Gemeente **Borger-Odoorn**

Memo

Exloo, 4 maart 2024

Bestemd voor:	Stuurgroep Wonen
Afkomstig van:	[redacted]
Onderwerp:	Besluitvorming gebiedsontwikkeling voormalig Esdalcollege
Kopie naar:	Nvt

Inhoud:
In deze memo wordt de stuurgroep Wonen geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het voormalig Esdalcollege, de financiële consequenties en te maken afweging, en een voorstel voor de besluitvorming richting het college en de raad.

Stand van zaken:
In 2021 heeft de raad een motie aangenomen over de toekomst van de locatie van het voormalig Esdalcollege. De motie roept om een zorgvuldige afweging te maken hoe het historische karakter van de panden zoveel mogelijk behouden kan blijven en in welke mate de herontwikkeling "leeft" onder de inwoners. Ook wordt gevraagd in beeld te brengen in hoeverre de panden bestemd kunnen worden voor huisvesting van ouderen.

Om invulling te geven aan de motie zijn drie denkrichtingen verkend, te weten:

1. Transformatie van het voormalige Esdalcollege naar woningbouw waarbij het Esdalcollege volledig behouden blijft;
2. Transformatie van het voormalige Esdalcollege naar woningbouw waarbij het Esdalcollege deels behouden blijft en deels nieuwbouw (een appartementengebouw) wordt gerealiseerd;
3. Volledige sloop van het voormalige Esdalcollege en nieuwbouw van woningen.

Om inzicht te krijgen in de (bouwkundige) mogelijkheden van denkrichting 1 en 2 is opdracht gegeven aan DaaD Architecten. Zij hebben het volgende in beeld gebracht:

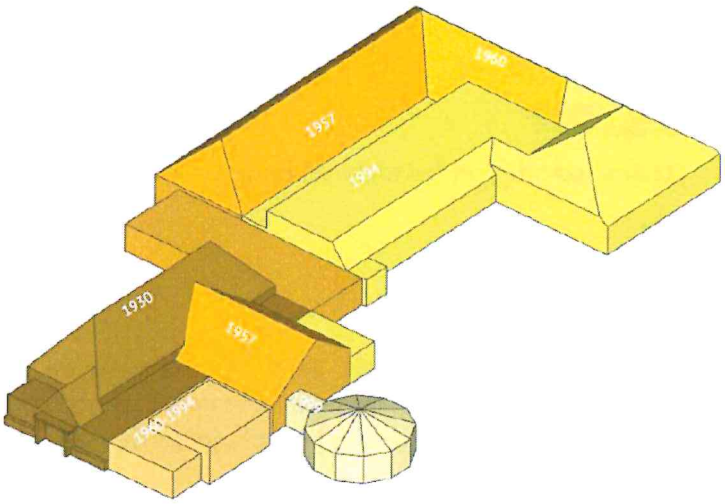
- Welke delen van het gebouw zijn geschikt en waardevol om te transformeren naar woningbouw vanuit bouwkundig en cultuurhistorisch perspectief;
- Welk type woningen (en voor welke doelgroepen) zijn op de locatie mogelijk;
- Wat zijn de stichtingskosten wanneer gekozen wordt voor transformatie.

Deze uitwerking was nodig om een realistisch beeld te krijgen of transformatie naar woningbouw (überhaupt) mogelijk is.

De stedenbouwkundige van de gemeente heeft een (globale) inschatting gemaakt welk woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd wanneer de panden (volledig) worden gesloopt en vervangen worden voor nieuwbouw (denkrichting 3).

Uitkomsten onderzoek DaaD:

DaaD Architecten heeft een analyse gemaakt van de cultuurhistorische waarde van het huidige gebouw. Het originele gebouw is in 1930 gebouwd, tot aan 1999 is er bijgebouwd. Zie hieronder een impressie hoe in verschillende tijdvakken het schoolgebouw is uitgebreid.



De historische delen van het gebouw hebben karakteristieke elementen. Een aantal van die elementen zijn hieronder gevisualiseerd.

