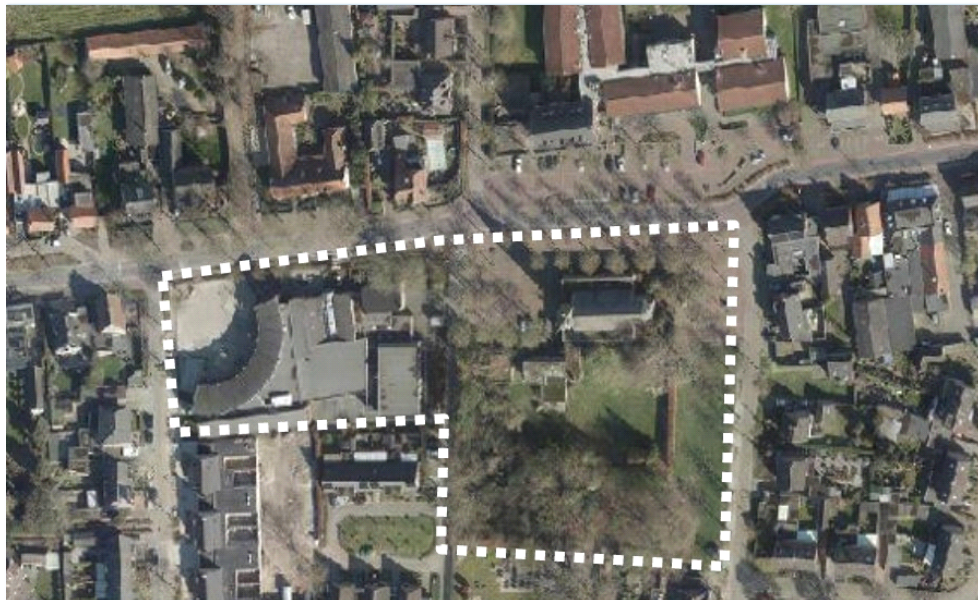




Eindrapportage haalbaarheidsonderzoek

projectnummer 0470087.100
definitief
9 juni 2021

Eindrapportage haalbaarheidsonderzoek centrum Milheeze

projectnummer 0470087.100

definitief
9 juni 2021

Auteurs

J.F.A. Grolleman
A. Thijssen
J. Sonsma

Opdrachtgever

Gemeente Gemert-Bakel
Ridderplein 1
5421 CV GEMERT

Gecontroleerd:

J.S. Sonsma MSc

datum
9 juni 2021

beschrijving
definitief

vrijgave
J.S. Sonsma



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Achtergrond	1
3	Randvoorwaarden en proces	2
4	Scenario's	3
5	Financiële haalbaarheid	8
6	Vervolg	9

Bijlage 1 Programma van Eisen

Bijlage 2 Scenariotekeningen

Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie berekeningen

1 Inleiding

Deze rapportage betreft het eindproduct van het haalbaarheidsonderzoek naar de centrumontwikkeling te Milheeze op het gebied van ruimtelijke inpasbaarheid en financiële haalbaarheid. Deze rapportage gaat in op de door de gemeente en initiatiefgroep gedeelde randvoorwaarden, de opgestelde ruimtelijke voorstelling, de financiële haalbaarheid en vervolgvragen.

2 Achtergrond

Op 17 maart 2021 is Antea Group verzocht om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor het centrum van Milheeze. Eind 2020 heeft een aantal initiatiefnemers in de dorpskern Milheeze een voorstel ingediend voor de herontwikkeling van het gebied rondom de Sint-Willibrorduskerk. De initiatiefnemers hebben hierin een aantal speerpunten benoemd:

- Ontwikkeling van een supermarkt voor 2024, waarbij op termijn de kleine dagwinkel zal verdwijnen;
- Herbestemming van de Sint-Willibrorduskerk, waarbij het gebedshuis een nieuwe bestemming dient te krijgen;
- Woningbouwontwikkeling langs de groenstrook bij de Griensvenstraat;
- Herinrichting van het gemeenschapshuis De Schans en vervanging van de gymzaal voor multifunctioneler gebruik.

Tot het projectgebied behoort het gebied dat wordt afgebakend door het Kerkeind, de Griensvenstraat, de Elsenstraat en het kerkhof. De gronden en gebouwen van gemeenschapshuis de Schans, de gymzaal en IKC de Kastanjelaar zijn in eigendom van de gemeente. De kerk en omliggende gronden zijn in eigendom bij de R.K. Parochie Heilige Willibrordus.



Figuur 1: Aanduiding plangebied (bron: gemeente Gemert-Bakel)

Op basis van een eerste ambtelijke toets en een berekening op hoofdlijnen bleek dat deze plannen financieel niet haalbaar waren. De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft in de raadsvergadering van november 2020 een amendement aangenomen waarin een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld om de haalbaarheid van dit dorpsinitiatief nader te onderzoeken.

Vervolgens zijn Antea Group en CB5 aangehaakt om de wensen van de initiatiefgroep te vertalen naar een ruimtelijke voorstelling en te toetsen op financiële haalbaarheid. De initiatiefgroep heeft parallel aan dit onderzoek het maatschappelijk draagvlak onderzocht. Eind 2020 is een enquête gehouden en in mei 2021 heeft terugkoppeling van de onderzoeksmodellen plaatsgevonden via een livestream verbinding.

3 Randvoorwaarden en proces

Randvoorwaarden gemeente en initiatiefgroep

Door de gemeente en de initiatiefgroep is een Programma van Eisen (PvE), genaamd '*20210402 PvE Haalbaarheidsonderzoek Milheeze*', opgesteld (zie bijlage 1). In dit PvE zijn een drietal scenario's aangedragen. Deze scenario's zijn onderzoeksmiddelen waarin de ambities vanuit de initiatiefgroep en de reacties uit de enquête zijn verenigd. Hierbij is eerst gekeken naar de verschillende ruimtelijke en functionele keuzes en mogelijkheden die aan bod moeten komen in de scenario's. Dit betreft bijvoorbeeld de inrichting van het dorpshart, het inpassen van bebouwing en groen en de nieuwe functie van de kerk. Hierna zijn drie conceptuele scenario's opgesteld op basis van thematische invalshoeken waarin deze invalshoeken tot uiting kunnen komen.

Scenario 1	: gericht op het functionele
Scenario 2	: gericht op leefbaarheid
Scenario 3	: gericht op beleving

Proces

Op basis van het PvE van de gemeente en de initiatiefgroep heeft de stedenbouwkundige van CB5 vier scenario tekeningen opgesteld (voor scenario 1 is naast een basis scenario ook een variant opgesteld).

De concept scenario's zijn beoordeeld door de gemeente en de initiatiefgroep. Hierin zijn niet alle opmerkingen van de gemeente en de initiatiefgroep verwerkt. Middels een overleg tussen de initiatiefgroep en de stedenbouwkundige is uitgelegd dat sommige opmerkingen vragen om een diepgaander onderzoek. Uitwerking van deze opmerkingen pasten niet in het vroege stadium waar het planvoornemen zich nu bevindt.

Vanuit de opgestelde scenario's is de financiële haalbaarheid van de scenario's bepaald. De financiële haalbaarheid is in kaart gebracht door de opbrengstpotentie van de diverse ontwikkelingen af te zetten tegen de te maken kosten, waaronder sloopkosten, stichtingskosten en kosten voor het inrichten van de openbare ruimte. Deze berekeningen geven een eerste indruk van de financiële haalbaarheid van de totale centrumontwikkeling.

4 Scenario's

Door intensieve betrokkenheid van zowel de gemeente als de initiatiefgroep bij het opstellen en uitwerken van de scenario's is een co-creatie ontstaan tussen de stedenbouwkundige van CB5, de gemeente en de initiatiefgroep. De scenariotekeningen zijn opgenomen in bijlage 2.

Scenario 1

In dit scenario is het uitgangspunt dat de ruimte effectief wordt ingericht en benut. Een functioneel centrum waarin de wensen van de voorzieningen worden ingevuld op een praktische manier.

Ontwerputgangspunten:

- o Programma zodanig situeren dat deze optimaal kan functioneren;
- o Hoge kwantiteit aan woningen op basis van de marktbehoefte;
- o Openbare ruimte functioneel inrichten (parkeren / bereikbaarheid);
- o Verbeteren verkeersveiligheid.

Voor scenario 1 zijn twee varianten uitgewerkt, scenario 1.1 MGW en scenario 1.2 EGW. In scenario 1.1 MGW bestaat de woningbouwopgave enkel uit gestapelde bouw (appartementen). In scenario 1.2 EGW is het appartementenblok aan de Griensvenstraat vervangen door grondgebonden nulredewoningen.



Figuur 2: Scenario 1.1 MGW begane grond



Figuur 3: Scenario 1.2 EGW begane grond



Figuur 4: Scenario 1.1 MGW en 1.2 EGW verdieping

Scenario 2

In dit scenario is meer aandacht voor de leefbaarheid van de gemeenschap en aandacht voor de mensen die er wonen. De omgeving moet ontmoeting tussen mensen stimuleren.

Ontwerpsuitgangspunten:

- o Programma zodanig situeren dat deze ontmoeting optimaal faciliteert;
- o Hoge kwantiteit aan woningen t.b.v. leefbaar centrumgebied;
- o Openbare ruimte ingericht voor ontmoeting;
- o Verbeteren verkeersveiligheid.



Figuur 5: Scenario 2 begane grond



Figuur 6: Scenario 2 verdieping

Scenario 3

In dit scenario moet het dorpshart het meest tot uitdrukking komen. Een plek waar wat te doen is en waar mensen elkaar opzoeken.

Ontwerputgangspunten:

- o Programma zodanig situeren dat deze optimaal 'gezellige drukte' faciliteert;
- o Wonen ondergeschikt aan maatschappelijk programma;
- o Openbare ruimte volledig vrijgemaakt voor ontmoeting;
- o Groot dorpshart welke geschikt is voor multifunctioneel gebruik:
 - plein voor horeca en evenementen;
 - park voor speeltoestellen en recreëren;
- o Verbeteren verkeersveiligheid.



Figuur 7: Scenario 3 begane grond



Figuur 8: Scenario 3 verdieping

5 Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is bepaald door de opbrengstpotentie van de beoogde ontwikkeling af te zetten tegen de te maken kosten. Hierbij is als fictie uitgegaan van volledig grondeigendom van de gemeente en is de aanname gedaan dat de gemeente alle werkzaamheden op zich neemt. De financiële haalbaarheid van de scenario's heeft dus betrekking op het resultaat van de gehele ontwikkeling beschouwd als één plan.

In het stadium waarin het onderzoek zich verkeerd is (nog) geen onderscheid te maken over wie wat betaalt, wie waarvoor opdraait en wie wat gaat doen. Het eigendom van het plangebied is verdeeld tussen de gemeente en de R.K. Parochie Heilige Willibrordus. Daar komt bij dat, gezien het diverse programma, meerdere partijen en stakeholders een mogelijke rol (gaan) spelen.

Programma

In tabel 1 is een programmaoverzicht per scenario weergegeven.

Tabel 1: Programmaoverzicht

Programmaoverzicht				
	Scenario 1.1	Scenario 1.2	Scenario 2	Scenario 3
Appartementen	29	9	35	20
Grondgebonden woningen	0	12	0	0
Supermarkt	1	1	1	1
MFA	1	1	1	1
BSO	Bestaand	Bestaand	Nieuw	Bestaand
Functie kerk	Appartementen	Appartementen	MFA	MFA en horeca
Gebouw parkeren	Nee	Nee	Nee	Ja

Resultaat

In tabel 2 is het resultaat per scenario aangegeven. Voor een volledige uitwerking van de financiële haalbaarheid en de gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar bijlage 3. De negatieve resultaten van alle scenario's zijn verklaarbaar door een groot aandeel te ontwikkelen maatschappelijk vastgoed. Hier staan geen opbrengsten tegenover en betreffen dus een investering ten behoeve van de lokale gemeenschap. Verschillen tussen scenario's zijn met name het gevolg door verschillen in het woonprogramma en door gebouwd parkeren in scenario 3.

Tabel 2: Resultaten

Resultaten				
	Scenario 1.1	Scenario 1.2	Scenario 2	Scenario 3
Resultaat	- € 3.125.000,-	- € 3.109.000,-	- € 2.564.000,-	- € 3.605.000,-

6 Vervolg

Ten behoeve van een mogelijk vervolg adviseren wij om de volgende zaken/ onderdelen uit te zoeken of te laten uitvoeren:

- o Monumentale inventarisatie kerk. Welke mogelijk- en onmogelijkheden zijn er om de kerk te transformeren? Waar moet aan worden voldaan?
- o Bouwkundige inspectie en bouwkostenraming van de kerk. Op basis van de monumentale inventarisatie moet blijken welke transformatiemogelijkheden de kerk biedt. Op basis hiervan kan een bouwkundige inspectie en raming worden opgesteld ten behoeve van de kostenkant van een mogelijke transformatie;
- o Overeenstemming bereiken tussen eigenaren en overige stakeholders door middel van anterieure overeenkomsten en/ of samenwerkingsovereenkomsten. De vraag resteert welke partij welke baten geniet en welke partij opdraait voor welke kosten en wie wat gaat (laten) ontwikkelen. Er zullen afspraken gemaakt moeten worden over bijvoorbeeld welke vervolgstrategie wordt gekozen, de verdeelsleutel voor de kosten van de inrichting van de openbare ruimte en kosten voor vervolgwerkzaamheden. Goede afspraken zijn de basis voor het vervolg, omdat een totaalbeeld voor het centrum van Milheeze wordt nagestreefd waarbij verdeling van opbrengsten en kosten sterk uiteenlopen.

Bijlage 1 Programma van Eisen

Door gemeente en initiatiefgroep

Bijlage 1 Programma van Eisen

Haalbaarheidsonderzoek Centrumplan Milheeze

Programma van Eisen



Datum: 2 april 2021

Auteur: Wout Berkers, namens Initiatiefgroep Centrumplan Milheeze

Inhoud

1. Het project.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Projectgebied.....	3
1.3 De projectopdracht.....	3
1.4 Initiatiefgroep Centrumplan Milheeze	4
1.5 Leeswijzer.....	4
2. Randvoorwaarden	5
2.1 Initiatiefnemers	5
2.2 Faseerbaar plan.....	6
2.3 Woonvisie 2020 – 2024 gemeente Gemert – Bakel	7
2.4 Groenbeleid Gemeente Gemert – Bakel	7
2.4 Parkeren	8
2.5 Enquête	8
3. Beoordelingscriteria.....	9
4. Scenario's	10
4.1 Keuzes en mogelijkheden	10
4.2 Conceptuele scenario's.....	10

1. Het project

1.1 Aanleiding

Milheeze is een kern van circa 2.200 inwoners die de komende jaren met 8% groeit. Het behouden en versterken van de leefbaarheid in de kleine kernen is een van de speerpunten in de gemeente Gemert – Bakel. Eind 2020 heeft de initiatiefgroep uit de dorpskern Milheeze een voorstel ingediend voor de herontwikkeling van het gebied rondom de Sint-Willibrorduskerk. De initiatiefnemers hebben een aantal speerpunten:

- Ontwikkeling van een supermarkt voor 2024, waarbij op termijn de kleinere dagwinkel in het dorp zal verdwijnen.
- Herbestemming van de Sint Willibrorduskerk (eigendom Bisdom) waarbij het gebedshuis binnen het projectgebied een nieuwe bestemming dient te krijgen.
- Woningbouwontwikkeling langs de groenstrook bij de Griensvenstraat (eigendom Bisdom).
- Herinrichting van gemeenschapshuis De Schans en vervanging van de gymzaal voor multifunctioneler gebruik.

1.2 Projectgebied

Tot het projectgebied behoort het gebied dat wordt afgebakend door het Kerkeind, de Griensvenstraat, de Elsenstraat en het kerkhof. De gronden en gebouwen van gemeenschapshuis de Schans, de gymzaal en IKC de Kastanjelaar zijn in eigendom van de gemeente. De kerk en omliggende gronden zijn in eigendom van het Bisdom.



1.3 De projectopdracht

De gemeente heeft onderstaande afbakening van het haalbaarheidsonderzoek vastgesteld:

Het haalbaarheidsonderzoek moet inzichtelijk maken of de beoogde centrumplannen financieel uitvoerbaar en ruimtelijk voorstelbaar zijn, al dan niet op de langere termijn. Het resultaat is een rapportage met advies over de financiële en maatschappelijke haalbaarheid

van de centrumontwikkeling in Milheeze. In de businesscase wordt een onderscheid gemaakt tussen publieke en private baten en lasten.

1.4 Initiatiefgroep Centrumplan Milheeze

De initiatiefgroep bestaat uit direct belanghebbenden bij de ontwikkelplannen, mede onderzoekers en inwoners van Milheeze.

- Ton van Buel, eigenaar Dagwinkel en afvaardiging voor de ontwikkelplannen supermarkt;
- Jos Willems, afgevaardigde bestuur De Schans;
- Harrie Smits, afgevaardigde C.K. Groep commissie rond de kerk;
- Wim Verheggen, afgevaardigde Stichting Beheer Brede School Milheeze;
- Joan van Kessel, afgevaardigde Ondernemersvereniging Milheeze;
- Rens Crooijmans, afgevaardigde inwoners Milheeze;
- Geert-Jan Munsters, afgevaardigde inwoners Milheeze;
- Stan Verberne, afgevaardigde inwoners Milheeze;
- Tom Peters, afgevaardigde jongerenorganisatie GAOS;
- Joris Wismans, vastgoedmanager Goed Wonen Gemert;
- Lianne Lenssen, afgevaardigde bestuur Dorpsoverleg Milheeze;

De commissie wordt ondersteund vanuit de gemeente door Wout Berkers.

1.5 Leeswijzer

In dit document wordt ingegaan op de randvoorwaarden die gelden vanuit de gemeente en de initiatiefgroep, de beoordelingscriteria die worden gehanteerd in dit onderzoek en de conceptuele beschrijving van scenario's. Gezamenlijk vormt dit het Programma van Eisen (PvE) dat dient als input en houvast voor de uitwerking van de scenario's.

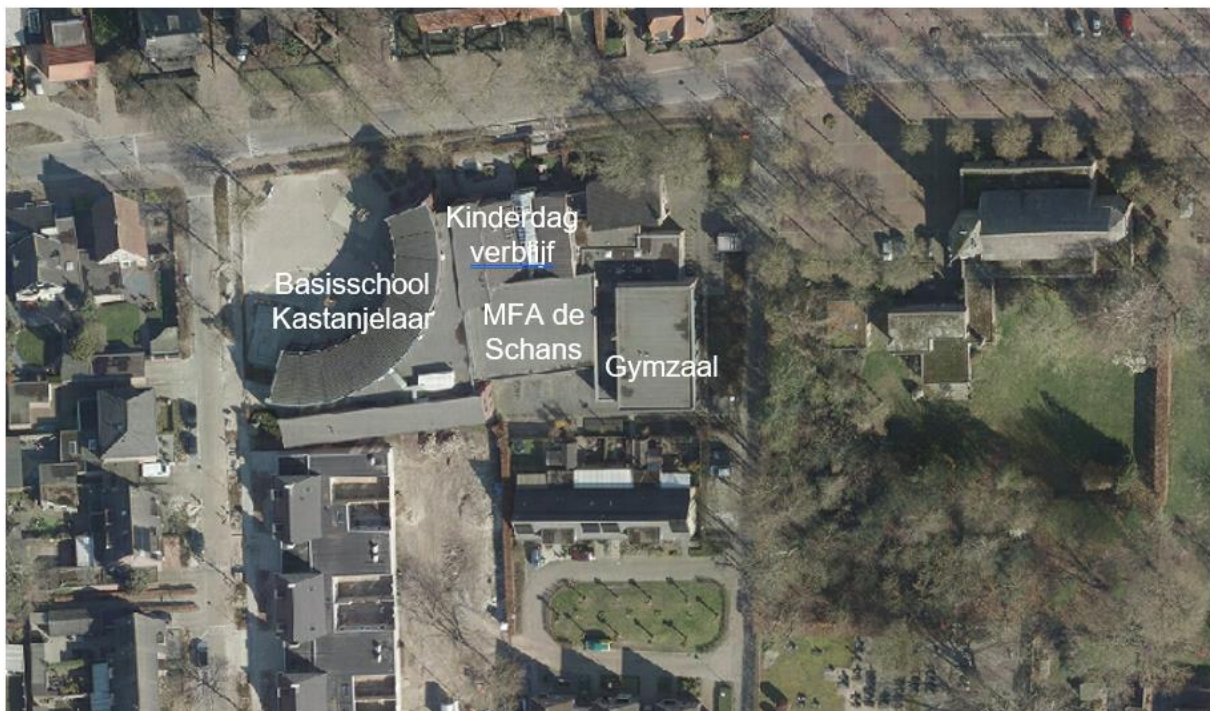
2. Randvoorwaarden

2.1 Initiatiefnemers

MFA de Schans, gymzaal en IKC Kastanjelaar

In de huidige situatie zitten MFA de Schans, de gymzaal en IKC de Kastanjelaar (basisschool + kinderdagverblijf) geclusterd bij elkaar. Basisschool de Kastanjelaar is in 2006 gebouwd en is in goede staat. De overige bebouwing dateert uit de jaren '70.

- De drie-eenheid van het IKC Kastanjelaar, de gymzaal en het gemeenschapshuis is een waardevolle kwaliteit. Het uitgangspunt op dit moment is dat deze eenheid behouden moet blijven. Er is ruimte om met dit onderzoek tot een ander inzicht te komen.
- De verkeersveiligheid rondom deze locatie wordt als onveilig ervaren. Veel leerlingen en ouders moeten oversteken over het Kerkeind, de doorgaande weg. Hier zijn geen goede voorzieningen voor getroffen.



MFA de Schans

- Op korte termijn vindt (naar verwachting) vervanging van het dak plaats. De huidige staat van het dak is een groot knelpunt. Vanwege deze investering en het feit dat de gemeente op dit moment geen grote investeringsbudgetten heeft gereserveerd wordt met betrekking tot de Schans rekening gehouden met een langer termijn perspectief.
- Zichtbaarheid en uitstraling van het gebouw verbeteren, met name de entree, moet worden verbeterd.
- Er is behoefte aan meer ruimte voor het faciliteren van het verenigingsleven in het dorp.
- Het is een kans om de nieuwe gymzaal multifunctioneel te benutten voor het houden van bijeenkomsten, feesten en dergelijken.

IKC Kastanjelaar

- De basisschool is gebouwd in 2006 en in goede staat. Deze dient behouden te blijven.
- Het kinderdagverblijf is nu gesitueerd aan de aan de zijde van het Kerkeind. De buitenspeelruimte grenst nu direct aan deze doorgaande weg. Het is wenselijk in een toekomstige situatie de buitenspeelruimte te situeren in een meer verkeersluwe omgeving. Voorwaarde hiervoor is wel dat de binnenruimte van het kinderdagverblijf direct grenst aan de buitenspeelruimte.
- Op dit moment zorgt parkeren rondom de school voor onveilige situaties. De wens is dit te verbeteren.

Gymzaal:

- De gymzaal is verouderd. Uitgangspunt is vervangende nieuwbouw van de gymzaal.
- Voor een moderne gymzaal ten behoeve van basisonderwijs zijn de volgende specificaties het uitgangspunt:
 - Zaal: 308 m² tot 364 m²
 - Toestelberging 45 m²
 - Kleedlokalen: 2 x 25 m²
 - Wasruimte: 2 x 10 m²

Supermarkt

- Een supermarkt is wenselijk voor de leefbaarheid in het dorp. In alle scenario's moet deze supermarkt terugkomen.
- De omvang van de supermarkt bedraagt 1.000 m² bvo.
- Uitgangspunt is dat de supermarkt gerealiseerd moet zijn voor 1 januari 2024.
- Zichtbaarheid van de supermarkt is een pré.
- De supermarkt heeft voldoende parkeerplaatsen nodig. Conform de gemeentelijke parkeernormering zijn gelet op de omvang 66 tot 72 parkeerplaatsen nodig.
- Laden en lossen van de supermarkt moet mogelijk zijn met zo min mogelijk hinder voor gebruikers van het gebied en omwonenden. Hierin zijn zowel ruimtelijke opties (bijv. inpandige laad- en losstraat) als praktische oplossingen (beperking in tijdstip laden en lossen) denkbaar.

Sint-Willibrorduskerk

- Uitgangspunt is dat gebruik zorgt voor behoud. Het is dus wenselijk om een toekomstbestendige nieuwe functie te geven aan de kerk.
- Het gebied heeft cultuurhistorische waarden. Dit is een kwaliteit die benut moet worden.
- Het kerkhof blijft behouden en heeft een beeldbepalende status. Zichtbaarheid hiervan is een pré.
- Woningcorporatie Goed Wonen heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met het kerkbestuur over aankoop van de kerk en de omliggende 8.500 m² grond in afwachting van dit haalbaarheidsonderzoek. Goed Wonen stelt op voorhand geen eisen aan de hoeveelheid woningen en prijssegmenten. Dit moet onderdeel zijn van het totaalplan.
- Betrekken bouwhistorisch onderzoek kerk in het onderzoek. Dit onderzoek heeft geconcludeerd dat het pand een hoge monumentale waarde heeft.
- Rekening houden met meerjarig proces vanwege besluitvorming herbestemming van de kerk.

2.2 Faseerbaar plan

Het haalbaarheidsonderzoek moet rekening houden met een gefaseerd uitvoerbaar plan. Met name voor de supermarkt geldt dat deze op relatief korte termijn (voor 1 januari 2024)

gerealiseerd moet zijn. Ook de vervanging van de gymzaal is urgent. Andere ontwikkelingen, zoals de Schans of herbestemming van de kerk, kunnen een langere looptijd hebben.

2.3 Woonvisie 2020 – 2024 gemeente Gemert – Bakel

- De gemeente Gemert – Bakel heeft zichzelf ten doel gesteld om jaarlijks minimaal 120 woningen toe te voegen aan de voorraad.
- Speciale aandacht is er voor de doelgroepen ouderen en starters: betaalbare en levensloopbestendige woningen.
- Om te sturen op de ontwikkelingen van dit type woningen hanteert de gemeente bij bouwplannen onderstaande prijssegmentatie, waarbij meer betaalbare woningen wordt gewaardeerd.

Prijssegmentatie		
Huur		
Sociale huur	<€737,14	25%
Middeldure huur	>€737,14 tot €900	10%
Koop		
Betaalbaar	<€200.000	15%
Laag middelsegment	€200.000 tot €275.000	20%
Hoog middelsegment	€275.000 tot €345.000	15%
Duur	>€345.000	15%

- Voor dit project worden vooraf geen beperkingen meegegeven over het aantal en type woningen vanwege het unieke en integrale karakter. Wel wordt verwacht dat ingeval van woningbouw rekening wordt gehouden met de schaal en omvang van Milheeze.

2.4 Groenbeleid Gemeente Gemert – Bakel

- De bomenrij aan de noordkant van het projectgebied behoort tot de groenstructuur.
- Binnen het projectgebied staan een aantal waardevolle bomen. Uitgangspunt is in beginsel behouden van deze bomen.



2.4 Parkeren

In de ruimtelijke uitwerking moet voldoende ruimte worden opgenomen voor parkeren. Hierbij geldt in beginsel de Nota Parkeernormen Gemert – Bakel 2017. Flexibel en efficiënt omgaan met ruimte voor parkeren is denkbaar, maar moet wel tot een aannemelijk niveau worden gemotiveerd.

2.5 Enquête

In een enquête is eind 2020 de mening gepeild in het dorp over het centrumplan en de initiatieven die aan de orde zijn. De initiatiefgroep heeft onderstaande conclusies getrokken op basis van deze enquête:

Conclusies

- CentrumPlan Milheeze leeft onder alle leeftijdscategorieën met in totaal **639 respondenten!**
- Het huidige gebied rondom de kerk scoort volgens u **net een onvoldoende (5,4)**
- De belangrijkste **speerpunten** die uit het onderzoek naar voren komen zijn:
 - Creëer een **gezellig, sfeervol dorpshart/plein** met oog voor **groen** en ruimte voor **evenementen**
 - **Schans en gymzaal** vergroten, multifunctioneel maken en betrekken bij het plein
 - Zoek een passende nieuwe bestemming voor de **kerk**
 - Zorg bij de realisatie van **woningen** dat deze aansluit op de behoefte van de inwoners van Milheeze
 - Nieuwe, grotere **supermarkt** met een uitgebreider assortiment en voldoende parkeergelegenheid
 - **Verkeersveiligheid** met betrekking tot halen en brengen van kinderen bij het **Kindcentrum** is belangrijk
- Houd er bij de realisatie rekening mee dat niet alles volgebouwd gaat worden of dat het een grote parkeerplaats wordt

3. Beoordelingscriteria

De initiatiefgroep heeft beoordelingscriteria geformuleerd op basis waarvan het de verschillende scenario's zal toetsen en afwegen. De uitkomst kan zijn dat een van de scenario's de voorkeur krijgt, of dat een nader uit te werken hybride scenario het best aansluit op de onderstaande criteria.

Verhouding financiële haalbaarheid en meerwaarde gemeenschap

Financiële haalbaarheid van een plan is belangrijk voor de uitvoerbaarheid. Tegelijkertijd is voor de leefbaarheid van het dorp niet alleen geld van belang, maar ook de meerwaarde van het plan voor de gemeenschap. De initiatiefgroep zal daarom een oordeel geven over de verhouding tussen de financiële haalbaarheid en de meerwaarde voor de gemeenschap.

Draagvlak in het dorp

De verschillende scenario's worden voorgelegd aan het dorp om een reactie op te halen. De mate waarin draagvlak en waardering wordt uitgesproken voor de scenario's weegt mee in het oordeel, alsmede de mate waarin bestaande voorzieningen in de omgeving bij het plan wordt betrokken of kunnen profiteren. Hierbij worden ook aandachtspunten benoemd bij de uitwerking van de verschillende scenario's.

Toekomstbestendig

Met het plan hoopt de initiatiefgroep te bereiken dat het dorp de komende decennia vooruit kan. Een duurzame invulling van het dorpshart. Aspecten die hierbij meewegen zijn;

- de mate waarin kwaliteit wordt toegevoegd aan het gebied;
- duurzaamheid op het gebied van energie en klimaat;
- betaalbaar wonen;
- de kwaliteit van de supermarkt in het plan (beperken hinder, parkeren, ruimtelijke inpassing);
- ruimte voor het verenigingsleven (in het MFA).

Veiligheid

Het criterium veiligheid heeft met name betrekking op verkeer en parkeren. In hoeverre biedt het scenario een oplossing voor de huidige problematiek rondom het IKC de Kastenjelaar? En wat is het effect van het toevoegen van een supermarkt hierop?

Leefbaarheid

In de enquête heeft het dorp aangegeven dat een sfeervol dorpshart wenselijk is. De scenario's worden daarom beoordeeld op de mate waarin het mensen samenbrengt, of het een uitnodigende plek is voor ontmoeting en geschikt is voor evenementen. Specifieke aandacht is hierbij voor het behouden en aanspreken van de jeugd.

Groen

Een groen dorpshart is niet alleen aantrekkelijk, maar ook goed voor het klimaat en de gezondheid. Een groene uitstraling van het plan is daarom een van de beoordelingscriteria.

Efficiënt ruimtegebruik

Er zijn veel wensen op een relatief kleine ruimte. De initiatiefgroep kijkt daarom naar hoe in de scenario's efficiënt wordt omgegaan met de beschikbare ruimte en het delen van voorzieningen.

Snelheid

Het centrumplan leeft in het dorp sinds het initiatief is opgepakt. Het is de wens deze snelheid erin te houden. Dit heeft betrekking op de fasering in het plan en de mogelijkheid om op korte termijn tot realisatie over te gaan.

4. Scenario's

De initiatiefgroep heeft drie uiteenlopende scenario's opgesteld. Hierbij is eerst gekeken naar de verschillende ruimtelijke en functionele keuzes en mogelijkheden die aan bod moeten komen in de scenario's. Hierna zijn drie conceptuele scenario's opgesteld op basis van thematische invalshoeken waarin deze invalshoeken tot uiting kunnen komen.

4.1 Keuzes en mogelijkheden

- Inrichting en omvang van het dorpsplein;
- Woningbouw voor verschillende doelgroepen en verschillende woning typologieën;
- Wel / niet wonen boven de supermarkt / bebouwingshoogte;
- Meer of minder groen;
- Functie en herbestemming van de kerk;
- Locatie en omvang van het gemeenschapshuis;
- Oplossingen voor verkeersveiligheid rondom de ingang van de school;
- Voor de hand liggend tot out-of-the-box.

