

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: vrijdag 1 december 2023 08:35
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: FW: CBS-Bekveld; Aangepaste memo
Bijlage(n): 2P2306400_QuickScan herbestemming CBS Bekveld rev02.pdf

[REDACTED],

Bijgaand de notitie van SBM. Deze kunnen we maandag ook bespreken.

Groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@sbm-groep.nl>
Verzonden: woensdag 29 november 2023 12:48
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@sbm-groep.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Re: CBS-Bekveld; Aangepaste memo

Dag [REDACTED],

Dank voor de goede aanvullingen. Ik heb je input/opmerkingen verwerkt in bijgaande herziende memo. Voor wat betreft de wens om een tabel toe te voegen met daarin de huuropbrengsten van de maatschappelijke functie per scenario heb ik deze verwerkt in de grote tabel, zodat je e.e.a. overzichtelijk in één overzicht ziet. Mocht dit toch niet de lading dekken en je het toch liever in een separate tabel wil hebben, pas ik dat uiteraard aan.

Ik vind het spijtig te horen dat de verwachting was dat dit in memo zou zijn opgenomen. Het feitelijk kunnen berekenen van de kostprijsdekkende huur is echter al een vraagstuk ansicht. Het is afhankelijk van diverse factoren en keuzen die daarin worden gemaakt. Factoren waar je in hoofdlijnen aan moet denken zijn:

1. Aanvangswaarde (o.b.v. WOZ-waarde, boekwaarde of marktwaarde);
2. Looptijd of beschouwingsperiode (volgens de vastgoedbenadering of begrotingsbenadering);
3. Rente en/of disconteringsvoet;
4. Onderhoudskosten;
5. Beheerkosten;
6. Vaste en overige kosten;
7. Niet-verrekenbare BTW;
8. Restwaarde;
9. Risico's en leegstand;
10. Indexatie van kosten en opbrengsten.

Veel van deze keuzes om uiteindelijk te kunnen komen tot een kostprijsdekkende huur zijn een resultaat van praktische en beleidsmatige uitgangspunten van een gemeente. Je ziet daarom ook veelal dat de wijze waarop de huur wordt bepaald verschilt tussen gemeentes, maar soms ook zelfs van object tot object. Het is dus niet dat je de kostprijsdekkende huur vanuit standaard uitgangspunten generiek, snel

en eenvoudig kunt doorrekenen. Mocht je dit wel doen, is het zeer aannemelijk dat de berekende kostprijsdekkende huur sterk afwijkt van de werkelijke kostprijsdekkende huur.

Ik bel je hier vandaag of morgen nog even over.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

adviseur

[REDACTED] J

[REDACTED] J [@sbm-groep.nl](mailto:[REDACTED]@sbm-groep.nl)



0546 - 85 19 19

www.sbm-groep.nl

[REDACTED] J, [REDACTED] J

Apeldoorn, Stationsstraat 122
Postbus 665 | 7600 AR Almelo

KvK-nummer 06090607

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J [@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)>

Verzonden: vrijdag 24 november 2023 16:52

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J [@sbm-groep.nl](mailto:[REDACTED]@sbm-groep.nl)>

CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J [@sbm-groep.nl](mailto:[REDACTED]@sbm-groep.nl)>; [REDACTED] J <[REDACTED] J [@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)>

Onderwerp: RE: CBS-Bekveld; Aangepaste memo

Dag [REDACTED] J,

Naar mijn idee is wat we hebben besproken in ons overleg nog niet volledig verwerkt. Bijgaand mijn suggesties om het document af te ronden.

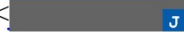
[REDACTED] J [REDACTED] R

Goed weekend en groet, 

Van:  <@sbm-groep.nl>

Verzonden: donderdag 23 november 2023 16:50

Aan:  <@bronckhorst.nl>; 
<@bronckhorst.nl>

CC:  <@sbm-groep.nl>

Onderwerp: CBS-Bekveld; Aangepaste memo

Dag , Dag ,

Naar aanleiding van ons overleg van vorige week, zie bijgaand de memo: herbestemming CBS Bekveld.

