	Riolering				€ -
141	Regenwaterafvoer (RWA)				€ -
142	Vuilwaterafvoer (VWA)				€ -
	Deelgebied 1				€ -
	Leveren en aanbrengen PVC-buis ø250 mm incl grondwerk	900,00	m1	€ 58,50	€ 52.650
	Leveren en aanbrengen inspectieputten 800x800 mm incl putrand en deksel en incl grondwerk	22,00	st	€ 1.675,00	€ 36.850
	Leveren en aanbrengen pompput met pomp, incl. grondwerk	1,00	st	€ 3.100,00	€ 3.100
	Leveren en aanbrengen ontvangstput persriool, incl grondwerk	1,00	st	€ 1.825,00	€ 1.825

Deelraming aan | Deelraming Locatie | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		Totaal
	Leveren en aanbrengen persriool, incl. grondwerk en verhardingen	200,00	m1	€	59,00	€	11.800
	Leveren en aanbrengen huisaansluiting ø125 mm VWA	62,00	st	€	326,00	€	20.212
	Leveren en aanbrengen huisaansluiting ø160 mm VWA	4,00	st	€	401,00	€	1.604
	Deelgebied 2					€	-
	Leveren en aanbrengen PVC-buis ø250 mm incl grondwerk	70,00	m1	€	58,50	€	4.095
	Leveren en aanbrengen inspectieputten 800x800 mm incl putrand en deksel en incl grondwerk	3,00	st	€	1.675,00	€	5.025
	Leveren en aanbrengen pompput met pomp, incl. grondwerk	1,00	st	€	3.100,00	€	3.100
	Leveren en aanbrengen ontvangstput persriool, incl grondwerk	1,00	st	€	1.825,00	€	1.825
	Leveren en aanbrengen persriool, incl. grondwerk en verhardingen	300,00	m1	€	59,00	€	17.700
	Leveren en aanbrengen huisaansluiting ø160 mm VWA	1,00	st	€	401,00	€	401
	Deelgebied 3					€	-
15	Waterhuishouding					€	-
151	Keervoorzieningen					€	-
	Nieuwe dijk					€	-
	Deelgebied 2	7.385,00	m2	€	16,50	€	121.853
	Compensatie retentie (verleggen dijk, aanpassen verharding en waterhuishouding)	1,00	post	€	250.000,00	€	250.000
152	Duikers					€	-
	Duiker naar de Boven Slinge	15,00	m1	€	275,00	€	4.125
153	In- / uitlaatvoorzieningen					€	-
	Instroomvoorziening	1,00	st	€	2.000,00	€	2.000
	Uitstroomvoorziening	1,00	st	€	1.600,00	€	1.600
16	Verharding					€	-
161	Bouwweg					€	-
	Deelgebied 1	3.850,00	m2	€	12,50	€	48.125
17	Specials					€	-
171	Kunstwerken					€	-
	Autobrug	160,00	m2	€	1.600,00	€	256.000
	Voet-fietsbrug 60 x 10 m	600,00	m2	€	1.350,00	€	810.000
19	Werk algemene aard					€	-
191	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)					€	-
	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)	1,5%	van	€	2.086.879,75	€	31.303
192	Omleidingen (werk in uitvoering)					€	-
	Omleidingen (werk in uitvoering)	0,5%	van	€	2.086.879,75	€	10.434
199	Faseringskosten					€	-
	Faseringskosten	2,0%	van	€	2.086.879,75	€	41.738
2	**WOONRIJP MAKEN**					€	-
21	Opruimwerkzaamheden					€	-
211	Bouwweg					€	-
	Deelgebied 1	3.850,00	m2	€	3,00	€	11.550
25	Verharding					€	-
251	Rijbanen					€	-
	Deelgebied 1	4.235,00	m2	€	65,45	€	277.200
	Deelgebied 2	1.748,00	m2	€	32,75	€	57.247
252	Parkeren					€	-
	Deelgebied 1	1.200,00	m2	€	63,00	€	75.600
253	Toegang naar grachtwoningen					€	-
	Deelgebied 1	190,00	m2	€	67,00	€	12.730
254	Voetpaden					€	-