4.2 Conceptuele scenario's

Scenario 1: Functioneel

In dit scenario is het uitgangspunt dat de ruimte effectief wordt ingericht en benut. Een functioneel centrum waarin de wensen van de voorzieningen worden ingevuld op een praktische manier.

Ontwerppuntgangspunten:

- Een goed zichtbare supermarkt met voldoende parkeergelegenheid;
- Maximale kwantiteit aan woningen op basis van de marktbehoefte;
- Vervanging van de gymzaal;
- Een groter MFA de Schans met een goed zichtbare entree;
- Auto's toelaten in het gebied.

Scenario 2: Leefbaarheid

In dit scenario is meer aandacht voor de leefbaarheid van de gemeenschap en aandacht voor de mensen die er wonen. De omgeving moet ontmoeting tussen mensen stimuleren.

Ontwerppuntgangspunten

- Wonen met de focus op urgente doelgroepen (starters en senioren);
- Wonen in de kerk;
- Openbare ruimte ingericht voor ontmoeting;
- Veiligheid voorop;
- Sport (gymzaal + buitensport).

Scenario 3: Beleving

In dit scenario moet het dorpshart het meest tot uitdrukking komen. Een plek waar wat te doen is en waar mensen elkaar opzoeken.

Ontwerppuntgangspunten

- Het dorpsplein centraal;
- Kerk (mede) benutten voor MFA, verenigingsleven en ontmoeting;
- Horecapunt en terras;
- Speeltoestellen;
- Groen en parkachtige inrichting.

Bijlage 2 Scenariotekeningen

Bijlage 2 Scenariotekeningen



- basisschool Kastantelaar
- speelplein tbv school
- bso: 180m²
- kiss + ride tbv school
- supermarkt: 1003m²
- expeditie supermarkt
- mfa: 704m²
- horeca: n.v.t.
- plein: 887m²
- gymzaal: 481m²
- woningen: 10st. excl. kerk
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: 75 st.
- oversteekplaats: 3 st.

**Scenario 1: Functioneel
Begane grond**

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





- basisschool Kastantjelaar
- speelplein tbv school
- bso: 180m²
- kiss + ride tbv school
- supermarkt: 1003m²
- expeditie supermarkt
- mfa: 704m²
- horeca: n.v.t.
- plein: 887m²
- gymzaal: 481m²
- woningen: 12 st. excl. kerk
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: 75 st.
- oversteekplaats: 3 st.

Scenario 1: Functioneel
Begane grond variant

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





- basisschool Kastantelaar
- speelplein tbv school
- bso: n.v.t.
- kiss + ride tbv school
- supermarkt: n.v.t.
- expeditie supermarkt
- mfa: 416m2
- horeca: n.v.t.
- plein: n.v.t.
- gymzaal: n.v.t.
- woningen: 16 st. excl. kerk
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: n.v.t.
- oversteekplaats: n.v.t.

**Scenario 1: Functioneel
Verdieping**

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021



CB5



- basisschool Kastantjelaar
- speelplein tbv school
- bso: 135m2
- K+R kiss + ride tbv school
- supermarkt: 956m2
- expeditie supermarkt
- mfa: 760m2 excl. kerk
- horeca: n.v.t.
- dorpstuin: 2572m2
- gymzaal: 454m2
- woningen: 9 st.
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: 79 st.
- oversteekplaats: 3 st.

Scenario 2: Leefbaarheid
Begane grond

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





-  basisschool Kastantjelaar
-  speelplein tbv school
-  bso: n.v.t.
-  kiss + ride tbv school
-  supermarkt: n.v.t.
-  expeditie supermarkt
-  mfa: 150m2 excl. kerk
-  horeca: n.v.t.
-  dorpsuin: n.v.t.
-  gymzaal: n.v.t.
-  woningen: 26 st.
-  begraafplaats
-  parkeerplaatsen: n.v.t.
-  oversteekplaats: n.v.t.

Scenario 2: Leefbaarheid
Verdieping

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





- basisschool Kastantjelaar
- speelplein tbv school
- bso: 150m2
- K+R kiss + ride tbv school
- supermarkt: 995m2
- expeditie supermarkt
- mfa: 745m2 excl. kerk
- horeca
- plein: 4630m2
- gymzaal: 445m2
- woningen: 4 st.
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: 73 st.
- oversteekplaats: 3 st.



-  basisschool Kastantelaar
-  speelplein tbv school
-  bso: n.v.t.
-  kiss + ride tbv school
-  supermarkt: n.v.t.
-  expeditie supermarkt
-  mfa: 150m2 excl. kerk
-  horeca: n.v.t.
-  plein: n.v.t.
-  gymzaal: n.v.t.
-  woningen: 16 st.
-  begraafplaats
-  parkeerplaatsen: n.v.t.
-  oversteekplaats: n.v.t.

Scenario 3: Beleving
Verdieping

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021



Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie berekeningen

Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie berekeningen



Uitgangspuntennotitie berekeningen

projectnummer 0470087.100
definitief
9 juni 2021

Uitgangspuntennotitie berekeningen centrumontwikkeling Milheeze

projectnummer 0470087.100

definitief
9 juni 2021

Auteurs

J.F.A. Grolleman
J. Sonsma

Opdrachtgever

Gemeente Gemert-Bakel
Ridderplein 1
5421 CV GEMERT

datum vrijgave
9-6-2021

beschrijving revisie
definitief

gecontroleerd
J.F.A. Grolleman

vrijgave
J.S. Sonsma

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Algemene uitgangspunten	9
2 Berekeningsmethodiek	10
2.1 Vastgoedrekenproces	10
2.2 Residuele (grond)waarde	10
2.3 Business case	11
2.4 Contante waarde	12
3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	13
4 Scenario 1.1 (MGW)	14
4.1 Ontwikkelprogramma	14
4.2 Opbrengsten	15
4.3 Bouwkosten	16
4.4 Functie kerk	17
5 Scenario 1.2 (EGW)	19
5.1 Ontwikkelprogramma	19
5.2 Opbrengsten	20
5.3 Bouwkosten	21
5.4 Functie kerk	22
6 Scenario 2	24
6.1 Ontwikkelprogramma	24
6.2 Opbrengsten	25
6.3 Bouwkosten	26
6.4 Functie kerk	27
7 Scenario 3	28
7.1 Ontwikkelprogramma	28
7.2 Opbrengsten	29
7.3 Bouwkosten	30
7.4 Functie kerk	31
8 Bijkomende stichtingskosten	32
8.1 Opslagen ontwikkelaar	32

9	Grondexploitatie	33
9.1	Grondkosten	33
9.2	Bouwkosten bouw- en woonrijp maken	33
9.3	Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken	34
9.4	Overige kosten	35
10	Indices, fasering en contant waarde	36
10.1	Indices	36
10.2	Fasering	37
10.3	Contante waarde	38
11	Residuele waarde	39
11.1	Scenario 1.1	39
11.2	Scenario 1.2	40
11.3	Scenario 2	41
11.4	Scenario 3	42
12	Advisering vervolg	43
	Ontvangen documenten	44
	Bibliografie	45
	Afkortingen	46
	Begrippen	47
	Lijst met tabellen	51
	Lijst met figuren	53
	Bijlage 1 Scenariotekeningen	
	Bijlage 2 Rekenbladen scenario 1.1 MGW	
	Bijlage 3 Rekenbladen scenario 1.2 EGW	
	Bijlage 4 Rekenbladen scenario 2	

Bijlage 5 Rekenbladen scenario 3

Bijlage 6 SSK raming scenario 1.1 MGW

Bijlage 7 SSK raming scenario 1.2 EGW

Bijlage 8 SSK raming scenario 2

Bijlage 9 SSK raming scenario 3

Bijlage 10 Referenties

Samenvatting

Deze rapportage bevat de uitgangspunten behorend bij de berekening van vier scenario's van de ontwikkeling van het centrum van Milheeze, waarvan de rekenbladen zijn bijgevoegd in de bijlage.

Onderwerp van het partijdeskundigadvies

Omschrijving werkzaamheden	: Haalbaarheidsstudie
Adres	: Kerkeind
Plaats	: Milheeze
Provincie	: Noord-Brabant
Kadastrale aanduiding	: Bakel en Milheeze P 2126, 2038, 1791, 1384, 1385
Oppervlakte plangebied	: circa 13.430 m ²

Scenario's

In totaal zijn er drie scenario's uitgewerkt, waarbij scenario 1 is uitgesplitst in een scenario 1.1 waar sprake is van meergezinswoningen (MGW) en een scenario 1.2 waar sprake is van eengezinswoningen (EGW). Scenario 1 betreft met name een functioneel scenario. Bij scenario 2 ligt de nadruk op leefbaarheid en bij scenario 3 op beleving. De scenario's zijn bijgevoegd in de bijlage en zijn opgesteld door de initiatievengroep Milheeze.

Resultaat scenario 1.1 MGW

De contante residuele waarde op prijspeil 1 mei 2021 bedraagt - € 3.125.088,- (negatief) (excl. btw). In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergegeven.

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening scenario 1.1

Samenvatting		
Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 888.003	€ 1.192.089
Commercieel	€ 300.377	€ 298.127
Maatschappelijk	-€ 3.128.030	-€ 3.299.619
Residuele grondwaarde	-€ 1.939.650	-€ 1.809.404
Grondexploitatiekosten		
Bouwrijp maken	€ 412.185	€ 422.531
Woonrijp maken	€ 1.167.845	€ 1.224.557
Overige kosten	€ 158.460	€ 164.168
Saldo grondexploitatiekosten	€ 1.738.490	€ 1.811.256
Residuele waarde	-€ 3.678.141	-€ 3.620.659
Contante residuele waarde	-€ 3.125.088	

Resultaat scenario 1.2 EGW

De contante residuele waarde op prijspeil 1 mei 2021 bedraagt - € 3.108.785,- (negatief) (excl. btw). In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergegeven.

Tabel 2: Samenvatting residuele grondwaarde berekening scenario 1.2

Samenvatting		
Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 901.110	€ 1.155.570
Commercieel	€ 300.377	€ 298.127
Maatschappelijk	-€ 3.128.030	-€ 3.299.619
Residuele grondwaarde	-€ 1.926.543	-€ 1.845.923
Grondexploitatiekosten		
Bouwrijp maken	€ 412.185	€ 422.531
Woonrijp maken	€ 1.119.678	€ 1.173.806
Overige kosten	€ 153.076	€ 158.590
Saldo grondexploitatiekosten	€ 1.684.939	€ 1.754.926
Residuele waarde	-€ 3.611.482	-€ 3.600.849
Contante residuele waarde	-€ 3.108.785	

Resultaat scenario 2

De contante residuele waarde op prijspeil 1 mei 2021 bedraagt - € 2.563.705,- (negatief) (excl. btw). In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergegeven.

Tabel 3: Samenvatting residuele grondwaarde berekening scenario 2

Samenvatting		
Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 1.279.254	€ 1.669.472
Commercieel	€ 260.389	€ 258.440
Maatschappelijk	-€ 2.861.109	-€ 3.018.056
Residuele grondwaarde	-€ 1.321.466	-€ 1.090.144
Grondexploitatiekosten		
Bouwrijp maken	€ 474.769	€ 486.686
Woonrijp maken	€ 1.161.270	€ 1.216.852
Overige kosten	€ 162.039	€ 167.876
Saldo grondexploitatiekosten	€ 1.798.078	€ 1.871.413
Residuele waarde	-€ 3.119.544	-€ 2.961.557
Contante residuele waarde	-€ 2.563.705	

Resultaat scenario 3

De contante residuele waarde op prijspeil 1 mei 2021 bedraagt - € 3.604.859,- (negatief) (excl. btw). In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergegeven.

Tabel 4: Samenvatting residuele grondwaarde berekening scenario 3

Samenvatting		
Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 707.075	€ 929.746
Commercieel	€ 294.416	€ 292.212
Maatschappelijk	-€ 2.617.132	-€ 2.760.696
Parkeren	-€ 745.084	-€ 785.956
Residuele grondwaarde	-€ 2.360.725	-€ 2.324.693
Grondexploitatiekosten		
Bouwrijp maken	€ 489.522	€ 501.809
Woonrijp maken	€ 1.137.825	€ 1.194.310
Overige kosten	€ 151.887	€ 157.358
Saldo grondexploitatiekosten	€ 1.779.234	€ 1.853.478
Residuele waarde	-€ 4.139.958	-€ 4.178.171
Contante residuele waarde	-€ 3.604.859	

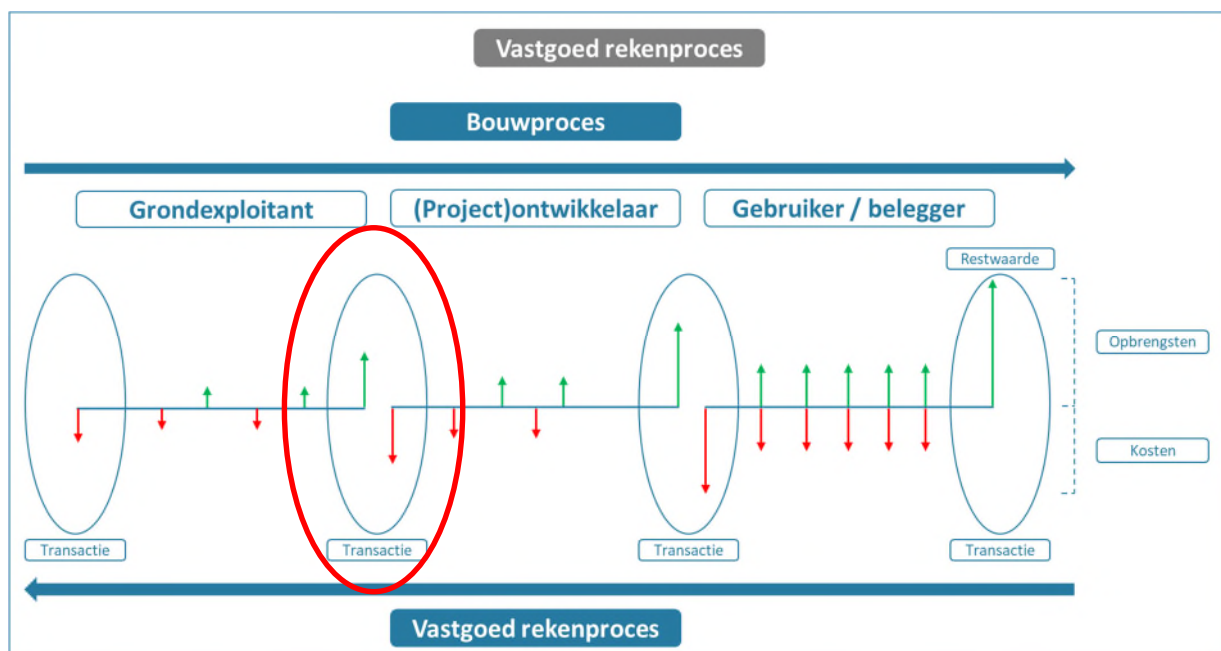
1 Algemene uitgangspunten

- 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 1 mei 2021;
- Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling planologische mogelijk wordt gemaakt middels een bestemmingsplanwijziging;
- Mogelijke planoptimalisaties zijn buiten beschouwing gelaten, leidend zijn de aangeleverde documentatie en de in deze rapportage gehanteerde uitgangspunten;
- Er is geen kennisgenomen 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 geen 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;
- De (residuele) berekening betreft een partijdeskundig advies. Aan de uitkomsten kunnen geen rechten worden ontleend. Gezien het grove en abstracte karakter van de uitgevoerde tekeningen en berekeningen is een bandbreedte van $\pm 30\%$ op de resultaten van toepassing.

2 Berekeningsmethodiek

2.1 Vastgoedrekenproces

Om de waarde van de gronden in de toekomstige staat te kunnen bepalen, is 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 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 uitgegaan van de gebruiker of belegger, vervolgens van de (project)ontwikkelaar en daarna van de grondexploitant. Deze methodiek wordt de residuele (grond)waarde methodiek genoemd.

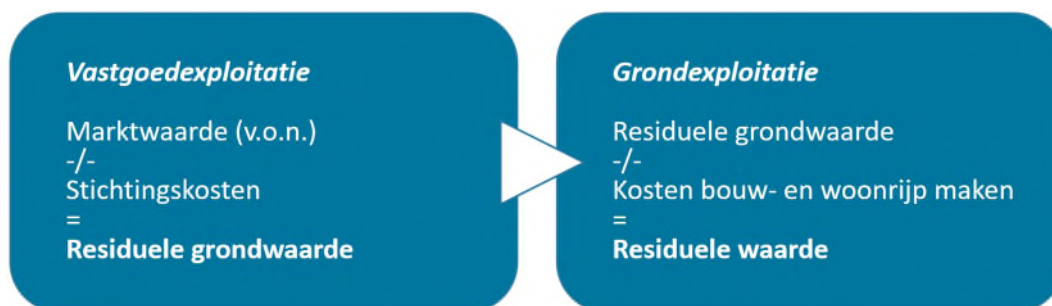


Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)

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

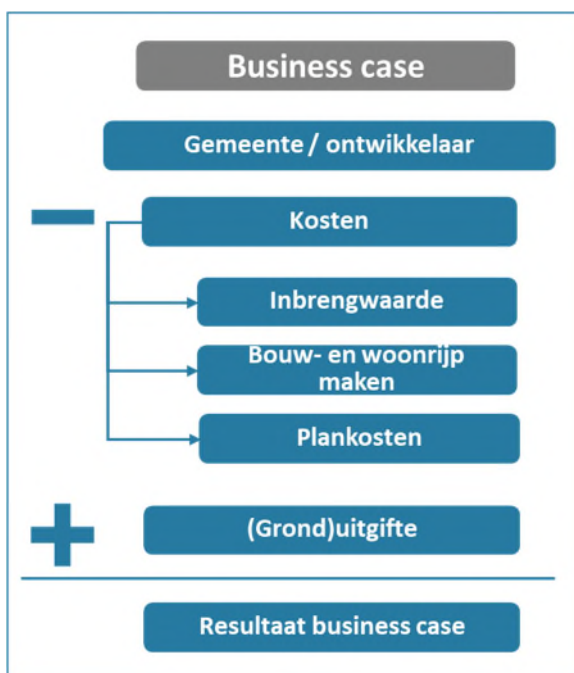
methodiek is de residuele waarde. Dit is het bedrag dat de grond waard is op basis van de beoogde ontwikkeling. Voor een grafische weergave van de residuele waarderingsmethodiek zie figuur 2.



Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)

2.3 Business case

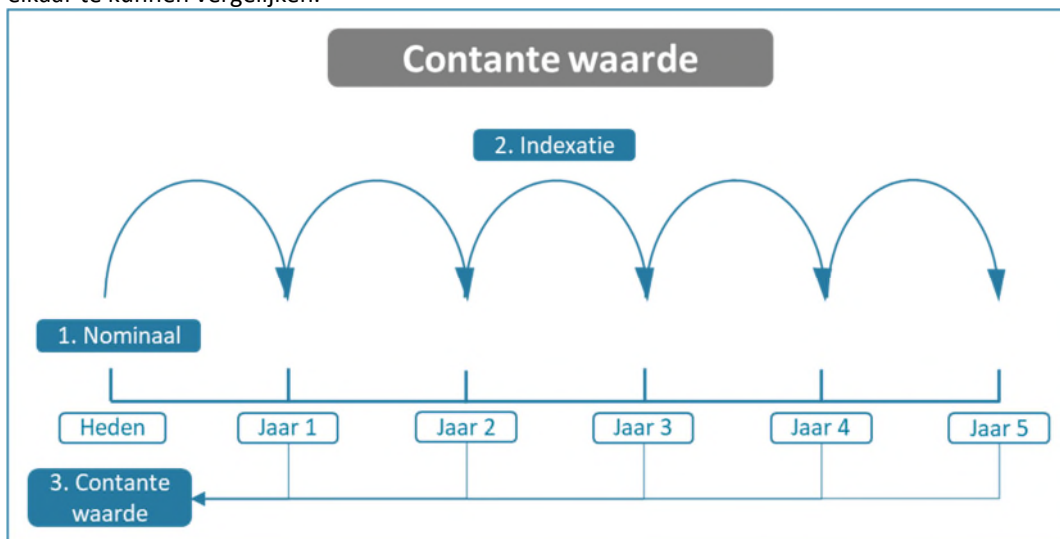
Een business case volgt eenzelfde werkwijze als de residuele (grond)waarde methodiek. In de vastgoedexploitatie worden de stichtingskosten afgezet tegen de marktwaarde, resulterend in de residuele grondwaarde. In de grondexploitatie worden de kosten voor het bouw- en woonrijp maken afgezet tegen de residuele grondwaarde, resulterend in de residuele waarde. In essentie is het zo dat een positieve residuele waarde een haalbare business betekend.



Figuur 3: Business case grondexploitatie (bron: Antea Group)

2.4 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 4: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van circa 13.430 m²;
- De in het plangebied gelegen percelen worden kadastraal als volgt aangeduid:

Tabel 5: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 28 april 2021)

Kadastrale aanduiding					
Gemeente	Sectie	Perceel	Oppervlakte (m ²)	Onderdeel van plangebied (m ²)	Eigendom
Bakel en Milheeze	P	2126	14.524 m ²	a. 1.910 m ²	Gemeente Gemert Bakel
Bakel en Milheeze	P	2038	3.803 m ²	ca. 2.645 m ²	Gemeente Gemert Bakel
Bakel en Milheeze	P	1791	822 m ²	ca. 355 m ²	Gemeente Gemert Bakel
Bakel en Milheeze	P	1384	2.025 m ²	2.025 m ²	Gemeente Gemert Bakel
Bakel en Milheeze	P	1385	9.518 m ²	ca. 6.495 m ²	R.K. Parochie Heilige Willibrordus
Totaal			ca. 13.430 m²		

4 Scenario 1.1 (MGW)

4.1 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit 26 koopwoningen (exclusief de woningen in de kerk), 3 appartementen in de kerk, 1 commerciële functie en 3 maatschappelijke functies (bron: Antea Group). Voor de tekeningen van het scenario verwijzen wij naar de bijlage;
- De bestaande BSO blijft gehandhaafd. Hier wordt een kleine opslag van 30 m² aan toegevoegd voor (buitenspeel)attributen;
- In onderstaande tabellen is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;

Tabel 6: Programmaoverzicht woningen scenario 1.1 (bron: Antea Group)

Programmaoverzicht wonen					
Woningtype	Soort	Segment	Aantal (st.)	GBO (m ²)	Kaveloppervlakte (m ²)
Koopwoningen					
Appartement blok	Koop	Midden	20	77 m ²	n.v.t.
Appartement 3 kamer supermarkt	Koop	Midden	5	79 m ²	n.v.t.
Appartement 2 kamer supermarkt	Koop	Midden	1	65 m ²	n.v.t.
Appartementen kerk	Koop	Midden	3	70 m ²	n.v.t.
Totaal				2.201 m²	

Tabel 7: Programmaoverzicht commerciële- en maatschappelijke functies scenario 1.1 (bron: Antea Group)

Programmaoverzicht commercieel en maatschappelijk				
Functie	Soort (koop / huur)	Aantal (st.)	VVO (m ²)	Kaveloppervlakte (m ²)
Commerciële functie				
Supermarkt	Huur	1	1.048 m ²	n.v.t.
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	n.v.t.	1	452 m ²	n.v.t.
MFA	n.v.t.	1	1.030 m ²	n.v.t.
BSO	n.v.t.	1	30 m ²	n.v.t.
Totaal			2.560 m²	

- Op basis van bij ons bekende (ervaring)gegevens en Bouwkostenkompas zijn de vormfactoren van de woningen bepaald die leiden tot het BVO zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 8: Vormfactor en BVO woningen scenario 1.1 (bron: bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO woningen		
Woningtype	Vormfactor (%)	BVO (m ²)
Koopwoningen		
Appartement blok	75%	102 m ²
Appartement 3 kamer supermarkt	75%	105 m ²
Appartement 2 kamer supermarkt	75%	87 m ²
Appartement kerk	100%	70 m ²
Totaal		2.864 m²

Tabel 9: Vormfactor en BVO commerciële- en maatschappelijke functies scenario 1.1 (bron: bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO commercieel, maatschappelijk en parkeren		
Functie	Vormfactor (%)	BVO (m ²)
Commerciële functie		
Supermarkt	95%	1.103 m ²
Maatschappelijke functies		
Gymzaal	94%	481 m ²
MFA	92%	1.120 m ²
BSO	100%	30 m ²
Totaal		2.734 m²

4.2 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en resulteren in een v.o.n.-prijs per m² GBO. Deze referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- De commerciële functie (de supermarkt) is gewaardeerd conform de bruto aanvangsrendement (BAR) methodiek;
- De jaarhuur is verkregen aan de hand van marktonderzoek op basis van Vastgoeddata en het Kadaster en resulteert in een prijs per m² VVO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- Een marktconforme BAR is verkregen aan de hand van kengetallen en marktinformatie;
- Aan de maatschappelijke voorzieningen is geen opbrengst toegerekend. Deze functies blijven/komen in eigendom van de gemeente en hier staan geen directe opbrengstvergoedingen tegenover;
- De totale opbrengst(potentie) van alle scenario's wordt weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 10: Opbrengstpotentie woningen scenario 1.1 (bron: Antea Group en Funda)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	Aantal (st.)	GBO (m ²)	v.o.n.-prijs per m ² GBO	v.o.n.-prijs
Koopwoningen				
Appartement blok	20	77 m ²	€ 3.199,-	€ 245.000,-
Appartement 3 kamer supermarkt	5	79 m ²	€ 3.175,-	€ 250.000,-
Appartement 2 kamer supermarkt	1	65 m ²	€ 3.218,-	€ 210.000,-
Appartementen kerk	3	70 m ²	€ 3.214,-	€ 225.000,-

Tabel 11: Opbrengstpotentie commerciële- en maatschappelijk functies scenario 1.1 (bron: gemeente Gemert-Bakel en Antea Group)

Opbrengstpotentie commercieel, maatschappelijk en parkeren				
Functie	Aantal (st.)	VVO (m ²)	Huur per jaar / BAR	Opbrengst
Commerciële functie				
Supermarkt	1	1.048 m ²	€ 130,- / 7,8%	€ 1.746.000,-
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	1	452 m ²	n.v.t.	n.v.t.
MFA	1	1.030 m ²	n.v.t.	n.v.t.
BSO	1	30 m ²	n.v.t.	n.v.t.

4.3 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 weergegeven in onderstaande tabellen (regio Gemert-Bakel; Milheeze, prijspeil 1 mei 2021);
- Uitgangspunt is een laag/basis afwerkingsniveau voor de woningen en een laag afwerkingsniveau voor de commerciële en maatschappelijke functies;
- Alle woningen zijn gasloos en worden gebouwd met een individuele warmtepomp;
- 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.

Tabel 12: Bouwkosten woningen scenario 1.1 (bron: bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen				
Woningtype	Bouwkosten referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG per m ² (excl. btw)
Koopwoningen				
Appartement	Galerijflat tot 8 lagen	Laag/ basis	75%	€ 1.267,-
Appartement	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-
Appartement	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-
Appartementen kerk	Kengetal	Hoog	100%	€ 2.000,-

Tabel 13: Bouwkosten commerciële en maatschappelijk functies scenario 1.1 (bron: bouwkostenkompas)

Bouwkosten commercieel, maatschappelijk en parkeren				
Functie	Bouwkosten Referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)
Commerciële functies				
Supermarkt	Supermarkt (25%) Winkelstraat met bovenwoningen (75%)	Laag	95%	€ 977,-
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	Gymzaal	Laag	94%	€ 1.588,-
MFA	Buurthuis	Laag	92%	€ 1.517,-
BSO	Kengetal	Laag	100%	€ 150,-

4.4 Functie kerk

Ten behoeve van de appartementsfunctie in de kerk is een zeer grove exploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat het resultaat van deze herontwikkeling nauwelijks winstgevend is en zeer afhankelijk is van de bouwkundige, planologische en financiële randvoorwaarden. Diepgaander vervolgonderzoek moet de financiële mogelijkheden van deze herontwikkeling in kaart brengen. Wij sluiten niet uit dat de herontwikkeling van de kerk, financieel, haalbaar zou kunnen zijn.

Bij herontwikkeling van de kerk naar appartementen komt echter meer kijken dan de financiële haalbaarheid. De kerk is zowel intern als extern aangeduid als rijksmonument. Hierdoor heeft een eventuele herontwikkeling te maken met zeer complexe monumentale wetgeving. Daarnaast dienen de te ontwikkelen woningen te voldoen aan het vigerende bouwbesluit. Dit houdt in dat de te ontwikkelen appartementen moeten voldoen aan regels van brandveiligheid, lichtinval, ventilatie, buitenruimte en aansluitingen. Het is goed denkbaar dat regels conform het bouwbesluit botsen met de monumentale regels. Als voorbeeld kan de inval van licht worden genoemd. De huidige kerk heeft relatief kleine ramen waardoor weinig licht naar binnen komt, zeker bij interne verdichting bij ontwikkeling van appartementen. Het kan mogelijk zo zijn dat de bestaande lichtinval onvoldoende is om appartementen te mogen ontwikkelen (voldoet niet aan het Bouwbesluit). De vraag resteert of het vanuit de monumentale status mogelijk is om meer

lichtinval te realiseren. Wij adviseren dan ook om in het vervolgonderzoek een apart onderzoek te organiseren naar de (on)mogelijkheden van de ontwikkeling van de kerk. Wij wijzen u op de verschillende subsidiemogelijkheden die voorhanden zijn om dit (gesubsidieerd) te onderzoeken.

5 Scenario 1.2 (EGW)

5.1 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit in totaal 18 koopwoningen (exclusief de woningen in de kerk), 3 appartementen in de kerk, 1 commerciële functie en 3 maatschappelijke functies (bron: Antea Group). Voor de tekeningen van het scenario verwijzen wij naar de bijlage;
- De bestaande BSO blijft gehandhaafd. Hier wordt een kleine opslag van 30 m² aan toegevoegd voor (buitenspeel)attributen;
- In onderstaande tabellen is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;

Tabel 14: Programmaoverzicht woningen scenario 1.2 (bron: Antea Group)

Programmaoverzicht wonen					
Woningtype	Soort	Segment	Aantal (st.)	GBO (m ²)	Kaveloppervlakte (m ²)
Koopwoningen					
2 [^] 1 kap woning blok	Koop	Hoog	10	90 m ²	n.v.t.
Appartement 3 kamer supermarkt	Koop	Midden	5	79 m ²	n.v.t.
Appartement 2 kamer supermarkt	Koop	Midden	1	65 m ²	n.v.t.
2 [^] 1 kap woning achter kerk	Koop	Hoog	2	117 m ²	n.v.t.
Appartementen in kerk	Koop	Midden	3	70 m ²	n.v.t.
Totaal				1.805 m²	

Tabel 15: Programmaoverzicht commerciële- en maatschappelijke functies scenario 1.2 (bron: Antea Group)

Programmaoverzicht commercieel en maatschappelijk				
Functie	Soort (koop / huur)	Aantal (st.)	VVO (m ²)	Kaveloppervlakte (m ²)
Commerciële functie				
Supermarkt	Huur	1	1.048 m ²	n.v.t.
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	n.v.t.	1	452 m ²	n.v.t.
MFA	n.v.t.	1	1.030 m ²	n.v.t.
BSO	n.v.t.	1	30 m ²	n.v.t.
Totaal			2.560 m²	

- Op basis van bij ons bekende (ervaring)gegevens en Bouwkostenkompas zijn de vormfactoren van de woningen bepaald die leiden tot het BVO zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 16: Vormfactor en BVO woningen scenario 1.2 (bron: bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO woningen		
Woningtype	Vormfactor (%)	BVO (m ²)
Koopwoningen		
2 [^] 1 kap woning blok	75%	120 m ²
Appartement 3 kamer supermarkt	75%	105 m ²
Appartement 2 kamer supermarkt	75%	87 m ²
2 [^] 1 kap woning achter kerk	75%	156 m ²
Appartementen in kerk	100%	70 m ²
Totaal		2.337 m²

Tabel 17: Vormfactor en BVO commerciële- en maatschappelijke functies scenario 1.2 (bron: bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO commercieel, maatschappelijk en parkeren		
Functie	Vormfactor (%)	BVO (m ²)
Commerciële functie		
Supermarkt	95%	1.103 m ²
Maatschappelijke functies		
Gymzaal	94%	481 m ²
MFA	92%	1.120 m ²
BSO	100%	30 m ²
Totaal		2.734 m²

5.2 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en resulteren in een v.o.n.-prijs per m² GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- De commerciële functie is gewaardeerd conform de bruto aanvangsrendement (BAR) methodiek;
- De jaarhuur is verkregen aan de hand van marktonderzoek op basis van Vastgoeddata en het Kadaster en resulteert in een prijs per m² VVO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- Een marktconforme BAR is verkregen aan de hand van kengetallen en marktinformatie;
- Aan de maatschappelijke voorzieningen is geen opbrengst toegerekend. Deze functies blijven/komen in eigendom van de gemeente en hier staan geen directe opbrengstvergoedingen tegenover;
- De totale opbrengst(potentie) van alle scenario's wordt weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 18: Opbrengstpotentie woningen scenario 1.2 (bron: Antea Group en Funda)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	Aantal (st.)	GBO (m ²)	v.o.n.-prijs per m ² GBO	v.o.n.-prijs
Koopwoningen				
2 [^] 1 kap woning blok	10	90 m ²	€ 3.103,-	€ 280.000,-
Appartement 3 kamer supermarkt	5	79 m ²	€ 3.175,-	€ 250.000,-
Appartement 2 kamer supermarkt	1	65 m ²	€ 3.218,-	€ 210.000,-
2 [^] 1 kap woning achter kerk	2	117 m ²	€ 3.034,-	€ 355.000,-
Appartementen in kerk	3	70 m ²	€ 3.214,-	€ 225.000,-

Tabel 19: Opbrengstpotentie commerciële- en maatschappelijk functies scenario 1.2 (bron: gemeente Gemert-Bakel en Antea Group)

Opbrengstpotentie commercieel, maatschappelijk en parkeren				
Functie	Aantal (st.)	VVO (m ²)	Huur per jaar / BAR	Opbrengst
Commerciële functie				
Supermarkt	1	1.048 m ²	€ 130,- / 7,8%	€ 1.746.400,-
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	1	452 m ²	n.v.t.	n.v.t.
MFA	1	1.030 m ²	n.v.t.	n.v.t.
BSO	1	30 m ²	n.v.t.	n.v.t.