Mochten jullie nog vragen hebben, hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,



adviseur

06 – 82469299

@sbm-groep.nl

 **BOUW- EN
VASTGOEDMANAGERS**

0546 - 85 19 19

www.sbm-groep.nl

, 
Apeldoorn, Stationsstraat 122
Postbus 665 | 7600 AR Almelo

KvK-nummer 06090607

Memo

Project : CBS Bekveld
Nummer : 2P2306400
Betreft : QuickScan/scenariostudie herbestemming onderbouwgebouw CBS Bekveld
Van : [REDACTED]
Aan : [REDACTED], [REDACTED]
Datum : 23 november 2023
Gewijzigd : 29 november 2023

Aanleiding & achtergrond

Gemeente Bronckhorst beschikt over diverse vastgoedobjecten, waaronder het pand van de voormalige Christelijke Basisschool (CBS) aan de Hogenkampweg 24 te Hengelo. Het eigendom van het pand is per 1 augustus 2023 door CBS Bekveld teruggegeven aan de gemeente. De woning die onder dezelfde kap zit, valt niet onder het eigendom van de gemeente.

Het overgrote deel van het pand wordt momenteel als antikraak ingezet door De Kabath Vastgoedbeheer. Een gedeelte van het pand (de achterzijde) wordt door Buurtschap Bekveld actief gebruikt voor diverse activiteiten.

Vraagstelling

De gemeente Bronckhorst heeft SBM Bouw- en vastgoedmanagers B.V. (hierna SBM) gevraagd een QuickScan/scenario-analyse (op hoofdlijnen) uit te voeren, welke de mogelijkheden voor de (her)bestemming van het voormalige onderbouwgebouw (exclusief woning) in beeld brengt met bijbehorende raming van kosten en opbrengsten.

De volgende 3 scenario's worden op basis van de locatie als potentieel gezien en zijn daarom in deze memo verder uitgewerkt en doorgerekend:

- Scenario 1: Levensloopbestendige woningen met buurtcentrum (of andere vorm van maatschappelijk gebruik);
- Scenario 2: Een- of tweepersoons (starters)woning met buurtcentrum (of andere vorm van maatschappelijk gebruik);
- Scenario 3: Instandhouding van het huidige pand en verhuur aan derden (bijvoorbeeld de buurtvereniging).

Doel

Gemeente Bronckhorst wenst de scenarioanalyse te kunnen inzetten om gevoel te krijgen bij de opbrengstmogelijkheden en daarmee intern het gesprek te kunnen voeren over de koers/richting/toekomstvisie voor het gebouw. Uiteindelijk richtinggevend voor een eventuele openbare verkoopprocedure van het pand aan een ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer.

QuickScan/Scenario-analyse

In dit hoofdstuk zullen allereerst de scenario's worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de financiële analyse en tot slot zullen conclusies worden getrokken. De uitgangspunten van voorliggende memo zijn in bijlage 1 te vinden.

Scenariobeschrijving

Er zijn drie scenario's middels vlekken uitgewerkt (zie bijlage 2). Het aantal verhuurbare eenheden bij de scenario's 1 en 2 is o.a. bepaald op basis van het gewenste gebruik en gebruiksoppervlak voor de doelgroep, gebouwkenmerken/-indeling en potentiële verkoop/verhuurbaarheid. Daarmee is in geval van scenario 1 en 2, hoewel hier theoretisch een extra woning aan de achterzijde zou kunnen worden gerealiseerd (momenteel in gebruik als buurtcentrum), het uitgangspunt om een buurtcentrum aan de achterzijde te creëren. Dit omdat dit deel van het pand esthetisch niet aantrekkelijk is voor verkoop/verhuur aan bewoners en er geluiden zijn dat een maatschappelijke functie op deze locatie wenselijk wordt geacht.

Hieronder worden de 3 scenario's kort toegelicht:

Scenario 1: 2 levensloopbestendige woningen + buurtcentrum (of andere vorm van maatschappelijk gebruik)

Scenario 1 bestaat uit twee levensloopbestendige woningen en aan de achterzijde het buurtcentrum. De levensloopbestendige woningen en buurtcentrum hebben ieder een eigen ingang en zijn allen gelijkvloers. Aan de achterzijde zal een deel (de centrale zaal) van het huidige buurtcentrum worden gesloopt, zodat er een gezamenlijke tuin aan de achterzijde ontstaat. Verder blijft het buurtcentrum behouden. Wel is rekening gehouden met verduurzaming van dit deel van het gebouw, het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en het vervangen van de kindertoiletten door normale toiletten.