Deelraming aan | Deelraming Locatie | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		Totaal
	Langs rijbaan en binnenplein					€	-
	Deelgebied 1	2.816,00	m2	€	24,65	€	69.414
	Vrijliggend					€	-
	Deelgebied 1	1.200,00	m2	€	8,00	€	9.600
255	Gedeelde ruimte (shared space)					€	-
26	Groenvoorziening					€	-
261	Gras					€	-
	Groen					€	-
	Nieuwe dijk					€	-
	Deelgebied 2	7.385,00	m2	€	0,55	€	4.062
262	Begroeiing					€	-
	Deelgebied 1	3.121,00	m2	€	2,50	€	7.803
	Deelgebied 2	4.604,00	m2	€	3,50	€	16.114
263	Bomen					€	-
	Leveren en aanbrengen bomen inclusief benodigde voorzieningen. Gemiddeld.					€	-
	Deelgebied 1	64,00	st	€	350,00	€	22.400
	Deelgebied 2	46,00	st	€	350,00	€	16.100
27	Inrichtingselementen					€	-
271	Openbare Verlichting					€	-
	Deelgebied 1	40,00	st	€	2.000,00	€	80.000
	Deelgebied 2	6,00	st	€	2.000,00	€	12.000
29	Werk algemene aard					€	-
291	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)					€	-
	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)	1,5%	van	€	671.819,65	€	10.077
292	Omleidingen (werk in uitvoering)					€	-
	Omleidingen (werk in uitvoering)	0,5%	van	€	671.819,65	€	3.359
299	Faseringskosten					€	-
	Faseringskosten	2,0%	van	€	671.819,65	€	13.436
	Benoemde directe bouwkosten	178				**€**	**2.869.047**
	Nader te detailleren bouwkosten (%)	10,0%	van	€	2.869.047,38	€	286.905
	Directe bouwkosten					**€**	**3.155.952**
	Overige eenmalige kosten (%)	2,0%	van	€	3.155.952,11	€	63.119
	Overige algemene bouwplaatskosten (%)	1,0%	van	€	3.155.952,11	€	31.560
	Uitvoeringskosten (%)	8,0%	van	€	3.155.952,11	€	252.476
	Algemene kosten (%)	8,5%	van	€	3.503.106,85	€	297.764
	Winst (%)	2,5%	van	€	3.800.870,93	€	95.022
	Risico (%)	2,5%	van	€	3.800.870,93	€	95.022
	Indirecte bouwkosten	*26,5%*	*t.o.v. directe bouwkosten*			**€**	**834.962**
	Voorziene bouwkosten					**€**	**3.990.914**
	Niet benoemd risico bouwkosten (%)	15,0%	van	€	3.990.914,47	€	598.637
	Risicoreservering bouwkosten	*15,0%*	*t.o.v. voorziene bouwkosten*			**€**	**598.637**
	Bouwkosten Deelraming Locatie					**€**	**4.589.552**
	Projectmanagement OG	2,0%	van	€	3.990.914,47	€	79.818
	Onderzoek en Ontwerp OG	5,0%	van	€	3.990.914,47	€	199.546
	Contractvoorbereiding OG	3,0%	van	€	3.990.914,47	€	119.727
	Contractbegeleiding OG	5,0%	van	€	3.990.914,47	€	199.546
	Projectmanagement ON	1,0%	van	€	3.990.914,47	€	39.909