5.3 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 weergegeven in onderstaande tabellen (regio Gemert-Bakel; Milheeze, prijspeil 1 mei 2021);
- Uitgangspunt is een laag/ basis afwerkingsniveau voor de woningen en een laag afwerkingsniveau voor de commerciële en maatschappelijke functies;
- Alle woningen zijn gasloos en worden gebouwd met een individuele warmtepomp;
- 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.

Tabel 20: Bouwkosten woningen scenario 1.2 (bron: bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen				
Woningtype	Bouwkosten referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)
Koopwoningen				
2^1 kap woning blok	2^1 kap (schuin, garage geschakeld)	Laag/ basis	75%	€ 1.117,-
Appartement 3 kamer supermarkt	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-
Appartement 2 kamer supermarkt	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-
2^1 kap woning achter kerk	2^1 kap (schuin, garage geschakeld)	Laag/ basis	75%	€ 1.117,-
Appartementen kerk	Kengetal	Hoog	100%	€ 2.000,-

Tabel 21: Bouwkosten commerciële en maatschappelijke functies scenario 1.2 (bron: bouwkostenkompas)

Bouwkosten commercieel, maatschappelijk en parkeren				
Functie	Bouwkosten Referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)
Commerciële functies				
Supermarkt	Supermarkt (25%) Winkelstraat met bovenwoningen (75%)	Laag	95%	€ 977,-
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	Gymzaal	Laag	94%	€ 1.588,-
MFA	Buurthuis	Laag	92%	€ 1.517,-
BSO	Kengetal	Laag	100%	€ 150,-

5.4 Functie kerk

Ten behoeve van de appartementsfunctie in de kerk is een zeer grove exploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat het resultaat van deze herontwikkeling nauwelijks winstgevend is en zeer afhankelijk is van de bouwkundige, planologische en financiële randvoorwaarden. Diepgaander vervolgonderzoek moet de financiële mogelijkheden van deze herontwikkeling in kaart brengen. Wij sluiten niet uit dat de herontwikkeling van de kerk, financieel, haalbaar zou kunnen zijn.

Bij herontwikkeling van de kerk naar appartementen komt echter meer kijken dan de financiële haalbaarheid. De kerk is zowel intern als extern aangeduid als rijksmonument. Hierdoor heeft een eventuele herontwikkeling te maken met zeer complexe monumentale wetgeving. Daarnaast dienen de te ontwikkelen woningen te voldoen aan het vigerende bouwbesluit. Dit houdt in dat de te ontwikkelen appartementen moeten voldoen aan regels van brandveiligheid, lichtinval, ventilatie, buitenruimte en aansluitingen. Het is goed denkbaar dat regels conform het bouwbesluit botsen met de monumentale regels. Als voorbeeld kan de inval van licht worden genoemd. De huidige kerk heeft relatief kleine ramen waardoor weinig licht naar binnen komt, zeker bij interne verdichting bij ontwikkeling van appartementen. Het kan mogelijk zo zijn dat de bestaande lichtinval onvoldoende is om appartementen te mogen ontwikkelen. De vraag resteert

of het vanuit de monumentale status mogelijk is om meer lichtinval te realiseren. Wij adviseren dan ook om in het vervolgonderzoek een apart onderzoek te organiseren naar de (on)mogelijkheden van de ontwikkeling van de kerk. Wij wijzen u op de verschillende subsidiemogelijkheden die voorhanden zijn om dit (gesubsidieerd) te onderzoeken.

6 Scenario 2

6.1 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit in totaal 35 koopwoningen, 1 commerciële functie en 4 maatschappelijke functies (bron: Antea Group). Voor de tekeningen van het scenario verwijzen wij naar de bijlage;
- In onderstaande tabellen is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;

Tabel 22: Programmaoverzicht woningen scenario 2 (bron: Antea Group)

Programmaoverzicht wonen					
Woningtype	Soort	Segment	Aantal (st.)	GBO (m ²)	Kaveloppervlakte (m ²)
Koopwoningen					
Appartement blok	Koop	Midden	19	85 m ²	n.v.t.
Appartement 3 kamer MFA	Koop	Midden	5	79 m ²	n.v.t.
Appartement 2 kamer MFA	Koop	Midden	1	65 m ²	n.v.t.
Appartement supermarkt	Koop	Midden	10	69 m ²	n.v.t.
Totaal				2.762 m²	

Tabel 23: Programmaoverzicht commerciële- en maatschappelijke functies scenario 2 (bron: Antea Group)

Programmaoverzicht commercieel en maatschappelijk				
Functie	Soort (koop / huur)	Aantal (st.)	VVO (m ²)	Kaveloppervlakte (m ²)
Commerciële functie				
Supermarkt	Huur	1	908 m ²	n.v.t.
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	n.v.t.	1	427 m ²	n.v.t.
MFA	n.v.t.	1	837 m ²	n.v.t.
MFA in kerk	n.v.t.	1	479 m ²	n.v.t.
BSO	n.v.t.	1	119 m ²	n.v.t.
Totaal			2.770 m²	

- Op basis van bij ons bekende (ervaring)gegevens en Bouwkostenkompas zijn de vormfactoren van de woningen bepaald die leiden tot het BVO zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 24: Vormfactor en BVO woningen scenario 2 (bron: bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO woningen		
Woningtype	Vormfactor (%)	BVO (m ²)
Koopwoningen		
Appartement blok	75%	113 m ²
Appartement 3 kamer MFA	75%	105 m ²
Appartement 2 kamer MFA	75%	87 m ²
Appartement supermarkt	75%	92 m ²
Totaal		3.682 m²

Tabel 25: Vormfactor en BVO commerciële- en maatschappelijke functies scenario 2 (bron: bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO commercieel, maatschappelijk en parkeren		
Functie	Vormfactor (%)	BVO (m ²)
Commerciële functie		
Supermarkt	95%	956 m ²
Maatschappelijke functies		
Gymzaal	94%	454 m ²
MFA	92%	910 m ²
MFA in kerk	95%	504 m ²
BSO	88%	135 m ²
Totaal		2.959 m²

6.2 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en resulteren in een v.o.n.-prijs per m² GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- De commerciële functie is gewaardeerd conform de bruto aanvangsrendement (BAR) methodiek;
- De jaarhuur is verkregen aan de hand van marktonderzoek op basis van Vastgoeddata en het Kadaster en resulteert in een prijs per m² VVO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- Een marktconforme BAR is verkregen aan de hand van kengetallen en marktinformatie;
- Aan de maatschappelijke voorzieningen is geen opbrengst toegerekend. Deze functies blijven/komen in eigendom van de gemeente en hier staan geen directe opbrengstvergoedingen tegenover;
- De totale opbrengst(potentie) van alle scenario's wordt weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 26: Opbrengstpotentie woningen scenario 2 (bron: Antea Group en Funda)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	Aantal (st.)	GBO (m ²)	v.o.n.-prijs per m ² GBO	v.o.n.-prijs
Koopwoningen				
Appartement blok	19	85 m ²	€ 3.186,-	€ 270.000,-
Appartement 3 kamer MFA	5	79 m ²	€ 3.175,-	€ 250.000,-
Appartement 2 kamer MFA	1	65 m ²	€ 3.218,-	€ 210.000,-
Appartement supermarkt	10	69 m ²	€ 3.214,-	€ 222.500,-

Tabel 27: Opbrengstpotentie commerciële- en maatschappelijk functies scenario 2 (bron: gemeente Gemert-Bakel en Antea Group)

Opbrengstpotentie commercieel, maatschappelijk en parkeren				
Functie	Aantal (st.)	VVO (m ²)	Huur per jaar / BAR	Opbrengst
Commerciële functie				
Supermarkt	1	908 m ²	€ 130,- / 7,8%	€ 1.513.700,-
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	1	54 m ²	n.v.t.	n.v.t.
MFA	1	823 m ²	n.v.t.	n.v.t.
MFA in kerk	1	479 m ²	n.v.t.	n.v.t.
BSO	1	119 m ²	n.v.t.	n.v.t.

6.3 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 weergegeven in onderstaande tabellen (regio Gemert-Bakel; Milheeze, prijspeil 1 mei 2021);
- Uitgangspunt is een laag/ basis afwerkingsniveau voor de woningen en een laag afwerkingsniveau voor de commerciële en maatschappelijke functies;
- Alle woningen zijn gasloos en worden gebouwd met een individuele warmtepomp;
- 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.

Tabel 28: Bouwkosten woningen scenario 2 (bron: bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen				
Woningtype	Bouwkosten referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)
Koopwoningen				
Appartement blok	Galerijflat tot 8 lagen	Laag/ basis	75%	€ 1.267,-
Appartement 3 kamer MFA	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-
Appartement 2 kamer MFA	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-
Appartement supermarkt	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-

Tabel 29: Bouwkosten commerciële en maatschappelijk functies scenario 2 (bron: bouwkostenkompas)

Bouwkosten commercieel, maatschappelijk en parkeren				
Functie	Bouwkosten Referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)
Commerciële functies				
Supermarkt	Supermarkt (25%) Winkelstraat met bovenwoningen (75%)	Laag	95%	€ 977,-
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	Gymzaal	Laag	94%	€ 1.588,-
MFA	Buurthuis	Laag	92%	€ 1.517,-
MFA in kerk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
BSO	Kinderdagverblijf	Laag	88%	€ 1.252,-

6.4 Functie kerk

De beoogde MFA functie in de huidige kerk is enkel mogelijk met medewerking van R.K. Parochie Heilige Willibrordus. Om de kerk in gebruik te nemen als MFA functie zijn er twee mogelijke oplossingen:

- De gemeente huurt de kerk (deels) van R.K. Parochie Heilige Willibrordus en zet deze in als MFA functie;
- De gemeente koopt de kerk van R.K. Parochie Heilige Willibrordus en transformeert deze naar een MFA functie. Mogelijke aankoopkosten zullen in dit scenario nader bepaald moeten worden door het uitvoeren van een taxatie.

7 Scenario 3

7.1 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit in totaal 20 koopwoningen, 1 commerciële functie, 3 maatschappelijke functies en 1 gebouwd parkeren functie (bron: Antea Group). Voor de tekeningen van het scenario verwijzen wij naar de bijlage;
- In onderstaande tabellen is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;

Tabel 30: Programmaoverzicht woningen scenario 3 (bron: Antea Group)

Programmaoverzicht wonen					
Woningtype	Soort	Segment	Aantal (st.)	GBO (m ²)	Kaveloppervlakte (m ²)
Koopwoningen					
Appartement blok	Koop	Midden	14	81 m ²	n.v.t.
Appartement 3 kamer MFA	Koop	Midden	5	79 m ²	n.v.t.
Appartement 2 kamer MFA	Koop	Midden	1	65 m ²	n.v.t.
Totaal				1.587 m²	

Tabel 31: Programmaoverzicht commerciële, maatschappelijke en parkeerfuncties scenario 3 (bron: Antea Group)

Programmaoverzicht commercieel en maatschappelijk				
Functie	Soort (koop / huur)	Aantal (st.)	VVO (m ²)	Kaveloppervlakte (m ²)
Commerciële functies				
Supermarkt	Huur	1	1.027 m ²	n.v.t.
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	n.v.t.	1	418 m ²	n.v.t.
MFA	n.v.t.	1	823 m ²	n.v.t.
MFA in kerk	n.v.t.	1	479 m ²	n.v.t.
Parkeerfuncties				
Gebouwd parkeren maaiveld	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.
Totaal			2.747 m²	

- Op basis van bij ons bekende (ervaring)gegevens en Bouwkostenkompas zijn de vormfactoren van de woningen bepaald die leiden tot het BVO zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 32: Vormfactor en BVO woningen scenario 3 (bron: bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO woningen		
Woningtype	Vormfactor (%)	BVO (m ²)
Koopwoningen		
Appartement blok	75%	107 m ²
Appartement 3 kamer MFA	75%	105 m ²
Appartement 2 kamer MFA	75%	87 m ²
Totaal		2.116 m²

Tabel 33: Vormfactor en BVO commerciële, maatschappelijke en parkeerfuncties scenario 3 (bron: bouwkostenkompas)

Vormfactor en BVO commercieel, maatschappelijk en parkeren		
Functie	Vormfactor (%)	BVO (m ²)
Commerciële functies		
Supermarkt	95%	1.081 m ²
Maatschappelijke functies		
Gymzaal	94%	445 m ²
MFA	92%	895 m ²
MFA in kerk	95%	504 m ²
Parkeerfuncties		
Gebouwd parkeren maaiveld	n.v.t.	853 m ²
Totaal		3.778 m²

7.2 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en resulteren in een v.o.n.-prijs per m² GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- De commerciële functie is gewaardeerd conform de bruto aanvangsrendement (BAR) methodiek;
- De jaarhuur is verkregen aan de hand van marktonderzoek op basis van Vastgoeddata en het Kadaster en resulteert in een prijs per m² VVO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage;
- Een marktconforme BAR is verkregen aan de hand van kengetallen en marktinformatie;
- Aan de maatschappelijke voorzieningen is geen opbrengst toegerekend. Deze functies blijven/komen in eigendom van de gemeente en hier staan geen directe opbrengstvergoedingen tegenover;
- Aan de gebouwd parkeerfunctie is geen opbrengst toegekend, omdat de mogelijkheid voor parkeren verdisconteerd zit in de v.o.n.-prijzen van de woningen;
- De totale opbrengst(potentie) van alle scenario's wordt weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 34: Opbrengstpotentie woningen scenario 3 (bron: Antea Group en Funda)

Opbrengstpotentie woningen				
Woningtype	Aantal (st.)	GBO (m ²)	v.o.n.-prijs per m ² GBO	v.o.n.-prijs
Koopwoningen				
Appartement blok	14	81 m ²	€ 3.196,-	€ 257.500,-
Appartement 3 kamer MFA	5	79 m ²	€ 3.175,-	€ 250.000,-
Appartement 2 kamer MFA	1	65 m ²	€ 3.218,-	€ 210.000,-

Tabel 35: Opbrengstpotentie commerciële, maatschappelijke en parkeerfuncties scenario 3 (bron: gemeente Gemert-Bakel en Antea Group)

Opbrengstpotentie commercieel, maatschappelijk en parkeren				
Functie	Aantal (st.)	VVO (m ²)	Huur per jaar / BAR	Opbrengst
Commerciële functie				
Supermarkt	1	1.027 m ²	€ 130,- / 7,8%	€ 1.711.600,-
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	1	418 m ²	n.v.t.	n.v.t.
MFA	1	823 m ²	n.v.t.	n.v.t.
MFA in kerk	1	479 m ²	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren				
Gebouwd parkeren maaiveld	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

7.3 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 weergegeven in onderstaande tabellen (regio Gemert-Bakel; Milheeze, prijspeil 1 mei 2021);
- Uitgangspunt is een laag/ basis afwerkingsniveau voor de woningen een laag afwerkingsniveau voor de commerciële en maatschappelijke functies;
- Alle woningen zijn gasloos en worden gebouwd met een individuele warmtepomp;
- 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.

Tabel 36: Bouwkosten woningen scenario 3 (bron: bouwkostenkompas)

Bouwkosten woningen				
Woningtype	Bouwkosten referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)
Koopwoningen				
Appartement blok	Galerijflat tot 8 lagen	Laag/ basis	75%	€ 1.267,-
Appartement 3 kamer MFA	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-
Appartement 2 kamer MFA	Winkelstraat met bovenwoningen	Laag/ basis	75%	€ 1.182,-

Tabel 37: Bouwkosten commerciële-, maatschappelijk- en parkeerfuncties scenario 3 (bron: bouwkostenkompas)

Bouwkosten commercieel, maatschappelijk en parkeren				
Functie	Bouwkosten Referentie (type)	Afwerkingsniveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten incl. BENG (excl. btw)
Commerciële functies				
Supermarkt	Supermarkt (25%) Winkelstraat met bovenwoningen (75%)	Laag	95%	€ 977,-
Maatschappelijke functies				
Gymzaal	Gymzaal	Laag	94%	€ 1.588,-
MFA	Buurthuis	Laag	92%	€ 1.517,-
MFA in kerk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Parkeerfunctie				
Gebouwd parkeren maaiveld	Onder bebouwing (tot 1.000 m ²)	Basis	n.v.t.	€ 689,-

7.4 Functie kerk

De beoogde MFA functie in de huidige kerk is enkel mogelijk met medewerking van R.K. Parochie Heilige Willibrordus. Om de kerk in gebruik te nemen als MFA functie zijn er twee mogelijke oplossingen:

- De gemeente huurt de kerk (deels) van R.K. Parochie Heilige Willibrordus en zet deze in als MFA functie;
- De gemeente koopt de kerk van R.K. Parochie Heilige Willibrordus en transformeert deze naar een MFA functie. Mogelijke aankoopkosten zullen in dit scenario nader bepaald moeten worden door het uitvoeren van een taxatie.

8 Bijkomende stichtingskosten

8.1 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 weergegeven 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 20% van de totale bouwkosten. Voor dit project wordt uitgegaan van 15% bijkomende kosten.
- **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 6% 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 10% over de ontwikkelomzet (opbrengsten excl. btw). Voor dit project wordt uitgegaan van 6% tot 9% W&R over de ontwikkelomzet voor het koopprogramma.

Tabel 38: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages				
Opslag	Woningen	Commercieel	Maatschappelijk	Parkeren
Bijkomende kosten	15%	15%	15%	15%
Algemene kosten	4%	4%	4%	4%
Winst & risico	8%	9%	6%	6%

9 Grondexploitatie

9.1 Grondkosten

De opgestelde business cases gaan uit van de fictie dat de gemeente de gehele ontwikkeling op zich meent. Dit betekent ook dat de gemeente alle gronden zou moeten inbrengen. Dit is feitelijk niet de juiste situatie, omdat R.K. Parochie Heilige Willibrordus voor circa 48% eigendom van de gronden binnen het plangebied. Uitgaande van de fictie dat de gemeente de gehele ontwikkeling op zich neemt zou de grond van R.K. Parochie Heilige Willibrordus aangekocht moeten worden door de gemeente om in te kunnen brengen in de beoogde ontwikkeling. Om deze aankoopkosten te kunnen ramen is een taxatie benodigd waarbij wordt gekeken naar zowel de complexwaarde van de ontwikkeling als de waarde in de huidige situatie conform de huidige vigerende bestemming. Zonder een dergelijke taxatie is het niet mogelijk om de aankoopkosten van de gronden van R.K. Parochie Heilige Willibrordus op te nemen in de business case. Deze kostenpost is derhalve niet meegenomen in de berekeningen en aangeduid als PM post.

9.2 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

Scopebeschrijving

De scope van de civiele kostenraming maken bestaat uit het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Binnen de scope vallen alle genoemde werkzaamheden binnen het plangebied. Daarnaast valt de herinrichting van het Kerkeind, welke gesitueerd is buiten het plangebied, ook binnen de scope.

Buiten scope

Buiten de scope van de raming vallen de volgende onderdelen:

- Mogelijke asbestverontreiniging in de te slopen opstallen en bodem;
- Bodemverontreiniging (Op basis van het beschikbare bodemrapport is hiervoor een aanname gedaan. Echter, het beschikbare bodemrapport is dermate gedateerd dat de uitkomsten van dit rapport mogelijk onbetrouwbaar zijn of niet meer voldoen aan de hedendaagse wet- en regelgeving;
- Verleggen of verwijderen van kabels en leidingen welke normaliter niet te verwachten zijn op een dergelijke locatie en/ of welke niet zijn gesitueerd op normaliter 'logische' locaties;
- Niet genoemde werkzaamheden.

Scope-interpretatie

Opruimwerkzaamheden

De opruimwerkzaamheden voor start bouwrijp maken bestaan uit het verwijderen, afvoeren en storten van verhardingen, groenvoorzieningen en installaties en meubilair. Tevens bestaan de opruimwerkzaamheden uit het verwijderen, afvoeren en storten van de bestaande bebouwing. Uitgangspunt is dat het hedendaagse buurthuis, de gymzaal en de opstal naast de kerk worden gesloopt. De basisschool en de BSO blijven behouden.

Riolering

Kosten voor riolering bestaan uit het leveren en aanbrengen van een DWA- en HWA-riool, waarvan de benodigde strekkende meters zijn bepaald aan de hand van de scenariotekeningen.

Waterhuishouding

Er zijn geen waterhuishoudingen werkzaamheden geraamd.

Verharding

De geraamde kosten ten behoeve van het leveren en aanbrengen van de verhardingen is inclusief kosten voor het grondwerk. De verharde openbare ruimte is als volgt ingericht:

- Parkeerplaatsen : elementverharding betonstraatstenen met banden
- Kiss and ride zone : elementverharding staatsbakstenen met banden
- Pleinen : elementverharding, dikke siertegels met banden

Voor de pleinen zijn dikke stenen als uitgangspunt gehanteerd, omdat de verharding voldoende sterk moet zijn om auto- en vrachtverkeer (ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt) te kunnen dragen.

Kosten voor verhardingsinrichting, zoals zebrapaden en borden vallen onder nader te detailleren kosten.

Groenvoorziening

De geraamde kosten voor de groenvoorzieningen zijn inclusief kosten voor het grondwerk. Uitgangspunt is dat bomen, indien mogelijk, zoveel mogelijk behouden blijven. De groenvoorziening bedraagt een gemiddeld afwerkingsniveau.

Inrichtingselementen

Er is gerekend met de levering en aanbreng van verlichtingsmasten en speelvoorzieningen ten behoeve van de BSO.

Werk algemene aard

Tevens is rekening gehouden met kosten ten behoeve van verkeersmaatregelen en faseringskosten.

9.3 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. Voor een overzicht van de definities van de opslagen en reserveringen verwijzen wij naar de begrippenlijst.

Tabel 39: 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	20%
Indirecte bouwkosten	
Overige eenmalige kosten	3%
Overige algemene bouwplaatskosten	1%
Uitvoeringskosten	7%
Algemene kosten	6%
Winst & risico	2,5%
Bijdragen (RAW en overig)	2,5%
Engineeringskosten	
Engineeringskosten OG in de planuitwerkingsfase	10%
Projectmanagementkosten OG in de planuitwerkingsfase	2%
Realisatiefase opdrachtgeven	6%
Overige bijkomende kosten (bouw- en woonrijp maken)	
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1,5%
Verzekeringspremies	0,5%
Risicoreserveringen	
Risicoreservering bouwkosten	15%
Risicoreservering engineeringskosten	15%
Objectoverstijgende risicoreservering	10%

9.4 Overige kosten

Ten behoeve van de raming van de plankosten is de plankostenscan gehanteerd. Met behulp van de plankostenscan zijn de kosten geraamd voor:

- Opstellen Programma van Eisen;
- Opstellen Beeldkwaliteitsplan;
- Opstellen Stedenbouwkundig plan;
- Opstellen Inrichtingsplan Openbare Ruimte;
- Opstellen en procedure afwijking bestemmingsplan;
- Opstellen en procedure exploitatieplan;
- Kaartmateriaal;
- Projectmanagement;
- Planeconomie.

10 Indices, fasering en contant waarde

De grondexploitatie is opgesteld aan de hand van jaarlijkse indexatie en contant making. Dit houdt in dat het jaar 2020 (basisjaar) de situatie is op de peildatum. Het volgende jaar 2021 (jaar 1) loopt vanaf de peildatum tot één jaar na de peildatum, kortom van 1 mei 2021 tot en met 1 mei 2022. Het tweede jaar, 2022, loopt vanaf één jaar na de peildatum tot aan twee jaar na de peildatum, kortom van 1 mei 2022 tot en met 1 mei 2023. De daaropvolgende jaren volgen hetzelfde patroon.

10.1 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 weergegeven welke index aan welk onderwerp is gekoppeld.

Tabel 40: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group)

Koppeling gehanteerde indices	
Index	Koppeling
Inflatie	Opbrengsten commercieel en maatschappelijk; algemene kosten (AK); winst & risico (W&R); plankosten
Bouwkosten	Bouwkosten; bijkomende kosten
v.o.n.-prijs	Opbrengsten koopwoningen
GWV-kosten	Bouwrijp maken; woonrijp maken

- **Inflatie:** De inflatie over 2021 bepaald op 1,3% per jaar, dit in overeenstemming met de Novemberraming: Economisch vooruitzicht 2021 van het Centraal Planbureau (CPB). Een betrouwbare prognose voor de langere termijn is niet bekend. Voor de periode na 2021 is het inflatiepercentage gesteld op 1,5% conform de Verkenning Middellangetermijn 2022-2025 van het CPB.
- **Bouwkosten:** De bouwkosten stijgen naar verwachting in 2021 met gemiddeld 1,5%, in 2022-2023 met 1,0% en de jaren daarna met 2,0% per jaar, alle binnen een bandbreedte van respectievelijk $\pm 1,5\%$ voor 2021 en $1,00\%$ voor de overige jaren (figuur 5) (bron: Metafoor R.O.). Hierbij is uitgegaan van een midden woningmarktgebied.

BOUWKOSTEN		2021		2022-2023		2024>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED		1,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED		0,0%	3,0%	0,0%	2,0%	2,0%
★ MATIG WONINGMARKTGEBIED		-0,5%	2,5%	0,0%	2,0%	2,0%

Figuur 5: Bouwkostenindex (brond: Metafoor R.O.)

- **Grond- weg- en waterbouw (GWV):** De civiele kosten stijgen naar verwachting in 2021 met gemiddeld 0,5%, in de jaren 2022-2023 met 2,0% per jaar en de jaren daarna met 2,00% per jaar, binnen een bandbreedte van respectievelijk $\pm 1,5\%$ voor 2021 en $1,00\%$ voor de overige jaren (figuur 6) (bron: Metafoor R.O.).

KOSTEN		2021		2022-2023		2024>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
€	GWV KOSTEN	-1,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
€	PLANKOSTEN & VTU	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

Figuur 6: GWV-kosten index (bron: Metafoor R.O.)

- **v.o.n.-prijzen:** De ABN AMRO prognosticeert een prijsstijging van 5% voor 2021 en 1% voor 2022. De Rabobank gaat uit van een stijging van 5,5% in 2021 en een stijging van 2,5% in 2022. Uit cijfers van de NVM blijkt dat de vrij op naam prijzen in de regio Zuidwest Friesland (hieronder valt Sneek) vorig jaar met 6,3 % zijn gestegen. De transactieprijs per vierkante meter steeg met 7,4%. In de berekening is uitgegaan van een stijging van 5% voor 2021 en 2,5% voor de daaropvolgende jaren.

Tabel 41: Gehanteerde indices (bronnen: CPB, Metafoor R.O. ABN AMRO en Rabobank)

Gehanteerde indices						
Opslag	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Bouwkosten	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWV-kosten	0,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijzen	5,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

10.2 Fasering

- Uitgangspunt is de ontwikkeling van een supermarkt voor 2024. Ook heeft een nieuwe gymzaal prioriteit. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de overige functies gefaseerd kunnen worden. Echter, de gehele ontwikkeling is niet gefaseerd en wel om de volgende redenen:
 - o In geval van een nieuwe supermarkt op de huidige MFA en gymzaallocatie dient de huidige bebouwing op korte termijn gesloopt te worden, om de nieuwe supermarkt voor 2024 te kunnen realiseren. Tegelijkertijd maakt dit het ook noodzakelijk om gelijktijdig een nieuw MFA en een nieuwe gymzaal te ontwikkelen. Immers, enkele jaren wachten met de ontwikkeling van een nieuw MFA en een nieuwe gymzaal zou erin resulteren dat de kern Milheeze enkele jaren geen beschikking heeft over een MFA en een gymzaal;
 - o De nieuw te ontwikkelen MFA en gymzaal zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, omdat deze zijn gesitueerd in één pand. Dit betekent dat bij ontwikkeling van een gymzaal, welke prioriteit heeft, ook gelijktijdig de MFA ontwikkeld wordt;
 - o Scenariotechnisch is het mogelijk om de losstaande woningen (appartementenblok en/ of 2¹ kapwoningen) te faseren. Fasering van de woonfuncties verder in de tijd resulteert in het ongewenste 'badkuip effect'. Dit effect houdt in dat de te maken kosten aan de voorzijde van het project vallen en de opbrengsten pas aan het eind. Financieel is het aantrekkelijk om opbrengsten zo ver mogelijk naar voren te halen om dit 'badkuip effect' teniet te doen of te minimaliseren.

- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het bouwrijp maken gefaseerd worden over 2022;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het woonrijp maken gefaseerd worden over 2023 en 2024;
- Uitgangspunt is dat de plankosten evenredig gefaseerd worden over 2021-2024.

10.3 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 8% verlangt en een rente van 4 betaalt over het aan te trekken vreemd vermogen;
- Voorgaande uitgangspunten resulteren in een Weighted Average Cost of Capital (WACC) van 5,2% 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;

11 Residuele waarde

11.1 Scenario 1.1

In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 42: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Residuele waarde		
Post	Nominale waarde	Geïndexeerde waarde
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten		
Kopen grond kerk	PM	PM
Bouwrijp maken		
Opruimwerkzaamheden	€ 277.518	€ 284.484
Riolering	€ 134.667	€ 138.047
Woonrijp maken		
Verharding	€ 858.119	€ 895.980
Groenvoorziening	€ 82.879	€ 88.392
Inrichtingselementen	€ 157.190	€ 167.645
Werk algemene aard	€ 69.657	€ 72.540
Overige kosten		
Plankosten	€ 158.460	€ 164.168
Totale grondexploitatiekosten	€ 1.738.490	€ 1.811.256
Grondopbrengsten		
Grondwaarde koopwoningen	€ 888.003	€ 1.192.089
Grondwaarde commercieel	€ 300.377	€ 298.127
Grondwaarde maatschappelijk	-€ 3.128.030	-€ 3.299.619
Totale grondopbrengsten	-€ 1.939.650	-€ 1.809.404
Saldo grondexploitatie	-€ 3.678.141	-€ 3.620.659
Contante residuele waarde	-€ 3.125.088	

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,2% resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 1 mei 2021 van - € 3.125.088,- (negatief) (excl. btw).