Scenario 2: 3 starterswoningen + buurtcentrum (of andere vorm van maatschappelijk gebruik)

Scenario 2 bestaat uit drie starterswoningen en aan de achterzijde het buurtcentrum. De entree van de woningen bevindt zich aan de voorzijde en de entree van het buurtcentrum aan de achterzijde. De tuin aan de voorzijde van het pand fungeert als gezamenlijke tuin. De starterswoningen zijn voorzien van een entresol, waarmee er een ruime een- of tweegezinswoning ontstaat. Verder blijft het buurtcentrum behouden. Wel is rekening gehouden met verduurzaming van dit deel van het gebouw, het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en het vervangen van de kindertoiletten door normale toiletten.

Scenario 3: instandhouding

Scenario 3 is instandhouding van het pand, waarbij het pand in eigendom blijft van de gemeente en het pand geen functiewijziging krijgt. Dit betekent: verduurzaming (isoleren ongeïsoleerde gevels en dak/plafonds en plaatsen van een beperkt aantal PV-panelen), onderhoudswerkzaamheden en aanpassen van sanitair.

Financiële analyse

Om een beeld te krijgen van het financiële resultaat van de scenario's is allereerst een budgetraming gemaakt. Het resultaat van de budgetraming is vervolgens afgezet tegen de geschatte opbrengsten uit verkoop van het programma en de door de gemeente te maken kosten. De financiële uitgangspunten voor deze berekeningen zijn in bijlage 1 te vinden.

Stichtingskosten

Op basis van de beoogde functionele aanpassingen (o.b.v. de vlekkenplannen) voor de betreffende scenario's, de werkzaamheden vanuit het MJOP en de nodige verduurzaming aan het gebouw is een budgetraming gemaakt (zie overzicht in bijlage 3).

In onderstaand overzicht is het resultaat van de budgetraming weergegeven:

	Scenario 1 – 2 Levensloopbestendige woningen + Buurtcentrum	Scenario 2 – 3 Starterswoningen + Buurtcentrum	Scenario 3 – Instandhouding (gemeente)
Bouwkosten			
Bijkomende kosten			
Stichtingskosten (Excl. BTW)			
Stichtingskosten (incl. BTW)			

Hieruit kan worden opgemaakt dat de investering voor aanpassingen aan het gebouw voor starterswoningen hoger is dan voor de realisatie van levensloopbestendige woningen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het creëren van één extra wooneenheid, waardoor er zowel bouwkundig als installatietechnisch extra kosten zijn.

Residuele grondwaardeberekening

Op basis van de budgetraming en de ontwikkelkosten is een residuele grondwaardeberekening gemaakt. De samenvatting hiervan is in onderstaande tabel weergegeven. Bijlage 4 geeft een nadere specificatie op hoofdonderdelen.

	Scenario 1 – 2 Levensloopbestendige woningen + Buurtcentrum	Scenario 2 – 3 Starterswoningen + Buurtcentrum	Scenario 3 – Instandhouding
Opbrengsten uit verkoop en verhuur			
- Opbrengsten uit verkoop			
- Opbrengsten uit verhuur (87m ²)			
- Opbrengsten uit verhuur (278 m ²)			
Investering			
Maximale aankoopprijs door koper			
<i>Plankosten gemeente (begeleiding wijziging bestemming en verkoopprocedure)</i>			
Ontwikkelingsresultaat voor gemeente			
Opbrengsten uit verkoop kavel(s)			
Ontwikkelingsresultaat voor gemeente (incl. verkoop kavel)			

* Kosten zijn inclusief BTW en exclusief planschade, financieringskosten (rente) en inflatie.

** Op het pand en terrein zit een boekwaarde van € J

*** De opbrengsten zijn gebaseerd op een huuropbrengst van € C per jaar en 10x de jaar huur).

Op basis van bovenstaand overzicht kan worden gesteld dat er in geval van scenario 1 en 2 voor de gemeente een negatief ontwikkelresultaat is en daarmee wonen vanuit financieel perspectief niet interessant is.