Waardestelling
karakteristieke elementen



Entree 1930
- overkapping met metselwerk muurtjes
- horizontaliteit van de boeidelen
- hoge plint van staand metselwerk
- ramen aan weerzijden van de deur
- metselwerk stoepje
- metselwerk ornament topgevel



Entree 1930 - interieur
- ramen



zijgevel school 1930
- rood pannendak
- overstek



Entree 1930 - interieur
- tegelwerk vloer
- tegelwerk lambrisering muur
- bankje
- deur met natuursteen onderdorpel



hal 1930 - interieur
- paneeldeuren
- ramen
- tegelwerk lambrisering muur en vloer

De architect adviseert om de (meest) recente delen van het gebouw (gebouwd in 1994 en 1999) te slopen en de karakteristieke delen van het gebouw te handhaven (gebouwd tussen 1930 en 1960). Hiermee vervalt denkrichting 1 om het gebouw volledig te behouden. De denkrichtingen 2 (deels behouden en deels nieuwbouw) en 3 (volledig slopen en nieuwbouw) worden verder uitgewerkt in dit memo.

Ook stelt DaaD Architecten voor om de sporthal te transformeren naar woningbouw en hierin bijzondere woonvormen te realiseren. Vervolgens heeft DaaD Architechten gekeken hoe, met zo beperkt mogelijk (bouwkundige) aanpassingen en behoud van het cultuurhistorische karakter, transformatie naar woningbouw en voor welke doelgroep plaats kan vinden.

Het voorstel van DaaD Architecten is hieronder toegelicht. Gevolgd met een schema waarin de bijdrage van het woningbouwprogramma is opgenomen per denkrichting.

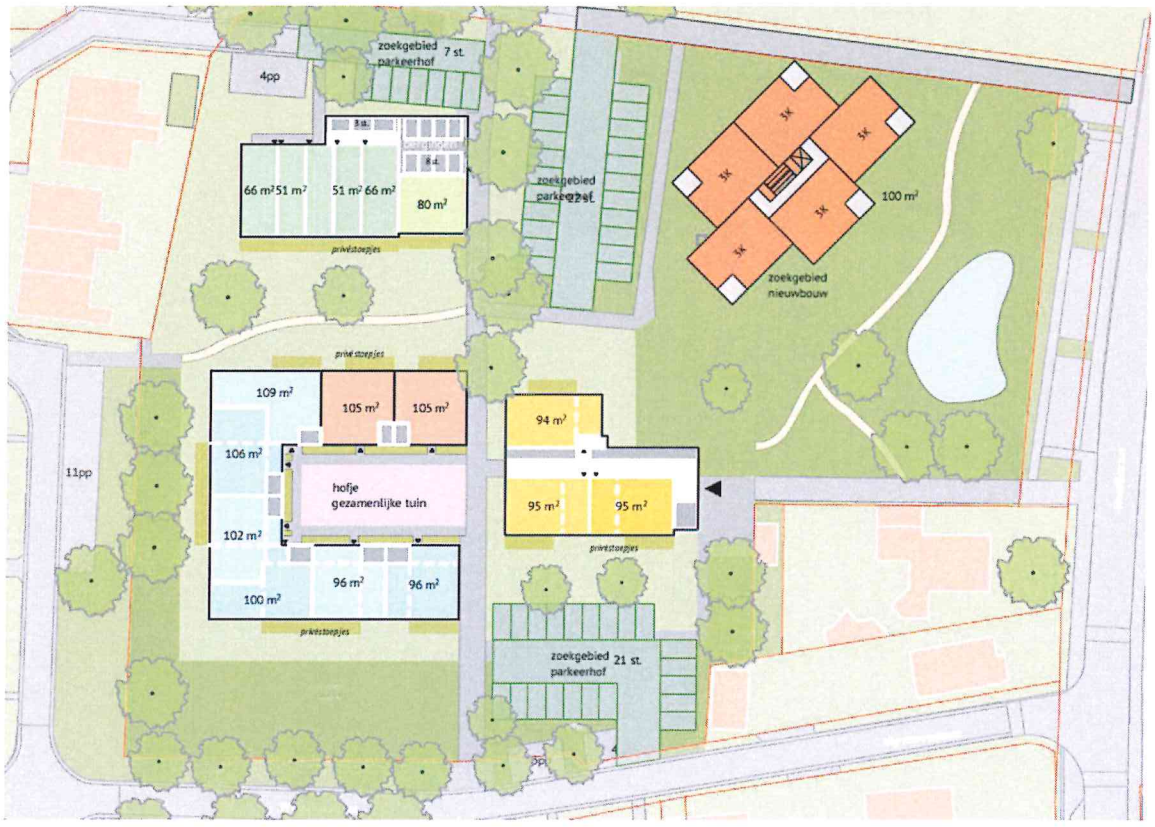
Denkrichting 2: Deels behouden en deels nieuwbouw
Realiseren van 6 studio's in de voormalige sporthal met een variërend vloeroppervlakte tussen 51 m2 tot 80m2. Doordat in 5 van de 6 studio's een verdiepingsvloer wordt aangebracht bedraagt het vloeroppervlak circa 80 m2. Een impressie is hieronder weergegeven.