11.2 Scenario 1.2

In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 43: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Residuele waarde		
Post	Nominale waarde	Geïndexeerde waarde
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten		
Kopen grond kerk	PM	PM
Bouwrijp maken		
Opruimwerkzaamheden	€ 277.518	€ 284.484
Riolering	€ 134.667	€ 138.047
Woonrijp maken		
Verharding	€ 828.477	€ 864.987
Groenvoorziening	€ 64.353	€ 68.634
Inrichtingselementen	€ 157.190	€ 167.645
Werk algemene aard	€ 69.657	€ 72.540
Overige kosten		
Plankosten	€ 153.076	€ 158.590
Totale grondexploitatiekosten	€ 1.684.939	€ 1.754.926
Grondopbrengsten		
Grondwaarde koopwoningen	€ 901.110	€ 1.155.570
Grondwaarde commercieel	€ 300.377	€ 298.127
Grondwaarde maatschappelijk	-€ 3.128.030	-€ 3.299.619
Totale grondopbrengsten	-€ 1.926.543	-€ 1.845.923
Saldo grondexploitatie	-€ 3.611.482	-€ 3.600.849
Contante residuele waarde	-€ 3.108.785	

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,2% resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 1 mei 2021 van - € 3.108.785,- (negatief) (excl. btw).

11.3 Scenario 2

In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 44: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Residuele waarde		
Post	Nominale waarde	Geïndexeerde waarde
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten		
Kopen grond kerk	PM	PM
Bouwrijp maken		
Opruimwerkzaamheden	€ 275.834	€ 282.758
Riolering	€ 198.935	€ 203.928
Woonrijp maken		
Verharding	€ 919.126	€ 959.770
Groenvoorziening	€ 38.803	€ 41.384
Inrichtingselementen	€ 157.190	€ 167.645
Werk algemene aard	€ 46.150	€ 48.053
Overige kosten		
Plankosten	€ 162.039	€ 167.876
Totale grondexploitatiekosten	€ 1.798.078	€ 1.871.413
Grondopbrengsten		
Grondwaarde koopwoningen	€ 1.279.254	€ 1.669.472
Grondwaarde commercieel	€ 260.389	€ 258.440
Grondwaarde maatschappelijk	-€ 2.861.109	-€ 3.018.056
Totale grondopbrengsten	-€ 1.321.466	-€ 1.090.144
Saldo grondexploitatie	-€ 3.119.544	-€ 2.961.557
Contante residuele waarde	-€ 2.563.705	

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,2% resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 1 mei 2021 van - € 2.563.705,- (negatief) (excl. btw).

11.4 Scenario 3

In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 45: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group)

Residuele waarde		
Post	Nominale waarde	Geïndexeerde waarde
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten		
Kopen grond kerk	PM	PM
Bouwrijp maken		
Opruimwerkzaamheden	€ 290.588	€ 297.881
Riolering	€ 198.935	€ 203.928
Woonrijp maken		
Verharding	€ 770.158	€ 804.008
Groenvoorziening	€ 138.170	€ 147.360
Inrichtingselementen	€ 157.190	€ 167.645
Werk algemene aard	€ 72.307	€ 75.297
Overige kosten		
Plankosten	€ 151.887	€ 157.358
Totale grondexploitatiekosten	€ 1.779.234	€ 1.853.478
Grondopbrengsten		
Grondwaarde koopwoningen	€ 707.075	€ 929.746
Grondwaarde commercieel	€ 294.416	€ 292.212
Grondwaarde maatschappelijk	-€ 2.617.132	-€ 2.760.696
Grondwaarde parkeren	-€ 745.084	-€ 785.956
Totale grondopbrengsten	-€ 2.360.725	-€ 2.324.693
Saldo grondexploitatie	-€ 4.139.958	-€ 4.178.171
Contante residuele waarde	-€ 3.604.859	

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,2% resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 1 mei 2021 van - € 3.604.859,- (negatief) (excl. btw).

12 Advisering vervolg

Ten behoeve van een mogelijk vervolg adviseren wij om de volgende zaken/ onderdelen uit te zoeken of te laten uitvoeren:

- Monumentale inventarisatie kerk. Welke mogelijk- en onmogelijkheden zijn er om de kerk te transformeren? Waar moet aan worden voldaan?
- Bouwkundige inspectie en bouwkostenraming van de kerk. Op basis van de monumentale inventarisatie moet blijken welke transformatiemogelijkheden de kerk biedt. Op basis hiervan kan een bouwkundige inspectie en raming worden opgesteld ten behoeve van de kostenkant van een mogelijke transformatie;
- Taxatie van de betrokken gronden. Zowel in huidige staat/ huidige bestemming als bij ontwikkeling;
- Overeenstemming tussen beide eigenaren. De vraag resteert welke partij welke baten geniet en welke partij opdraait voor welke kosten. Voor de inrichtingskosten voor de openbare inrichting adviseren wij een verdeelsleutel te maken op basis van het oppervlak per eigenaar. Overige zaken, zoals bijvoorbeeld een maatschappelijk programma op grond van de R.K. Parochie Heilige Willibrordus zit complexer in elkaar. Zaak hierbij is overeenstemming te krijgen tussen de eigenaren middels een mogelijke samenwerkingsovereenkomst.

Ontvangen documenten

- 0079 – 19990108 – Griensvenstraat Milheeze VBO 329-R037.pdf
- 191773 Kessel Centrumplan-Milheeze 20200204 Variant A.jpg
- 191773 Kessel Centrumplan-Milheeze 20200211 Variant B.jpg
- 191773 Kessel Centrumplan-Milheeze 20200211 Variant C.jpg
- 191773 Kessel Centrumplan-Milheeze 20200226 Variant D.jpg
- 20022020 Factsheet Woningbehoefte Gemert-Bakel.pdf
- 2021 01 12 Haalbaarheidsstudie Supermarkt .docx
- 2021 01 18 Data Enquête haalbaarheidsonderzoek CentrumPlan Milheeze (Responses).xlsx
- 20210204 Investeringsreserveringen en boekwaarden De Schans.pdf
- 2021 20 07 Resultaten enquête centrumplan Milheeze.pdf
- 2021 02 09 Haalbaarheidsonderzoek Centrumplan Milheeze, Format Integraal advies voor PV – VO – ON – VA.pdf
- 20210402 PvE Haalbaarheidsonderzoek Miheeze.pdf
- GYLKEMAL MILHEEZE st.Willibrorduskerk.pdf
- platte grond Schans Milheeze 8-4-2021.xlsx
- Programma van Eisen HBS De Schans KC de Kastanjelaar Supermarkt.pdf
- Raamwerk haalbaarheidsonderzoek Centrumplan Milheeze.odt

Bibliografie

- ABN AMRO. (2020). Woningmarktmonitor januari 2021.
https://www.abnamro.nl/nl/media/Woningmarktmonitor%20januari%202021_tcm16-96213.pdf
- Bouwbesluit. (2020). <https://www.onlinebouwbesluit.nl/>
- Bouwkostenkompas. (2020). <http://www.bouwkostenkompas.nl/>
- Centraal Planbureau (CPB). (2020). Novemberraming: Economisch vooruitzicht 2020.
<https://www.cpb.nl/raming-november-2020-vooruitzicht-2021>
- Centraal Planbureau (CPB). (2020). Verkenning Middellangetermijn 2022-2025.
<https://www.cpb.nl/actualisatie-middellangetermijnverkenning-2022-2025-november-2020>
- Crow. (2020). Standaard Systematiek voor Kostenramingen (SSK).
[https://www.crow.nl/themas/projectmanagement/kostenmanagement/standaardsystematiek-voor-kostenramingen-\(ssk\)](https://www.crow.nl/themas/projectmanagement/kostenmanagement/standaardsystematiek-voor-kostenramingen-(ssk))
- CROW. (2021). <https://www.crow.nl/>
- Funda in Business. (2020). <https://www.fundainbusiness.nl/>
- Funda. (2020). <https://www.funda.nl/>
- Kadaster. (2020). <https://www.kadaster.nl/>
- Metafoor R.O.. (2020). Outlook Grondexploitatie 2021.
<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitatie-2021/>
<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitatie-2020/>
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). (2020).
<https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>
- Rabobank. (2020). Kwartaalbericht Woningmarkt.
<https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/december/kwartaalbericht-woningmarkt/>
- Ruimtelijke Plannen. (2020). <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.

Engineeringkosten

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 scenario 1.1	5
Tabel 2: Samenvatting residuele grondwaarde berekening scenario 1.2	6
Tabel 3: Samenvatting residuele grondwaarde berekening scenario 2	7
Tabel 4: Samenvatting residuele grondwaarde berekening scenario 3	8
Tabel 5: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster) (datum raadpleging: 28 april 2021)	13
Tabel 6: Programmaoverzicht woningen scenario 1.1 (bron: Antea Group).....	14
Tabel 7: Programmaoverzicht commerciële- en maatschappelijke functies scenario 1.1 (bron: Antea Group).....	14
Tabel 8: Vormfactor en BVO woningen scenario 1.1 (bron: bouwkostenkompas)	15
Tabel 9: Vormfactor en BVO commerciële- en maatschappelijke functies scenario 1.1 (bron: bouwkostenkompas).....	15
Tabel 10: Opbrengstpotentie woningen scenario 1.1 (bron: Antea Group en Funda).....	16
Tabel 11: Opbrengstpotentie commerciële- en maatschappelijk functies scenario 1.1 (bron: gemeente Gemert-Bakel en Antea Group)	16
Tabel 12: Bouwkosten woningen scenario 1.1 (bron: bouwkostenkompas)	17
Tabel 13: Bouwkosten commerciële en maatschappelijk functies scenario 1.1 (bron: bouwkostenkompas).....	17
Tabel 14: Programmaoverzicht woningen scenario 1.2 (bron: Antea Group).....	19
Tabel 15: Programmaoverzicht commerciële- en maatschappelijke functies scenario 1.2 (bron: Antea Group).....	19
Tabel 16: Vormfactor en BVO woningen scenario 1.2 (bron: bouwkostenkompas)	20
Tabel 17: Vormfactor en BVO commerciële- en maatschappelijke functies scenario 1.2 (bron: bouwkostenkompas).....	20
Tabel 18: Opbrengstpotentie woningen scenario 1.2 (bron: Antea Group en Funda).....	21
Tabel 19: Opbrengstpotentie commerciële- en maatschappelijk functies scenario 1.2 (bron: gemeente Gemert-Bakel en Antea Group)	21
Tabel 20: Bouwkosten woningen scenario 1.2 (bron: bouwkostenkompas)	22
Tabel 21: Bouwkosten commerciële en maatschappelijke functies scenario 1.2 (bron: bouwkostenkompas).....	22
Tabel 22: Programmaoverzicht woningen scenario 2 (bron: Antea Group).....	24
Tabel 23: Programmaoverzicht commerciële- en maatschappelijke functies scenario 2 (bron: Antea Group).....	24
Tabel 24: Vormfactor en BVO woningen scenario 2 (bron: bouwkostenkompas)	25
Tabel 25: Vormfactor en BVO commerciële- en maatschappelijke functies scenario 2 (bron: bouwkostenkompas).....	25
Tabel 26: Opbrengstpotentie woningen scenario 2 (bron: Antea Group en Funda).....	26
Tabel 27: Opbrengstpotentie commerciële- en maatschappelijk functies scenario 2 (bron: gemeente Gemert-Bakel en Antea Group)	26
Tabel 28: Bouwkosten woningen scenario 2 (bron: bouwkostenkompas)	27
Tabel 29: Bouwkosten commerciële en maatschappelijk functies scenario 2 (bron: bouwkostenkompas).....	27
Tabel 30: Programmaoverzicht woningen scenario 3 (bron: Antea Group).....	28
Tabel 31: Programmaoverzicht commerciële, maatschappelijke en parkeerfuncties functies scenario 3 (bron: Antea Group).....	28
Tabel 32: Vormfactor en BVO woningen scenario 3 (bron: bouwkostenkompas)	29

Tabel 33: Vormfactor en BVO commerciële, maatschappelijke en parkeerfuncties scenario 3 (bron: bouwkostenkompas)	29
Tabel 34: Opbrengstpotentie woningen scenario 3 (bron: Antea Group en Funda).....	30
Tabel 35: Opbrengstpotentie commerciële, maatschappelijke en parkeerfuncties scenario 3 (bron: gemeente Gemert-Bakel en Antea Group).....	30
Tabel 36: Bouwkosten woningen scenario 3 (bron: bouwkostenkompas)	31
Tabel 37: Bouwkosten commerciële-, maatschappelijk- en parkeerfuncties scenario 3 (bron: bouwkostenkompas).....	31
Tabel 38: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group).....	32
Tabel 39: Gehanteerde opslagen in SSK (bron: Antea Group)	35
Tabel 40: Koppeling gehanteerde indices (bron: Antea Group).....	36
Tabel 41: Gehanteerde indices (bronnen: CPB, Metagoor R.O. ABN AMRO en Rabobank)	37
Tabel 42: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group).....	39
Tabel 43: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group).....	40
Tabel 44: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group).....	41
Tabel 45: Residuele waarde berekening (bron: Antea Group).....	42

Lijst met figuren

Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)	10
Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)	11
Figuur 3: Business case grondexploitatie (bron: Antea Group).....	11
Figuur 4: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)	12
Figuur 5: Bouwkostenindex (brond: Metafoor R.O.)	36
Figuur 6: GWW-kosten index (bron: Metafoor R.O.)	37

Bijlage 1 Scenariotekeningen

Bijlage 1 Scenariotekeningen



- basisschool Kastantelaar
- speelplein tbv school
- bso: 180m²
- kiss + ride tbv school
- supermarkt: 1003m²
- expeditie supermarkt
- mfa: 704m²
- horeca: n.v.t.
- plein: 887m²
- gymzaal: 481m²
- woningen: 10st. excl. kerk
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: 75 st.
- oversteekplaats: 3 st.

Scenario 1: Functioneel Begane grond

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021

N



- basisschool Kastantjelaar
- speelplein tbv school
- bso: 180m²
- kiss + ride tbv school
- supermarkt: 1003m²
- expeditie supermarkt
- mfa: 704m²
- horeca: n.v.t.
- plein: 887m²
- gymzaal: 481m²
- woningen: 12 st. excl. kerk
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: 75 st.
- oversteekplaats: 3 st.

**Scenario 1: Functioneel
Begane grond variant**

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





- basisschool Kastantelaar
- speelplein tbv school
- bso: n.v.t.
- kiss + ride tbv school
- supermarkt: n.v.t.
- expeditie supermarkt
- mfa: 416m2
- horeca: n.v.t.
- plein: n.v.t.
- gymzaal: n.v.t.
- woningen: 16 st. excl. kerk
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: n.v.t.
- oversteekplaats: n.v.t.

**Scenario 1: Functioneel
Verdieping**

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





- basisschool Kastantjelaar
- speelplein tbv school
- bso: 135m2
- kiss + ride tbv school
- supermarkt: 956m2
- expeditie supermarkt
- mfa: 760m2 excl. kerk
- horeca: n.v.t.
- dorpstuin: 2572m2
- gymzaal: 454m2
- woningen: 9 st.
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: 79 st.
- oversteekplaats: 3 st.

Scenario 2: Leefbaarheid
Begane grond

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





- basisschool Kastantjelaar
- speelplein tbv school
- bso: n.v.t.
- kiss + ride tbv school
- supermarkt: n.v.t.
- expeditie supermarkt
- mfa: 150m2 excl. kerk
- horeca: n.v.t.
- dorpsuin: n.v.t.
- gymzaal: n.v.t.
- woningen: 26 st.
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: n.v.t.
- oversteekplaats: n.v.t.

Scenario 2: Leefbaarheid
Verdieping

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





- basisschool Kastantjelaar
- speelplein tbv school
- bso: 150m2
- K+R kiss + ride tbv school
- supermarkt: 995m2
- expeditie supermarkt
- mfa: 745m2 excl. kerk
- horeca
- plein: 4630m2
- gymzaal: 445m2
- woningen: 4 st.
- begraafplaats
- parkeerplaatsen: 73 st.
- oversteekplaats: 3 st.

Scenario 3: Beleving
Begane grond

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021





-  basisschool Kastantelaar
-  speelplein tbv school
-  bso: n.v.t.
-  kiss + ride tbv school
-  supermarkt: n.v.t.
-  expeditie supermarkt
-  mfa: 150m2 excl. kerk
-  horeca: n.v.t.
-  plein: n.v.t.
-  gymzaal: n.v.t.
-  woningen: 16 st.
-  begraafplaats
-  parkeerplaatsen: n.v.t.
-  overstekplaats: n.v.t.

**Scenario 3: Beleving
Verdieping**

Schaal 1:1000
Formaat A3
Datum 06-05-2021



Bijlage 2 Rekenbladen scenario 1.1 MGW

Bijlage 2 Rekenbladen scenario 1.1 MGW

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.1 MGW	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept		
Datum opgesteld	22-4-2021		
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting			
Post	Nominaal (excl. btw)		Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten			
Koopwoningen	€	888.003	€ 1.192.089
Commercieel	€	300.377	€ 298.127
Maatschappelijk	€	(3.128.030)	€ (3.299.619)
Residuele grondwaarde	€	(1.939.650)	€ (1.809.404)
Grondexploitatiekosten			
Bouwrijp maken	€	412.185	€ 422.531
Woonrijp maken	€	1.167.845	€ 1.224.557
Overige kosten	€	158.460	€ 164.168
Saldo grondexploitatiekosten	€	1.738.490	€ 1.811.256
Residuele waarde	€	(3.678.141)	€ (3.620.659)
Contante residuele waarde	€	(3.125.088)	

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.1 MGW	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Input	

Planning

Start project	2021
Eind project	2026
Looptijd in jaren	6

Programma VEX / GREX

Aantal typen koopwoningen	5
Aantal typen huurwoningen	0
Aantal type commerciële functies	1
Aantal type maatschappelijke functies	3
Aantal type parkeer functies	0

Indices VEX						
Indices per jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Bouwkosten	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	5,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Indices GREX						
Indices per jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
GWV-kosten	0,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel

WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	4%
Rendement (%) EV	8%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,2%

Specificaties

BVO/GBO bekend koopwoningen	BVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	n.v.t.
BVO/VVO bekend commercieel	BVO
BVO/VVO bekend maatschappelijk	BVO
BVO/VVO bekend parkeren	BVO

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.1 MGW	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept	Perceel toevoegen	
Datum opgesteld	22-4-2021	Perceel verwijderen	
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	In plangebied betrokken (m ²)
Diverse	Gemeente	6.935
Bakel en Milheeze P 1385	R.K. Parochie Heilige Willibrordus	6.495
Totaal		13.430

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.1 MGW	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	Overige input	
Status	Concept	btw	
Datum opgesteld	22-4-2021	21%	
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	VEX		

Koopwoning						Commercieel		Maatschappelijk			
Programma											Totaal
Type		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Supermarkt		Gymzaal	MFA	BSO	
Projectnaam		Blok	Boven supermarkt 3-kamer	Boven supermarkt 2-kamer	In kerk						
Omschrijving (woning)type		MGW	MGW	MGW	MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Segment		Midden	Midden	Midden	Midden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Soort bouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Herontwikkeling	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw		
Koop/huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	-	-	-		
Aantal	st.	20	5	1	3	1	1	1	1		33
Aandeel programma	%	61%	15%	3%	9%	3%	3%	3%	3%		100%
Kavelgrootte	m²	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		0
GBO/VVO	m²	77	79	65	70	1.048	452	1.030	30		4.761
Vormfactor	%	75%	75%	75%	100%	95%	94%	92%	100%		
BVO	m²	102	105	87	70	1.103	481	1.120	30		5.598
Architectuurniveau		Laag / basis	Laag / basis	Laag / basis	Hoog	Laag	Laag	Laag	Laag		
Bouwlagen	st.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Conceptwoning		Nee	Nee	Nee	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Type dak		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Parkeren		Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein		
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	€	3.199 €	3.175 €	3.218 €	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.	€	10,83	n.v.t.	n.v.t.		
Huurprijs per maand	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€	11.352	n.v.t.	n.v.t.		
Brutoaanvangsrendement (BAR)	%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€	7,8%	n.v.t.	n.v.t.		
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€	245.000	€ 250.000	€ 210.000	€	1.746.400	€	-	€	8.781.400
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€	202.500	€ 206.600	€ 173.600	€	1.746.400	€	-	€	7.561.000
Bouwkosten											Bouwkosten
Bouwkosten incl. BENG	m²	€	1.267	€ 1.182	€ 1.182	€	977	€	1.588	€ 1.517	€ 150
Bouwkosten eenheid	st.	€	129.361	€ 124.058	€ 102.791	€	1.077.631	€	763.828	€ 1.699.040	€ 4.500
Totaal per eenheid	€	€	129.361	€ 124.058	€ 102.791	€	1.077.631	€	763.828	€ 1.699.040	€ 4.500
Bijkomende kosten											Bijkomende kosten
Bijkomende kosten	%		15%	15%	15%	15%		15%	15%	15%	
Saldo bijkomende kosten	€	€	19.404	€ 18.609	€ 15.419	€	161.645	€	114.574	€ 254.856	€ 675
Ontwikkelingskosten											Ontwikkelingskosten
AK	%		4%	4%	4%	4%		4%	4%	4%	
Saldo AK	€	€	5.951	€ 5.707	€ 4.728	€	49.571	€	35.136	€ 78.156	€ 207
Winst & Risico	%		8%	8%	8%	9%		6%	6%	6%	
Saldo Winst & Risico	€	€	16.200	€ 16.528	€ 13.888	€	157.176	€	54.812	€ 121.923	€ 323
Totaal per eenheid	€	€	22.151	€ 22.235	€ 18.616	€	206.747	€	89.948	€ 200.079	€ 530
Grondwaarde											Grondwaarde
Residuele grondwaarde	€	€	31.585	€ 41.699	€ 36.775	€	300.377	€	-968.351	€ -2.153.975	€ -5.705
Grondquote	%		16%	20%	21%	17%					
Vaste grondprijs	€	€	-	€ -	€ -	€	-	€	-	€ -	€ -

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milieeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.1 MGW	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept		
Datum opgesteld	22-4-2021		
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Fasering VEX		

Programma									
Type	Projectnaam	Aantal	Controle	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoning									
Appartement	Blok	20	100%	0	0	20	0	0	0
Appartement	Boven supermarkt 3-kam	5	100%	0	0	5	0	0	0
Appartement	Boven supermarkt 2-kam	1	100%	0	0	1	0	0	0
Appartement	In kerk	3	100%	0	0	3	0	0	0
Commercieel									
Supermarkt		1	100%	0	0	1	0	0	0
Maatschappelijk									
Gymzaal		1	100%	0	0	1	0	0	0
MFA		1	100%	0	0	1	0	0	0
BSO		1	100%	0	0	1	0	0	0
Totaal		33		0	0	33	0	0	0
Totaal (%)		100%				100%			

Indices						
Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,30%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Bouwkosten	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
v.o.n.-prijs	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Fasering geïndexeerd							
Opbrengsten	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoningen	€ 6.414.412	€ -	€ -	€ 6.414.412	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 1.822.574	€ -	€ -	€ 1.822.574	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stichtingskosten	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bouwkosten							
Koopwoningen	€ 3.939.211	€ -	€ -	€ 3.939.211	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 1.137.985	€ -	€ -	€ 1.137.985	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 2.605.555	€ -	€ -	€ 2.605.555	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten							
Koopwoningen	€ 590.882	€ -	€ -	€ 590.882	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 170.698	€ -	€ -	€ 170.698	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 390.833	€ -	€ -	€ 390.833	€ -	€ -	€ -
Algemene Kosten (AK)							
Koopwoningen	€ 179.078	€ -	€ -	€ 179.078	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 51.733	€ -	€ -	€ 51.733	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 118.450	€ -	€ -	€ 118.450	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico (W&R)							
Koopwoningen	€ 513.153	€ -	€ -	€ 513.153	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 164.032	€ -	€ -	€ 164.032	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 184.781	€ -	€ -	€ 184.781	€ -	€ -	€ -
Residuele grondwaarde	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoningen	€ 1.192.089	€ -	€ -	€ 1.192.089	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 298.127	€ -	€ -	€ 298.127	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -3.299.619	€ -	€ -	€ -3.299.619	€ -	€ -	€ -

Kosten	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndeexd
Grondkosten			€	-	€
Kopen grond kerk	PM -		€	-	€
Civiele kosten					
Bouwwijze maken			€	412.185	422.531
Opruimwerkzaamheden					
Sloop panden	1.650 m ³	€	67	111.156	113.946
Opruimen terrein	1 post	€	153.967	153.967	157.832
Verharding Kerkeind	1.380 m ³	€	9	12.396	12.707
Boliering					
Hemelwaterafvoer (HWA)	240 m ³	€	469	112.638	115.465
Droogweerafvoer (DWA)	90 m ³	€	245	22.029	22.582
Woonrijp maken			€	1.167.845	1.224.557
Verharding					
BSS parkeren	2.476 m ³	€	99	245.641	255.797
SBS kiss and ride	120 m ³	€	139	16.707	17.469
Siertegels	4.999 m ³	€	101	505.151	528.187
Kerkeind	1.380 m ³	€	45	61.978	63.533
Binnentuin	330 m ³	€	90	29.641	30.993
Groenvoorziening					
Groenvoorziening	597 m ³	€	67	40.218	42.893
Haag	289 m ³	€	72	20.767	22.148
Bomen	15 st.	€	1.460	21.894	23.351
Inrichtingselementen					
Openbare verlichting	8 st.	€	5.614	44.911	47.899
Speelvoorzieningen	1 post	€	112.278	112.278	119.746
Werk algemene aard					
Verkeersmaatregelen	1 post	€	22.456	22.456	23.389
Fasieringskosten	1 post	€	44.911	44.911	46.779
Beschermen bomen	34 st.	€	67	2.290	2.371
Overige kosten			€	158.460	164.168
Plankosten	1 post	€	158.460	158.460	164.168
Grondopbrengsten					
Grondopbrengsten			€	-1.939.650	-1.809.404
Grondwaarde koopwoningen			€	888.003	1.192.089
Grondwaarde commercieel			€	300.377	298.127
Grondwaarde maatschappelijk			€	-3.128.030	-3.299.619
Resultaat					
Resultaat nominaal			€		-3.678.141
Resultaat geïndeexd			€		-3.620.659
Contante waarde op prijspeil			€		-3.125.088

Indices	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026
Inflatie	0%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
GWw-kosten	0%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Kosten													
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Civiele kosten													
€	-	€	-	€	422.531	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	113.946	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	157.832	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	12.707	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	115.465	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	22.582	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	92.330	€	861.820	€	270.407	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	255.797	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	17.469	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	528.187	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	63.533	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	30.993	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	42.893	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	22.148	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	23.351	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	47.899	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	119.746	€	-	€	-
€	-	€	-	€	9.208	€	9.392	€	4.790	€	-	€	-
€	-	€	-	€	18.415	€	18.784	€	9.580	€	-	€	-
€	-	€	-	€	1.174	€	1.197	€	-	€	-	€	-
€	-	€	40.130	€	40.732	€	41.343	€	41.963	€	-	€	-
€	-	€	40.130	€	40.732	€	41.343	€	41.963	€	-	€	-
Opbrengsten													
€	-	€	-	€	-	€	-1.809.404	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	1.192.089	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	298.127	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-3.299.619	€	-	€	-	€	-
Resultaat													
€	-	€	-40.130	€	-555.593	€	-2.712.566	€	-312.370	€	-	€	-
€	-	€	-38.146	€	-502.025	€	-2.329.878	€	-255.039	€	-	€	-

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertezaak Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.1 MGW	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Referenties	

Type: 2+1 kapwoningen

Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejaar	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)	
1	Milheeze	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2019	2020	113	€ 309.000	€	2.735
2	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2020	2020	107	€ 349.000	€	3.262
3	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2020	2020	107	€ 329.000	€	3.075
4	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2020	2020	107	€ 328.500	€	3.070
5	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2020	2020	107	€ 351.155	€	3.282
6	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2020	2020	107	€ 330.000	€	3.084
7	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2020	2020	107	€ 329.000	€	3.075
8	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2020	2020	107	€ 329.000	€	3.075
9	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht	2020	2020	107	€ 349.000	€	3.262
10	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1910	2020	147	€ 503.670	€	3.426
11	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1959	2020	119	€ 246.170	€	2.069
12	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	1972	2020	122	€ 307.970	€	2.524
13	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht	2006	2020	144	€ 396.550	€	2.754
Gemiddelde										2.976

Type: Appartementen

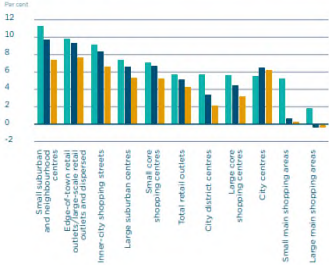
Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejaar	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)	
1	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht	2019	2020	92	€ 325.000	€	3.533
2	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht	2019	2020	120	€ 419.500	€	3.496
3	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht	2019	2020	95	€ 325.000	€	3.421
4	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht	2019	2020	72	€ 249.500	€	3.465
5	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht	2019	2020	72	€ 249.500	€	3.465
6	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht	2019	2020	72	€ 249.500	€	3.465
7	Milheeze	Portiekflat	Bestaande bouw	Verkocht	2011	2020	126	€ 308.485	€	2.448
8	Milheeze	Bovenwoning	Bestaande bouw	Verkocht	2012	2021	70	€ 215.785	€	3.083
9	Milheeze	Portiekflat	Bestaande bouw	Verkocht	2012	2021	80	€ 226.085	€	2.826
10	Milheeze	Portiekflat	Bestaande bouw	Verkocht	2012	2020	55	€ 164.800	€	2.996
Gemiddelde										3.220

Type: Supermarkt

Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejaar	VVO (m²)	Huurprijs	Huurprijs m² VVO per m² per jaar	
1	Tilburg	Jumbo	Bestaande bouw	Verhuurd	1982	2020	1.826	€ 241.032	€	132
2	Beek en Donk	Rodzina Supermarkt	Bestaande bouw	Verhuurd	1961	2020	484	€ 54.208	€	112
3	Mierlo	ALDI	Bestaande bouw	Verhuurd	2017	2018	1.350	€ 170.100	€	126
Gemiddelde										123

	Noord/Oost	Midden/Zuid	West
Aantal winkels	47	108	121
Consumentenmarkt	165.146	179.089	194.892
Brutoverval	34,0%	25,4%	20,8%
Loonkosten	7,0%	8,0%	8,0%
Dekkingsbijdrage	8,8%	8,2%	8,5%
Resultaat	2,8%	3,0%	3,4%
Verzam. in % van loonkosten	1,8%	2,4%	1,0%
Huur per m²	178	178	213
Omzet per m²	192	166	186
Gem. bestelling	17,36	17,26	15,94
Klantenwinkels	8.848	9.940	11.680

TRENDS IN TOTAL YIELD



RETAIL YIELD DEVELOPMENT | GIY, incl. buyers costs



Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum
21-5-2021

Gemeente

Projectnaam

Projectnummer

Datum prijsofferte
1-1-2018

Looptijd project in jaren
7

Aantal werkweken per jaar
42

print

A
Algemeen

1
Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?
5
jaren

2
Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?
12.750,00
m2

3
Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
☐ historisch gebied
☐ binnenstedelijke locatie
☒ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie
☐ uitleglocatie

4
Betreft het een herstructureringsopgave ?
☐ ja
☒ nee

B
Inbreng en verwerving

5
Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

5
totaal

a
aantal onbebouwde percelen
2
stuk

b
aantal bebouwde percelen
3
stuk

6
Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

totaal

a
waarvan onbebouwde percelen

b
waarvan percelen met woningen

c
waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfsv

d
waarvan percelen met bijzondere objecten

7
Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?

8
Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a
voor hoeveel onroerende zaken ?

b
in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?