In geval van instandhouding is het ontwikkelresultaat, met een huuropbrengst van € C per jaar en 10x de jaar huur) als uitgangspunt, negatief. Echter zal een kostprijsdekkende huur moeten worden gevraagd die de kosten voor de verduurzaming en het onderhoud in dat geval verdisconteert en daarmee voor de gemeente een neutraal ontwikkelresultaat geeft (i.p.v. de huidige € G

In aanvulling op het programma van de verschillende scenario's en met het doel om meer opbrengsten te genereren is gekeken naar andere mogelijkheden. Zo zou middels de verkoop van één (of twee) kavels (totaal circa 800m²) met woonfunctie links van het pand additionele opbrengsten kunnen worden

	J
	J
	c

Conclusie

Op basis van de doorrekening van de scenario-analyse kan worden geconcludeerd dat:

- Indien het gebouw opnieuw een maatschappelijke invulling (scenario 3) krijgt en een *kostprijsdekkende huur aan de gebruikers wordt gehanteerd, is de gemeente in staat om het gebouw te verduurzamen en in stand te houden. Daarmee zal de gemeente een neutraal ontwikkelresultaat hebben.
Een investering in de verduurzaming van het pand is, gezien de verplichting van gemeenten om maatschappelijk vastgoed voor 2050 te verduurzamen, een minimale vereiste.

** De kostprijsdekkende huur is nog niet bepaald. Echter geeft het uitgangspunt voor de huuropbrengsten - [redacted] c - een indicatie wat jaarlijks benodigd zal zijn en in dat geval [redacted] c benodigd is.*

- Vervolgens zijn twee scenario's uitgewerkt, waarbij het maatschappelijk programma wordt teruggebracht en binnen het gebouw woningen worden gerealiseerd (scenario 1 en 2). Dit als verkenning voor een mogelijke verkoop van het gebouw. Uit de scenario's wordt geconcludeerd dat transformatie van schoolgebouw naar appartementen financieel verlieslatend is: de opbrengstmogelijkheden (verkoop + verhuur) wegen niet op tegen de daarvoor te realiseren verbouwingskosten.
Voor wat betreft de verhuur van het maatschappelijk deel bij scenario 1 en 2 is, evenals bij het scenario van instandhouding (scenario 3), [redacted] c
[redacted] c gerekend, waardoor voor instandhouding van het maatschappelijk deel in totaal [redacted] c aan huuropbrengsten benodigd is.
- Het tekort op de ontwikkeling kan naar verwachting worden omgebogen tot een neutraal resultaat of (klein) positief ontwikkelresultaat voor de gemeente, indien de gemeente de koper de mogelijkheid biedt om op een deel (800m²) van het schoolplan 1 of meerdere wooneenheden te realiseren.
- Mogelijk kan een ontwikkelaar/ontwikkellende aannemer een positiever ontwikkelresultaat realiseren, dan hetgeen op basis van de berekening wordt ingeschat. Dit zal in dat geval blijken uit de daadwerkelijke bieding op het pand (met terrein), mocht de gemeente ervoor kiezen om het pand in de verkoop te doen.
- Binnen de bestaande contouren van het pand is het mogelijk om van een deel van de appartementen betaalbare appartement te maken. Echter zal een deel van de appartementen ook zeer aannemelijk buiten deze grens voor 'betaalbare woningen' uitkomen. De grootte van het grootste appartement in beide scenario's is namelijk te groot om deze binnen deze grens te houden. (De kleinste appartementen bij de scenario's vallen wél onder de betaalbaarheidsgrens.)

	c
	c
	c



- Naast de financiële afweging op de scenario's, van waaruit deze memo is benaderd, kunnen andere criteria (bijvoorbeeld beleid, sociaal – maatschappelijk opgave) een belangrijke rol spelen bij de uiteindelijke keuze van het scenario door de gemeente Bronckhorst.

Vervolg

- Gemeente Bronckhorst heeft (mede) op basis van voorliggend memo een beeld gekregen van de opbrengstenmogelijkheden van het voormalige onderbouwgebouw van CBS-Bekveld en kan daarmee intern het gesprek voeren over de koers/richting/toekomstvisie voor het gebouw.
- Mocht gemeente Bronckhorst overgaan tot verkoop van (een deel) van het pand (en eventueel terrein) is het wenselijk dat de ontwikkeling past bij de visie die de gemeente bij dit pand heeft en invulling wordt gegeven aan randvoorwaarden die de gemeente voor ogen heeft bij de eventuele ontwikkeling door een ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer. Daarom zullen, bij eventuele verkoop, de randvoorwaarden voor de ontwikkeling goed moeten worden overwogen en duidelijk moeten worden geformuleerd. Dit maakt dat dat gemeente bij de verkoop en beoordeling van inschrijvers ook zogeheten “appels met appels” kan vergelijken.
- Mocht ervoor worden gekozen om het pand in stand te houden, zal moeten worden gekeken hoe men de exploitatie in de toekomst voor zich ziet (c.q. wie de gebruikers zullen worden en/of blijven) en moet worden berekenend wat de daadwerkelijke kostprijsdekkende huur is, zodat de gemeente voor wat betreft dit pand een neutraal resultaat op haar balans zal hebben.