Realiseren van 11 levensloopbestendige grondgebonden woningen rondom een hofje. Twee woningen worden nieuw gerealiseerd. De overige woningen betreft transformatie van het karakteristieke deel. Een impressie is hieronder weergegeven.



Daarnaast is bij deze denkrichting een appartementengebouw met 3 bouwlagen toegevoegd op het voormalig sportveld (zie hieronder). Hier kunnen bijvoorbeeld 13 (ruime) drie kamer appartementen (circa 100 m2 GO) worden gerealiseerd. Een alternatief is om op een bouwlaag vier of vijf kleinere appartementen te realiseren.





Het onderzoek van DaaD architecten laat zien dat transformatie naar woningbouw met behoud van de cultuurhistorische delen van het Esdalcollege bouwkundig inpasbaar is.

Denkrichting 3: Sloop en nieuwbouw
In de onderstaande figuur is een (mogelijke) denkrichting getekend waarbij alle panden worden gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bij deze denkrichting ontstaat de mogelijkheid om verschillende type woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen die aansluit bij de woonagenda.



Woningprogramma
In de onderstaande tabel is, voor de drie denkrichtingen een mogelijke invulling van het woningprogramma gepresenteerd.

	Denkrichting 1 Transformatie bestaande gebouwen	Denkrichting 2 Transformatie bestaande gebouw + nieuwbouw	Denkrichting 3 Sloop bestaande gebouw en nieuwbouw
Studio's	6	6	0
Grondgebonden levensloopbestendige woningen	11	11	8
Appartement	-	13	15
Rijwoning	-	-	8
Vrijstaand	-	-	6
Totaal	17	30	37

N.B 1. De woonagenda 2022+ gaat uit van een hoger aantal woningen. Namelijk 42 woningen waarbij 20 grondgebonden woningen en 22 appartementen. Het verschil wordt veroorzaakt door minder appartementen in dit voorstel. Dit komt door:

- De keuze voor relatief grote appartementen (circa 100 m2 gebruiksoppervlak);
- Een relatief beperkte bouwmassa voor de appartementen ivm met de wens om de groene en parkachtige uitstraling te behouden.

N.B. 2. Er is bij de provincie Drenthe navraag gedaan of er subsidies beschikbaar zijn voor transformatie van historische gebouwen. De provincie kent een regeling (in de vorm van een lening met een laag rentepercentage) voor het behoud van karakteristiek bezit. Er is ook een subsidie beschikbaar in de vorm van een geldbedrag wanneer er sprake is van een (provinciaal of gemeentelijk) monumentaal pand maar dat is hier niet aan de orde. Deze lening kan worden aangevraagd op het moment dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

<u>Financiën</u>

Aan de hand van de gegevens van DaaD, het telmodel en kerngetallen is een inschatting gemaakt van de kosten en baten. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De boekwaarde van het complex (grond en gebouwen) bedraagt €15.000,-.
- Er is voor de berekening van kosten en baten gerekend met kentallen met een variatie van +/- 20%. De uitkomsten zijn indicatief!

In de onderstaande tabel is voor denkrichting 2 en 3 een (indicatieve) inschatting gemaakt van de bouwkosten, de kosten voor de grondexploitatie en een mogelijke V.O.N-prijs.

	Denkrichting 2				Denkrichting 3			
	Studio (transformatie)	levensloop bestendige woning (transformatie)	Appartement (nieuwbouw)	Totaal	Rijwoningen (nieuwbouw)	bestendig/patio/ vrijstaand (nieuwbouw)	Appartement (nieuwbouw)	Totaal
Bouwkosten (exlusief BTW)	€ 290.000,00	€ 320.000,00	€ 180.000,00		€ 240.000,00	€ 245.000,00	€ 180.000,00	
Inrichtingskosten openbare ruimte **(grondwaarde gebaseerd op**	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00		€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	
Totale kosten (exclusief BTW)	€ 330.000,00	€ 360.000,00	€ 220.000,00		€ 280.000,00	€ 285.000,00	€ 220.000,00	
Totale kosten (inclusief BTW)	€ 399.300,00	€ 435.600,00	€ 266.200,00		€ 338.800,00	€ 344.850,00	€ 266.200,00	
Mogelijke V.O.N. prijs	€ 300.000,00	€ 435.600,00	€ 300.000,00		€ 340.000,00	€ 400.000,00	€ 300.000,00	
Winst/verlies per woning	€ -99.300,00	€ -	€ 33.800,00		€ 1.200,00	€ 55.150,00	€ 33.800,00	
Aantal woningen	6	11	13	30	8	14	15	37
Potentiele winst (inclusief BTW)	€ -595.800,00	€ -	€ 439.400,00	€ -156.400,00	€ 9.600,00	€ 772.100,00	€ 507.000,00	€ 1.288.700,00
Alle bedragen zijn indicatief (+/- 20%)								

De tabel laat het volgende zien:

- Het is lastig om de studio's (transformatie gymzaal) in denkrichting 2 financieel kostendekkend te maken. Dat heeft te maken met de hoge kosten voor transformatie en daarmee en dat daarmee een hoge V.O.N-prijs moet worden gevraagd om de

transformatie kostendekkend te maken. Wel wordt met het aanbieden van studio's een bijzonder woonconcept aangeboden.
- De transformatie van het schoolgebouw naar levensloopbestendige woningen kan kostendekkend worden uitgevoerd maar ook geldt een (relatief) hoge V.O.N-prijs om de transformatie kostendekkend te maken. Wel wordt hiermee een bijzonder woonconcept in de markt gezet;
- Op de appartementen (in denkrichting 2 en 3) kan een winst worden behaald. Datzelfde geldt ook voor de nieuw te bouwen rijwoningen en levensloopbestendige woningen in denkrichting 3.

Denkrichting 2 is kostenneutraal uit te voeren mits de gemeente genoegen neemt met geen en/of beperkte winst op de grondexploitatie en/of bij verkoop van de grond. Denkrichting 3 kan een winst opleveren tussen € 1.000.000,= à € 1.500.000,=.

N.B. Bovenstaande bedragen zijn indicatief. Middels toevoegen van woningen en/of aanpassing van het woningbouwprogramma wijzigt het rendement.

Afweging

De raad moet de volgende afweging maken:

Bij denkrichting 2 blijft het nostalgische karakter van de plek behouden en worden bijzondere woonvormen aangeboden (studio's en levensloopbestendige woningen binnen een voormalig schoolgebouw). Deze woningen zullen met relatief "hoge " V.O.N-prijs in de markt worden gezet vanwege de hoge(re) kosten voor transformatie. Het toevoegen van een appartementengebouw is noodzakelijk om het tekort van de studio's te compenseren en woningen aan te bieden in het betaalbare segment (tot € 355.000,=).

Bij denkrichting 3 wordt een nieuwe woonwijk met verschillende woonvormen gerealiseerd. Hiermee gaat het nostalgische karakter van de plek verloren. Wel heeft denkrichting 3 het voordeel dat er een betaalbaar programma wordt gerealiseerd en de winstpotentie groter is. Deze winstpotentie kan worden ingezet om een verlies op andere exploitaties op te vangen.

Bespreekpunten met de stuurgroep

Is (voldoende) invulling gegeven aan de motie van de raad?

Toelichting vanuit de ambtelijke organisatie
De motie roept om een zorgvuldige afweging te maken hoe het historische karakter van de panden zoveel mogelijk behouden kan blijven en in welke mate de herontwikkeling "leeft" onder de inwoners. Ook wordt gevraagd in beeld te brengen in hoeverre de panden bestemd kunnen worden voor huisvesting van ouderen. Er wordt nu inzicht gegeven hoe het historische karakter zoveel mogelijk behouden blijft en invulling wordt gegeven aan huisvesting voor ouderen. Er is (bewust) niet expliciet in beeld gebracht hoe de herontwikkeling leeft onder de inwoners maar tijdens informatiebijeenkomsten over de locatie Koesteeg wordt hier regelmatig naar gevraagd.

Welk besluit vragen we aan de gemeenteraad?