9
Wordt of is een voorkoersrecht gevestigd (Wvg) ?
☐ ja
☒ nee

C
Beoogde programma

10
Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen
25
aantal

bedrijvigheid
1.103
m2 uitgeefbaar

commercieel/retail
1.631
m2 bvo

maatschappelijk
recreatie
m2

11
Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

40
m2 uitgeefbaar

60
m2 openbaar

D
Stedenbouwkundige planvorming

12
Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?
☐ Ja
☒ Nee

13
Worden de volgende producten opgesteld ?

☒ Programma van eisen

☐ Masterplan

☒ Beeldkwaliteitsplan

☒ Stedenbouwkundig plan

☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E
Onderzoeken

14
Zijn de volgende onderzoeken nodig?

☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☐ Aanullend archeologisch onderzoek

F
Ruimtelijke ordening procedures

15
Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuivoeringsbesluit?
☒ ja
☐ nee

16
Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?
1
aantal

17
Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?
☐ ja
☒ nee

18
Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?
☐ ja
☒ nee

19
Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

20
Zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?
% van het totale ruimtelijke besluit

G
Civiele en cultuurtechniek

19
Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
☐ slecht
☐ normaal
☒ goed

Slopen

20
Is sprake van sloop van onroerende zaken ?
☒ ja
☐ nee

a
Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?
m3

b
Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

☐ (agrarisch)

☒ overige onroerende zaken

21
Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?
ga door naar vraag 22
☐ ja
☒ nee

a
Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?
%

22
Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar

☒ Eikehoudig onderhands

☐ Meenvoudig onderhands

☐ Design&constructie

☐ Turn key

☐ Europees

Ophogen/voorbellen

23
Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?
☒ ja
☐ nee

a
Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
☐ integraal
☒ partieel

b
In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?
1,00
deelplan/fase

c
Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?
0,50
jaar

d
Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?
1,00
m

Bouw-en woonrijpmaken

24
Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?
☒ ja
☐ nee

25
Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar

☒ Eikehoudig onderhands

☐ Meenvoudig onderhands

☐ Design&constructie

☐ Turn key

☐ Europees

26
Is er sprake van bodemsanering ?
☐ Ja
☒ Nee

a
Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?
%

C:\Users\j16332\AppData\Roaming\OpenText\OTEDiv\EC_antegroup\c442186916\20210517_0470087_Berekening scenario 1.1_variant MGW_rev_2_xlsm

Vragenlijst 21-5-2021

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Productenactiviteitenlijst

Datum	21-5-2021	
Gemeente	----	print
Projectnaam	----	
Projectnummer	----	
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd in jaren	7	

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit	
Vererving	
☐ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☐ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtoftbinding) uur per agrarisch bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☐ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw	
☒ 2.1	2.1 Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ 2.2	2.2 Prijsvraag uur voor organiseren
☐ 2.3	2.3 Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw
☒ 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw
☒ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening	
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectvoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☒ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Civiele en cultuur techniek	
☐ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☐ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbetalen uren en bedragen bouw en woonrijg maken

Landmeten/vastgoed informatie	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week

Communicatie	
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten genrd per jaar woningbouw kosten genrd per jaar bedrijvigheid/commercieel

Management	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week

Planeconomie	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Tarieven 2018 excl btw	€6/uur
Verrekening/juridisch	€ 121
Stedenbouw	€ 121
Ruimtelijke Ordening	€ 121
Civiele en Cultuurtechniek	€ 121
Landmeten/Vastgoedinformati	€ 94
Communicatie	€ 105
Projectmanagement	€ 137
Projectmanagementassistenti	€ 94
Planeconomie	€ 121

Tarieven 2018 excl btw	€6/uur
Civiel technisch projecteide	€ 121
Civiel technische ontwerpen	€ 121
Bestekschrijven/calculeren	€ 94
Tekenen	€ 84
Directievoeren	€ 105
Toezicht houden	€ 84

Complexiteitsfactor (A tm F)	98%
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordenin	118%
Complexiteitsfactor civiele techniek	114%

Invoedsfactoren (GF):	
A. Omvang exploitatiegebie	-82%
B. Liggng	25%
C. Herstructurering	0%
D. Verervingsuatu	0%
E. Programma	45%
F. Onderzoeken	0%
G. Bodemgesteldheid	0%

Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
							€ -	-
2	1	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
3	2	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	16	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	26,00	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	24	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	48	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	80	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	100	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	80	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	100	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	110	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	50	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	60	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
							€ 47.742	396
1	80	€ 121	herstruct-programma	123%	nee	100%	€ 11.858	17.787
1	40	€ 121	herstruct-programma	123%	nee	100%	€ 5.929	98
1	200	€ 121	herstruct-programma	123%	nee	100%	€ -	49
29	1,50	€ 121	nee	100%	ja	98%	€ -	-
27,34	0,25	€ 121	nee	100%	ja	98%	€ -	-
29	1,00	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 4.336	36
27,34	0,25	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 3.509	29
29	2,50	€ 121	herstruct-programma	123%	nee	100%	€ 18.702	7
27,34	0,50	€ 121	herstruct-programma	123%	nee	100%	€ 10.746	89
1	40	€ 121	herstruct-programma	123%	nee	100%	€ 2.026	17
29	1,5	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 6.918	49
27,34	0,5	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 5.264	57
							€ 1.654	44
							€ 19.421	161
1,00	60	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 8.531	71
1	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 10.890	90
0,00	100	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ -	-
0	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	25	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 6.220	51
5	3,75	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 3.554	29
							€ 2.666	12
294	2	€ 121	bodemgesteldheid	100%	ja	98%	€ -	-
1	€ -	1,00	nee	100%	ja	114%	€ -	-
1	€ -	1,00	nee	100%	nee	100%	€ -	0
1	€ -	1,00	nee	100%	ja	114%	€ -	-
294	1	€ 94	omvang	18%	ja	98%	€ 4.777	51
0	1	€ 105	nee	100%	ja	98%	€ -	-
0	€ 5.000	1	nee	100%	ja	98%	€ -	-
0	€ 10.000	1	nee	100%	ja	98%	€ -	-
294	8	€ 137	omvang	18%	ja	98%	€ 55.702	407
0	6	€ 94	omvang	18%	ja	98%	€ -	-
294	4	€ 121	omvang	18%	ja	98%	€ 24.598	203

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	21-5-2021	Complexiteit		98%
Gemeente	...	print		
Projectnaam				
Projectnummer				
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	7			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	-	€ -	0%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	395	€ 47.742	30%	
2.1 Programma van Eisen	147	€ 17.787	11%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	36	€ 4.336	3%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	155	€ 18.702	12%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	57	€ 6.918	4%	
Ruimtelijke Ordening	212	€ 25.641	16%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of	161	€ 19.421	12%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	51	€ 6.220	4%	
Civiele en cultuur techniek	-	€ -	0%	
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%	
Landmeten/vastgoedinformatie	51	€ 4.777	3%	
5.1 Kaartmateriaal	51	€ 4.777	3%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	407	€ 55.702	35%	
7.1 Projectmanagement	407	€ 55.702	35%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	203	€ 24.598	16%	
8.1 Planeconomie	203	€ 24.598	16%	
totaal	1.267	€ 158.460	100%	

Bijlage 3 Rekenbladen scenario 1.2 EGW

Bijlage 3 Rekenbladen scenario 1.2 EGW

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.2 EGW	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept		
Datum opgesteld	22-4-2021		
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting			
Post	Nominaal (excl. btw)		Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten			
Koopwoningen	€	901.110	€ 1.155.570
Commercieel	€	300.377	€ 298.127
Maatschappelijk	€	(3.128.030)	€ (3.299.619)
Residuele grondwaarde	€	(1.926.543)	€ (1.845.923)
Grondexploitatiekosten			
Bouwrijp maken	€	412.185	€ 422.531
Woonrijp maken	€	1.119.678	€ 1.173.806
Overige kosten	€	153.076	€ 158.590
Saldo grondexploitatiekosten	€	1.684.939	€ 1.754.926
Residuele waarde	€	(3.611.482)	€ (3.600.849)
Contante residuele waarde	€	(3.108.785)	

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.2 EGW	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Input	

Planning

Start project	2021
Eind project	2026
Looptijd in jaren	6

Programma VEX / GREX

Aantal typen koopwoningen	5
Aantal typen huurwoningen	0
Aantal type commerciële functies	1
Aantal type maatschappelijke functies	3
Aantal type parkeer functies	0

Indices VEX						
Indices per jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Bouwkosten	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	5,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Indices GREX						
Indices per jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
GWV-kosten	0,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel

WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	4%
Rendement (%) EV	8%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,2%

Specificaties

BVO/GBO bekend koopwoningen	BVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	n.v.t.
BVO/VVO bekend commercieel	BVO
BVO/VVO bekend maatschappelijk	BVO
BVO/VVO bekend parkeren	BVO

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.2 EGW	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept	Perceel toevoegen	
Datum opgesteld	22-4-2021	Perceel verwijderen	
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	In plangebied betrokken (m ²)
Diverse	Gemeente		6.935
Bakel en Milheeze P 1385	R.K. Parochie Heilige Willibrordus		6.495
Totaal		0	13.430

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.2 EGW	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept	Overige input	
Datum opgesteld	22-4-2021	btw	21%
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	VEX		

Koopwoning						Commercieel		Maatschappelijk			
Programma						Supermarkt		Gymzaal	MFA	BSO	Totaal
Type	2*1 kap woning		Appartement	Appartement	2*1 kap woning	Appartement					
Projectnaam	Blok		Boven supermarkt 3-kamer	Boven supermarkt 2-kamer	Achter kerk	In kerk					
Omschrijving (woning)type	EGW		MGW	MGW	EGW	MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Segment	Hoog		Midden	Midden	Hoog	Midden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Soort bouw	Nieuwbouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Herontwikkeling	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	
Koop/huur	Koop		Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	-	-	-	
Aantal	st.	10	5	1	2	3	1	1	1	1	25
Aandeel programma	%	40%	20%	4%	8%	12%	4%	4%	4%	4%	100%
Kavelgrootte	m²	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.	0
GBO/VVO	m²	90	79	65	117	70	1.048	452	1.030	30	4.366
Vormfactor	%	75%	75%	75%	75%	100%	95%	94%	92%	100%	
BVO	m²	120	105	87	156	70	1.103	481	1.120	30	5.071
Architectuurniveau	Laag / basis		Laag / basis	Laag / basis	Laag / basis	Hoog	Laag	Laag	Laag	Laag	
Bouwlagen	st.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Conceptwoning		Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Type dak		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.	
Parkeren		Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	€	3.103	€	3.175	€	3.218	€	3.034	€	3.214
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.	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.	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.	n.v.t.	n.v.t.	
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€	280.000	€	250.000	€	210.000	€	355.000	€	225.000
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€	231.400	€	206.600	€	173.600	€	293.400	€	186.000
Bouwkosten											Bouwkosten
Bouwkosten incl. BENG	m²	€	1.117	€	1.182	€	1.182	€	1.117	€	2.000
Bouwkosten eenheid	st.	€	134.375	€	124.058	€	102.791	€	174.252	€	140.000
Totaal per eenheid	€	€	134.375	€	124.058	€	102.791	€	174.252	€	140.000
Bijkomende kosten											Bijkomende kosten
Bijkomende kosten	%	€	15%	€	15%	€	15%	€	15%	€	15%
Saldo bijkomende kosten	€	€	20.156	€	18.609	€	15.419	€	26.138	€	21.000
Ontwikkelingskosten											Ontwikkelingskosten
AK	%	€	4%	€	4%	€	4%	€	4%	€	4%
Saldo AK	€	€	6.181	€	5.707	€	4.728	€	8.016	€	6.440
Winst & Risico	%	€	8%	€	8%	€	8%	€	8%	€	8%
Saldo Winst & Risico	€	€	18.512	€	16.528	€	13.888	€	23.472	€	14.880
Totaal per eenheid	€	€	24.693	€	22.235	€	18.616	€	31.488	€	21.320
Grondwaarde											Grondwaarde
Residuele grondwaarde	€	€	52.175	€	41.699	€	36.775	€	61.523	€	3.680
Grondquote	%	€	23%	€	20%	€	21%	€	21%	€	2%
Vaste grondprijs	€	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.2 EGW	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Fasering VEX	

Programma									
Type	Projectnaam	Aantal	Controle	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoning									
2 ¹ 1 kap woning	Blok	10	100%	0	0	10	0	0	0
Appartement	Boven supermarkt 3-kam	5	100%	0	0	5	0	0	0
Appartement	Boven supermarkt 2-kam	1	100%	0	0	1	0	0	0
2 ¹ 1 kap woning	Achter kerk	2	100%	0	0	2	0	0	0
Appartement	In kerk	3	100%	0	0	3	0	0	0
Commercieel									
Supermarkt		1	100%	0	0	1	0	0	0
Maatschappelijk									
Gymzaal		1	100%	0	0	1	0	0	0
MFA		1	100%	0	0	1	0	0	0
BSO		1	100%	0	0	1	0	0	0
Totaal		25		0	0	25	0	0	0
Totaal (%)		100%				100%			

Indices							
Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Inflatie	1,30%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
Bouwkosten	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
v.o.n.-prijs	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	

Fasering geïndexeerd								
Opbrengsten	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Koopwoningen	€ 5.146.665	€ -	€ -	€ 5.146.665	€ -	€ -	€ -	-
Commercieel	€ 1.822.574	€ -	€ -	€ 1.822.574	€ -	€ -	€ -	-
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Stichtingskosten	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Bouwkosten								
Koopwoningen	€ 2.994.129	€ -	€ -	€ 2.994.129	€ -	€ -	€ -	-
Commercieel	€ 1.137.985	€ -	€ -	€ 1.137.985	€ -	€ -	€ -	-
Maatschappelijk	€ 2.605.555	€ -	€ -	€ 2.605.555	€ -	€ -	€ -	-
Bijkomende kosten								
Koopwoningen	€ 449.119	€ -	€ -	€ 449.119	€ -	€ -	€ -	-
Commercieel	€ 170.698	€ -	€ -	€ 170.698	€ -	€ -	€ -	-
Maatschappelijk	€ 390.833	€ -	€ -	€ 390.833	€ -	€ -	€ -	-
Algemene Kosten (AK)								
Koopwoningen	€ 136.114	€ -	€ -	€ 136.114	€ -	€ -	€ -	-
Commercieel	€ 51.733	€ -	€ -	€ 51.733	€ -	€ -	€ -	-
Maatschappelijk	€ 118.450	€ -	€ -	€ 118.450	€ -	€ -	€ -	-
Winst & Risico (W&R)								
Koopwoningen	€ 411.733	€ -	€ -	€ 411.733	€ -	€ -	€ -	-
Commercieel	€ 164.032	€ -	€ -	€ 164.032	€ -	€ -	€ -	-
Maatschappelijk	€ 184.781	€ -	€ -	€ 184.781	€ -	€ -	€ -	-
Residuele grondwaarde	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Koopwoningen	€ 1.155.570	€ -	€ -	€ 1.155.570	€ -	€ -	€ -	-
Commercieel	€ 298.127	€ -	€ -	€ 298.127	€ -	€ -	€ -	-
Maatschappelijk	€ -3.299.619	€ -	€ -	€ -3.299.619	€ -	€ -	€ -	-

Kosten					
	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndeexd
Grondkosten					
Kopen grond kerk	PM -		€	- €	- €
Civiele kosten					
				€	412.185 €
<u>Louwerij maken</u>					
<u>Opruimwerkzaamheden</u>					
Sloop panden	1.650 m ²	€	67 €	111.556 €	113.946
Opruimen terrein	1 post	€	153.967 €	153.967 €	157.832
Verharding Kerkeind	1.380 m ²	€	9 €	12.396 €	12.707
<u>Bicleding</u>					
Hemelwaterafvoer (HWA)	240 m ¹	€	469 €	112.638 €	115.465
Froogweerafvoer (DWA)	90 m ¹	€	245 €	22.029 €	22.582
				€	1.119.678 €
<u>Woonrij maken</u>					
<u>Verharding</u>					
855 parkeren	2.476 m ²	€	99 €	244.641 €	255.797
SBS kiss and ride	120 m ²	€	139 €	16.707 €	17.469
Siertegels	4.999 m ²	€	101 €	505.152 €	528.187
Kerkeind	1.380 m ²	€	45 €	61.978 €	63.533
<u>Groenvoorziening</u>					
Groenvoorziening	322 m ³	€	67 €	21.692 €	23.135
Haag	289 m ³	€	72 €	20.767 €	22.148
Bomen	15 st.	€	1.460 €	21.894 €	23.351
<u>Inrichtingselementen</u>					
Openbare verlichting	8 st.	€	5.614 €	44.911 €	47.899
Speelvoorzieningen	1 post	€	112.278 €	112.278 €	119.746
<u>Werk algemene aard</u>					
Verkeersmaatregelen	1 post	€	22.456 €	22.456 €	23.389
Faseringkosten	1 post	€	44.911 €	44.911 €	46.779
Beschermen bomen	34 st.	€	67 €	2.290 €	2.371
				€	153.076 €
Overige kosten					
Plankosten	1 post	€	153.076 €	153.076 €	158.590
				€	158.590
Grondopbrengsten					
				€	-1.926.543 €
Grondopbrengsten					
Grondwaarde koopwoningen		€	901.110 €	1.155.570	
Grondwaarde commercieel		€	300.377 €	298.127	
Grondwaarde maatschappelijk		€	-3.128.030 €	-3.299.619	
Resultaat					
Resultaat nominaal		€		-3.611.482	
Resultaat geïndeexd		€		-3.600.849	
Contante waarde op prijspeil		€		-3.108.173	

Indices	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	0%	1%	2%	2%	2%	2%	2%
GWV-kosten	0%	1%	2%	2%	2%	2%	2%
Kosten							
€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-
Civiele kosten							
€	-	€	-	€	422.531	€	-
€	-	€	-	€	113.946	€	-
€	-	€	-	€	157.832	€	-
€	-	€	-	€	12.707	€	-
€	-	€	-	€	115.465	€	-
€	-	€	-	€	22.582	€	-
€	-	€	-	€	92.330	€	830.827
€	-	€	-	€	255.797	€	-
€	-	€	-	€	17.469	€	-
€	-	€	-	€	528.187	€	-
€	-	€	-	€	63.533	€	-
€	-	€	-	€	-	€	23.135
€	-	€	-	€	-	€	22.148
€	-	€	-	€	-	€	23.351
€	-	€	-	€	-	€	47.899
€	-	€	-	€	-	€	119.746
€	-	€	-	€	9.208	€	9.392
€	-	€	-	€	18.415	€	18.784
€	-	€	-	€	1.174	€	1.197
€	-	€	38.766	€	39.348	€	39.938
€	-	€	38.766	€	39.348	€	39.938
Opbrengsten							
€	-	€	-	€	-	€	-1.845.923
€	-	€	-	€	-	€	1.155.570
€	-	€	-	€	-	€	298.127
€	-	€	-	€	-	€	-3.299.619
Resultaat							
€	-	€	-38.766	€	-554.209	€	-2.716.688
€	-	€	-36.850	€	-500.775	€	-2.333.418
€	-	€	-	€	-	€	-291.186
€	-	€	-	€	-	€	-237.743

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertezaak Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 1.2 EGW	Controleur(s) M.J.E. Hóspener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Referenties	

Type: 2+1 kapwoningen

Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)	
1	Milheeze	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 113	€ 309.000	€	2.735
2	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 349.000	€	3.262
3	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
4	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 328.500	€	3.070
5	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 351.155	€	3.282
6	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 330.000	€	3.084
7	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
8	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
9	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 349.000	€	3.262
10	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1910	2020 147	€ 503.670	€	3.426
11	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1959	2020 119	€ 246.170	€	2.069
12	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1972	2020 122	€ 307.970	€	2.524
13	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		2006	2020 144	€ 396.550	€	2.754
Gemiddelde										2.976

Type: Appartementen

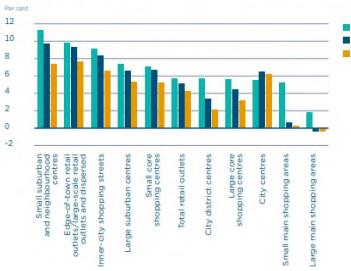
Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)	
1	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 92	€ 325.000	€	3.533
2	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 120	€ 419.500	€	3.496
3	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 95	€ 325.000	€	3.421
4	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
5	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
6	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
7	Milheeze	Portiefflat	Bestaande bouw	Verkocht		2011	2020 126	€ 308.485	€	2.448
8	Milheeze	Bovenwoning	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2021 70	€ 215.785	€	3.083
9	Milheeze	Portiefflat	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2021 80	€ 226.085	€	2.826
10	Milheeze	Portiefflat	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2020 55	€ 164.800	€	2.996
Gemiddelde										3.220

Type: Supermarkt

Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	VVO (m²)	Huurprijs	Huurprijs m² VVO per m² per jaar	
1	Tilburg	Jumbo	Bestaande bouw	Verhuurd		1982	2020	1.826 €	241.032 €	132
2	Beek en Donk	Rodina Supermarkt	Bestaande bouw	Verhuurd		1961	2020	484 €	54.208 €	112
3	Mierlo	ALDI	Bestaande bouw	Verhuurd		2017	2018	1.350 €	170.100 €	126
Gemiddelde										123

	Noord/Oost	Midden/Zuid	West
Aantal winkels	47	108	121
Consumentenruimte	163.146	179.089	194.892
Bevolking	84,0%	29,4%	20,8%
Loonkosten	7,0%	8,0%	8,0%
Delingsbijdrage	8,8%	8,2%	8,5%
Resultaat	2,8%	3,0%	3,4%
Versum in % van loonkosten	1,8%	2,4%	1,0%
Huur per m²	178	178	213
Omzet per m²	192	166	186
Gem. bestelling	17,36	17,26	15,94
Klantensnelen	8,848	9,940	11,680

TRENDS IN TOTAL YIELD



RETAIL YIELD DEVELOPMENT | GIY, incl. buyers costs



Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum
21-5-2021

Gemeente

Projectnaam

Projectnummer

Datum prijsofferte
1-1-2018

Looptijd project in jaren
7

Aantal werkweken per jaar
42

print

A
Algemeen

1
Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?
5
jaren

2
Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?
12.750,00
m2

3
Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
☐ historisch gebied
☐ binnenstedelijke locatie
☒ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie
☐ uitleglocatie

4
Betreft het een herstructureringsopgave ?
☐ ja
☒ nee

B
Inbreng en verwerving

5
Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

5
totaal

a
aantal onbebouwde percelen
2
stuk

b
aantal bebouwde percelen
3
stuk

6
Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

totaal

a
waarvan onbebouwde percelen

b
waarvan percelen met woningen

c
waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfsv

d
waarvan percelen met bijzondere objecten

7
Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?

8
Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a
voor hoeveel onroerende zaken ?

b
in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?

9
Wordt of is een voorkoersrecht gevestigd (Wvg) ?
☐ ja
☒ nee

C
Beoogde programma

10
Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen
21
aantal

bedrijvigheid
1.103
m2 uitgeefbaar

commercieel/retail
1.631
m2 bvo

maatschappelijk
recreatie
m2

11
Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

40
m2 uitgeefbaar

60
m2 openbaar

D
Stedenbouwkundige planvorming

12
Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?
☐ Ja
☒ Nee

13
Worden de volgende producten opgesteld ?

☒ Programma van eisen

☐ Masterplan

☒ Beeldkwaliteitsplan

☒ Stedenbouwkundig plan

☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E
Onderzoeken

14
Zijn de volgende onderzoeken nodig?

☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☐ Aanullend archeologisch onderzoek

F
Ruimtelijke ordening procedures

15
Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuivoeringsbesluit?
☒ ja
☐ nee

16
Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?
1
aantal

17
Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?
☐ ja
☒ nee

18
Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?
☐ ja
☒ nee

19
Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

20
Zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?
% van het totale ruimtelijke besluit

G
Civiele en cultuurtechniek

19
Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
☐ slecht
☐ normaal
☒ goed

Slopen

20
Is sprake van sloop van onroerende zaken ?
☒ ja
☐ nee

a
Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?
m3

b
Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

☐ (agrarisch)

☒ overige onroerende zaken

21
Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?
ga door naar vraag 22
☐ ja
☒ nee

a
Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?
%

22
Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar

☒ Eikehoudig onderhands

☐ Meenvoudig onderhands

☐ Design&construct

☐ Turn key

☐ Europees

Ophogen/voorbellen

23
Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?
☒ ja
☐ nee

a
Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
☐ integraal
☒ partieel

b
In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbellen?
1,00
deelplan/fase

c
Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?
0,50
jaar

d
Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?
1,00
m

Bouw-en woonrijpmaken

24
Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?
☒ ja
☐ nee

25
Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar

☒ Eikehoudig onderhands

☐ Meenvoudig onderhands

☐ Design&construct

☐ Turn key

☐ Europees

26
Is er sprake van bodemsanering ?
☐ Ja
☒ Nee

a
Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?
%

C:\Users\j16332\Downloads\20210517_0470087_Berekening scenario 1.2_variant EGW_rev 2 (1).xlsx

Vragenlijst 21-5-2021

Regeling plankosten exploitatieplan 2018 Producten/activiteitenlijst				Tarieven 2018 excl btw €€/uur				Tarieven 2018 excl btw €€/uur				Complexiteitsfactor (A tm F) 98%		Invloedsfactoren (IF):	
Datum 21-5-2021 Gemeente Projectnaam Projectnummer Datum prijspeil 1-1-2018 Looptijd in jaren 7				Verrekening/juridisch € 121 Stedenbouw € 121 Ruimtelijke Ordening € 121 Civiele en Cultuursite-informatie € 94 Landmeten/Vastgoedinformatie € 105 Communicatie € 137 Projectmanagement € 94 Projectmanagementassistent Planeconomie € 121				Civiel technisch projectleider € 121 Civiel technische ontwerper € 121 Bestekschrijven/calculeren € 94 Tekenen € 84 Directievoeren € 105 Toezicht houden € 84				Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening 118% Complexiteitsfactor civiele techniek 114%		A. Omvang exploitatiegebied -82% B. Ligging 25% C. Herstructurering 0% D. Verrekeningssituatie 0% E. Programma 45% F. Onderzoeken 0% G. Bodemgesteldheid 0%	
Antwoorden uit vragenlijst gebruiken				Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren			
Verrekening											€				
1.1	1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar herontwikkeling)	2 3 1 1	1 2 15 26,00	€ 121 € 121 € 121 € 121	nee nee nee nee	100% 100% 100% 100%	nee nee nee nee	100% 100% 100% 100%	€ € € €	- - - -			
1.2	1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huurpachtovereenkomst) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering	0 0 0 0 0 0	24 48 80 100 80 100	€ 121 € 121 € 121 € 121 € 121 € 121	nee nee nee nee nee nee	100% 100% 100% 100% 100% 100%	nee nee nee nee nee nee	100% 100% 100% 100% 100% 100%	€ € € € € €	- - - - - -			
1.3	1.3	Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0 0 0	110 50 30.000	€ 121 € 121 € 121	nee nee nee	100% 100% 100%	nee nee nee	100% 100% 100%	€ € €	- - -			
1.4	1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht	0	60	€ 121	nee	100%	nee	100%	€	-			
Stedenbouw											€ 42.358	350			
2.1	2.1	Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma	1 1	80 40	€ 121 € 121	herstruct+programma herstruct+programma	123% 123%	nee nee	100% 100%	€ €	11.858 5.929	98 49		
2.2	2.2	Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€	-	-		
2.3	2.3	Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uittegebaar niet woningbouw	21 27,34	1,50 0,25	€ 121 € 121	nee nee	100% 100%	ja ja	98% 98%	€ €	- -	-		
2.4	2.4	Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uittegebaar niet woningbouw	21 27,34	1,00 0,25	€ 121 € 121	nee nee	100% 100%	nee nee	100% 100%	€ €	2.541 827	21 7		
2.5	2.5	Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uittegebaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma	21 27,34 1	2,50 0,50 40	€ 121 € 121 € 121	herstruct+programma herstruct+programma herstruct+programma	123% 123% 123%	nee nee nee	100% 100% 100%	€ € €	7.782 2.026 5.929	64 17 49		
2.6	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uittegebaar niet woningbouw	21 27,34	1,5 0,5	€ 121 € 121	nee nee	100% 100%	nee nee	100% 100%	€ €	3.812 1.654	32 14		
Ruimtelijke ordening											€ 19.421	25.641	212		
3.1	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan	1,00 1 0,00	60 90 100	€ 121 € 121 € 121	nee nee nee	100% 100% 100%	ja ja ja	118% 118% 118%	€ € €	8.531 10.890 -	71 90 -		
3.2	3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1 a Wro)	0	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€	-	-		
3.3	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	jaarlijkse actualisatie	1 5	25 3,75	€ 121 € 121	nee nee	100% 100%	ja ja	118% 118%	€ €	3.554 2.666	29 22		
Civiele en cultuur techniek											€	-	-		
4.1	4.1	Planontwikkeling	uur per week	294	2	€ 121	bodemgesteldheid	100%	ja	98%	€	-	-		
4.2	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen opheffen/voorbereiden uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1 1 1	€ € €	- - - 1,00 1,00 1,00	nee nee nee	100% 100% 100%	ja ja ja	114% 114% 114%	€ € €	- - -	0		
Landmeten/vastgoedinformatie											€ 4.777	51			
5.1	5.1	Kaartmateriaal	uur per week	294	1	€ 94	omvang	18%	ja	98%	€	4.777	51		
Communicatie											€	-	-		
6.1	6.1	Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0 0 0	1 5.000 10.000	€ 105 € 105 € 105	nee nee nee	100% 100% 100%	ja ja ja	98% 98% 98%	€ € €	- - -	-		
Management											€ 55.702	55.702	407		
7.1	7.1	Projectmanagement	uur per week	294	8	€ 137	omvang	18%	ja	98%	€	55.702	407		
7.2	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 94	omvang	18%	ja	98%	€	-	-		
Planeconomie											€ 24.598	203			
8.1	8.1	Planeconomie	uur per week	294	4	€ 121	omvang	18%	ja	98%	€	24.598	203		

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	21-5-2021	Complexiteit		98%
Gemeente		print		
Projectnaam				
Projectnummer				
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	7			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	-	€ -	-	0%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	-	0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	-	0%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	-	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	-	0%
Stedenbouw	350	€ 42.358	-	28%
2.1 Programma van Eisen	147	€ 17.787	-	12%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	-	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	28	€ 3.368	-	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	130	€ 15.737	-	10%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	45	€ 5.466	-	4%
Ruimtelijke Ordening	212	€ 25.641	-	17%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of p	161	€ 19.421	-	13%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	51	€ 6.220	-	4%
Civiele en cultuur techniek	-	€ -	-	0%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	-	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	-	0%
Landmeten/vastgoedinformatie	51	€ 4.777	-	3%
5.1 Kaartmateriaal	51	€ 4.777	-	3%
Communicatie	-	€ -	-	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	-	0%
Management	407	€ 55.702	-	36%
7.1 Projectmanagement	407	€ 55.702	-	36%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	-	0%
Planeconomie	203	€ 24.598	-	16%
8.1 Planeconomie	203	€ 24.598	-	16%
totaal	1.223	€ 153.076	-	100%

Bijlage 4 Rekenbladen scenario 2

Bijlage 4 Rekenbladen scenario 2

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 2	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept		
Datum opgesteld	22-4-2021		
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting			
Post	Nominaal (excl. btw)		Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten			
Koopwoningen	€	1.279.254	€ 1.669.472
Commercieel	€	260.389	€ 258.440
Maatschappelijk	€	(2.861.109)	€ (3.018.056)
Residuele grondwaarde	€	(1.321.466)	€ (1.090.144)
Grondexploitatiekosten			
Bouwrijp maken	€	474.769	€ 486.686
Woonrijp maken	€	1.161.270	€ 1.216.852
Overige kosten	€	162.039	€ 167.876
Saldo grondexploitatiekosten	€	1.798.078	€ 1.871.413
Residuele waarde	€	(3.119.544)	€ (2.961.557)
Contante residuele waarde	€	(2.563.705)	

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 2	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Input	

Planning

Start project	2021
Eind project	2026
Looptijd in jaren	6

Programma VEX / GREX

Aantal typen koopwoningen	4
Aantal typen huurwoningen	0
Aantal type commerciële functies	1
Aantal type maatschappelijke functies	4
Aantal type parkeer functies	0

Indices VEX						
Indices per jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Bouwkosten	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	5,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Indices GREX						
Indices per jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
GWV-kosten	0,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel

WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	4%
Rendement (%) EV	8%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,2%

Specificaties

BVO/GBO bekend koopwoningen	BVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	n.v.t.
BVO/VVO bekend commercieel	BVO
BVO/VVO bekend maatschappelijk	BVO
BVO/VVO bekend parkeren	BVO

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 2	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept	Perceel toevoegen	
Datum opgesteld	22-4-2021	Perceel verwijderen	
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	In plangebied betrokken (m ²)
Diverse	Gemeente		6.935
Bakel en Milheeze P 1385	R.K. Parochie Heilige Willibrordus		6.495
Totaal		0	13.430

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 2	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept	Overige input	
Datum opgesteld	22-4-2021	btw	21%
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	VEX		