Bijlage

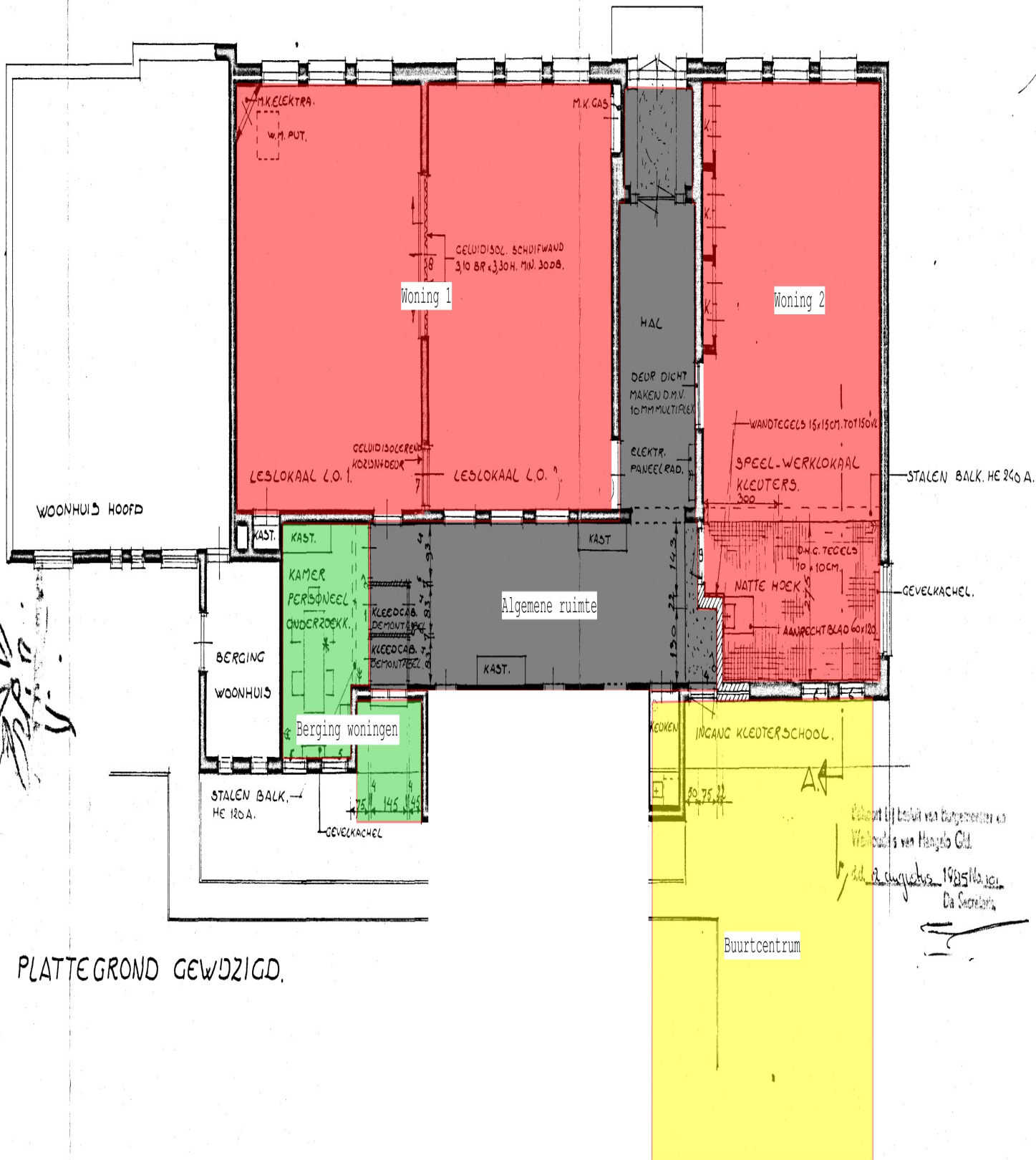
- Bijlage 1: Uitgangspunten
- Bijlage 2: Vlekkenplan scenario's
- Bijlage 3: Budgetraming
- Bijlage 4: Residuele grondwaardeberekening