Deelraming aan | Deelraming Locatie | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		Totaal
	Onderzoek en Ontwerp ON	4,0%	van	€	3.990.914,47	€	159.637
	Kwaliteitsbewaking ON	1,5%	van	€	3.990.914,47	€	59.864
	Benoemde directe engineeringskosten					**€**	**858.047**
	Directe engineeringskosten	*21,5%*	*t.o.v. voorziene bouwkosten*			**€**	**858.047**
	Voorziene engineeringskosten					**€**	**858.047**
	Niet benoemd risico engineeringskosten (%)	15,0%	van	€	858.046,61	€	128.707
	Risicoreservering engineeringskosten	*15,0%*	*t.o.v. voorz. engineeringskosten*			**€**	**128.707**
	Engineeringskosten Deelraming Locatie					**€**	**986.754**
	(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1,5%	van	€	3.990.914,47	€	59.864
	Verzekeringspremies	0,5%	van	€	3.990.914,47	€	19.955
	Communicatie- en voorlichtingskosten	1,5%	van	€	3.990.914,47	€	59.864
	Mitigerende en/of compenserende inpassingsmaatregelen	4,0%	van	€	3.990.914,47	€	159.637
	Kosten archeologie	0,5%	van	€	3.990.914,47	€	19.955
	Ruimen onontplofte oorlogsresten	0,5%	van	€	3.990.914,47	€	19.955
	Benoemde directe overige bijkomende kosten					**€**	**339.228**
	Directe overige bijkomende kosten	*8,5%*	*t.o.v. voorziene bouwkosten*			**€**	**339.228**
	Voorziene overige bijkomende kosten					**€**	**339.228**
	Niet benoemd risico overige bijkomende kosten (%)	15,0%	van	€	339.227,73	€	50.884
	Risicoreservering overige bijkomende kosten	*15,0%*	*t.o.v. voorz. overige bijk. kosten*			**€**	**50.884**
	Overige bijkomende kosten Deelraming Locatie					**€**	**390.112**
	Investeringskosten Deelraming Locatie exclusief BTW					**€**	**5.966.417**

Prijzenboek — Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Eenheid		Prijs (per keer)
	Eenheidsprijzen investeringskosten:			
	Asfaltverharding amoveren			
	120 mm asfalt	m2	€	5,50
	250 mm menggranulaat	m2	€	3,50
	Totaal		€	9,00
	Asfaltverharding nieuw			
	250 mm menggranulaat	m2	€	7,00
	50 mm AC22 base	m2	€	10,00
	40 mm AC16 bind	m2	€	8,40
	30 mm AC8 surf	m2	€	6,75
	kleeflagen 2x	m2	€	0,60
	Totaal		€	32,75

Bijlage 10 SSK-GREX Slingeplas Alternatief

Colofon *Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000*

Project:

Project	**Herontwikkeling Slingeplas – 't Broock**
Omschrijving / specificatie	Civiele kosten GREX
Projectfase	Haalbaarheid
Opdrachtgever	Gemeente Aalten
Projectmanager	Remco de Kievit
Projectleider	Hans Holterman

Bedrijfseconomische raming:

Type raming	Deterministische investeringskosten
Datum opstelling raming	29-09-23
Opsteller raming	Sander Steenbergen
Mede opstellers raming	
Versie raming	R3.0
Status raming	definitief
Prijspeil raming	01-01-23
Valuta	euro
Classificering vertrouwelijkheid	BEDRIJFSVERTROUWELIJK

Archivering:

Projectnummer	0485512.100
Kenmerk kostenmemo	230929-0485512.100-Memo-UGP civiele kosten GREX Slingeplas Alternatief-R3.0
Bestandsnaam raming	230929-0485512.100-SSK-GREX input Slingeplas Alternatief-R3.0.xlsm
Locatie (map) opgeslagen raming	https://anteagroup-my.sharepoint.com/personal/sander_steenbergen_anteagroup_nl/Documents/DATA/485512 Haalbaarheid Slingeplas

Toetsing:

Raming intern getoetst door	Wilbert van Veggel
Datum interne toetsing	28-06-23
Raming extern getoetst door	Klaasje Wartena, Gertjan Sikking
Datum externe toetsing	22-09-23

Bedrijfsgegevens:

Bedrijfsnaam	Antea Group
Afdelingsnaam	Infra

De toetsdocumenten zijn terug te vinden in de map "Interne controle" onder het project in Teams van Antea Group.