	Koopwoning				Commercieel	Maatschappelijk				
Programma										Totaal
Type	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Supermarkt	Gymzaal	MFA	MFA in kerk	BSO	
Projectnaam	Blok	Boven MFA 3-kamer	Boven MFA 2-kamer	Boven supermarkt						
Omschrijving (woning)type	MGW	MGW	MGW	MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Segment	Midden	Midden	Midden	Midden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Soort bouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Herontwikkeling	Nieuwbouw	
Koop/huur	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	-	-	-	-	
Aantal	19	5	1	10	1	1	1	0	1	39
Aandeel programma	49%	13%	3%	26%	3%	3%	3%	0%	3%	100%
Kavelgrootte	m²	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0
GBO/VVO	m²	85	79	65	69	908	427	837	479	5.052
Vormfactor	%	75%	75%	75%	75%	95%	94%	92%	95%	88%
BVO	m²	113	105	87	92	956	454	910	504	135
Architectuurniveau		Laag / basis	Laag / basis	Laag / basis	Laag / basis	Laag	Laag	Basis	Laag	6.137
Bouwlagen	st.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Conceptwoning		Nee	Nee	Nee	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Type dak		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Parkeren	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	€	3.186 €	3.175 €	3.218 €	3.214				
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.	
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.	n.v.t.	
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	€	270.000	€	250.000	€	210.000	€	222.500	
Koopprijs k.k.	€	€	-	€	-	€	-	€	-	
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	€	223.100	€	206.600	€	173.600	€	183.900	
Bouwkosten										Bouwkosten
Bouwkosten incl. BENG	m²	€	1.267	€	1.182	€	1.182	€	-	1.252
Bouwkosten eenheid	st.	€	143.171	€	124.058	€	102.791	€	109.052	
Totaal per eenheid	€	€	143.171	€	124.058	€	102.791	€	109.052	
Bijkomende kosten										Bijkomende kosten
Bijkomende kosten	%	€	15%	€	15%	€	15%	€	0%	15%
Saldo bijkomende kosten	€	€	21.476	€	18.609	€	15.419	€	16.358	
Ontwikkelingskosten										Ontwikkelingskosten
AK	%	€	4%	€	4%	€	4%	€	0%	4%
Saldo AK	€	€	6.586	€	5.707	€	4.728	€	5.016	
Winst & Risico	%	€	8%	€	8%	€	8%	€	0%	6%
Saldo Winst & Risico	€	€	17.848	€	16.528	€	13.888	€	14.712	
Totaal per eenheid	€	€	24.434	€	22.235	€	18.616	€	19.728	
Grondwaarde										Grondwaarde
Residuele grondwaarde	€	€	34.019	€	41.699	€	36.775	€	38.761	
Grondquote	%	€	15%	€	20%	€	21%	€	17%	
Vaste grondprijs	€	€	-	€	-	€	-	€	-	

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 2	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept		
Datum opgesteld	22-4-2021		
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Fasering VEX		

Programma									
Type	Projectnaam	Aantal	Controle	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoning									
Appartement	Blok	19	100%	0	0	19	0	0	0
Appartement	Boven MFA 3-kamer	5	100%	0	0	5	0	0	0
Appartement	Boven MFA 2-kamer	1	100%	0	0	1	0	0	0
Appartement	Boven supermarkt	10	100%	0	0	10	0	0	0
Commercieel									
Supermarkt		1	100%	0	0	1	0	0	0
Maatschappelijk									
Gymzaal		1	100%	0	0	1	0	0	0
MFA		1	100%	0	0	1	0	0	0
MFA in kerk		0		0	0	0	0	0	0
BSO		1	100%	0	0	1	0	0	0
Totaal		39		0	0	39	0	0	0
Totaal (%)		100%				100%			

Indices						
Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,30%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Bouwkosten	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
v.o.n.-prijs	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Fasering geïndexeerd							
Opbrengsten	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoningen	€ 8.035.942	€ -	€ -	€ 8.035.942	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 1.579.724	€ -	€ -	€ 1.579.724	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bouwkosten							
Koopwoningen	€ 4.787.774	€ -	€ -	€ 4.787.774	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 986.322	€ -	€ -	€ 986.322	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 2.383.218	€ -	€ -	€ 2.383.218	€ -	€ -	€ -

Bijkomende kosten							
Koopwoningen	€ 718.166	€ -	€ -	€ 718.166	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 147.948	€ -	€ -	€ 147.948	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 357.483	€ -	€ -	€ 357.483	€ -	€ -	€ -

Algemene Kosten (AK)							
Koopwoningen	€ 217.654	€ -	€ -	€ 217.654	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 44.839	€ -	€ -	€ 44.839	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 108.342	€ -	€ -	€ 108.342	€ -	€ -	€ -

Winst & Risico (W&R)							
Koopwoningen	€ 642.875	€ -	€ -	€ 642.875	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 142.175	€ -	€ -	€ 142.175	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 169.013	€ -	€ -	€ 169.013	€ -	€ -	€ -

Residuele grondwaarde	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoningen	€ 1.669.472	€ -	€ -	€ 1.669.472	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 258.440	€ -	€ -	€ 258.440	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -3.018.056	€ -	€ -	€ -3.018.056	€ -	€ -	€ -

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Indices	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Cijfer jaar	0	1	2	3	4	5	6	Inflatie GWW-kosten	0%	1%	2%	2%	2%	2%	2%
Kosten								Kosten							
	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndexeerd				€	-	€	-	€	-	€
Grondkosten			€	-	€	-	-		€	-	€	-	€	-	€
Kopen grond kerk	PM	-	€	-	€	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Civiele kosten								Civiele kosten							
Bouwwijf maken			€	474.769	€	486.686			€	-	€	-	€	-	€
Opruimen/zaaimheden									€	-	€	-	€	-	€
Sloop panden	1.650 m²		€	67	€	113.156	€	100%	0%	0%	100%	0%	113.946	€	-
Opruimen terrein	1 post		€	152.283	€	152.283	€	100%	0%	0%	100%	0%	156.105	€	-
Verharding Kerkeind	1.380 m²		€	9	€	12.396	€	100%	0%	0%	100%	0%	12.707	€	-
Bioliering									€	-	€	-	€	-	€
Hemelwaterafvoer (HWA)	330 m³		€	469	€	154.877	€	100%	0%	0%	100%	0%	158.764	€	-
Droogweerafvoer (DWA)	180 m³		€	245	€	44.058	€	100%	0%	0%	100%	0%	45.164	€	-
Woonslip maken			€	1.161.370	€	1.216.852			€	-	€	-	€	-	€
Verharding									€	-	€	-	€	-	€
BSS parkeren	2.133 m²		€	99	€	210.751	€	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
SBS kiss and ride	120 m²		€	139	€	16.707	€	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Siertegels	5.923 m²		€	101	€	598.522	€	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Kerkeind	1.380 m²		€	45	€	61.978	€	100%	0%	0%	100%	0%	63.533	€	-
Binnentuin	347 m²		€	90	€	31.168	€	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Groenvoorziening									€	-	€	-	€	-	€
Groenvoorziening	114 m²		€	67	€	7.680	€	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Haag	230 m³		€	72	€	16.527	€	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Bomen	10 st.		€	1.460	€	14.596	€	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Inrichtingselementen									€	-	€	-	€	-	€
Openbaar verlichting	8 st.		€	5.614	€	44.911	€	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Speelvoorzieningen	1 post		€	112.278	€	112.278	€	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Werk algemene aard									€	-	€	-	€	-	€
Verkeersmaatregelen	1 post		€	22.456	€	22.456	€	100%	0%	0%	40%	40%	20%	0%	0%
Faseringkosten	1 post		€	21.000	€	21.000	€	100%	0%	0%	40%	40%	20%	0%	0%
Beschermen bomen	40 st.		€	67	€	2.695	€	100%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%
Overige kosten			€	162.039	€	162.039	€		€	-	€	-	€	-	€
Plankosten	1 post		€	162.039	€	162.039	€	100%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%
Grondopbrengsten								Opbrengsten							
Grondopbrengsten			€	-1.321.466	€	-1.090.144			€	-	€	-	€	-	€
Grondwaarde koopwoningen			€	1.279.254	€	1.669.472		100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Grondwaarde commercieel			€	260.389	€	258.440		100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Grondwaarde maatschappelijk			€	-2.861.109	€	-3.018.056		100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Resultaat								Resultaat							
Resultaat nominaal			€	-3.119.544					€	-	€	-	€	-	€
Resultaat geïndexeerd			€	-2.961.557					€	-	-41.036	-611.071	-2.048.241	-261.209	€
Contante waarde op prijspeil			€	-2.563.705					€	-	-39.008	-1.759.275	-213.268	€	-

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertezaak Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 2	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Referenties	

Type: 2+1 kapwoningen

Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)	
1	Milheeze	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 113	€ 309.000	€	2.735
2	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 349.000	€	3.262
3	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
4	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 328.500	€	3.070
5	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 351.155	€	3.282
6	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 330.000	€	3.084
7	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
8	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
9	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 349.000	€	3.262
10	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1910	2020 147	€ 503.670	€	3.426
11	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1959	2020 119	€ 246.170	€	2.069
12	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1972	2020 122	€ 307.970	€	2.524
13	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		2006	2020 144	€ 396.550	€	2.754
Gemiddelde									€	2.976

Type: Appartementen

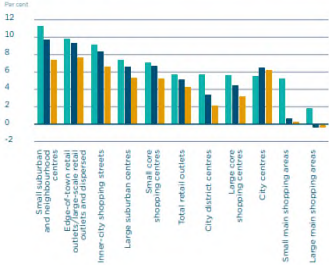
Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)	
1	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 92	€ 325.000	€	3.533
2	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 120	€ 419.500	€	3.496
3	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 95	€ 325.000	€	3.421
4	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
5	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
6	Bakel	Portiekflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
7	Milheeze	Portiekflat	Bestaande bouw	Verkocht		2011	2020 126	€ 308.485	€	2.448
8	Milheeze	Bovenwoning	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2021 70	€ 215.785	€	3.083
9	Milheeze	Portiekflat	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2021 80	€ 226.085	€	2.826
10	Milheeze	Portiekflat	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2020 55	€ 164.800	€	2.996
Gemiddelde									€	3.220

Type: Supermarkt

Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	VVO (m²)	Huurprijs	Huurprijs m² VVO per m² per jaar	
1	Tilburg	Jumbo	Bestaande bouw	Verhuurd		1982	2020	1.826	€ 241.032	€ 132
2	Beek en Donk	Rodzina Supermarkt	Bestaande bouw	Verhuurd		1961	2020	484	€ 54.208	€ 112
3	Mierlo	ALDI	Bestaande bouw	Verhuurd		2017	2018	1.350	€ 170.100	€ 126
Gemiddelde									€	123

	Noord/Oost	Midden/Zuid	West
Aantal winkels	47	108	121
Consumentenmarkt	165.146	179.089	194.892
Brutohuur	84,0%	29,4%	20,8%
Looptkosten	7,0%	8,0%	8,0%
Dekkingsbijdrage	8,8%	8,2%	8,5%
Resultaat	2,8%	3,0%	3,4%
Versm in % van looppkosten	1,8%	2,4%	1,0%
Huur per m²	178	178	213
Omzet per m²	192	166	186
Gem. besteding	17,30	17,26	15,94
Klantenaantal	8.848	9.940	11.680

TRENDS IN TOTAL YIELD



RETAIL YIELD DEVELOPMENT | GIY, incl. buyers costs



Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum
21-5-2021

Gemeente

Projectnaam

Projectnummer

Datum prijsofferte
1-1-2018

Looptijd project in jaren
7

Aantal werkweken per jaar
42

print

A
Algemeen

1
Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?
5
jaren

2
Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?
12.750,00
m2

3
Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
☐ historisch gebied
☐ binnenstedelijke locatie
☒ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie
☐ uitleglocatie

4
Betreft het een herstructureringsopgave ?
☐ ja
☒ nee

B
Inbreng en verwerving

5
Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
5
totaal
3
stuk
2
stuk

6
Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
0
totaal
0
stuk
0
stuk
0
stuk
0
stuk

7
Van hoeveel huur(pach)ontbindingen is sprake ?
0
stuk

8
Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure) voor hoeveel onroerende zaken ?
0
stuk
0
stuk

9
Wordt of is een voorkoersrecht gevestigd (Wvg) ?
☐ ja
☒ nee

C
Beoogde programma

10
Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
woningen
95
aantal
bedrijvigheid
0
m2 uitgeefbaar
commercieel/retail
955
m2 bvo
maatschappelijk
1.499
m2 bvo
recreatie
0
m2

11
Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
40
m2 uitgeefbaar
60
m2 openbaar

D
Stedenbouwkundige planvorming

12
Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?
☐ Ja
☒ Nee

13
Worden de volgende producten opgesteld ?
☒ Programma van eisen
☐ Masterplan
☒ Beeldkwaliteitsplan
☒ Stedenbouwkundig plan
☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E
Onderzoeken

14
Zijn de volgende onderzoeken nodig?
☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
☐ Aanullend archeologisch onderzoek

F
Ruimtelijke ordening procedures

15
Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuivoeringsbesluit?
☒ ja
☐ nee

16
Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?
1
aantal

17
Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?
☐ ja
☒ nee

18
Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?
☐ ja
☒ nee

19
Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?
☐ ja
☒ nee

20
Zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?
0
% van het totale ruimtelijke besluit

G
Civiele en cultuurtechniek

21
Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
☐ slecht
☐ normaal
☒ goed

22
Slopen

23
Is sprake van sloop van onroerende zaken ?
☒ ja
☐ nee

24
Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?
0
m3

25
Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
☐ (agrarisch)
☒ overige onroerende zaken

26
Meerdere antwoorden zijn mogelijk.
☐ (agrarisch)
☒ overige onroerende zaken

27
Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?
☐ ja
☒ nee

28
Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?
0
%

29
Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
☒ Openbaar
☐ Design&construct
☐ Eikehoudig onderhands
☐ Turn key
☐ Europees

30
Meerdere antwoorden zijn mogelijk.
☒ Openbaar
☐ Design&construct
☐ Eikehoudig onderhands
☐ Turn key
☐ Europees

31
Ophogen/voorbelasten

32
Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?
☒ ja
☐ nee

33
Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
☐ integraal
☒ partieel

34
In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?
1
deelplan/fase

35
Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?
0,50
jaar

36
Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?
1,00
m

Bouw-en woonrijpmaken

37
Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?
☒ ja
☐ nee

38
Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
☒ Openbaar
☐ Design&construct
☐ Eikehoudig onderhands
☐ Turn key
☐ Europees

39
Meerdere antwoorden zijn mogelijk.
☒ Openbaar
☐ Design&construct
☐ Eikehoudig onderhands
☐ Turn key
☐ Europees

40
Is er sprake van bodemsanering ?
☐ Ja
☒ Nee

41
Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?
0
%

C:\Users\j16332\AppData\Roaming\OpenText\OTEDiv\EC_antegrup\c442183836\20210517_0470087_Berekening scenario 2_rev 2.xlsm

Vragenlijst 21-5-2021

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Productenactiviteitenlijst

Datum	21-5-2021	
Gemeente	----	print
Projectnaam	----	
Projectnummer	----	
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd in jaren	7	info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit	
Vererving	
1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtoftbinding) uur per agrarisch bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw	
2.1	2.1 Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
2.2	2.2 Prijsvraag uur voor organiseren
2.3	2.3 Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw
2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw
2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening	
3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectvoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Civiele en cultuur techniek	
4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijg maken

Landmeten/vastgoed informatie	
5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week

Communicatie	
6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten genrd per jaar woningbouw kosten genrd per jaar bedrijvigheid/commercieel

Management	
7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week

Planeconomie	
8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Tarieven 2018 excl btw	€6/uur
Vereniging/juridisch	€ 121
Stedenbouw	€ 121
Ruimtelijke Ordening	€ 121
Civiele en Cultuurtechniek	€ 121
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 94
Communicatie	€ 105
Projectmanagement	€ 137
Projectmanagementassistentie	€ 94
Planeconomie	€ 121

Tarieven 2018 excl btw	€6/uur
Civiel technisch projecteide	€ 121
Civiel technische ontwerpen	€ 121
Bestekschrijven/calculeren	€ 94
Tekenen	€ 84
Directievoeren	€ 105
Toezicht houden	€ 84

Complexiteitsfactor (A t/m F)	98%
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	118%
Complexiteitsfactor civiele techniek	114%

Invloedsfactoren (G):	
A. Omvang exploitatiegebied	-82%
B. Ligging	25%
C. Herstructurering	0%
D. Verervingsituatie	0%
E. Programma	45%
F. Onderzoeken	0%
G. Bodemgesteldheid	0%

Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
							€ -	-
3	1	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
2	2	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	16	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	25,25	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	24	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	48	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	80	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	100	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	80	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	100	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	110	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	50	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	60	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
							€ 51.321	424
1	80	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 11.858	17.787
1	40	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 5.929	98
1	200	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ -	49
35	1,50	€ 121	nee	100%	ja	98%	€ -	-
24,55	0,25	€ 121	nee	100%	ja	98%	€ -	-
35	1,00	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 4.978	41
24,55	0,25	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 4.235	35
24,55	0,25	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 741	6
35	2,50	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 12.970	20.718
24,55	0,50	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 1.819	107
1	40	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 5.929	15
35	1,5	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 6.353	49
24,55	0,5	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 1.485	65
1,00	60	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 8.531	19.421
1	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 10.890	25.641
0,00	100	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ -	71
0	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	161
1	25	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 3.554	6.220
5	3,75	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 2.666	29
294	2	€ 121	bodemgesteldheid	100%	ja	98%	€ -	51
1	€ -	1,00	nee	100%	ja	114%	€ -	-
1	€ -	1,00	nee	100%	nee	100%	€ -	0
1	€ -	1,00	nee	100%	ja	114%	€ -	-
294	1	€ 94	omvang	18%	ja	98%	€ 4.777	4.777
0	1	€ 105	nee	100%	ja	98%	€ -	-
0	€ 5.000	1	nee	100%	ja	98%	€ -	-
0	€ 10.000	1	nee	100%	ja	98%	€ -	-
294	8	€ 137	omvang	18%	ja	98%	€ 55.702	55.702
0	6	€ 94	omvang	18%	ja	98%	€ -	407
294	4	€ 121	omvang	18%	ja	98%	€ 24.598	24.598
294	4	€ 121	omvang	18%	ja	98%	€ 24.598	203

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	21-5-2021	Complexiteit	98%
Gemeente		print	
Projectnaam			
Projectnummer			
Datum prijspeil	1-1-2018		
Looptijd project in jaren	7		

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	-	€ -	0%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	424	€ 51.321	32%
2.1 Programma van Eisen	147	€ 17.787	11%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	41	€ 4.978	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	171	€ 20.718	13%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	65	€ 7.838	5%
Ruimtelijke Ordening	212	€ 25.641	16%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of	161	€ 19.421	12%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	51	€ 6.220	4%
Civiele en cultuur techniek	-	€ -	0%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%
Landmeten/vastgoedinformatie	51	€ 4.777	3%
5.1 Kaartmateriaal	51	€ 4.777	3%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Management	407	€ 55.702	34%
7.1 Projectmanagement	407	€ 55.702	34%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	203	€ 24.598	15%
8.1 Planeconomie	203	€ 24.598	15%
totaal	1.297	€ 162.039	100%

Bijlage 5 Rekenbladen scenario 3

Bijlage 5 Rekenbladen scenario 3

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 3	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept		
Datum opgesteld	22-4-2021		
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting			
Post	Nominaal (excl. btw)		Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten			
Koopwoningen	€	707.075	€ 929.746
Commercieel	€	294.416	€ 292.212
Maatschappelijk	€	(2.617.132)	€ (2.760.696)
Parkeren	€	(745.084)	€ (785.956)
Residuele grondwaarde	€	(2.360.725)	€ (2.324.693)
Grondexploitatiekosten			
Bouwrijp maken	€	489.522	€ 501.809
Woonrijp maken	€	1.137.825	€ 1.194.310
Overige kosten	€	151.887	€ 157.358
Saldo grondexploitatiekosten	€	1.779.234	€ 1.853.478
Residuele waarde	€	(4.139.958)	€ (4.178.171)
Contante residuele waarde	€	(3.604.859)	

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 3	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Input	

Planning

Start project	2021
Eind project	2026
Looptijd in jaren	6

Programma VEX / GREX

Aantal typen koopwoningen	3
Aantal typen huurwoningen	0
Aantal type commerciële functies	1
Aantal type maatschappelijke functies	3
Aantal type parkeer functies	1

Indices VEX						
Indices per jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Bouwkosten	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	5,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Indices GREX						
Indices per jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
GWV-kosten	0,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel

WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	4%
Rendement (%) EV	8%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,2%

Specificaties

BVO/GBO bekend koopwoningen	BVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	n.v.t.
BVO/VVO bekend commercieel	BVO
BVO/VVO bekend maatschappelijk	BVO
BVO/VVO bekend parkeren	BVO

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 3	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept	Perceel toevoegen	
Datum opgesteld	22-4-2021	Perceel verwijderen	
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastrale percelen	Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	In plangebied betrokken (m ²)
Diverse	Gemeente		6.935
Bakel en Milheeze P 1385	R.K. Parochie Heilige Willibrordus		6.495
Totaal			13.430

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 3	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept	Overige input	
Datum opgesteld	22-4-2021	btw	21%
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	VEX		

	Koopwoning				Commercieel	Maatschappelijk			Parkeren	
Programma										Totaal
Type	Appartement	Appartement	Appartement		Supermarkt	Gymzaal	MFA	MFA in kerk	Gebouwd parkeren	
Projectnaam	Blok	Boven MFA 3-kamer	Boven MFA 2-kamer						Maaveld	
Omschrijving (woning)type	MGW	MGW	MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Segment	Midden	Midden	Midden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Soort bouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Koop/huur	Koop	Koop	Koop	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Aantal	14	5	1	1	1	1	0	1	1	24
Aandeel programma	%	58%	21%	4%	4%	4%	4%	0%	4%	100%
Kavelgrootte	m²	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0
GBO/VVO	m²	81	79	65	1.027	418	823	479		3.856
Vormfactor	%	75%	75%	75%	95%	94%	92%	95%		
BVO	m²	107	105	87	1.081	445	895	504	853	5.390
Architectuurniveau	Laag / basis	Laag / basis	Laag / basis	Laag	Laag	Laag	Laag	Laag	Basis	
Bouwlagen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Conceptwoning	Nee	Nee	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Nee	
Type dak	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.	
Parkeren	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	n.v.t.	
Vaste grondprijs (excl. btw)	€	-	-	-	€	-	-	-	€	-
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	3.196	3.175	3.218	n.v.t.	n.v.t.	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.	
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.	
Huurprijs per maand per m² GBO / VVO	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€	10,83	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Huurprijs per maand	€	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€	11.125	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Brutoaanvangsrendement (BAR)	%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	7,80%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Fee (excl. btw)	€	-	-	-	€	-	-	-	€	-
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	257.500	250.000	210.000	€	1.711.600	-	-	€	6.776.600
Koopprijs k.k.	€	-	-	-	€	-	-	-	€	-
Uitgifteprijs (excl. btw)	€	-	-	-	€	-	-	-	€	-
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	212.800	206.600	173.600	€	1.711.600	-	-	€	5.897.400
Bouwkosten										Bouwkosten
Bouwkosten incl. BENG	m²	1.267	1.182	1.182	€	977	1.588	1.517	€	689
Bouwkosten eenheid	st.	136.112	124.058	102.791	€	1.056.137	706.660	1.357.715	€	587.717
Totaal per eenheid	€	136.112	124.058	102.791	€	1.056.137	706.660	1.357.715	€	587.717
Bijkomende kosten										Bijkomende kosten
Bijkomende kosten	%	15%	15%	15%	€	15%	15%	0%	€	15%
Saldo bijkomende kosten	€	20.417	18.609	15.419	€	158.421	105.999	203.657	€	88.158
Ontwikkelingskosten										Ontwikkelingskosten
AK	%	4%	4%	4%	€	4%	4%	0%	€	4%
Saldo AK	€	6.261	5.707	4.728	€	48.582	32.506	62.455	€	27.035
Winst & Risico	%	8%	8%	8%	€	9%	6%	6%	€	6%
Saldo Winst & Risico	€	17.024	16.528	13.888	€	154.044	50.710	97.430	€	42.175
Totaal per eenheid	€	23.285	22.235	18.616	€	202.626	83.216	159.885	€	69.210
Grondwaarde										Grondwaarde
Residuele grondwaarde	€	32.986	41.699	36.775	€	294.416	-895.875	-1.721.257	€	-745.084
Grondquote	%	16%	20%	21%	€	17%	-	-	€	-
Vaste grondprijs	€	-	-	-	€	-	-	-	€	-

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 3	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Fasering VEX	

Programma									
Type	Projectnaam	Aantal	Controle	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoning									
Appartement	Blok	14	100%	0	0	14	0	0	0
Appartement	Boven MFA 3-kamer	5	100%	0	0	5	0	0	0
Appartement	Boven MFA 2-kamer	1	100%	0	0	1	0	0	0
Commercieel									
Supermarkt		1	100%	0	0	1	0	0	0
Maatschappelijk									
Gymzaal		1	100%	0	0	1	0	0	0
MFA		1	100%	0	0	1	0	0	0
MFA in kerk		0		0	0	0	0	0	0
Parkeren									
Gebouwd parkeren	Maaiveld	1	100%	0	0	1	0	0	0
Totaal		24		0	0	24	0	0	0
Totaal (%)		100%				100%			

Indices							
Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Inflatie	1,30%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
Bouwkosten	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
v.o.n.-prijs	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	

Fasering geïndexeerd							
Opbrengsten	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoningen	€ 4.617.591	€ -	€ -	€ 4.617.591	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 1.786.256	€ -	€ -	€ 1.786.256	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Stichtingskosten	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bouwkosten							
Koopwoningen	€ 2.775.866	€ -	€ -	€ 2.775.866	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 1.115.287	€ -	€ -	€ 1.115.287	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 2.179.992	€ -	€ -	€ 2.179.992	€ -	€ -	€ -
Parkeren	€ 620.633	€ -	€ -	€ 620.633	€ -	€ -	€ -

Bijkomende kosten							
Koopwoningen	€ 416.380	€ -	€ -	€ 416.380	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 167.293	€ -	€ -	€ 167.293	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 326.999	€ -	€ -	€ 326.999	€ -	€ -	€ -
Parkeren	€ 93.095	€ -	€ -	€ 93.095	€ -	€ -	€ -

Algemene Kosten (AK)							
Koopwoningen	€ 126.192	€ -	€ -	€ 126.192	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 50.701	€ -	€ -	€ 50.701	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 99.103	€ -	€ -	€ 99.103	€ -	€ -	€ -
Parkeren	€ 28.214	€ -	€ -	€ 28.214	€ -	€ -	€ -

Winst & Risico (W&R)							
Koopwoningen	€ 369.407	€ -	€ -	€ 369.407	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 160.763	€ -	€ -	€ 160.763	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ 154.601	€ -	€ -	€ 154.601	€ -	€ -	€ -
Parkeren	€ 44.014	€ -	€ -	€ 44.014	€ -	€ -	€ -

Residuele grondwaarde	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koopwoningen	€ 929.746	€ -	€ -	€ 929.746	€ -	€ -	€ -
Commercieel	€ 292.212	€ -	€ -	€ 292.212	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -2.760.696	€ -	€ -	€ -2.760.696	€ -	€ -	€ -
Parkeren	€ -785.956	€ -	€ -	€ -785.956	€ -	€ -	€ -

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Offertevraag Haalbaarheidsonderzoek Milieeze	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0470087-100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s)	J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 3	Controleur(s)	M.J.E. Höppener BSc
Versie	1		
Status	Concept	Financieel	
Datum opgesteld	22-4-2021	WACC (%)	5,2%
Datum bijgewerkt	21-5-2021		
Peildatum	1-5-2021	Civiele specificatie	
Variant / deelgebied	n.v.t.	Uitgebreid	
Tabblad	GREX		

Kosten					
	Te realiseren	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal nominaal	Totaal geïndexeerd
Grondkosten			€	€	€
Kopen grond kerf	PM -		€	- €	- €
Civiele kosten					
Bouwrijp maken			€	489.522 €	501.809
Opgraven/zaaien/heden					
Sloop panden	1.869 m²		€ 67	€ 125.909	€ 129.069
Opgruimen terrein	1 post		€ 152.283	€ 152.283	€ 156.105
Verharding Kerkeind	1.380 m²		€ 9	€ 12.396	€ 12.707
Risiering					
Hemelwatersvoer (HWA)	330 m³		€ 469	€ 154.877	€ 158.764
Droogweerafvoer (DWA)	180 m³		€ 245	€ 44.058	€ 45.164
Woonrijp maken			€	1.137.825 €	1.194.310
Verharding					
BSS parkeren	2.097 m²		€ 99	€ 207.194	€ 216.642
SBS kiss and ride	130 m²		€ 139	€ 16.707	€ 17.469
Siertegels	4.484 m²		€ 101	€ 453.111	€ 473.773
Kerkeind	1.380 m²		€ 45	€ 61.978	€ 63.533
Binnenteuin	347 m²		€ 90	€ 31.168	€ 32.590
Groenvoorziening					
Groenvoorziening	1.589 m²		€ 67	€ 107.046	€ 114.166
Hoag	230 m³		€ 72	€ 16.527	€ 17.627
Bomen	10 st.		€ 1.460	€ 14.596	€ 15.567
Inrichtingselementen					
Openbare verlichting	8 st.		€ 5.614	€ 44.911	€ 47.899
Speelvoorzieningen	1 post		€ 112.278	€ 112.278	€ 119.746
Werk algemene aard					
Verkeersmaatregelen	1 post		€ 22.456	€ 22.456	€ 23.389
Faseringskosten	1 post		€ 47.157	€ 47.157	€ 49.118
Beschermen bomen	40 st.		€ 67	€ 2.695	€ 2.790
Overige kosten			€	151.887 €	157.358
Plankosten	1 post		€ 151.887	€ 151.887	€ 157.358
Grondopbrengsten					
Grondopbrengsten			€	-2.360.725 €	-2.324.693
Grondwaarde koopwoningen			€	707.075 €	929.746
Grondwaarde commercieel			€	294.416 €	292.212
Grondwaarde maatschappelijk			€	-2.617.132 €	-2.760.696
Grondwaarde parkeren			€	-745.084 €	-785.956
Resultaat					
Resultaat nominaal			€	-4.139.958	
Resultaat geïndexeerd			€	-4.178.171	
Contante waarde op prijspeil			€	-3.604.859	

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Cijfer jaar	0	1	2	3	4	5	6
Fasering							
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
100%	0%	0%	40%	40%	20%	0%	0%
100%	0%	0%	40%	40%	20%	0%	0%
100%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%
100%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%

Indices	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflatie	0%	1%	2%	2%	2%	2%	2%
GWGW-kosten	0%	1%	2%	2%	2%	2%	2%
Kosten							
€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
Civiele kosten							
€	- €	- €	501.809 €	- €	- €	- €	-
€	- €	- €	129.069 €	- €	- €	- €	-
€	- €	- €	156.105 €	- €	- €	- €	-
€	- €	100%	12.707 €	- €	- €	- €	-
€	- €	- €	158.764 €	- €	- €	- €	-
€	- €	- €	45.164 €	- €	- €	- €	-
€	- €	- €	93.458 €	770.998 €	329.854 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	216.642 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	17.469 €	- €	-
€	- €	- €	- €	473.773 €	- €	- €	-
€	- €	- €	63.533 €	- €	- €	- €	-
€	- €	- €	- €	32.590 €	- €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	114.166 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	17.627 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	15.567 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	47.899 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	119.746 €	- €	-
€	- €	- €	9.208 €	9.392 €	4.790 €	- €	-
€	- €	- €	19.336 €	19.723 €	10.059 €	- €	-
€	- €	- €	1.381 €	1.409 €	- €	- €	-
€	- €	38.465 €	39.042 €	39.628 €	40.222 €	- €	-
€	- €	38.465 €	39.042 €	39.628 €	40.222 €	- €	-
Opbrengsten							
€	- €	- €	- €	- €	-2.324.693 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	929.746 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	292.212 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	-2.760.696 €	- €	-
€	- €	- €	- €	- €	-785.956 €	- €	-
Resultaat							
€	- €	-38.465 €	-634.310 €	-3.135.319 €	-370.076 €	- €	-
€	- €	-36.564 €	-573.153 €	-2.692.989 €	-302.154 €	- €	-

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	Offertezaak Haalbaarheidsonderzoek Milheeze	Organisatie Antea Group
Projectnummer	0470087.100	Adviesgroep Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel	Opsteller(s) J.F.A. Grolleman MSc
Betreft	Scenario 3	Controleur(s) M.J.E. Höppener BSc
Versie	1	
Status	Concept	
Datum opgesteld	22-4-2021	
Datum bijgewerkt	21-5-2021	
Peildatum	1-5-2021	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Referenties	

Type: 2+1 kapwoningen

Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)	
1	Milheeze	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 113	€ 309.000	€	2.735
2	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 349.000	€	3.262
3	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
4	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 328.500	€	3.070
5	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 351.155	€	3.282
6	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 330.000	€	3.084
7	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
8	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 329.000	€	3.075
9	Bakel	2-onder-1-kapwoning	Nieuwbouw	Verkocht		2020	2020 107	€ 349.000	€	3.262
10	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1910	2020 147	€ 503.670	€	3.426
11	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1959	2020 119	€ 246.170	€	2.069
12	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		1972	2020 122	€ 307.970	€	2.524
13	Milheeze	2-onder-1-kapwoning	Bestaande bouw	Verkocht		2006	2020 144	€ 396.550	€	2.754
Gemiddelde									€	2.976