Bijlage 1: Uitgangspunten

Uitgangspunten

- Adres: [redacted] J;
- Schouw van [redacted] J en [redacted] J (SBM) op locatie d.d. 27-9-2023;
- Startoverleg met [redacted] J & [redacted] J (Gemeente Bronckhorst) en [redacted] J & [redacted] J (SBM) d.d. 27-9-2023;
- Meerjarenonderhoudsplan CBS Bekveld d.d. 17-10-2023;
- Exclusief de woning die in eigendom is van een andere eigenaar, maar onder hetzelfde zit;
- Er vindt geen vergroting van m²'s/m³'s plaats.
- Gemeente heeft de ambitie om zoveel mogelijk betaalbare woningen in haar gemeente te realiseren. Dit betekent:
 - Levensloopbestendige woningen van maximaal € 355.000, - v.o.n.;
 - Een- of tweepersoons (starters)woningen van maximaal € 250.000, - v.o.n.;
- Gemeente is en blijft in geval van scenario 3 (instandhouding) eigenaar van het pand.
- Verduurzaming: De verduurzaming van het pand is uitgangspunt bij de scenario's, omdat de gemeente vanuit het klimaatakkoord haar vastgoed voor 2050 dient te hebben verduurzaamd.
- Gemeente is en blijft in geval van scenario 3 eigenaar van het pand.
- Financiële uitgangspunten:
 - Boekwaarde op het pand en terrein is [redacted] G
 - Verwachte verkoopopbrengsten: [redacted] C V.O.N. per m² Gebruiksoppervlak (GO), wat neerkomt op
 - * op de verkoopopbrengsten van het GO van de entresol (met beperkte vrije hoogte) is een reductiefactor van 50% toegepast.
 - Verwachte huuropbrengsten: [redacted] C GO (en 10x de jaar huur);
 - Verkoopopbrengst grond met woonfunctie: van [redacted] C per m² (V.O.N.)