Samenvatting t.b.v. GREX

Opslagen en reserveringen zijn naar rato verdeeld over de posten met directe bouwkosten

1	**Bouwrijp maken**					€	2.510.421
11	Opruimwerkzaamheden			€	374.057		
111	Sloop panden	€	52.952				
112	Opruimen terrein	€	321.105				
12	Kabels en Leidingen			€	98.464		
122	Verleggen / verplaatsen nutsvoorzieningen	€	65.642				
124	Beschermen bestaande K&L	€	32.821				
13	Grondwerk			€	457.686		
132	Cunetten (BRM)	€	208.893				
133	Watergangen en -partijen	€	184.688				
135	Terreinophoging	€	64.105				
14	Riolering			€	350.502		
142	Vuilwaterafvoer (VWA)	€	350.502				
15	Waterhuishouding			€	849.309		
151	Keervoorzieningen	€	813.643				
152	Duikers	€	27.789				
153	In- / uitlaatvoorzieningen	€	7.877				
16	Verharding			€	105.301		
161	Bouwweg	€	105.301				
17	Specials			€	178.547		
171	Kunstwerken	€	178.547				
19	Werk algemene aard			€	96.555		
191	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)	€	36.208				
192	Omleidingen (werk in uitvoering)	€	12.069				
199	Faseringskosten	€	48.277				
2	**Woonrijp maken**					€	1.528.796
21	Opruimwerkzaamheden			€	25.272		
211	Bouwweg	€	25.272				
25	Verharding			€	1.097.960		
251	Rijbanen	€	731.797				
252	Parkeren	€	165.419				
253	Toegang naar grachtwoningen	€	27.854				
254	Voetpaden	€	172.890				
26	Groenvoorziening			€	145.460		
261	Gras	€	8.887				
262	Begroeiing	€	52.331				
263	Bomen	€	84.241				
27	Inrichtingselementen			€	201.303		
271	Openbare Verlichting	€	201.303				
29	Werk algemene aard			€	58.800		
291	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)	€	22.050				
292	Omleidingen (werk in uitvoering)	€	7.350				
299	Faseringskosten	€	29.400				
3	**Onderhoudstermijn (nieuw areaal)**	NVT				€	-

Managementoverzicht SSK2018

Object	Geactiveerd	Investeringskosten (rekenhorizon 5 jaar, reële kosten)		
		Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Deelraming Locatie	JA	€ 3.338.196	€ 333.820	€ 3.672.015
Objectoverstijgende risicoreservering inclusief verschuiving	JA		€ 367.202	€ 367.202
Kosten exclusief BTW		**€ 3.338.196**	**€ 701.021**	**€ 4.039.217**

Geraamde Kosten exclusief BTW	€ 4.039.217
Organisatiegebonden reserveringen (opgave financier)	€ -
Onzekerheidsreserve (opgave financier)	€ -
Reservering scope wijzigingen (opgave financier)	€ -
Gerealiseerde kosten buiten de raming maar binnen budget (opgave financier)	€ -
Aan te houden budget exclusief BTW	**€ 4.039.217**

Kostenoverzicht SSK2018 *Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000*

	Directe kosten - benoemd	Directe kosten - nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Bouwkosten	€ 1.846.009	€ 184.601	€ 2.030.610	€ 537.233	€ 2.567.843	€ 256.784	€ 2.824.627
Engineeringskosten	€ 552.086	€ -	€ 552.086	€ -	€ 552.086	€ 55.209	€ 607.295
Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bijkomende kosten	€ 218.267	€ -	€ 218.267	€ -	€ 218.267	€ 21.827	€ 240.093
Objectoverstijgende risicoreservering						€ 367.202	€ 367.202
Verschuiving						€ -	€ -
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 2.616.362**	**€ 184.601**	**€ 2.800.962**	**€ 537.233**	**€ 3.338.196**	**€ 701.021**	**€ 4.039.217**
BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)	**€ 2.616.362**	**€ 184.601**	**€ 2.800.962**	**€ 537.233**	**€ 3.338.196**	**€ 701.021**	**€ 4.039.217**
Investeringskosten exclusief BTW (contante waarde), discontovoet van 3,0% en rekenhorizon van 5 jaar							*€ 3.810.677*

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en €
De variatiecoëfficiënt bedraagt ± - -

Geraamde Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)	€ 4.039.217
Organisatiegebonden reservering investeringen (opgave financier)	€ -
Onzekerheidsreserve investeringen (opgave financier)	€ -
Reservering scope wijzigingen investeringen (opgave financier)	€ -
Gerealiseerde investeringskosten buiten de raming maar binnen budget (opgave financier)	€ -
Aan te houden budget investeringskosten	**€ 4.039.217**

Deelraming aan | Objectoverstijgende risicoreservering | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs		Totaal
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten:					
	Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	10,0%	van	3.672.015,37	€	367.202
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW	*10,0%*	*t.o.v. subtotaal investeringskosten*		**€**	**367.202**

Deelraming aan | Deelraming Locatie | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**BOUWRIJP MAKEN**				€ -
11	Opruimwerkzaamheden				€ -
111	Sloop panden				€ -
	Deelgebied 1	606,00	m2	€ 24,00	€ 14.544
	Deelgebied 2	284,00	m2	€ 34,00	€ 9.656
112	Opruimen terrein				€ -
	Verwijderen bestaande groenvoorziening				€ -
	Deelgebied 1	23.389,00	m2	€ 1,83	€ 42.685
	Deelgebied 2	38.262,00	m2	€ 0,43	€ 16.261
	Verwijderen bestaand dijk - groen				€ -
	Deelgebied 1	36,00	m2	€ 1,83	€ 66
	Deelgebied 2	5.097,00	m2	€ 1,83	€ 9.302
	Opschonen watergang				€ -
	Deelgebied 1	403,00	m2	€ 2,50	€ 1.008
	Verwijderen bestaande verharding				€ -
	Deelgebied 1	3.040,00	m2	€ 4,25	€ 12.920
	Deelgebied 2	4.138,00	m2	€ 9,00	€ 37.242
	Verwijderen sportvelden				€ -
	Deelgebied 1	18.179,00	m2	€ 1,50	€ 27.269
12	Kabels en Leidingen				€ -
122	Verleggen / verplaatsen nutsvoorzieningen				€ -
	Deelgebied 1	1,00	post	€ 20.000,00	€ 20.000
	Deelgebied 2	1,00	post	€ 10.000,00	€ 10.000
124	Beschermen bestaande K&L				€ -
	Deelgebied 1	1,00	post	€ 10.000,00	€ 10.000
	Deelgebied 2	1,00	post	€ 5.000,00	€ 5.000
13	Grondwerk				€ -
132	Cunetten (BRM)				€ -
	Deelgebied 1	9.641,00	m2	€ 7,50	€ 72.308
	Deelgebied 2	1.748,00	m2	€ 13,25	€ 23.161
133	Watergangen en -partijen				€ -
	Nieuwe watervoorziening				€ -
	Deelgebied 1	4.660,00	m2	€ 7,00	€ 32.620
	Deelgebied 2	8.482,00	m2	€ 3,50	€ 29.687
	Nieuwe waterrijk gebied				€ -
	Deelgebied 1	14.733,00	m2	€ 1,50	€ 22.100
135	Terreinophoging				€ -
	Deelgebied 1	19.531,50	m3	€ 1,50	€ 29.297
14	Riolering				€ -
141	Regenwaterafvoer (RWA)				€ -
142	Vuilwaterafvoer (VWA)				€ -
	Deelgebied 1				€ -
	Leveren en aanbrengen PVC-buis ø250 mm incl grondwerk	900,00	m1	€ 58,50	€ 52.650
	Leveren en aanbrengen inspectieputten 800x800 mm incl putrand en deksel en incl grondwerk	22,00	st	€ 1.675,00	€ 36.850
	Leveren en aanbrengen pompput met pomp, incl. grondwerk	1,00	st	€ 3.100,00	€ 3.100
	Leveren en aanbrengen ontvangstput persriool, incl grondwerk	1,00	st	€ 1.825,00	€ 1.825

Deelraming aan | Deelraming Locatie | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Leveren en aanbrengen persriool, incl. grondwerk en verhardingen	200,00	m1	€ 59,00	€ 11.800
	Leveren en aanbrengen huisaansluiting ø125 mm VWA	62,00	st	€ 326,00	€ 20.212
	Leveren en aanbrengen huisaansluiting ø160 mm VWA	4,00	st	€ 401,00	€ 1.604
	Deelgebied 2				€ -
	Leveren en aanbrengen PVC-buis ø250 mm incl grondwerk	70,00	m1	€ 58,50	€ 4.095
	Leveren en aanbrengen inspectieputten 800x800 mm incl putrand en deksel en incl grondwerk	3,00	st	€ 1.675,00	€ 5.025
	Leveren en aanbrengen pompput met pomp, incl. grondwerk	1,00	st	€ 3.100,00	€ 3.100
	Leveren en aanbrengen ontvangstput persriool, incl grondwerk	1,00	st	€ 1.825,00	€ 1.825
	Leveren en aanbrengen persriool, incl. grondwerk en verhardingen	300,00	m1	€ 59,00	€ 17.700
	Leveren en aanbrengen huisaansluiting ø160 mm VWA	1,00	st	€ 401,00	€ 401
15	Waterhuishouding				€ -
151	Keervoorzieningen				€ -
	Deelgebied 2	7.385,00	m2	€ 16,50	€ 121.853
	Compensatie retentie (verleggen dijk, aanpassen verharding en waterhuishouding)	1,00	post	€ 250.000,00	€ 250.000
152	Duikers				€ -
	Duiker naar de Boven Slinge	15,00	m1	€ 275,00	€ 4.125
	Duikers in plangebied bestaande watergangen	49,00	m1	€ 175,00	€ 8.575
153	In- / uitlaatvoorzieningen				€ -
	Instroomvoorziening	1,00	st	€ 2.000,00	€ 2.000
	Uitstroomvoorziening	1,00	st	€ 1.600,00	€ 1.600
16	Verharding				€ -
161	Bouwweg				€ -
	Deelgebied 1	3.850,00	m2	€ 12,50	€ 48.125
17	Specials				€ -
171	Kunstwerken				€ -
	Autobrug	51,00	m2	€ 1.600,00	€ 81.600
19	Werk algemene aard				€ -
191	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)				€ -
	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)	1,5%	van	€ 1.103.188,75	€ 16.548
192	Omleidingen (werk in uitvoering)				€ -
	Omleidingen (werk in uitvoering)	0,5%	van	€ 1.103.188,75	€ 5.516
199	Faseringskosten				€ -
	Faseringskosten	2,0%	van	€ 1.103.188,75	€ 22.064
2	**WOONRIJP MAKEN**				€ -
21	Opruimwerkzaamheden				€ -
211	Bouwweg				€ -
	Deelgebied 1	3.850,00	m2	€ 3,00	€ 11.550
25	Verharding				€ -
251	Rijbanen				€ -
	Deelgebied 1	4.235,00	m2	€ 65,45	€ 277.200
	Deelgebied 2	1.748,00	m2	€ 32,75	€ 57.247
252	Parkeren				€ -
	Deelgebied 1	1.200,00	m2	€ 63,00	€ 75.600
253	Toegang naar grachtwoningen				€ -
	Deelgebied 1	190,00	m2	€ 67,00	€ 12.730
254	Voetpaden				€ -
	Langs rijbaan en binnenplein				€ -
	Deelgebied 1	2.816,00	m2	€ 24,65	€ 69.414

Deelraming aan | Deelraming Locatie | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		Totaal
	Vrijliggend					€	-
	Deelgebied 1	1.200,00	m2	€	8,00	€	9.600
26	Groenvoorziening					€	-
261	Gras					€	-
	Groen					€	-
	Nieuwe dijk					€	-
	Deelgebied 2	7.385,00	m2	€	0,55	€	4.062
262	Begroeiing					€	-
	Deelgebied 1	3.121,00	m2	€	2,50	€	7.803
	Deelgebied 2	4.604,00	m2	€	3,50	€	16.114
263	Bomen					€	-
	Leveren en aanbrengen bomen inclusief benodigde voorzieningen. Gemiddeld.					€	-
	Deelgebied 1	64,00	st	€	350,00	€	22.400
	Deelgebied 2	46,00	st	€	350,00	€	16.100
27	Inrichtingselementen					€	-
271	Openbare Verlichting					€	-
	Deelgebied 1	40,00	st	€	2.000,00	€	80.000
	Deelgebied 2	6,00	st	€	2.000,00	€	12.000
29	Werk algemene aard					€	-
291	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)					€	-
	Verkeersmaatregelen (werk in uitvoering)	1,5%	van	€	671.819,65	€	10.077
292	Omleidingen (werk in uitvoering)					€	-
	Omleidingen (werk in uitvoering)	0,5%	van	€	671.819,65	€	3.359
299	Faseringskosten					€	-
	Faseringskosten	2,0%	van	€	671.819,65	€	13.436
	Benoemde directe bouwkosten	179				**€**	**1.846.009**
	Nader te detailleren bouwkosten (%)	10,0%	van	€	1.846.008,74	€	184.601
	Directe bouwkosten					**€**	**2.030.610**
	Overige eenmalige kosten (%)	2,0%	van	€	2.030.609,61	€	40.612
	Overige algemene bouwplaatskosten (%)	1,0%	van	€	2.030.609,61	€	20.306
	Uitvoeringskosten (%)	8,0%	van	€	2.030.609,61	€	162.449
	Algemene kosten (%)	8,5%	van	€	2.253.976,67	€	191.588
	Winst (%)	2,5%	van	€	2.445.564,68	€	61.139
	Risico (%)	2,5%	van	€	2.445.564,68	€	61.139
	Indirecte bouwkosten	*26,5%*	*t.o.v. directe bouwkosten*			**€**	**537.233**
	Voorziene bouwkosten					**€**	**2.567.843**
	Niet benoemd risico bouwkosten (%)	10,0%	van	€	2.567.842,92	€	256.784
	Risicoreservering bouwkosten	*10,0%*	*t.o.v. voorziene bouwkosten*			**€**	**256.784**
	Bouwkosten Deelraming Locatie					**€**	**2.824.627**
	Projectmanagement OG	2,0%	van	€	2.567.842,92	€	51.357
	Onderzoek en Ontwerp OG	5,0%	van	€	2.567.842,92	€	128.392
	Contractvoorbereiding OG	3,0%	van	€	2.567.842,92	€	77.035
	Contractbegeleiding OG	5,0%	van	€	2.567.842,92	€	128.392
	Projectmanagement ON	1,0%	van	€	2.567.842,92	€	25.678
	Onderzoek en Ontwerp ON	4,0%	van	€	2.567.842,92	€	102.714
	Kwaliteitsbewaking ON	1,5%	van	€	2.567.842,92	€	38.518
	Benoemde directe engineeringskosten					**€**	**552.086**

Deelraming aan | Deelraming Locatie | Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid		Eenheid		Prijs		Totaal
	Directe engineeringskosten	*21,5%*	*t.o.v. voorziene bouwkosten*				**€**	**552.086**
	Voorziene engineeringskosten						**€**	**552.086**
	Niet benoemd risico engineeringskosten (%)	10,0%	van	€	552.086,23		€	55.209
	Risicoreservering engineeringskosten	*10,0%*	*t.o.v. voorz. engineeringskosten*				**€**	**55.209**
	Engineeringskosten Deelraming Locatie						**€**	**607.295**
	(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1,5%	van	€	2.567.842,92		€	38.518
	Verzekeringspremies	0,5%	van	€	2.567.842,92		€	12.839
	Communicatie- en voorlichtingskosten	1,5%	van	€	2.567.842,92		€	38.518
	Mitigerende en/of compenserende inpassingsmaatregelen	4,0%	van	€	2.567.842,92		€	102.714
	Kosten archeologie	0,5%	van	€	2.567.842,92		€	12.839
	Ruimen onontplofte oorlogsresten	0,5%	van	€	2.567.842,92		€	12.839
	Benoemde directe overige bijkomende kosten						**€**	**218.267**
	Directe overige bijkomende kosten	*8,5%*	*t.o.v. voorziene bouwkosten*				**€**	**218.267**
	Voorziene overige bijkomende kosten						**€**	**218.267**
	Niet benoemd risico overige bijkomende kosten (%)	10,0%	van	€	218.266,65		€	21.827
	Risicoreservering overige bijkomende kosten	*10,0%*	*t.o.v. voorz. overige bijk. kosten*				**€**	**21.827**
	Overige bijkomende kosten Deelraming Locatie						**€**	**240.093**
	Investeringskosten Deelraming Locatie exclusief BTW						**€**	**3.672.015**

Prijzenboek — Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Code	Omschrijving post	Eenheid		Prijs (per keer)
	Eenheidsprijzen investeringskosten:			
	Asfaltverharding amoveren			
	120 mm asfalt	m2	€	5,50
	250 mm menggranulaat	m2	€	3,50
	Totaal		€	9,00
	Asfaltverharding nieuw			
	250 mm menggranulaat	m2	€	7,00
	50 mm AC22 base	m2	€	10,00
	40 mm AC16 bind	m2	€	8,40
	30 mm AC8 surf	m2	€	6,75
	kleeflagen 2x	m2	€	0,60
	Totaal		€	32,75

Bijlage 11 SSK-GREX input Sportpark

OMSCHRIJVING BASISVARIANT	HOEVEELHEID RESULTAATS-VERPLICHTING	EEN-HEID	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO
Natuurgras wedstrijd veld hoofdveld 105*69 ex uitlopen	1	st	€ 225.000,00	€ 225.000,00
Natuurgras wedstrijd veld bijveld 100*64 ex uitlopen	1	st	€ 200.000,00	€ 200.000,00
Natuurgras trainingsveld 50*64 ex uitlopen	1	st	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Verlichting hoofdveld				€ 50.000,00
Verlichting trainingsveld				€ 30.000,00
Tegelpaden rondom				€ 60.000,00
Beplanting				€ 25.000,00
Terras				€ 50.000,00
				€ 790.000,00
Indirecte bouwkosten (EK, UK, AK, W&R)	10,0%		€ 790.000,00	€ 79.000,00
Voorziene bouwkosten				€ 869.000,00
Risicoreservering bouwkosten	10,0%		€ 869.000,00	€ 86.900,00
Bouwkosten				€ 955.900,00
Engineeringskosten	4,0%		€ 869.000,00	€ 34.760,00
Risicoreservering engineeringskosten	10,0%		€ 34.760,00	€ 3.476,00
Engineeringskosten				€ 38.236,00
Subtotaal inversteringskosten exclusief BTW				€ 994.136,00
Objectoverstijgende risicoressering	10,0%		€ 994.136,00	€ 99.413,60
Totaal investeringskosten exclusief BTW				**€ 1.093.549,60**

<u>Buiten scope raming sport:</u>
Ondergrond vlak maken (grondwerk) -> zit in GREX openbare ruimte
Tennisbanen -> zitten in investering Twee bruggen
Padelkooien -> zitten in investering Twee bruggen

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T. +31653896287
E. hans.holterman@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2023
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.