Type: Appartementen

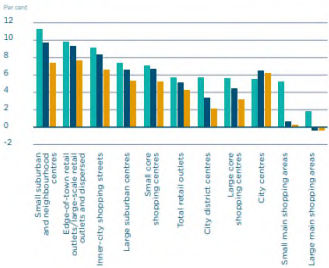
Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)	
1	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 92	€ 325.000	€	3.533
2	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 120	€ 419.500	€	3.496
3	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 95	€ 325.000	€	3.421
4	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
5	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
6	Bakel	Portiefflat	Nieuwbouw	Verkocht		2019	2020 72	€ 249.500	€	3.465
7	Milheeze	Portiefflat	Bestaande bouw	Verkocht		2011	2020 126	€ 308.485	€	2.448
8	Milheeze	Bovenwoning	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2021 70	€ 215.785	€	3.083
9	Milheeze	Portiefflat	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2021 80	€ 226.085	€	2.826
10	Milheeze	Portiefflat	Bestaande bouw	Verkocht		2012	2020 55	€ 164.800	€	2.996
Gemiddelde									€	3.220

Type: Supermarkt

Referentie	Plaats	Type	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejahr	VVO (m²)	Huurprijs	Huurprijs m² VVO per m² per jaar	
1	Tilburg	Jumbo	Bestaande bouw	Verhuurd		1982	2020	1.826	€ 241.032	€ 132
2	Beek en Donk	Rodzina Supermarkt	Bestaande bouw	Verhuurd		1961	2020	484	€ 54.208	€ 112
3	Mierlo	ALDI	Bestaande bouw	Verhuurd		2017	2018	1.350	€ 170.100	€ 126
Gemiddelde									€	123

	Noord/Oost	Midden/Zuid	West
Aantal winkels	47	108	121
Consumentenmarkt	165.146	179.089	194.892
Bevolking	34,0%	29,4%	20,6%
Loonkosten	7,9%	8,0%	8,0%
Delingsbijdrage	8,8%	8,2%	8,5%
Resultaat	2,8%	3,0%	3,4%
Versum in % van loonkosten	1,8%	2,4%	1,0%
Huur per m²	178	178	213
Omzet per m²	192	166	186
Gem. besteding	17,36	17,26	15,94
Klantenwinkels	8.848	9.940	11.680

TRENDS IN TOTAL YIELD



RETAIL YIELD DEVELOPMENT | GIY, incl. buyers costs



Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Productenactiviteitenlijst

Datum	21-5-2021	
Gemeente	----	print
Projectnaam	----	
Projectnummer	----	
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd in jaren	7	

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit	Antwoorden uit vragenlijst gebruiken
Vererving	
☐ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☐ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtoverbinding) uur per agrarisch bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☐ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw	
☒ 2.1	2.1 Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ 2.2	2.2 Prijsvraag uur voor organiseren
☐ 2.3	2.3 Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw
☒ 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw
☒ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgerbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening	
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectvoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectvoeringsbesluit - uur per uitvoeringsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☒ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Civiele en cultuur techniek	
☐ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☐ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbetalen uren en bedragen bouw en woonrijg maken

Landmeten/vastgoed informatie	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week

Communicatie	
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten genrd per jaar woningbouw kosten genrd per jaar bedrijvigheid/commercieel

Management	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week

Planeconomie	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Tarieven 2018 excl btw	€6/uur
Verrekening/juridisch	€ 121
Stedenbouw	€ 121
Ruimtelijke Ordening	€ 121
Civiele en Cultuurtechniek	€ 121
Landmeten/Vastgoedinformati	€ 94
Communicatie	€ 105
Projectmanagement	€ 137
Projectmanagementassistenti	€ 94
Planeconomie	€ 121

Tarieven 2018 excl btw	€6/uur
Civiel technisch projecteide	€ 121
Civiel technische ontwerpen	€ 121
Bestekschrijven/calculeren	€ 94
Tekenen	€ 84
Directievoeren	€ 105
Toezichthouden	€ 84

Complexiteitsfactor (A tm F)	98%
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordenin	118%
Complexiteitsfactor civiele techniek	114%

Invoedsfactoren (GF):	
A. Omvang exploitatiegebie	-82%
B. Liggng	25%
C. Herstructurering	0%
D. Verervingsituatie	0%
E. Programma	45%
F. Onderzoeken	0%
G. Bodemgesteldheid	0%

Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
							€ -	-
3	1	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
2	2	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	16	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	25,25	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	24	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	48	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	80	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	100	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	80	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	100	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	110	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	50	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -	-
0	60	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
							€ 41.169	340
1	80	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 11.858	17.787
1	40	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 5.929	98
1	200	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ -	49
20	1,50	€ 121	nee	100%	ja	98%	€ -	-
24,21	0,25	€ 121	nee	100%	ja	98%	€ -	-
20	1,00	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 3.152	26
24,21	0,25	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 2.420	20
20	2,50	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 7.411	15.135
24,21	0,50	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 1.794	61
1	40	€ 121	herstruct+programma	123%	nee	100%	€ 5.929	15
20	1,5	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 3.630	42
24,21	0,5	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 1.465	30
1,00	60	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 8.531	19.421
1	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 10.890	71
0,00	100	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ -	90
0	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	25	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 3.554	6.220
5	3,75	€ 121	nee	100%	ja	118%	€ 2.666	29
294	2	€ 121	bodemgesteldheid	100%	ja	98%	€ -	-
1	€ -	1,00	nee	100%	ja	114%	€ -	0
1	€ -	1,00	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1	€ -	1,00	nee	100%	ja	114%	€ -	-
294	1	€ 94	omvang	18%	ja	98%	€ 4.777	51
0	1	€ 105	nee	100%	ja	98%	€ -	-
0	€ 5.000	1	nee	100%	ja	98%	€ -	-
0	€ 10.000	1	nee	100%	ja	98%	€ -	-
294	8	€ 137	omvang	18%	ja	98%	€ 55.702	407
0	6	€ 94	omvang	18%	ja	98%	€ -	-
294	4	€ 121	omvang	18%	ja	98%	€ 24.598	203

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	21-5-2021	Complexiteit		98%
Gemeente	...	print		
Projectnaam	...			
Projectnummer	...			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	7			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	-	€ -	-	0%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	-	0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	-	0%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	-	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	-	0%
Stedenbouw	340	€ 41.169	27%	
2.1 Programma van Eisen	147	€ 17.787	12%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	26	€ 3.152	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	125	€ 15.135	10%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	42	€ 5.095	3%	
Ruimtelijke Ordening	212	€ 25.641	17%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of pr	161	€ 19.421	13%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	51	€ 6.220	4%	
Civiele en cultuur techniek	-	€ -	-	0%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	-	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	-	0%
Landmeten/vastgoed informatie	51	€ 4.777	3%	
5.1 Kaartmateriaal	51	€ 4.777	3%	
Communicatie	-	€ -	-	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	-	0%
Management	407	€ 55.702	37%	
7.1 Projectmanagement	407	€ 55.702	37%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	-	0%
Planeconomie	203	€ 24.598	16%	
8.1 Planeconomie	203	€ 24.598	16%	
totaal	1.213	€ 151.887	100%	

Bijlage 6 SSK raming scenario 1.1 MGW

Bijlage 6 SSK raming scenario 1.1 MGW

Colofon

Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Project:

Project
Omschrijving / specificatie
Projectfase
Opdrachtgever
Projectmanager
Manager projectbeheersing
Technisch manager

Centrumplan Milheeze
Scenario 1 Functioneel basis
Schetsontwerp
Gemeente Gemert-Bakel
J. Sonsma

J. Grolleman

Bedrijfseconomische raming:

Type raming
Datum opstelling raming
Opsteller raming
Mede opstellers raming
Versie raming
Status raming
Prijspeil raming
Valuta
Classificering vertrouwelijkheid

Deterministische investeringskosten
18-05-21
W. van Veggel

1
concept
01-01-21
euro
BEDRIJFSVERTROUWELIJK

Archivering:

Project-/dossier-/SAP-nummer
Dossiernummer raming
Kenmerk kostenrapportage/-memo/-nota
Bestandsnaam raming
Locatie (map) opgeslagen raming

470.087

210518 470087 SSK raming Centrumplan Milheeze Scenario 1 basis rev 1.xlsm
C:\Users\d18601\AppData\Roaming\OpenText\OTEdit\EC_anteagroup\c442301058

Toetsing:

Raming intern getoetst door
Datum interne toetsing
Raming extern getoetst door
Datum externe toetsing

Parafering:

Paraaf opsteller raming
Paraaf interne toetser
Paraaf externe toetser
Paraaf projectleider
Paraaf manager projectbeheersing
Paraaf projectmanager

Bedrijfsgegevens:

Bedrijfsnaam
Afdelingsnaam

Antea Group
Infra



Managementoverzicht SSK2018										Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000			
Object	Geactiveerd	Investeringskosten (rekenhorizon 1 jaar, reële kosten)			Instandhoudingskosten (rekenhorizon 100 jaar, reële kosten)			Levenscycluskosten (rekenhorizon 105 jaar, reële kosten)		Levenscycluskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 105 jaar			
		Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal			Investeringskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 1 jaar	Instandhoudingskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 100 jaar		
Deelraming Scenario 1 Functioneel basis	JA	€ 1.251.757	€ 184.634	€ 1.436.391	€ -	€ -	€ -	€ 1.436.391	€	1.436.391	€	-	€ 1.436.391
Objectoverstijgende risicoreservering inclusief verschuiving	JA	€	€ 143.639	€ 143.639	€	€ -	€ -	€ 143.639	€	143.639	€	-	€ 143.639
Kosten exclusief BTW		€ 1.251.757	€ 328.273	€ 1.580.030	€ -	€ -	€ -	€ 1.580.030	€	1.580.030	€	-	€ 1.580.030
Bandbreedte investeringskosten : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± -- Bandbreedte instandhoudingskosten : met 70% zekerheid liggen de instandhoudingskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± -- Bandbreedte levenscycluskosten: met 70% zekerheid liggen de levenscycluskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± --													
Geraamde Kosten exclusief BTW				€ 1.580.030			€ -	€ 1.580.030					
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				€ 1.580.030			€ -	€ 1.580.030					

Kostenoverzicht SSK2018				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000				
					Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	
	Directe kosten - benoemd	Directe kosten - nader te detaileren	Directe kosten	Indirecte kosten				
Investeringskosten:								
Bouwkosten	€ 703.622	€ 140.724	€ 844.346	€ 198.784	€ 1.043.131	€ 156.470	€ 1.199.601	
Engineeringskosten	€ 187.764	- €	€ 187.764	- €	€ 187.764	€ 28.165	€ 215.928	
Vastgoedkosten	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	-	
Overige bijkomende kosten	€ 20.863	- €	€ 20.863	- €	€ 20.863	- €	€ 20.863	
Objectoverstijgende risicoreservering					€	€ 143.639	€ 143.639	
Verschuiving					€	- €	-	
Investeringskosten exclusief BTW	€ 912.248	€ 140.724	€ 1.052.973	€ 198.784	€ 1.251.757	€ 328.273	€ 1.580.030	
BTW	€ -	- €	- €	- €	- €	- €	-	
Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)	€ 912.248	€ 140.724	€ 1.052.973	€ 198.784	€ 1.251.757	€ 328.273	€ 1.580.030	
<i>Investeringskosten exclusief BTW (contante waarde), discontovoet van 3,0% en rekenhorizon van 1 jaar</i>								1.580.030
Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en €								
De variatiecoëfficiënt bedraagt ± -								
Geraamde Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)						€	€ 1.580.030	
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						€	€ 1.580.030	

Deelraming aan	Objectoverstijgende risicoreservering					Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000				
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag		Totaal excl. BTW	
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten:										
	Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	10,0%	van	€	1.436.391,21 €	21%	€	-	€ 143.639	
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW		10,0%	t.o.v. subtotaal investeringskosten		€ 143.639					
	BTW (%)	0,0%	van	€	143.639,12 €	0,0%	€	-		
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW					€ 143.639				€ 143.639	
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW (contante waarde)				€ 143.639					
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW (contante waarde)				€ 143.639					

Deelraming aan		Deelraming Scenario 1 Functioneel basis				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000						
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag	Totaal excl. BTW				
Investeringskosten:												
1	Opruimwerk											
14	Verhardingen											
145010	Verwijderen, afvoeren en storten elementenverharding incl. banden	4.602,00	m2	€ 7,50	€ 34.515	21%	€ -	€ 34.515				
145020	Opnemen elementenverharding Kerkeind voor hergebruik	1.380,00	m2	€ 4,00	€ 5.520	21%	€ -	€ 5.520				
15	Groenvoorzieningen											
150010	Verwijderen, afvoeren en storten groen	6.000,00	m2	€ 5,00	€ 30.000	21%	€ -	€ 30.000				
150020	Verwijderen, afvoeren en storten bomen	18,00	st	€ 125,00	€ 2.250	21%	€ -	€ 2.250				
16	Installaties en meubilair											
160020	Verwijderen, afvoeren en storten OV masten incl. kabel	3,00	st	€ 600,00	€ 1.800	21%	€ -	€ 1.800				
18	Overige posten											
180030	Verwijderen, afvoeren en storten bebouwing (BVO) geen asbest	1.650,00	m2	€ 30,00	€ 49.500	21%	€ -	€ 49.500				
3	Rioleringswerk incl. grondwerk											
310020	Lev. en aanbr. HWA riolering beton 500 mm incl. putten huis- en kolk aansluitingen	240,00	m	€ 209,00	€ 50.160	21%	€ -	€ 50.160				
310050	Lev. en aanbr. DWA riolering PVC 315 mm incl. putten en huisaansluitingen	90,00	m	€ 109,00	€ 9.810	21%	€ -	€ 9.810				
4	Verhardingswerk incl. grondwerk											
45	Elementen											
450010	Lev. en aanbr. elementenverharding (BSS kf met banden)	2.476,00	m2	€ 44,00	€ 108.944	21%	€ -	€ 108.944				
450020	Lev. en aanbr. elementenverharding (SBS kf met banden)	120,00	m2	€ 62,00	€ 7.440	21%	€ -	€ 7.440				
450030	Lev. en aanbr. elementenverharding (dikke siertegels met banden)	4.999,00	m2	€ 45,00	€ 224.955	21%	€ -	€ 224.955				
450040	Opnemen uit depot en herstellen Kerkeind incl. 10 cm ophoging zand	1.380,00	m2	€ 20,00	€ 27.600	21%	€ -	€ 27.600				
49	Binnentuin											
490010	Lev. en aanbr. binnentuin groen en verharding incl. grondwerk	330,00	m2	€ 40,00	€ 13.200	21%	€ -	€ 13.200				
6	Installaties en meubilair											
620010	Lev. en aanbr. verlichting mast met kabel	8,00	st	€ 2.500,00	€ 20.000	21%	€ -	€ 20.000				
650010	Lev. en aanbr. speelvoorzieningen	1,00	PM	€ 50.000,00	€ 50.000	21%	€ -	€ 50.000				
8	Groenvoorzieningen											
810010	Lev. en aanbr. groenvoorzieningen gemiddeld incl. grondverbetering	114,00	m2	€ 30,00	€ 3.420	21%	€ -	€ 3.420				
810020	Lev. en aanbr. haag (8 st/m) incl. grondverbetering	199,00	m	€ 32,00	€ 6.368	21%	€ -	€ 6.368				
810030	Lev. en aanbr. haag (8 st/m) incl. grondverbetering (Kerkeind)	90,00	m	€ 32,00	€ 2.880	21%	€ -	€ 2.880				
810040	Lev. en aanbr.boom 18-20 incl. 6 m3 grondverbetering	15,00	st	€ 650,00	€ 9.750	21%	€ -	€ 9.750				
810050	Lev. en aanbr. groeninrichting rond kerk incl. grondverbetering	483,00	m2	€ 30,00	€ 14.490	21%	€ -	€ 14.490				
9	Overige posten											
910010	Verkeersmaatregelen	10.000,00	post	€ 1,00	€ 10.000	21%	€ -	€ 10.000				
910020	Faseringskosten	1,00	post	€ 20.000,00	€ 20.000	21%	€ -	€ 20.000				
930010	Beschermen te handhaven bomen	34,00	st	€ 30,00	€ 1.020	21%	€ -	€ 1.020				
Benoemde directe bouwkosten					€ 703.622		€ -	€ 703.622				
Nader te detailleren bouwkosten (%)		20,0%	van	€ 703.622,00	€ 140.724	21%	€ -	€ 140.724				
Directe bouwkosten					€ 844.346		€ -	€ 844.346				
Overige eenmalige kosten (%)		3,0%	van	€ 844.346,40	€ 25.330	21%	€ -	€ 25.330				
Overige algemene bouwplaatskosten (%)		1,0%	van	€ 844.346,40	€ 8.443	21%	€ -	€ 8.443				
Uitvoeringskosten (%)		7,0%	van	€ 844.346,40	€ 59.104	21%	€ -	€ 59.104				
Algemene kosten (%)		6,0%	van	€ 937.224,50	€ 56.233	21%	€ -	€ 56.233				
Winst (%)		2,5%	van	€ 993.457,97	€ 24.836	21%	€ -	€ 24.836				
Risico (%)		2,5%	van	€ 993.457,97	€ 24.836	21%	€ -	€ 24.836				
Indirecte bouwkosten		23,5%	t.o.v. directe bouwkosten		€ 198.784		€ -	€ 198.784				
Voorziene bouwkosten					€ 1.043.131		€ -	€ 1.043.131				

Deelraming aan		Deelraming Scenario 1 Functioneel basis				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000								
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag				Totaal excl. BTW			
	Niet benoemd risico bouwkosten (%)	15,0%	van	€ 1.043.130,87	€ 156.470	21%	€ -				€ 156.470			
	Risicoreservering bouwkosten	15,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten		€ 156.470		€ -				€ 156.470			
Bouwkosten Deelraming Scenario 1 Functioneel basis					€ 1.199.601		€ -				€ 1.199.601			
	Engineeringkosten OG in de planuitwerkingsfase	10,0%	van	€ 1.043.130,87	€ 104.313	21%	€ -				€ 104.313			
	Projectmanagementkosten OG in de planuitwerkingsfase	2,0%	van	€ 1.043.130,87	€ 20.863	21%	€ -				€ 20.863			
	Realisatiefase opdrachtgever (OG):	6,0%	van	€ 1.043.130,87	€ 62.588	21%	€ -				€ 62.588			
	Benoemde directe engineeringkosten				€ 187.764		€ -				€ 187.764			
	Directe engineeringkosten	18,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten		€ 187.764		€ -				€ 187.764			
	Voorziene engineeringkosten				€ 187.764		€ -				€ 187.764			
	Niet benoemd risico engineeringkosten (%)	15,0%	van	€ 187.763,56	€ 28.165	21%	€ -				€ 28.165			
	Risicoreservering engineeringkosten	15,0%	t.o.v. voorz. engineeringkosten		€ 28.165		€ -				€ 28.165			
Engineeringkosten Deelraming Scenario 1 Functioneel basis					€ 215.928		€ -				€ 215.928			
	(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1,5%	van	€ 1.043.130,87	€ 15.647	0%	€ -				€ 15.647			
	Verzekeringspremies	0,5%	van	€ 1.043.130,87	€ 5.216	0%	€ -				€ 5.216			
	Benoemde directe overige bijkomende kosten				€ 20.863		€ -				€ 20.863			
	Directe overige bijkomende kosten	2,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten		€ 20.863		€ -				€ 20.863			
	Voorziene overige bijkomende kosten				€ 20.863		€ -				€ 20.863			
Overige bijkomende kosten Deelraming Scenario 1 Functioneel basis					€ 20.863		€ -				€ 20.863			
Investeringskosten Deelraming Scenario 1 Functioneel basis exclusief BTW					€ 1.436.391									
Investeringskosten Deelraming Scenario 1 Functioneel basis exclusief BTW					€ 1.436.391				€ 1.436.391					
Investeringskosten Deelraming Scenario 1 Functioneel basis exclusief BTW (contante waarde)					€ 1.436.391									
Investeringskosten Deelraming Scenario 1 Functioneel basis exclusief BTW (contante waarde)					€ 1.436.391									

Bijlage 7 SSK raming scenario 1.2 EGW

Bijlage 7 SSK raming scenario 1.2 EGW

Colofon

Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Project:

Project
Omschrijving / specificatie
Projectfase
Opdrachtgever
Projectmanager
Manager projectbeheersing
Technisch manager

Centrumplan Milheeze
Scenario 1 Functioneel variant
Schetsontwerp
Gemeente Gemert-Bakel
J. Sonsma

J. Grolleman

Bedrijfseconomische raming:

Type raming
Datum opstelling raming
Opsteller raming
Mede opstellers raming
Versie raming
Status raming
Prijspeil raming
Valuta
Classificering vertrouwelijkheid

Deterministische investeringskosten
18-05-21
W. van Veggel

1
concept
01-01-21
euro
BEDRIJFSVERTROUWELIJK

Archivering:

Project-/dossier-/SAP-nummer
Dossiernummer raming
Kenmerk kostenrapportage/-memo/-nota
Bestandsnaam raming
Locatie (map) opgeslagen raming

470.087

210518 470087 SSK raming Centrumplan Milheeze Scenario 1 variant rev 1.xlsm
C:\Users\d18601\AppData\Roaming\OpenText\OTEdit\EC_anteagroup\c442301058

Toetsing:

Raming intern getoetst door
Datum interne toetsing
Raming extern getoetst door
Datum externe toetsing

Parafering:

Paraaf opsteller raming
Paraaf interne toetser
Paraaf externe toetser
Paraaf projectleider
Paraaf manager projectbeheersing
Paraaf projectmanager

Bedrijfsgegevens:

Bedrijfsnaam
Afdelingsnaam

Antea Group
Infra



Managementoverzicht SSK2018

Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Object	Geactiveerd	Investeringskosten (rekenhorizon 1 jaar, reële kosten)			Instandhoudingskosten (rekenhorizon 100 jaar, reële kosten)			Levenscycluskosten (rekenhorizon 105 jaar, reële kosten)	Investeringskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 1 jaar	Instandhoudingskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 100 jaar	Levenscycluskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 105 jaar
		Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal				
 Deelraming Scenario 1 Functioneel variant	JA	€ 1.213.597	€ 179.006	€ 1.392.603	€ -	€ -	€ -	€ 1.392.603	€ 1.392.603	€ -	€ 1.392.603
	JA		€ 139.260	€ 139.260	€ -	€ -	€ -	€ 139.260	€ 139.260	€ -	€ 139.260
Kosten exclusief BTW		€ 1.213.597	€ 318.266	€ 1.531.863	€ -	€ -	€ -	€ 1.531.863	€ 1.531.863	€ -	€ 1.531.863
Bandbreedte investeringskosten : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± - Bandbreedte instandhoudingskosten : met 70% zekerheid liggen de instandhoudingskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± - Bandbreedte levenscycluskosten: met 70% zekerheid liggen de levenscycluskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± -											
Geraamde Kosten exclusief BTW			€ 1.531.863			€ -	€ 1.531.863				
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			€ 1.531.863			€ -	€ 1.531.863				

Kostenoverzicht SSK2018									
Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000									
	Directe kosten - benoemd		Directe kosten - nader te detaileren		Directe kosten		Indirecte kosten		Totaal
Investeringskosten:									
Bouwkosten	€	682.172	€	136.434	€	818.606	€	192.725	€ 1.011.331
Engineeringskosten	€	182.040	€	-	€	182.040	€	-	€ 27.306
Vastgoedkosten	€	-	€	-	€	-	€	-	€ -
Overige bijkomende kosten	€	20.227	€	-	€	20.227	€	-	€ 20.227
Objectoverstijgende risicoreservering								€	€ 139.260
Verschuiving								€	€ -
Investeringskosten exclusief BTW	€	884.438	€	136.434	€	1.020.873	€	192.725	€ 1.213.597
BTW	€	-	€	-	€	-	€	-	€ -
Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)	€	884.438	€	136.434	€	1.020.873	€	192.725	€ 1.213.597
<i>Investeringskosten exclusief BTW (contante waarde), discontovoet van 3,0% en rekenhorizon van 1 jaar</i>									€ <i>1.531.863</i>
Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en €									
De variatiecoëfficiënt bedraagt ± -									
Geraamde Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)									€ 1.531.863
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									€ 1.531.863

Deelraming aan	Objectoverstijgende risicoreservering					Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000			
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag	Totaal excl. BTW	
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten:									
	Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	10,0%	van	€	1.392.602,66 €	21%	€ -	€ 139.260	
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW		10,0%	t.o.v. subtotaal investeringskosten		€ 139.260				
	BTW (%)	0,0%	van	€	139.260,27 €	0,0%	€ -		
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW					€ 139.260			€ 139.260	
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW (contante waarde)				€ 139.260				
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW (contante waarde)				€ 139.260				

Deelraming aan		Deelraming Scenario 1 Functioneel variant				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000							
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag			Totaal excl. BTW			
Investeringskosten:													
1	Opruimwerk												
14	Verhardingen												
145010	Verwijderen, afvoeren en storten elementenverharding incl. banden	4.602,00	m2	€ 7,50	€ 34.515	21%	€	-	€		€	34.515	
145020	Opnemen elementenverharding Kerkeind voor hergebruik	1.380,00	m2	€ 4,00	€ 5.520	21%	€	-	€		€	5.520	
15	Groenvoorzieningen												
150010	Verwijderen, afvoeren en storten groen	6.000,00	m2	€ 5,00	€ 30.000	21%	€	-	€		€	30.000	
150020	Verwijderen, afvoeren en storten bomen	18,00	st	€ 125,00	€ 2.250	21%	€	-	€		€	2.250	
16	Installaties en meubilair												
160020	Verwijderen, afvoeren en storten OV masten incl. kabel	3,00	st	€ 600,00	€ 1.800	21%	€	-	€		€	1.800	
18	Overige posten												
180030	Verwijderen, afvoeren en storten bebouwing (BVO) geen asbest	1.650,00	m2	€ 30,00	€ 49.500	21%	€	-	€		€	49.500	
3	Rioleringswerk incl. grondwerk												
310020	Lev. en aanbr. HWA riolering beton 500 mm incl. putten huis- en kolk aansluitingen	240,00	m	€ 209,00	€ 50.160	21%	€	-	€		€	50.160	
310050	Lev. en aanbr. DWA riolering PVC 315 mm incl. putten en huisaansluitingen	90,00	m	€ 109,00	€ 9.810	21%	€	-	€		€	9.810	
4	Verhardingswerk incl. grondwerk												
45	Elementen												
450010	Lev. en aanbr. elementenverharding (BSS kf met banden)	2.476,00	m2	€ 44,00	€ 108.944	21%	€	-	€		€	108.944	
450020	Lev. en aanbr. elementenverharding (SBS kf met banden)	120,00	m2	€ 62,00	€ 7.440	21%	€	-	€		€	7.440	
450030	Lev. en aanbr. elementenverharding (dikke siertegels met banden)	4.999,00	m2	€ 45,00	€ 224.955	21%	€	-	€		€	224.955	
450040	Opnemen uit depot en herstellen Kerkeind incl. 10 cm ophoging zand	1.380,00	m2	€ 20,00	€ 27.600	21%	€	-	€		€	27.600	
6	Installaties en meubilair												
620010	Lev. en aanbr. verlichting mast met kabel	8,00	st	€ 2.500,00	€ 20.000	21%	€	-	€		€	20.000	
650010	Lev. en aanbr. speelvoorzieningen	1,00	PM	€ 50.000,00	€ 50.000	21%	€	-	€		€	50.000	
8	Groenvoorzieningen												
810010	Lev. en aanbr. groenvoorzieningen gemiddeld incl. grondverbetering	114,00	m2	€ 30,00	€ 3.420	21%	€	-	€		€	3.420	
810020	Lev. en aanbr. haag (8 st/m) incl. grondverbetering	199,00	m	€ 32,00	€ 6.368	21%	€	-	€		€	6.368	
810030	Lev. en aanbr. haag (8 st/m) incl. grondverbetering (Kerkeind)	90,00	m	€ 32,00	€ 2.880	21%	€	-	€		€	2.880	
810040	Lev. en aanbr.boom 18-20 incl. 6 m3 grondverbetering	15,00	st	€ 650,00	€ 9.750	21%	€	-	€		€	9.750	
810050	Lev. en aanbr. groeninrichting rond kerk incl. grondverbetering	208,00	m2	€ 30,00	€ 6.240	21%	€	-	€		€	6.240	
9	Overige posten												
910010	Verkeersmaatregelen	10.000,00	post	€ 1,00	€ 10.000	21%	€	-	€		€	10.000	
910020	Faseringskosten	1,00	post	€ 20.000,00	€ 20.000	21%	€	-	€		€	20.000	
930010	Beschermen te handhaven bomen	34,00	st	€ 30,00	€ 1.020	21%	€	-	€		€	1.020	
Benoemde directe bouwkosten					€ 682.172		€	-	€		€	682.172	
Nader te detailleren bouwkosten (%)					20,0%	van	€ 682.172,00	€ 136.434	21%	€	-	€ 136.434	
Directe bouwkosten					€ 818.606		€	-	€		€	818.606	
Overige eenmalige kosten (%)					3,0%	van	€ 818.606,40	€ 24.558	21%	€	-	€ 24.558	
Overige algemene bouwplaatskosten (%)					1,0%	van	€ 818.606,40	€ 8.186	21%	€	-	€ 8.186	
Uitvoeringskosten (%)					7,0%	van	€ 818.606,40	€ 57.302	21%	€	-	€ 57.302	
Algemene kosten (%)					6,0%	van	€ 908.653,10	€ 54.519	21%	€	-	€ 54.519	
Winst (%)					2,5%	van	€ 963.172,29	€ 24.079	21%	€	-	€ 24.079	
Risico (%)					2,5%	van	€ 963.172,29	€ 24.079	21%	€	-	€ 24.079	
Indirecte bouwkosten					23,5%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 192.725		€	-	€	192.725	
Voorziene bouwkosten							€ 1.011.331		€	-	€	1.011.331	
Niet benoemd risico bouwkosten (%)					15,0%	van	€ 1.011.330,90	€ 151.700	21%	€	-	€ 151.700	
Risicoreservering bouwkosten					15,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten	€ 151.700		€	-	€	151.700	

Deelraming aan		Deelraming Scenario 1 Functioneel variant				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000							
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag			Totaal excl. BTW			
	Bouwkosten Deelraming Scenario 1 Functioneel variant				€ 1.163.031		€ -			€ 1.163.031			
	Engineeringskosten OG in de planuitwerkingsfase	10,0%	van	€ 1.011.330,90	€ 101.133	21%	€ -			€ 101.133			
	Projectmanagementkosten OG in de planuitwerkingsfase	2,0%	van	€ 1.011.330,90	€ 20.227	21%	€ -			€ 20.227			
	Realisatiefase opdrachtgever (OG):	6,0%	van	€ 1.011.330,90	€ 60.680	21%	€ -			€ 60.680			
	Benoemde directe engineeringkosten				€ 182.040		€ -			€ 182.040			
	Directe engineeringkosten	18,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten		€ 182.040		€ -			€ 182.040			
	Voorziene engineeringkosten				€ 182.040		€ -			€ 182.040			
	Niet benoemd risico engineeringkosten (%)	15,0%	van	€ 182.039,56	€ 27.306	21%	€ -			€ 27.306			
	Risicoreservering engineeringkosten	15,0%	t.o.v. voorz. engineeringkosten		€ 27.306		€ -			€ 27.306			
	Engineeringkosten Deelraming Scenario 1 Functioneel variant				€ 209.345		€ -			€ 209.345			
	(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1,5%	van	€ 1.011.330,90	€ 15.170	0%	€ -			€ 15.170			
	Verzekeringspremies	0,5%	van	€ 1.011.330,90	€ 5.057	0%	€ -			€ 5.057			
	Benoemde directe overige bijkomende kosten				€ 20.227		€ -			€ 20.227			
	Directe overige bijkomende kosten	2,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten		€ 20.227		€ -			€ 20.227			
	Voorziene overige bijkomende kosten				€ 20.227		€ -			€ 20.227			
	Overige bijkomende kosten Deelraming Scenario 1 Functioneel variant				€ 20.227		€ -			€ 20.227			
	Investeringskosten Deelraming Scenario 1 Functioneel variant exclusief BTW				€ 1.392.603								
	Investeringskosten Deelraming Scenario 1 Functioneel variant exclusief BTW				€ 1.392.603					€ 1.392.603			
	Investeringskosten Deelraming Scenario 1 Functioneel variant exclusief BTW (contante waarde)				€ 1.392.603								
	Investeringskosten Deelraming Scenario 1 Functioneel variant exclusief BTW (contante waarde)				€ 1.392.603								

Bijlage 8 SSK raming scenario 2

Bijlage 8 SSK raming scenario 2

Colofon

Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Project:

Project
Omschrijving / specificatie
Projectfase
Opdrachtgever
Projectmanager
Manager projectbeheersing
Technisch manager

Centrumplan Milheeze
Scenario 2 Leefbaarheid
Schetsontwerp
Gemeente Gemert-Bakel
J. Sonsma
J. Grolleman

Bedrijfseconomische raming:

Type raming
Datum opstelling raming
Opsteller raming
Mede opstellers raming
Versie raming
Status raming
Prijspeil raming
Valuta
Classificering vertrouwelijkheid

Deterministische investeringskosten
18-05-21
W. van Veggel
1
concept
01-01-21
euro
BEDRIJFSVERTROUWELIJK

Archivering:

Project-/dossier-/SAP-nummer
Dossiernummer raming
Kenmerk kostenrapportage/-memo/-nota
Bestandsnaam raming
Locatie (map) opgeslagen raming

470.087
210518 470087 SSK raming Centrumplan Milheeze Scenario 2 rev 1.xlsm
C:\Users\d18601\AppData\Roaming\OpenText\OTEdit\EC_anteagroup\c442301058

Toetsing:

Raming intern getoetst door
Datum interne toetsing
Raming extern getoetst door
Datum externe toetsing

Parafering:

Paraaf opsteller raming
Paraaf interne toetser
Paraaf externe toetser
Paraaf projectleider
Paraaf manager projectbeheersing
Paraaf projectmanager

Bedrijfsgegevens:

Bedrijfsnaam
Afdelingsnaam

Antea Group
Infra



Managementoverzicht SSK2018										Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000			
Object	Geactiveerd	Investeringskosten (rekenhorizon 1 jaar, reële kosten)			Instandhoudingskosten (rekenhorizon 100 jaar, reële kosten)			Levenscycluskosten (rekenhorizon 105 jaar, reële kosten)		Levenscycluskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 105 jaar			
		Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal			Investeringskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 1 jaar	Instandhoudingskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 100 jaar		
Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid	JA	€ 1.289.243	€ 190.163	€ 1.479.406	€ -	€ -	€ -	€ 1.479.406	€	€ 1.479.406	€ -	€ -	€ 1.479.406
Objectoverstijgende risicoreservering inclusief verschuiving	JA	€	€ 147.941	€ 147.941	€	€ -	€ -	€ 147.941	€	€ 147.941	€ -	€ -	€ 147.941
Kosten exclusief BTW		€ 1.289.243	€ 338.104	€ 1.627.347	€ -	€ -	€ -	€ 1.627.347	€	€ 1.627.347	€ -	€ -	€ 1.627.347
Bandbreedte investeringskosten : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± -- Bandbreedte instandhoudingskosten : met 70% zekerheid liggen de instandhoudingskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± -- Bandbreedte levenscycluskosten: met 70% zekerheid liggen de levenscycluskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± --													
Geraamde Kosten exclusief BTW				€ 1.627.347			€ -	€ 1.627.347					
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				€ 1.627.347			€ -	€ 1.627.347					

Kostenoverzicht SSK2018					Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000				
Totaal									
									
	Directe kosten - benoemd	Directe kosten - nader te detaileren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering			
Investeringskosten:									
Bouwkosten	€ 724.693	€ 144.939	€ 869.632	€ 204.737	€ 1.074.369	€ 161.155	€	1.235.524	
Engineeringskosten	€ 193.386	-	€ 193.386	-	€ 193.386	€ 29.008	€	222.394	
Vastgoedkosten	€ -	-	-	-	-	-	€	-	
Overige bijkomende kosten	€ 21.487	-	€ 21.487	-	€ 21.487	-	€	21.487	
Objectoverstijgende risicoreservering						€ 147.941	€	147.941	
Verschuiving						-	€	-	
Investeringskosten exclusief BTW	€ 939.567	€ 144.939	€ 1.084.505	€ 204.737	€ 1.289.243	€ 338.104	€	1.627.347	
BTW	€ -	-	-	-	-	-	€	-	
Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)	€ 939.567	€ 144.939	€ 1.084.505	€ 204.737	€ 1.289.243	€ 338.104	€	1.627.347	
Investeringskosten exclusief BTW (contante waarde), discontovoet van 3,0% en rekenhorizon van 1 jaar							€	1.627.347	
Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en €									
De variatiecoëfficiënt bedraagt ± -									
Geraamde Investeringskosten exclusief BTW (reële kosten)							€	1.627.347	
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							€	1.627.347	

Deelraming aan	Objectoverstijgende risicoreservering					Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000		
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag	Totaal excl. BTW
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten:								
	Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	10,0%	van	€	1.479.406,07 €	21%	€	147.941
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW	10,0%	t.o.v. subtotaal investeringskosten		€ 147.941			
	BTW (%)	0,0%	van	€	147.940,61 €	0,0%	€	
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW				€ 147.941			€ 147.941
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW (contante waarde)				€ 147.941			
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW (contante waarde)				€ 147.941			

Deelraming aan		Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000						
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag	Totaal excl. BTW				
Investeringskosten:												
1	Opruimwerk											
14	Verhardingen											
145010	Verwijderen, afvoeren en storten elementenverharding incl. banden	4.602,00	m2	€ 7,50	€ 34.515	21%	€ -	€ 34.515				
145020	Opnemen elementenverharding Kerkeind voor hergebruik	1.380,00	m2	€ 4,00	€ 5.520	21%	€ -	€ 5.520				
15	Groenvoorzieningen											
150010	Verwijderen, afvoeren en storten groen	6.000,00	m2	€ 5,00	€ 30.000	21%	€ -	€ 30.000				
150020	Verwijderen, afvoeren en storten bomen	12,00	st	€ 125,00	€ 1.500	21%	€ -	€ 1.500				
16	Installaties en meubilair											
160020	Verwijderen, afvoeren en storten OV masten incl. kabel	3,00	st	€ 600,00	€ 1.800	21%	€ -	€ 1.800				
18	Overige posten											
180030	Verwijderen, afvoeren en storten bebouwing (BVO) geen asbest	1.869,00	m2	€ 30,00	€ 56.070	21%	€ -	€ 56.070				
3	Rioleringswerk incl. grondwerk											
310020	Lev. en aanbr. HWA riolering beton 500 mm incl. putten huis- en kolk aansluitingen	330,00	m	€ 209,00	€ 68.970	21%	€ -	€ 68.970				
310050	Lev. en aanbr. DWA riolering PVC 315 mm incl. putten en huisaansluitingen	180,00	m	€ 109,00	€ 19.620	21%	€ -	€ 19.620				
4	Verhardingswerk incl. grondwerk											
45	Elementen											
450010	Lev. en aanbr. elementenverharding (BSS kf met banden)	2.097,00	m2	€ 44,00	€ 92.268	21%	€ -	€ 92.268				
450020	Lev. en aanbr. elementenverharding (SBS kf met banden)	120,00	m2	€ 62,00	€ 7.440	21%	€ -	€ 7.440				
450030	Lev. en aanbr. elementenverharding (dikke siertegels met banden)	4.484,00	m2	€ 45,00	€ 201.780	21%	€ -	€ 201.780				
450040	Opnemen uit depot en herstellen Kerkeind incl. 10 cm ophoging zand	1.380,00	m2	€ 20,00	€ 27.600	21%	€ -	€ 27.600				
49	Binnentuin											
490010	Lev. en aanbr. binnentuin groen en verharding incl. grondwerk	347,00	m2	€ 40,00	€ 13.880	21%	€ -	€ 13.880				
6	Installaties en meubilair											
620010	Lev. en aanbr. verlichting mast met kabel	8,00	st	€ 2.500,00	€ 20.000	21%	€ -	€ 20.000				
650010	Lev. en aanbr. speelvoorzieningen	1,00	PM	€ 50.000,00	€ 50.000	21%	€ -	€ 50.000				
8	Groenvoorzieningen											
810010	Lev. en aanbr. groenvoorzieningen gemiddeld incl. grondverbetering	114,00	m2	€ 30,00	€ 3.420	21%	€ -	€ 3.420				
810020	Lev. en aanbr. haag (8 st/m) incl. grondverbetering	140,00	m	€ 32,00	€ 4.480	21%	€ -	€ 4.480				
810030	Lev. en aanbr. haag (8 st/m) incl. grondverbetering (Kerkeind)	90,00	m	€ 32,00	€ 2.880	21%	€ -	€ 2.880				
810040	Lev. en aanbr.boom 18-20 incl. 6 m3 grondverbetering	10,00	st	€ 650,00	€ 6.500	21%	€ -	€ 6.500				
810050	Lev. en aanbr. groeninrichting rond kerk incl. grondverbetering	1.475,00	m2	€ 30,00	€ 44.250	21%	€ -	€ 44.250				
9	Overige posten											
910010	Verkeersmaatregelen	10.000,00	post	€ 1,00	€ 10.000	21%	€ -	€ 10.000				
910020	Faseringskosten	1,00	post	€ 21.000,00	€ 21.000	21%	€ -	€ 21.000				
930010	Beschermen te handhaven bomen	40,00	st	€ 30,00	€ 1.200	21%	€ -	€ 1.200				
Benoemde directe bouwkosten					€ 724.693		€ -	€ 724.693				
Nader te detailleren bouwkosten (%)												
					20,0%	van	€ 724.693,00	€ 144.939	21%	€ -	€ 144.939	
Directe bouwkosten								€ 869.632		€ -	€ 869.632	
Overige eenmalige kosten (%)												
					3,0%	van	€ 869.631,60	€ 26.089	21%	€ -	€ 26.089	
Overige algemene bouwplaatskosten (%)												
					1,0%	van	€ 869.631,60	€ 8.696	21%	€ -	€ 8.696	
Uitvoeringskosten (%)												
					7,0%	van	€ 869.631,60	€ 60.874	21%	€ -	€ 60.874	
Algemene kosten (%)												
					6,0%	van	€ 965.291,08	€ 57.917	21%	€ -	€ 57.917	
Winst (%)												
					2,5%	van	€ 1.023.208,54	€ 25.580	21%	€ -	€ 25.580	
Risico (%)												
					2,5%	van	€ 1.023.208,54	€ 25.580	21%	€ -	€ 25.580	
Indirecte bouwkosten					23,5%	t.o.v. directe bouwkosten	€ 204.737	€ 204.737		€ -	€ 204.737	

Deelraming aan	Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid					Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000							
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag			Totaal excl. BTW			
	Voorziene bouwkosten			€	1.074.369		€	-	€	1.074.369			
	Niet benoemd risico bouwkosten (%)	15,0%	van	€ 1.074.368,97	€ 161.155	21%	€	-	€	161.155			
	Risicoreservering bouwkosten	15,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten	€	161.155		€	-	€	161.155			
Bouwkosten Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid					€	1.235.524		€	-	€	1.235.524		
	Engineeringskosten OG in de planuitwerkingsfase	10,0%	van	€ 1.074.368,97	€ 107.437	21%	€	-	€	107.437			
	Projectmanagementkosten OG in de planuitwerkingsfase	2,0%	van	€ 1.074.368,97	€ 21.487	21%	€	-	€	21.487			
	Realisatiefase opdrachtgever (OG):	6,0%	van	€ 1.074.368,97	€ 64.462	21%	€	-	€	64.462			
	Benoemde directe engineeringkosten			€	193.386		€	-	€	193.386			
	Directe engineeringkosten	18,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten	€	193.386		€	-	€	193.386			
	Voorziene engineeringkosten			€	193.386		€	-	€	193.386			
	Niet benoemd risico engineeringkosten (%)	15,0%	van	€ 193.386,41	€ 29.008	21%	€	-	€	29.008			
	Risicoreservering engineeringkosten	15,0%	t.o.v. voorz. engineeringkosten	€	29.008		€	-	€	29.008			
Engineeringkosten Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid					€	222.394		€	-	€	222.394		
	(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1,5%	van	€ 1.074.368,97	€ 16.116	0%	€	-	€	16.116			
	Verzekeringspremies	0,5%	van	€ 1.074.368,97	€ 5.372	0%	€	-	€	5.372			
	Benoemde directe overige bijkomende kosten			€	21.487		€	-	€	21.487			
	Directe overige bijkomende kosten	2,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten	€	21.487		€	-	€	21.487			
	Voorziene overige bijkomende kosten			€	21.487		€	-	€	21.487			
Overige bijkomende kosten Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid					€	21.487		€	-	€	21.487		
Investeringskosten Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid exclusief BTW					€	1.479.406							
Investeringskosten Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid exclusief BTW					€	1.479.406			€ 1.479.406				
Investeringskosten Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid exclusief BTW (contante waarde)					€	1.479.406							
Investeringskosten Deelraming Scenario 2 Leefbaarheid exclusief BTW (contante waarde)					€	1.479.406							

Bijlage 9 SSK raming scenario 3

Bijlage 9 SSK raming scenario 3

Colofon

Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000

Project:

Project
Omschrijving / specificatie
Projectfase
Opdrachtgever
Projectmanager
Manager projectbeheersing
Technisch manager

Centrumplan Milheeze
Scenario 3 Beleving
Schetsontwerp
Gemeente Gemert-Bakel
J. Sonsma

J. Grolleman

Bedrijfseconomische raming:

Type raming
Datum opstelling raming
Opsteller raming
Mede opstellers raming
Versie raming
Status raming
Prijspeil raming
Valuta
Classificering vertrouwelijkheid

Deterministische investeringskosten
05-05-21
W. van Veggel

0
concept
01-01-21
euro
BEDRIJFSVERTROUWELIJK

Archivering:

Project-/dossier-/SAP-nummer
Dossiernummer raming
Kenmerk kostenrapportage/-memo/-nota
Bestandsnaam raming
Locatie (map) opgeslagen raming

470.087

210505 470087 SSK raming Centrumplan Milheeze Scenario 3 rev 0.xlsm
C:\Users\d18601\AppData\Roaming\OpenText\OTEdit\EC_anteagroup\c442301058

Toetsing:

Raming intern getoetst door
Datum interne toetsing
Raming extern getoetst door
Datum externe toetsing

Parafering:

Paraaf opsteller raming
Paraaf interne toetser
Paraaf externe toetser
Paraaf projectleider
Paraaf manager projectbeheersing
Paraaf projectmanager

Bedrijfsgegevens:

Bedrijfsnaam
Afdelingsnaam

Antea Group
Infra



Managementoverzicht SSK2018										Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000			
Object	Geactiveerd	Investeringskosten (rekenhorizon 1 jaar, reële kosten)			Instandhoudingskosten (rekenhorizon 100 jaar, reële kosten)			Levenscycluskosten (rekenhorizon 105 jaar, reële kosten)		Levenscycluskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 105 jaar			
		Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal			Investeringskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 1 jaar	Instandhoudingskosten, (netto) contante waarde met een discontovoet van 3,0% en een rekenhorizon van 100 jaar		
Deelraming Scenario 3 Beleving	JA	€ 1.218.091	€ 179.668	€ 1.397.759	€ -	€ -	€ -	€ 1.397.759	€	1.397.759	€	-	€ 1.397.759
Objectoverstijgende risicoreservering inclusief verschuiving	JA	€	€ 139.776	€ 139.776	€	€ -	€ -	€ 139.776	€	139.776	€	-	€ 139.776
Kosten exclusief BTW		€ 1.218.091	€ 319.444	€ 1.537.535	€ -	€ -	€ -	€ 1.537.535	€	1.537.535	€	-	€ 1.537.535
Bandbreedte investeringskosten : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± -- Bandbreedte instandhoudingskosten : met 70% zekerheid liggen de instandhoudingskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± -- Bandbreedte levenscycluskosten: met 70% zekerheid liggen de levenscycluskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € en € en de variatiecoëfficiënt bedraagt ± --													
Geraamde Kosten exclusief BTW				€ 1.537.535			€ -	€ 1.537.535					
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				€ 1.537.535			€ -	€ 1.537.535					

Kostenoverzicht SSK2018				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000						
										Totaal

Deelraming aan	Objectoverstijgende risicoreservering					Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000					
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW		BTW-bedrag		Totaal excl. BTW	
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten:											
	Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	10,0%	van	€	1.397.759,29 €	139.776	21%	€	-	€	139.776
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW						139.776					
	BTW (%)	0,0%	van	€	139.775,93 €	-	0,0%	€	-		
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW						139.776					€ 139.776
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW (contante waarde)				€	139.776					
	Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten exclusief BTW (contante waarde)				€	139.776					

Deelraming aan		Deelraming Scenario 3 Beleving				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000						
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag	Totaal excl. BTW				
Investeringskosten:												
1	Opruimwerk											
14	Verhardingen											
145010	Verwijderen, afvoeren en storten elementenverharding incl. banden	4.602,00	m2	€ 7,50	€ 34.515	21%	€ -	€ 34.515				
145020	Opnemen elementenverharding Kerkeind voor hergebruik	1.380,00	m2	€ 4,00	€ 5.520	21%	€ -	€ 5.520				
15	Groenvoorzieningen											
150010	Verwijderen, afvoeren en storten groen	6.000,00	m2	€ 5,00	€ 30.000	21%	€ -	€ 30.000				
150020	Verwijderen, afvoeren en storten bomen	18,00	st	€ 125,00	€ 2.250	21%	€ -	€ 2.250				
16	Installaties en meubilair											
160020	Verwijderen, afvoeren en storten OV masten incl. kabel	3,00	st	€ 600,00	€ 1.800	21%	€ -	€ 1.800				
18	Overige posten											
180030	Verwijderen, afvoeren en storten bebouwing (BVO) geen asbest	1.650,00	m2	€ 30,00	€ 49.500	21%	€ -	€ 49.500				
3	Rioleringswerk incl. grondwerk											
310020	Lev. en aanbr. HWA riolering beton 500 mm incl. putten huis- en kolk aansluitingen	140,00	m	€ 209,00	€ 29.260	21%	€ -	€ 29.260				
310050	Lev. en aanbr. DWA riolering PVC 315 mm incl. putten en huisaansluitingen	130,00	m	€ 109,00	€ 14.170	21%	€ -	€ 14.170				
4	Verhardingswerk incl. grondwerk											
45	Elementen											
450010	Lev. en aanbr. elementenverharding (BSS kf met banden)	917,00	m2	€ 44,00	€ 40.348	21%	€ -	€ 40.348				
	Parkeren onder gebouw bij bouwexploitatie			€ -	-	21%	€ -	-				
450020	Lev. en aanbr. elementenverharding (SBS kf met banden)	120,00	m2	€ 62,00	€ 7.440	21%	€ -	€ 7.440				
450030	Lev. en aanbr. elementenverharding (dikke siertegels met banden)	5.577,00	m2	€ 45,00	€ 250.965	21%	€ -	€ 250.965				
450040	Opnemen uit depot en herstellen Kerkeind incl. 10 cm ophoging zand	1.380,00	m2	€ 20,00	€ 27.600	21%	€ -	€ 27.600				
49	Binnentuin											
490010	Lev. en aanbr. binnentuin groen en verharding incl. grondwerk	330,00	m2	€ 40,00	€ 13.200	21%	€ -	€ 13.200				
6	Installaties en meubilair											
620010	Lev. en aanbr. verlichting mast met kabel	8,00	st	€ 2.500,00	€ 20.000	21%	€ -	€ 20.000				
650010	Lev. en aanbr. speelvoorzieningen	1,00	PM	€ 50.000,00	€ 50.000	21%	€ -	€ 50.000				
8	Groenvoorzieningen											
810010	Lev. en aanbr. groenvoorzieningen gemiddeld incl. grondverbetering	114,00	m2	€ 30,00	€ 3.420	21%	€ -	€ 3.420				
810020	Lev. en aanbr. haag (8 st/m) incl. grondverbetering	115,00	m	€ 32,00	€ 3.680	21%	€ -	€ 3.680				
810030	Lev. en aanbr. haag (8 st/m) incl. grondverbetering (Kerkeind)	90,00	m	€ 32,00	€ 2.880	21%	€ -	€ 2.880				
810040	Lev. en aanbr. boom 18-20 incl. 6 m3 grondverbetering	28,00	st	€ 650,00	€ 18.200	21%	€ -	€ 18.200				
810050	Lev. en aanbr. groeninrichting rond kerk incl. grondverbetering	1.631,00	m2	€ 30,00	€ 48.930	21%	€ -	€ 48.930				
9	Overige posten											
910010	Verkeersmaatregelen	10.000,00	post	€ 1,00	€ 10.000	21%	€ -	€ 10.000				
910020	Faseringskosten	1,00	post	€ 20.000,00	€ 20.000	21%	€ -	€ 20.000				
930010	Beschermen te handhaven bomen	34,00	st	€ 30,00	€ 1.020	21%	€ -	€ 1.020				
Benoemde directe bouwkosten					€ 684.698		€ -	€ 684.698				
Nader te detailleren bouwkosten (%)						21%	€ -	€ 136.940				
Directe bouwkosten					€ 821.638		€ -	€ 821.638				
Overige eenmalige kosten (%)						21%	€ -	€ 24.649				
Overige algemene bouwplaatskosten (%)						21%	€ -	€ 8.216				
Uitvoeringskosten (%)						21%	€ -	€ 57.515				
Algemene kosten (%)						21%	€ -	€ 54.721				
Winst (%)						21%	€ -	€ 24.168				
Risico (%)						21%	€ -	€ 24.168				
Indirecte bouwkosten					23,5% t.o.v. directe bouwkosten		€ -	€ 193.438				

Deelraming aan		Deelraming Scenario 3 Beleving				Rekenmodel SSK2018 versie 2.2.000							
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal	% BTW	BTW-bedrag			Totaal excl. BTW			
	Voorziene bouwkosten			€	1.015.076		€	-	€	1.015.076			
	Niet benoemd risico bouwkosten (%)	15,0%	van	€ 1.015.075,74	€ 152.261	21%	€	-	€	152.261			
	Risicoreservering bouwkosten	15,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten		€ 152.261		€	-	€	152.261			
	Bouwkosten Deelraming Scenario 3 Beleving			€	1.167.337		€	-	€	1.167.337			
	Engineeringkosten OG in de planuitwerkingsfase	10,0%	van	€ 1.015.075,74	€ 101.508	21%	€	-	€	101.508			
	Projectmanagementkosten OG in de planuitwerkingsfase	2,0%	van	€ 1.015.075,74	€ 20.302	21%	€	-	€	20.302			
	Realisatiefase opdrachtgever (OG):	6,0%	van	€ 1.015.075,74	€ 60.905	21%	€	-	€	60.905			
	Benoemde directe engineeringkosten			€	182.714		€	-	€	182.714			
	Directe engineeringkosten	18,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten		€ 182.714		€	-	€	182.714			
	Voorziene engineeringkosten			€	182.714		€	-	€	182.714			
	Niet benoemd risico engineeringkosten (%)	15,0%	van	€ 182.713,63	€ 27.407	21%	€	-	€	27.407			
	Risicoreservering engineeringkosten	15,0%	t.o.v. voorz. engineeringkosten		€ 27.407		€	-	€	27.407			
	Engineeringkosten Deelraming Scenario 3 Beleving			€	210.121		€	-	€	210.121			
	(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	1,5%	van	€ 1.015.075,74	€ 15.226	0%	€	-	€	15.226			
	Verzekeringspremies	0,5%	van	€ 1.015.075,74	€ 5.075	0%	€	-	€	5.075			
	Benoemde directe overige bijkomende kosten			€	20.302		€	-	€	20.302			
	Directe overige bijkomende kosten	2,0%	t.o.v. voorziene bouwkosten		€ 20.302		€	-	€	20.302			
	Voorziene overige bijkomende kosten			€	20.302		€	-	€	20.302			
	Overige bijkomende kosten Deelraming Scenario 3 Beleving			€	20.302		€	-	€	20.302			
	Investeringskosten Deelraming Scenario 3 Beleving exclusief BTW			€	1.397.759								
	Investeringskosten Deelraming Scenario 3 Beleving exclusief BTW			€	1.397.759					€	1.397.759		
	Investeringskosten Deelraming Scenario 3 Beleving exclusief BTW (contante waarde)			€	1.397.759								
	Investeringskosten Deelraming Scenario 3 Beleving exclusief BTW (contante waarde)			€	1.397.759								

Bijlage 10 Referenties

Bijlage 10 Referenties

Referenties koopwoningen

2[^]1 kapwoningen

Referentie 1

Adres	Elsenstraat 3 c
Plaats	Milheeze
Kavel	214 m ²
Bouwjaar	2019
Vraagprijs k.k.	€ 300.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 309.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 2.735
GBO	113 m ²
Aangeboden sinds	10 januari 2020
Looptijd	4 maanden
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Goed
Opmerking	Gelegen naast plangebied



Referentie 2

Adres	Bouwnummer E2
Plaats	Bakel
Kavel	n.b. m ²
Bouwjaar	2020
Vraagprijs v.o.n.	€ 349.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.262
GBO	107 m ²
Aangeboden sinds	28 september 2019
Looptijd	9 maand
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Uitbreiding woonwijk Bakel



Referentie 3

Adres	Bouwnummer D4
Plaats	Bakel
Kavel	n.b. m ²
Bouwjaar	2020
Vraagprijs v.o.n.	€ 329.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.075
GBO	107 m ²
Aangeboden sinds	28 september 2019
Looptijd	9 maand
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Uitbreiding woonwijk Bakel



Referentie 4

Adres	Bouwnummer E4
Plaats	Bakel
Kavel	n.b. m ²
Bouwjaar	2020
Vraagprijs v.o.n.	€ 328.500
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.070
GBO	107 m ²
Aangeboden sinds	28 september 2019
Looptijd	9 ½ maand
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Uitbreiding woonwijk Bakel



Referentie 5

Adres	Bouwnummer D3
Plaats	Bakel
Kavel	n.b. m ²
Bouwjaar	2020
Vraagprijs v.o.n.	€ 351.155
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.282
GBO	107 m ²
Aangeboden sinds	28 september 2019
Looptijd	13 ½ maand
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Uitbreiding woonwijk Bakel



Referentie 6

Adres	Bouwnummer F4
Plaats	Bakel
Kavel	n.b. m ²
Bouwjaar	2020
Vraagprijs v.o.n.	€ 330.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.084
GBO	107 m ²
Aangeboden sinds	28 september 2019
Looptijd	7 ½ maand
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Uitbreiding woonwijk Bakel



Referentie 7

Adres	Bouwnummer F3
Plaats	Bakel
Kavel	n.b. m ²
Bouwjaar	2020
Vraagprijs k.k.	€
Vraagprijs v.o.n.	€ 329.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.075
GBO	107 m ²
Aangeboden sinds	28 september 2019
Looptijd	5 maand
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Uitbreiding woonwijk Bakel



Referentie 8

Adres	Bouwnummer E3
Plaats	Bakel
Kavel	n.b. m ²
Bouwjaar	2020
Vraagprijs k.k.	€
Vraagprijs v.o.n.	€ 329.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.075
GBO	107 m ²
Aangeboden sinds	28 september 2019
Looptijd	9 ½ maand
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Uitbreiding woonwijk Bakel



Referentie 9

Adres	Bouwnummer D2
Plaats	Bakel
Kavel	n.b. m ²
Bouwjaar	2020
Vraagprijs k.k.	€
Vraagprijs v.o.n.	€ 349.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.262
GBO	107 m ²
Aangeboden sinds	28 september 2019
Looptijd	9 maand
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Uitbreiding woonwijk Bakel



Referentie 10

Adres	Kerkeind 26
Plaats	Milheeze
Kavel	550 m ²
Bouwjaar	1910
Vraagprijs k.k.	€ 489.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 503.670
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.426
GBO	147 m ²
Aangeboden sinds	21 februari 2020
Looptijd	4 weken
Bouw	Bestaande bouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes landelijk
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



Referentie 11

Adres	Akkerweg 26
Plaats	Milheeze
Kavel	335 m ²
Bouwjaar	1959
Vraagprijs k.k.	€ 239.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 246.170
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 2.069
GBO	119 m ²
Aangeboden sinds	7 februari 2020
Looptijd	3 maanden
Bouw	Bestaande bouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Gedateerd
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



Referentie 12

Adres	Kamstraat 2
Plaats	Milheeze
Kavel	266 m ²
Bouwjaar	1972
Vraagprijs k.k.	€ 299.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 307.970
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 2.524
GBO	122 m ²
Aangeboden sinds	1 juli 2020
Looptijd	13 dagen
Bouw	Bestaande bouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



Referentie 13

Adres	Kapelakker 27
Plaats	Milheeze
Kavel	233 m ²
Bouwjaar	2006
Vraagprijs k.k.	€ 385.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 396.550
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 2.754
GBO	144 m ²
Aangeboden sinds	26 juni 2020
Looptijd	13 dagen
Bouw	Bestaande bouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Afwerking	Netjes, zeer modern
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



Appartementen

Referentie 1

Adres	Dorpsstraat 45 C
Plaats	Bakel
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2019
Vraagprijs v.o.n.	€ 325.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.533
GBO	92 m ²
Aangeboden sinds	2 april 2020
Looptijd	7 maanden
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij centrum Bakel



Referentie 2

Adres	Dorpsstraat 45 J
Plaats	Bakel
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2019
Vraagprijs v.o.n.	€ 419.500
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.496
GBO	120 m ²
Aangeboden sinds	2 april 2020
Looptijd	8 maanden
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij centrum Bakel



Referentie 3

Adres	Dorpsstraat 45 B
Plaats	Bakel
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2019
Vraagprijs v.o.n.	€ 325.000
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.421
GBO	95 m ²
Aangeboden sinds	13 juni 2019
Looptijd	11 maanden
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij centrum Bakel



Referentie 4

Adres	Dorpsstraat 45 H
Plaats	Bakel
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2019
Vraagprijs v.o.n.	€ 249.500
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.4651
GBO	72 m ²
Aangeboden sinds	13 juni 2019
Looptijd	11 maanden
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij centrum Bakel



Referentie 5

Adres	Dorpsstraat 45 E
Plaats	Bakel
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2019
Vraagprijs v.o.n.	€ 249.500
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.465
GBO	72 m ²
Aangeboden sinds	13 juni 2019
Looptijd	10 ½ maanden
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij centrum Bakel



Referentie 6

Adres	Dorpsstraat 45 D
Plaats	Bakel
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2019
Vraagprijs v.o.n.	€ 249.500
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.465
GBO	72 m ²
Aangeboden sinds	13 juni 2019
Looptijd	10 ½ maanden
Bouw	Nieuwbouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij centrum Bakel



Referentie 7

Adres	Kerkeind 15 b
Plaats	Milheeze
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2011
Vraagprijs k.k.	€ 299.500
Vraagprijs v.o.n.	€ 308.485
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 2.448
GBO	126 m ²
Aangeboden sinds	27 november 2020
Looptijd	2 ½ maand
Bouw	Bestaande bouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



Referentie 8

Adres	Kerkeind 13 b
Plaats	Milheeze
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2012
Vraagprijs k.k.	€ 209.500
Vraagprijs v.o.n.	€ 215.785
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 3.083
GBO	70 m ²
Aangeboden sinds	10 maart 2021
Looptijd	14 dagen
Bouw	Bestaande bouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Bovenwoning
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



Referentie 9

Adres	Kerkeind 15
Plaats	Milheeze
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2012
Vraagprijs k.k.	€ 219.500
Vraagprijs v.o.n.	€ 226.085
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 2.826
GBO	80 m ²
Aangeboden sinds	25 november 2020
Looptijd	6 weken
Bouw	Bestaande bouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



Referentie 10

Adres	Kerkeind 13 e
Plaats	Milheeze
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2012
Vraagprijs k.k.	€ 160.000
Vraagprijs v.o.n.	€ 164.800
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€ 2.996
GBO	55 m ²
Aangeboden sinds	18 september 2020
Looptijd	0 dagen
Bouw	Bestaande bouw
Status	Verkocht
Soort woonhuis	Portiekflat
Afwerking	Netjes
Opmerking	Gelegen nabij plangebied



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, sensing 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 bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 06 15 96 63 20
E. Joost.Sonsma@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.

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 ontleen, 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, sensing 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 bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 06 15 96 63 20
E. Joost.Sonsma@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.