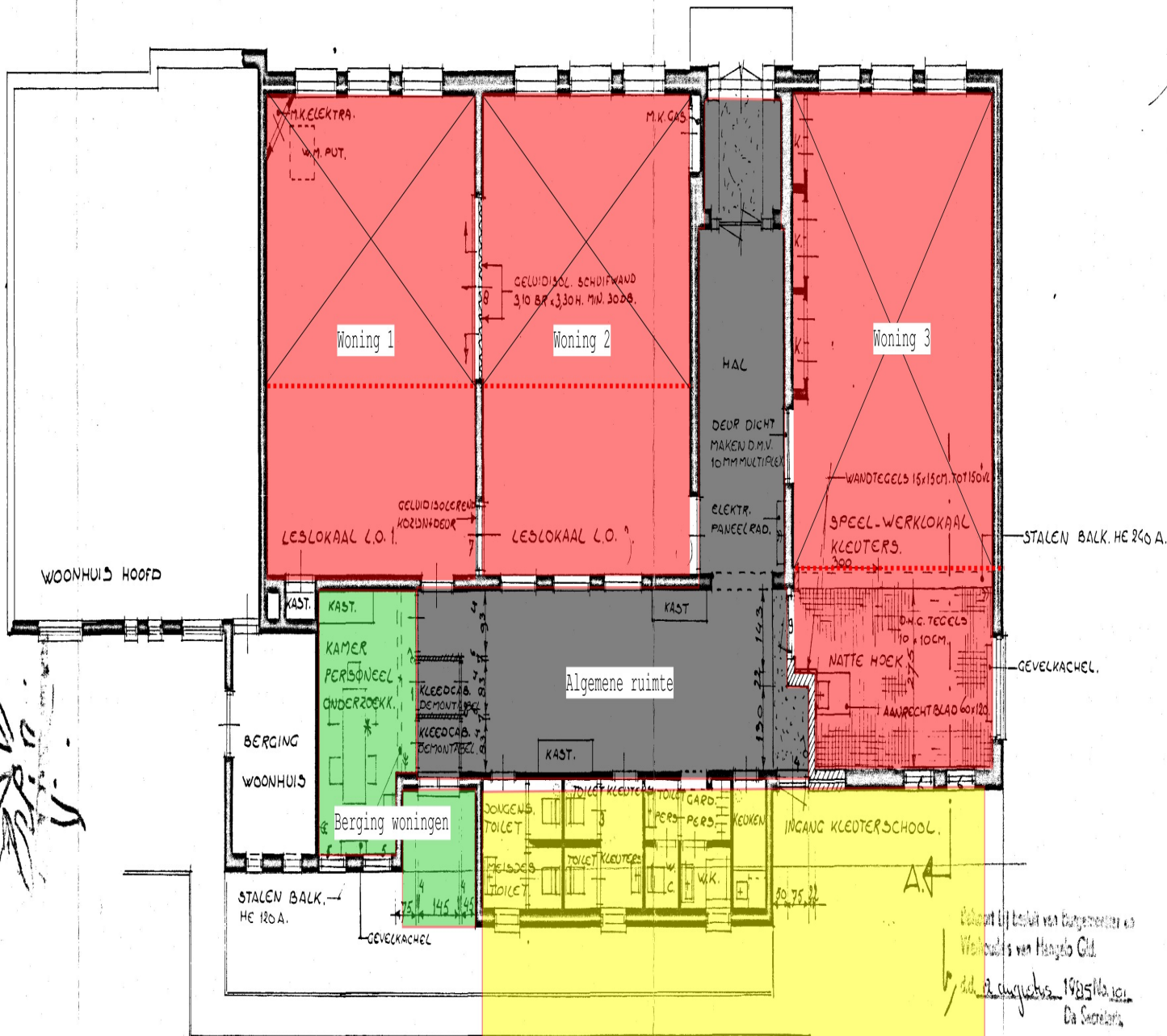
Bijlage 2: Vlekkenplan scenario's



PLATTEGROND GEWIJZIGD.

SITUATIE SCHAAAL 1:2500
AD. BEK. GEM. HENGLO GLD.
ECTIE H. N. 2195

Project: CBS-Bekveld
Projectnummer: 2P2306400
Onderwerp: SC1: 2 senioren woningen + buurtcentrum
Auteur: SBM-Bouw- en vastgoedmanagers
Datum: 24-10-2023
Gewijzigd:



PLATTEGROND GEWIJZIGD.

T.B.V. BERGING LEERMIDDELEN IN GANG
+ KAMER PERSONEEL TOTAAL 3 STUKS
LEG. SCHUIFDEURKASTEN PLAATSEN
44 x 195 x 200 CM.

SITUATIE SCHAAL 1:2500
AD. BEK. GEM. HENGLO GLD.
ECTIE H. N° 2195

Project: CBS-Bekveld

Projectnummer: 2P2306400

Onderwerp: SC2: 3 starters woningen + buurtcentrum

Auteur: SBM-Bouw- en vastgoedmanagers

Datum: 24-10-2023

Gewijzigd:

Bijlage 3: Budgetraming

Project: Herbestemming CBS Bekveld Nummer: 2P2206400 Betref: Budgetraming Datum: 23-nov-23 Gewijz:			Scenario 1: 2 levensloopbestendige woningen + buurtcentrum				Scenario 2: 3 starterswoningen + buurtcentrum				Scenario 3: Instandhouding			
BVO m2 (Excl. Buitenruimten en zolder):			455 m2				500 m2				500 m2			
VO m2 (buurtcentrum)			87 m2				87 m2				276 m2			
GO m2 (woningen)			189 m2				249 m2 (incl. entresol)							
Aantal Eenheden (st):			2 st				3 st							
NEN 2631	NLSFB	BOUWDEEL / GEBOUWDEEL	HOEVH.	EENH.	ELEMENT	TOTAAL ELEMENT	HOEVH.	EENH.	ELEMENT	TOTAAL ELEMENT	HOEVH.	EENH.	ELEMENT	TOTAAL ELEMENT
B	BOUWKOSTEN													
1	BOUWKUNDIGE WERKEN													
A	FUNDERING													
B	SKELET													
C	DAKAFBOUW / DAKAFWERKING													
D	GEVELAFBOUW / GEVELAFWERKING													
E	BINNENWANDAFBOUW / BINNENWANDAFWERKING													
F	VLOERAFBOUW / VLOERAFWERKING													
G	TRAPPEN EN HELLINGBANEN													
H	PLAFONDS BINNEN / BUITEN													
Z	OVERIGE BOUWKUNDIG													
2	INSTALLATIES													
A	WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIE													
B	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE													
C	TRANSPORT													
3	VASTE INRICHTINGEN EN VOORZIENINGEN													
A	VASTE INRICHTING													
4	TERREIN													
A	TERREIN													
	SUBTOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN													
	NADERE DETAILLERING													
	TOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN													
5	ALEGEMENE UITVOERINGSKOSTEN													
A	INDIRECTE PROJECTKOSTEN													
	TOTAAL BOUWKOSTEN (excl. BTW)													
	TOTAAL BOUWKOSTEN - afgerond (excl. BTW)													
	Totaal per m2 BVO													
	Totaal per app.													