Toelichting vanuit de ambtelijke organisatie
Het voorstel van de ambtelijke organisatie is dat de raad een (zelfstandige) keuze maakt welke denkrichting(en) ze uitgewerkt willen zien. Vanuit het college worden de voor- en nadelen van de verschillende denkrichtingen gepresenteerd maar de keuze en afweging ligt bij de raad. Ook willen we de raad een keuze voorleggen hoe het participatieproces wordt ingevuld.

Hoe ziet het besluitvormingsproces eruit en is dit proces voldoende om de raad mee te nemen? Of is een inhoudelijke toelichting aan de raad voorafgaand aan de commissie van 16 mei noodzakelijk?

Toelichting vanuit de ambtelijke organsatie
De ambtelijke organisatie stelt de volgende planning voor:

- Bespreken memo in de stuurgroep wonen: 11 maart
- Opstellen (concept) collegebesluit en (concept) raadsbesluit (inclusief een inhoudelijke memo als bijlage) bespreken in pfo van Henk Zwiep: 25 maart
- Besluitvorming in college 2 april en/of 9 april .
- Verzenden stukken naar griffie (uiterlijk) 16 april
- Agendacommissie: 25 april
- Commissie 16 mei
- Raad: 30 mei.

Het toevoegen van een appartementengebouw biedt de mogelijkheid om op de begane grond maatschappelijke functies te realiseren. Moet deze mogelijkheid worden meegenomen in het raadsvoorstel?

Variant 2

		ONTWIKKELINGSGEBIED			
		eenheidsprijs	eenheid	hoeveelheid	totaal
1.0	**verwerving**				**15.000**
1.1	boekwaarde grond en opstallen	€ 15.000,00	st	1	15.000
2.0	**bouwvoorbereiding**				**41.500**
2.1	Sonderingen	€ 500,00	st	4	2.000
2.2	Rapportage asbest	€ 5.000,00	st	1	5.000
2.3	epc/gebruikersvergunning	€ 2.500,00	st	1	2.500
2.4	milieuprestatie rapport	€ 3.500,00	st	1	3.500
2.5	Geluidsrapport	€ 3.500,00	st	1	3.500
2.6	Algemene kost/diversen	€ 25.000,00	st	1	25.000
3.0	**bouwrijp maken**				**325.816**
3.1	Maaien terrein	€ 2.500,00	pst	1	2.500
3.2	Frezen terrein	€ 2.500,00	pst	1	2.500
3.3	Verwijderen groen	€ 5.000,00	pst	1	5.000
3.4	Kappen en afvoeren bomen	€ 250,00	st	5	1.250
3.5	Klic en opzoeken kabels en leidingen	€ 500,00	pst	1	500
3.6	Opruimen en afvoeren bestaand straatwerk	€ 4,00	m2	1.850	7.400
3.7	Afkoppelen en opruimen eventuele kolken en leidingen	€ 1.500,00	pst	1	1.500
3.8	Afkoppelen en opnemen openbare verlichting (depot)	€ 500,00	st	7	3.500
3.9	Zand ontgraven uit vervallen cunetten verharding plangeb	€ 1,25	m3	600	750
3.10	Grond ontgraven uit nieuwe cunetten straten en paden	€ 1,25	m3	1.500	1.875
3.11	Grond ontgraven uit wadi appartrementencomplex	€ 1,25	m3	500	625
3.12	Zand ontgraven uit nieuwe rioolsleuf onder verharding	€ 1,25	m3	1.000	1.250
3.13	Grond vervoeren naar plaats van verwerking	€ 2,00	m3	1.500	3.000
3.14	Grond verwerken in terrein en vervallen cunetten	€ 1,00	m3	1.500	1.500
3.15	Aanvullen rioolsleuf met zand	€ 1,50	m3	1.000	1.500
3.16	Leveren draineerzand IT riool	€ 20,00	m3	200	4.000
3.17	Vrijgekomen zand rioolsleuf verwerken in nieuwe cunnette	€ 1,50	m3	200	300
3.18	Zand vervallen cunneten in niewe cunneten brengen	€ 1,50	m3	600	900
3.19	Leveren en verwerken zand in cunetten rijbaan	€ 20,00	m3	200	4.000
3.20	Leveren en verwerken zand cunet verbrede weg boven a	€ 20,00	m3	610	12.200
3.21	Verdichten zand in rioolsleuf dmv slempen	€ 1,50	m3	1.000	1.500
3.22	Verdichten en profileren zandbed	€ 1,00	m2	2.125	2.125
3.23	Afvoeren overtollige grond	€ 15,00	m3	500	7.500
3.24	Leveren en aanbrengen PVC 250 mm - VWA	€ 45,00	m1	120	5.400
3.25	Leveren en aanbrengen PP 500 mm - IT riool	€ 85,00	m1	200	17.000
3.26	Inspectieputten VWA, inc rand en deksel	€ 1.500,00	st	7	10.500
3.27	Inspectieputten IT, inc rand en deksel	€ 2.500,00	st	10	25.000
3.28	Aansluiten nieuw riool op bestaand riool (4x)	€ 2.500,00	pst	1	2.500
3.29	Leveren en aanbrengen straatkolken inc. aansluitingen	€ 450,00	st	17	7.650
3.30	Leveren en aanbrengen uitstroomvoorziening wadi	€ 750,00	st	1	750
3.31	Aanbrengen overloop- en afvoerconstructie wadi	€ 5.000,00	pst	1	5.000
3.32	Bronbemaling	€ 25,00	m1	200	5.000
3.33	Sloopkosten	€ 50,00	m2	650	32.500
3.34	Asbestsanering	€ 100.000,00	stelpost	1	100.000
3.35	AK WR	17%	%	278.475	47.341
4.0	**woonrijp maken**				**361.252**
4.1	Afwerken zandbed wegen en paden	€ 1,50	m2	2.125	3.188
4.2	Leveren en aanbrengen straatlaag 50 mm	€ 4,00	m2	2.125	8.500
4.3	Leveren en aanbrengen straatbaksteen df	€ 55,00	m3	2.215	121.825
4.4	Leveren en aanbrengen opsluitbanden 12x25	€ 25,00	m1	700	17.500
4.5	Aanleg parkeerplaatsen grasbeton inc. grond en straatwe	€ 1.100,00	st	50	55.000
4.6	Egaliseren terrein	€ 10,00	are	50	500
4.7	Opnieuw inzaaien terrein	€ 15,00	are	50	750
4.8	Leveren en verwerken teelaarde en bomengranulaat	€ 25.000,00	pst	1	25.000
4.9	Leveren en aanbrengen bomen groot	€ 1.250,00	st	5	6.250
4.10	Leveren en aanbrengen bomen gemiddeld	€ 750,00	st	10	7.500
4.11	Leveren en aanbrengen bomen klein	€ 700,00	st	10	7.000
4.12	Leveren en aanbrengen halverharding paden (inc. grondw	€ 30,00	m2	250	7.500
4.13	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	€ 2.500,00	pst	1	2.500
4.14	Inzaaien bloemrijk mengsel	€ 2.500,00	pst	1	2.500
4.15	Leveren een aanbrengen bloembollen div. plekken	€ 30,00	m2	250	7.500
4.16	Herstel straatwerk na bouwwerkzaamheden (ivm gelijk w	€ 7.500,00	pst	1	7.500
4.17	Leveren en aanbrengen niewe OV	€ 1.650,00	st	5	8.250
4.18	Leveren en plaatsen 2 ondergrondse containers	€ 10.000,00	st	2	20.000
4.19	AK WR	17%	%	308.763	52.490
6.0	**plankosten**				**367.208**
6.1	planontwikkeling	€ 367.208	st	1	367.208
7.0	**overige**				**121.709**
7.1	onvoorzien	17%	over 2,3,4,5	728.568	121.709
	totale kosten				1.232.484

		eenheidsprijs	eenheid	hoeveelheid	totaal
8.0	**woningbouw**				**1.076.084**
8.1	Appartementen in Oude school	€ 40.457,40	#	11	445.031
8.2	Appartementen in Gymzaal	€ -41.998,81	#	6	251.993-
8.4	Appartementen complex nieuwbouw	€ 67.926,61	#	13	883.046
9.0	**niet-woningbouw**				-
10.0	**bijdragen en subsidies**				-
	totale opbrengsten				1.076.084

	saldo nominaal	**156.400-**

nominale opbrengst per woningtype				
type woning		Appartementen in Oude school	Appartementen in Gymzaal	Appartementen complex nieuwbouw
opmerking		-	-	-
kavel	m²	180	92	100
BVO	m²	120	80	77
vormfactor	%	0,85	0,85	0,85
GO	m²	102	68	65
VON-prijs	€	435.600	300.000	300.000
VON-prijs excl. BTW	€	360.000	247.934	247.934
bouwkosten per m² BVO	€	2.050	2.800	1.800
EPC 0,4		nee	nee	nee
meerprijs per m² BVO	€	0	0	0
bijkomende kosten	%	18%	18%	18%
algemene kosten	%	4,5%	5,0%	4,0%
winst en risico	%	4,5%	5,0%	4,0%
totale bouwkosten per m² BVO	€	2.663	3.624	2.338
bijzondere bouwkosten	€			
totale bouwkosten	€	319.543	289.933	180.007
grondwaarde	€	40.457	-41.999	67.927
grondquote	%		-17%	27%
grondwaarde per m² kavel	€	225	-458	679

Variant 3

		ONTWIKKELINGSGEBIED			
		eenheidsprijs	eenheid	hoeveelheid	totaal
1.0	**verwerving**				**15.000**
1.1	boekwaarde grond en opstallen	€ 15.000,00	st	1	15.000
2.0	**bouwvoorbereiding**				**41.500**
2.1	Sonderingen	€ 500,00	st	4	2.000
2.2	Rapportage asbest	€ 5.000,00	st	1	5.000
2.3	epc/gebruikersvergunning	€ 2.500,00	st	1	2.500
2.4	milieuprestatie rapport	€ 3.500,00	st	1	3.500
2.5	Geluidsrapport	€ 3.500,00	st	1	3.500
2.6	Algemene kost/diversen	€ 25.000,00	st	1	25.000
3.0	**bouwrijp maken**				**240.406**
3.1	Maaien terrein	€ 2.500,00	pst	1	2.500
3.2	Frezen terrein	€ 2.500,00	pst	1	2.500
3.3	Verwijderen groen	€ 5.000,00	pst	1	5.000
3.4	Kappen en afvoeren bomen	€ 250,00	st	5	1.250
3.5	Klic en opzoeken kabels en leidingen	€ 500,00	pst	1	500
3.6	Opruimen en afvoeren bestaand straatwerk	€ 4,00	m2	1.850	7.400
3.7	Afkoppelen en opruimen eventuele kolken en leidingen	€ 1.500,00	pst	1	1.500
3.8	Afkoppelen en opnemen openbare verlichting (depot)	€ 500,00	st	7	3.500
3.9	Zand ontgraven uit vervallen cunetten verharding plangebied	€ 1,25	m3	600	750
3.10	Grond ontgraven uit nieuwe cunetten straten en paden	€ 1,25	m3	1.500	1.875
3.11	Grond ontgraven uit wadi appartrementencomplex	€ 1,25	m3	500	625
3.12	Zand ontgraven uit nieuwe rioolsleuf onder verharding	€ 1,25	m3	1.000	1.250
3.13	Grond vervoeren naar plaats van verwerking	€ 2,00	m3	1.500	3.000
3.14	Grond verwerken in terrein en vervallen cunetten	€ 1,00	m3	1.500	1.500
3.15	Aanvullen rioolsleuf met zand	€ 1,50	m3	1.000	1.500
3.16	Leveren draineerzand IT riool	€ 20,00	m3	200	4.000
3.17	Vrijgekomen zand rioolsleuf verwerken in nieuwe cunnetten	€ 1,50	m3	200	300
3.18	Zand vervallen cunneten in niewe cunneten brengen	€ 1,50	m3	600	900
3.19	Leveren en verwerken zand in cunetten rijbaan	€ 20,00	m3	200	4.000
3.20	Leveren en verwerken zand cunet verbrede weg boven app.	€ 20,00	m3	610	12.200
3.21	Verdichten zand in rioolsleuf dmv slempen	€ 1,50	m3	1.000	1.500
3.22	Verdichten en profileren zandbed	€ 1,00	m2	2.125	2.125
3.23	Afvoeren overtollige grond	€ 15,00	m3	500	7.500
3.24	Leveren en aanbrengen PVC 250 mm - VWA	€ 45,00	m1	120	5.400
3.30	Leveren en aanbrengen uitstroomvoorziening wadi	€ 750,00	st	1	750
3.31	Aanbrengen overloop- en afvoerconstructie wadi	€ 5.000,00	pst	1	5.000
3.32	Bronbemaling	€ 25,00	m1	200	5.000
3.33	Sloopkosten	€ 50,00	m2	650	32.500
3.34	Asbestsanering	€ 27.000,00	stelpost	1	27.000
3.35	AK WR	17%	%	205.475	34.931
4.0	**woonrijp maken**				**348.090**
4.1	Afwerken zandbed wegen en paden	€ 1,50	m2	2.125	3.188
4.2	Leveren en aanbrengen straatlaag 50 mm	€ 4,00	m2	2.125	8.500
4.3	Leveren en aanbrengen straatbaksteen df	€ 55,00	m3	2.215	121.825
4.4	Leveren en aanbrengen opsluitbanden 12x25	€ 25,00	m1	700	17.500
4.5	Aanleg parkeerplaatsen grasbeton inc. grond en straatwerk	€ 1.100,00	st	40	44.000
4.6	Egaliseren terrein	€ 10,00	are	40	400
4.7	Opnieuw inzaaien terrein	€ 15,00	are	40	600
4.8	Leveren en verwerken teelaarde en bomengranulaat	€ 25.000,00	pst	1	25.000
4.9	Leveren en aanbrengen bomen groot	€ 1.250,00	st	5	6.250
4.10	Leveren en aanbrengen bomen gemiddeld	€ 750,00	st	10	7.500
4.11	Leveren en aanbrengen bomen klein	€ 700,00	st	10	7.000
4.12	Leveren en aanbrengen halverharding paden (inc. grondwerk)	€ 30,00	m2	250	7.500
4.13	Leveren en aanbrengen straatmeubilair	€ 2.500,00	pst	1	2.500
4.14	Inzaaien bloemrijk mengsel	€ 2.500,00	pst	1	2.500
4.15	Leveren een aanbrengen bloembollen div. plekken	€ 30,00	m2	250	7.500
4.16	Herstel straatwerk na bouwwerkzaamheden (ivm gelijk woonrijp)	€ 7.500,00	pst	1	7.500
4.17	Leveren en aanbrengen niewe OV	€ 1.650,00	st	5	8.250
4.18	Leveren en plaatsen 2 ondergrondse containers	€ 10.000,00	st	2	20.000
4.19	AK WR	17%	%	297.513	50.577
5.0	**infrastructuur**				**-**
5.1	...				-
6.0	**plankosten**				**367.208**
6.1	planontwikkeling	€ 367.208	st	1	367.208
7.0	**overige**				**104.752**
7.1	onvoorzien	17%	over 2,3,4,5	629.995	104.752
	totale kosten				1.116.955

		eenheidsprijs	eenheid	hoeveelheid	totaal
8.0	**woningbouw**				**2.405.656**
8.1	appartementen	59.210	#	15	888.157
8.2	rijwoningen	40.470	#	8	323.762
8.3	llb / vrijstaand / patio	85.267	#	14	1.193.737
10.0	**bijdragen en subsidies**				-
10.1	fondsbijdragen	-	stelpost	0	-
10.2	subsidies	-	stelpost	0	-
	totale opbrengsten				2.405.656

saldo nominaal	**1.288.700**

nominale opbrengst per woningtype					
type woning		appartementen	rijwoningen	llb / vrijstaand / patio	
opmerking		-	-	-	
kavel	m²	100	169	200	
BVO	m²	80	140	125	
vormfactor	%	0,85	0,80	0,80	
GO	m²	68	112	100	
VON-prijs	€	300.000	340.000	400.000	
VON-prijs excl. BTW	€	247.934	280.992	330.579	
bouwkosten per m² BVO	€	1.800	1.320	1.495	
EPC 0,4		nee	nee	nee	
meerprijs per m² BVO	€	0	0	0	
bijkomende kosten	%	18%	18%	18%	
algemene kosten	%	4,5%	4,5%	4,5%	
winst en risico	%	4,5%	4,5%	4,5%	
totale bouwkosten per m² BVO	€	2.359	1.718	1.962	
bijzondere bouwkosten	€				
totale bouwkosten	€	188.723	240.522	245.312	
grondwaarde	€	59.210	40.470	85.267	
grondquote	%	24%	14%	26%	
grondwaarde per m² kavel	€	592	240	426	
grondwaarde (per w.e./m² kavel)	€	600	250	425	0