- Uitgangspunten
- Prijspeil: oktober 2023
 - Verduurzaming:
 - o Algemeen: Schilisolatie ongeïsoleerde bouwdelen is exclusief vloerisolatie van algemene ruimte en berging(en)
 - o Scenario 1 en 2: Schilisolatie ongeïsoleerde bouwdelen en installatie conform nieuwbouwstandaard;
 - o Scenario 3: Schilisolatie ongeïsoleerde bouwdelen en toepassing van een beperkt aantal PV-panelen
 - Onderhoudswerkzaamheden (MJOP),
 - o Onderhoudswerkzaamheden van scenario 1 en 2 zijn naar voren getrokken zodat het gebouw voldoet aan de nieuwbouwstandaard;
 - o Onderhoudswerkzaamheden van scenario 3 zijn bepaald op basis van het natuurlijk moment.
 - Aanpassen sanitair
 - o Vervangen van kindertoiletten door normale toiletten
 - o De huidige tijdelijke sanitaire ruimte, uitgevoerd door De Kabath, zal afhankelijk van het scenario worden vernieuwd of een berging voor de bewoners worden
 - Bewoners van scenario 1 en 2 hebben, naast de berging binnen tevens, een buitenberging;
 - Aanpassen terrein
 - o Terrein zal worden aangepast, zodat hier tevens parkeervoorzieningen zijn.
 - o Scenario 1 heeft aan de achterzijde tevens een gezamenlijk terras, dit wordt gecreëerd door sloop van de zaal en het creëren van een nieuwe ingang voor het buurtcentrum

Bijlage 4: Residuele grondwaardeberekening

Project: Herbestemming CBS Bekveld Nummer: ZP2306400 Betreft: Grondwaarde berekening Datum: 29 november 2023 Gewijs:										
		Scenario 1: 2 levensloopbestendige woningen + buurtcentrum			Scenario 2: 3 starters woningen + buurtcentrum			Scenario 3: Instandhouding		
INVESTERINGSKOSTEN:		% van de bouwkosten Bedrag € %			% van de bouwkosten Bedrag € %			% van de bouwkosten Bedrag € %		
A GRONDKOSTEN										
A1 VERWIERVINGSKOSTEN										
A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN										
A3 KOSTEN BOUWRUPMAKEN										
B BOUWKOSTEN										
B1 GEBOUWEN										
B2 TERREIN										
C INRICHTINGSKOSTEN										
C1 INRICHTINGSKOSTEN										
D BIJKOMENDE KOSTEN										
D1 VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN										
D2 VERKOOPKOSTEN										
D3 HEFFINGEN										
D4 VERZEKERINGEN										
D5 AANLOOPKOSTEN										
D6 FINANCIERINGSKOSTEN										
D7 RISICO-VERREKENING										
D8 ONVOORZIENE UITGAVEN										
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)										
OPBRENGSTEN:										
E1 VERKOOPPRIJS										
TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT		Ge								
ADDITIONELE OPBRENGSTEN KAVEL (INDICATIEF):										
A GRONDKOSTEN										
A1 VERWIERVINGSKOSTEN										
A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN										
A3 KOSTEN BOUWRUPMAKEN										
A3 BIJKOMENDE KOSTEN GROND										
OPBRENGSTEN:										
E1 VERKOOPPRIJS										
TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT KAVEL (INDICATIEF)										
		Resultaat (incl. BTW en exclusie								
Opmerkingen:										
- Kosten exclusief planschade, financieringskosten (rente) en inflatie.										
- Op het pand en terrein zit een boekwaarde van 0,-.										
- Huurprijen op basis van €50,-/m2 verhuurbaar oppervak										
- Scenario 3 verhuurbare functie passend in bestemmingsplan										
- Scenario 3 upgrade interieur door huurder										

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter