

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 5 december 2024 10:06
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Schetsen scenario's Bekveld
Bijlage(n): 20240621 Plan ontwikkeling Bekveldschool 3.pdf

Dag [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED],

Maandag 9 december om 14:00 zit Evert Blaauw samen met de bewoners, [REDACTED] en ik (door omstandigheden online) bij elkaar om hun bij te praten over hoe het college en wij als ambtelijk apparaat tegenover de gewenste ontwikkeling van het voormalige schoolgebouw en ontmoetingsplek in Bekveld staan. Dit om met hun de juiste uitwisseling te hebben voor de behandeling van hun initiatief op 12 december in de raad.

[REDACTED] en [REDACTED] zien jullie er kans in om hierbij fysiek aanwezig te zijn. Dat zou [REDACTED] in haar positie aan tafel wel helpen.

Projectplan Bekveld

Zie bijgaand het projectplan en de begroting ter onderbouwing van hun aanvraag voor het creëren van een toekomstbestendige ontmoetingsplek.

Even kort mijn eigen samenvatting:

- de vereniging zet in op het verkrijgen van eigendom van het gehele gebouw en grond. Dit vooral met de intentie om het voor alle betrokken partijen toekomstbestendig te maken, zelfstandig te laten opereren en de invloed vanuit de gemeenschap maximaal te houden.
- Het schoolgebouw en het buurthuisdeel willen ze dan, met behulp van een bijdrage vanuit Leefbaarheid & Sport, verduurzamen en up to date maken.
- Het schoolgebouw willen ze geschikt maken voor kamerbewoning om daarmee het gehele pand te onderhouden en de exploitatie van het buurthuisfunctie te dekken. Daarnaast willen ze ook huuropbrengsten halen uit verhuren van (commerciële) algemene ruimtes.
- Zij zetten in op veel cofinanciering via dorpendeal, leader en de landelijke duurzaamheidssubsidies voor verenigingen en gebouwen. Waarmee de investeringslast of lagere opbrengst uit verkoop, vanuit of voor de gemeente, positiever is (eigen inschatting hor)
- Het een eenmalige investering is vanuit de gemeente in het overdragen van het gebouw en en de grond. Waarbij zij zelf, met cofinanciering vanuit andere regelingen, de verduurzaming willen realiseren. Daarna willen en kunnen zij het volledig zelfstandig draaien.

Memo inzet en advies college

Ik wil Evert goed informeren over de scenario's die we willen of moeten volgen inzake ontwikkeling schoolgebouw in relatie tot de buurthuisfunctie. Hierbij wordt Bekveld ook geadviseerd door de Leefbaarheidsalliantie die op andere plekken vergelijkbare trajecten hebben doorlopen. Dus ook ervaring hebben met de beperkingen of omgaan met het Didam arrest enz. Hier hebben wij goed contact mee en zitten er ook realistisch in.

Aanleveren input

Zou jullie voor maandag 10:00 uur de scenario's van verkoop/overdracht grond en pand kort kunnen schetsen zodat dit voor iedereen duidelijk is.

Mijn gevoel hierbij is dat we echt moeten kijken wat onze positie als gemeente hierin is en wat we, mede gelet op de inzet van het gebiedsproces leefbaarheid & sport, over willen laten of juist moeten laten aan de gemeenschap. Hoe strategisch en formeel moet je erin blijven zitten en wat kan je, met uiteraard allerlei mitsen en maren, over laten aan een goed georganiseerd collectief van bewoners.

Daarnaast fijn om te weten over welk bedrag we precies praten als we het schoolgebouw overdragen aan het collectief van Bekveld? Hier is wel met elkaar over gemaild, maar fijn om dit zo actueel mogelijk te hebben.

Al met al goed om vanuit jullie [REDACTED] en [REDACTED] duidelijkheid te hebben over inzet van proces, procedures en voorwaarden inzake overdracht eigendom en de gewenste ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,



cluster Zorgen en leren



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Noaberschap Nabij Organiseren

Leefbaarheid in Buurtschap Bekveld



Inhoudsopgave

<i>Opmerking bij versie 2 van het ontwikkelplan</i>	<i>4</i>
Voorwoord	5
<i>Inleiding: schets van het proces.....</i>	<i>6</i>
<i>Uitslag ledenpeiling</i>	<i>7</i>
<i>Doelen van de werkgroep Behoud School Bekveld.....</i>	<i>7</i>
<i>Kenmerken Bekveld en conclusies voor de leefbaarheid</i>	<i>9</i>
<i>Demografische gegevens</i>	<i>9</i>
<i>Functionele analyse voorzieningen</i>	<i>11</i>
<i>Context leefbaarheid Bekveld</i>	<i>11</i>
<i>De rol van de Buurtvereniging</i>	<i>12</i>
<i>Doelen voor de leefbaarheid van Bekveld</i>	<i>13</i>
<i>De sociale cohesie bevorderen ten behoeve van welzijn en ondersteuning.....</i>	<i>13</i>
<i>Ouder worden en zelfstandig blijven wonen (re- & enablement)</i>	<i>14</i>
School Bekveld: ontmoetingsplek voor de toekomst	14
<i>Basisvoorwaarden Omgevingsvisie “Bronckhorst 2 x zo mooi”</i>	<i>15</i>
<i>Stichting BuitenGewoon Bekveld (SBGB).....</i>	<i>15</i>
<i>Economisch duurzaam exploiteren: kamerbewoning jongeren of maatschappelijke verhuur</i>	<i>16</i>
<i>Verduurzaming</i>	<i>16</i>
<i>Opbrengsten verhuur</i>	<i>16</i>
Situatie, uitgangspunten voor duurzame exploitatie.....	17
<i>Beschrijving buurthuisdeel</i>	<i>17</i>
<i>Beschrijving te verhuren deel.....</i>	<i>18</i>
<i>Plan voor financiële dekking realisatie buurthuis.....</i>	<i>18</i>

<i>Kosten verbouw en verduurzaming van het gebouw</i>	<i>19</i>
<i>Geraamde kosten (op basis van prijspeil oktober 2023).....</i>	<i>19</i>
<i>Subsidieverkenning.....</i>	<i>21</i>
<i>Dorpendeal</i>	<i>21</i>
<i>Leader Achterhoek.....</i>	<i>21</i>
<i>Oranjefonds</i>	<i>22</i>
<i>Coöperatief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)</i>	<i>22</i>
<i>Vervolgstappen: nader onderzoek.....</i>	<i>23</i>
<i>Bijlage 1: Geschatte begroting tbv exploitatie.....</i>	<i>24</i>
<i>Bijlage 2: Schoolagenda seizoen 2024-2025</i>	<i>26</i>
<i>Bijlage 3: Globaal plan van eisen verduurzaming buurthuisdeel</i>	<i>27</i>
<i>Bijlage 4: Raming van kosten voor verbouw en verduurzaming</i>	<i>30</i>

Opmerking bij versie 2 van het ontwikkelplan

In december 2023 is een eerste versie van het ontwikkelplan voor de school ingediend bij het College van B&W van Bronckhorst. In dit plan is de duurzame economische exploitatie gebaseerd op 3 moderne appartementen met een ontwerp en doorrekening op basis van het bouwbesluit 2025 en het kostenpeil oktober 2023. De totale bekostiging hiervoor zou zo'n [REDACTED] euro bedragen. Inmiddels is uit nader onderzoek naar fundraising, gebleken dat dit plan financieel niet makkelijk haalbaar is. Vanuit de reguliere subsidiefonds zoals Oranjefonds en VSB-fonds zal alleen het buurthuisgedeelte gefinancierd kunnen worden. De Stichting BuitenGewoon Bekveld zou dan een bancaire lening of een (particuliere) lening moeten afsluiten waarbij in beide gevallen de kwetsbaarheid voor het vrijwilligersbestuur groot is. Het verkopen van een deel van het gebouw ten behoeve van verkoop van de appartementen, is geen optie. In dat geval zou er geen verdienmodel zijn voor de Stichting om het gebouw te beheren.

Daarom is in deze versie 2 van 21 juni 2024 het plan op het onderdeel van het verdienmodel gewijzigd naar kamerbewoning en/of commerciële verhuur. Het verdienmodel wijzigt niet: de Stichting wil een constante en structurele inkomstenbron om het beheer en onderhoud van het Schoolgebouw te kunnen verzorgen.

Versie 2 is ingebracht als initiatief in het traject Leefbaarheid van de gemeente Bronckhorst.

Voorwoord

De buurtvereniging Bekveld is opgericht op 25 februari 1987 als opvolger van de 'Vereeniging Bekvelds Bloei' die werd opgericht op 27 oktober 1926. De buurtvereniging Bekveld kent een hele lange geschiedenis van het organiseren van activiteiten voor de Bekvelders. Het schoolgebouw heeft hier sinds 1921 tot op heden een belangrijke plek in vervuld. Nu de schoolfunctie er niet meer is, is er niet meer de vanzelfsprekende ontmoeting op het schoolplein waar er door generaties heen werd kennisgemaakt, samengewerkt, oppas geregeld, met vriendjes en vriendinnetjes gespeeld en afspraken gemaakt om samen ergens de schouders onder te zetten.

De Buurtvereniging Bekveld en haar leden willen dat het schoolgebouw een plek wordt die in een veranderende samenleving een middelpunt kan blijven zodat buitenaf wonen zo lang mogelijk door kan gaan. Daartoe is de Stichting BuitenGewoon Bekveld ingericht. Deze stichting heeft tot doel Bekveld toekomstbestendig te maken op het gebied van leefbaarheid in een omgeving van toenemende ontgroening, vergrijzing en tekorten in de zorg.

Bekveld is BuitenGewoon in haar buurtkracht en energie. Wij, Buurtvereniging Bekveld en de Stichting BuitenGewoon Bekveld, willen de schouders eronder zetten om Bekveld op een mooie manier klaar te maken voor de toekomst.

21 Juni 2024,

 J, voorzitter Stichting BuitenGewoon Bekveld

 J, voorzitter Buurtvereniging Bekveld

Inleiding: schets van het proces

In het najaar van 2022 vernamen de buurtvereniging Bekveld en haar (600) leden het besluit van Stichting Gelderveste om de school in Bekveld per 1 augustus 2023 te sluiten.

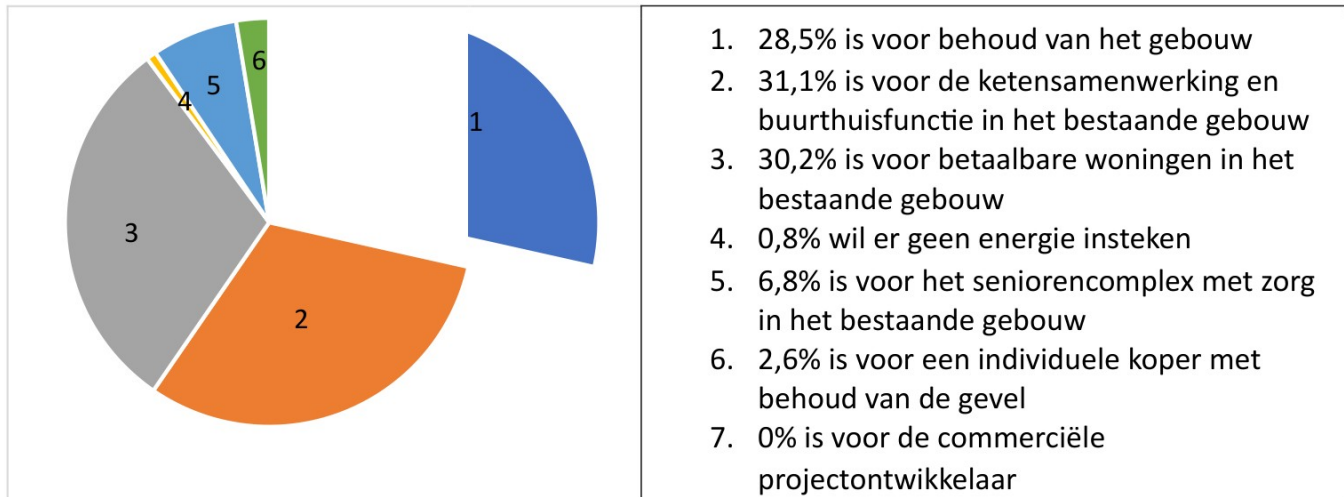
De Bekvelders vinden het gebouw 'gezichtsbepalend', een middelpunt voor Bekveld en er wordt een grote emotionele verbondenheid gevoeld bij dit gebouw. De 'ziel en zaligheid' van ons buurtschap zit in dit schoolgebouw.

Terugkijkend naar de bouw in 1921 zijn er oprichtingsfondsen van zo'n 31.000 gulden opgebracht door de familie van huidige bewoners en sindsdien zijn er door de Bekvelders vele geldelijke en materiële investeringen gedaan. Er is door de bewoners een vleugel aangebouwd, een speelplaats aangelegd, ze hebben het dak en de elektra vernieuwd, verfonderhoud gepleegd, hekken geplaatst en zo zijn er nog vele zaken meer die door de Bekvelders zijn uitgevoerd en ook bekostigd. Dit blijkt uit verhalen maar ook uit de notulen van de medezeggenschapsraden en de ouderraad van de afgelopen decennia. Deze investeringen zijn 'om niet' gegeven. Sinds het moment dat dit gebouw bestaat, was het een ontmoetingsplek voor de Bekvelders en vonden er jaarlijks activiteiten plaats, uiteraard rekening houdende met de schoolfunctie.

Vanwege het belang van het schoolgebouw voor de sociale ontmoeting in Bekveld heeft de Buurtvereniging tijdens haar ALV van 10 februari 2023 een werkgroep 'Behoud Bekveldschool' ingesteld die de opdracht kreeg om het schoolgebouw voor Bekveld te behouden.

In Maart 2023 heeft de werkgroep een onderzoek gedaan onder de leden van de buurtvereniging over de vraag of zij daadwerkelijk het gebouw willen behouden en met welke bestemming. In de uitslag van dit onderzoek stonden twee dingen centraal: het huidige gebouw moet behouden blijven en ook de ontmoetingsplek moet behouden blijven 'want de school is van ons'. Met de herontwikkeling van de school tot volwaardige ontmoetingsplek zal de leefbaarheid in Bekveld structureel verbeteren.

Uitslag ledenpeiling



Tabel 1 uitslag stemming

Doelen van de werkgroep Behoud School Bekveld

De werkgroep heeft op basis van de uitslag van het onderzoek onder de leden van de buurtvereniging de volgende doelen geformuleerd.

1. Behoud van het huidige schoolgebouw voor Bekveld.
2. Behoud van de ontmoetingsplek in het huidige schoolgebouw.
3. Een plan maken voor een duurzame economisch, rendabele exploitatie.
4. Financiële dekking zoeken -fondsen- voor verduurzaming van het gebouw; inrichting met woningen of verhuur; inrichting van de ontmoetingsplek.

Met de uitslag van de ledenpeiling heeft de werkgroep per brief aan het College van B&W en de Gemeenteraad haar doel kenbaar gemaakt. Het College gaf desgevraagd aan niet in gesprek te willen met de werkgroep maar te willen wachten op de bespreking van de Gebiedsvisie Sport en Leefbaarheid, waarover in september in de Gemeenteraad zou worden besloten. De werkgroep heeft in de tussen liggende maanden in het ambtelijk overleg een aantal zorgen geuit. Deze zorgen waren:

- Dat het proces van de gemeente langzaam zou gaan waardoor de in verhuur geïnteresseerde maatschappelijke organisaties zouden afhaken.¹

¹ Dit is helaas ook daadwerkelijk gebeurd.

- Dat het gebouw zou verpauperen omdat het besluitvormingsproces van de gemeente langzaam zou gaan.
- Dat de gemeente eigenstandig keuzes zou maken over het gebouw -sloop- waardoor een langjarig proces van juridisering zou kunnen ontstaan over het wel of niet eigenaarschap van de gemeente (vergelijkbaar Steenderen met betrekking tot economisch claimrecht o.g.v. WPO).
- Dat de gemeente in haar keuzes de belangen van de bewoners niet voldoende zou laten wegen maar voorrang zou geven aan haar eigen prioriteiten.
- Dat de gemeente haar eventuele besluitvorming over woningbouw niet zou baseren op een haalbaarheidsonderzoek. De werkgroep had over de haalbaarheid van woningbouw advies ingewonnen bij een architect en een aannemer en de uitkomst hiervan was dat dit voor een commerciële partij niet haalbaar zou zijn.
- Dat de ontmoetingsplek met ingang van 1 augustus zou verdwijnen waardoor activiteiten van de buurtvereniging 'dakloos' zouden zijn.

De werkgroep schreef in totaal 3 brieven aan het College en pas na een ambtelijk overleg op 8 juni 2023 en nog een conceptbrief aan het College met het verzoek om een gesprek met de verantwoordelijk wethouder kreeg de buurtvereniging op 29 juni 2023 een brief van het College, dat voor de tijdelijke duur van het proces van besluitvorming de ontmoetingsplek in

de school behouden kon blijven. Dit was ook het moment om een bijeenkomst te organiseren voor omwonenden en hen bij te praten over de stand van zaken en afspraken te maken over de communicatie en de samenwerking met de werkgroep.

Omdat nog steeds niet duidelijk was welke overwegingen het College had met de school voor de toekomst, heeft de werkgroep besloten om in te spreken bij de gemeenteraad op 14 september. Centraal bij het inspreken stond het doel van de werkgroep om het schoolgebouw van Bekveld te behouden om 'naoberschap nabij te organiseren'. Dit inspreken kreeg een vervolg op 5 oktober en op 12 oktober werd de Gebiedsvisie Sport en Leefbaarheid door de Gemeenteraad vastgesteld. Een van de uitgangspunten van deze Gebiedsvisie is om aan te sluiten bij bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid. Met deze besluitvorming is voor de werkgroep de basis gelegd om verder te werken aan een businesscase voor de herontwikkeling van de school.

Op 5 december 2023 is een eerste versie van het ontwikkelplan School Bekveld aan het College van B & W gestuurd met een verzoek om een gesprek met de wethouder. Dat gesprek vond plaats met wethouder Pelgrom op 25 januari 2024. De conclusie van dit gesprek was dat het proces rondom de school zou worden ingebracht in het traject dat de gemeente had ingezet op het gebied van de Visie Sport en Leefbaarheid.

Op 29 februari 2024 vond een tweede gesprek plaats met wethouder Pelgrom en de projectleider Leefbaarheid, , en vond een bezichtiging plaats van de school. In dit gesprek werd een aanmoediging gegeven om vooral de bestaande activiteiten te blijven uitvoeren en nieuwe activiteiten te ontplooiën in het schoolgebouw; er werden geen toezeggingen gedaan over de toekomst van het gebouw.

Vanaf 27 mei 2024 heeft de Buurtvereniging in samenwerking met de Stichting Buiten Gewoon Bekveld geparticipeerd in het leefbaarheidstraject en het initiatief van School Bekveld ‘op de kaart gezet’.

In de tussentijd vonden er in de school drie avonden plaats met het doel om informatie op te halen bij de Bekvelders om deze in te brengen in het leefbaarheidstraject. Op vrijdagavond 3 mei 2024, een avond over ‘wat heb je nodig om ouder te worden in Bekveld’; op maandagavond 27 mei 2024 een avond voor jonge ouders en op donderdagavond 20 juni 2024 een avond over welke activiteiten je geprogrammeerd wil zien voor de sociale ontmoeting. De inbreng van deze avonden is bepalend voor het seizoen 2024-2025. Een activiteitenagenda is als bijlage 2 toegevoegd. De verslagen van deze avonden zijn als bijlage 3 toegevoegd.

De Stichting Buiten Gewoon Bekveld (voorheen de werkgroep Behoud Bekveldschool) wordt ondersteund door de adviseurs van de Leefbaarheidsalliantie van de provincie Gelderland.

Kenmerken Bekveld en conclusies voor de leefbaarheid

Demografische gegevens

Voor de herontwikkeling van de school als buurthuis is een analyse gemaakt met behulp van CBS-gegevens ‘wijken en buurten’ over de gebieden ‘verspreide huizen Keijenborg’ (codering BU18760004) en ‘verspreide huizen Bekveld en Gooi’ (codering BU18760007). Ter vergelijking zijn ook de cijfers opgenomen van het gebied Olburgen Rha.²

Tabel 1: demografische gegevens Bekveld

	Aantal inwoners	0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65 plus
Bekveld en Gooi	360	40	50	45	155	70
Rha en Olburgen	145	10	5	25	55	40
Varssel	345	40	35	60	130	75

Tabel 2 aantal inwoners en leeftijdsopbouw

² Olburgen Rha heeft Dorpshuis ‘t Lokaal dat als inspiratie diende voor de werkgroep.

	Huish.	1 pers.	Hh zonder kk	Hh met kinderen	Alleenstaand	Gehuwd	Bevolkingsdichtheid
Bekveld en Gooi	135	20	70	50	165	190	61
Rha en Olburgen	75	10	35	20	75	95	172
Varssel	140	30	60	50	150	160	37

Tabel 3 aantal huishoudens met en zonder kinderen, bevolkingsdichtheid

	Huisarts	Supermarkt	Kinderdagverblijf	Afstand tot basisschool	Scholen binnen 3 km
Bekveld en Gooi	3	3,3	2,1	2	1,4
Rha en Olburgen	3,9	3,6	2,6	2,8	0,9
Varssel	4,9 km	4,3 km	1,4 km	4,2 km	0

Tabel 4 Afstand tot voorzieningen

De gegevens van het CBS bieden de mogelijkheid om conclusies te trekken over de demografische kenmerken van Bekveld.

-
1. In Bekveld wonen momenteel meer jongeren dan in Rha/Olburgen.
 2. Er is een grote groep bewoners tussen de 45 en 65 jaar die momenteel nog actief is in het arbeidsproces.
 3. De bevolkingsdichtheid in Bekveld is een stuk lager dan in Rha/Olburgen, mensen wonen verder uit elkaar en je moet er meer moeite voor doen om elkaar te ontmoeten.
 4. In Bekveld wonen naar verhouding veel alleenstaanden.
 5. Gezien de ouder wordende groep zijn voorzieningen in de kernen op zijn minst een logistiek probleem. Maar ook is de bevolking van Bekveld van oudsher niet gericht op Keijenburg maar meer op Hengelo. Juist, de kern die verder weg ligt dan Keijenburg. De voorzieningen in de nabijgelegen kern Keijenburg zijn dan ook niet altijd de goede oplossing.

Functionele analyse voorzieningen

Een analyse van het gebied ten aanzien van voorzieningen levert globaal het beeld op dat de belangrijkste voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en levensmiddelen op zo'n 3,2 km. Van Bekveld liggen.³ Het gaat hierbij om huisartszorg; trombosezorg; apotheek; fysiotherapie en ergotherapie. Ouderenzorg zoals dagbesteding ligt ook in Hengelo op 3,6 km. Openbaar vervoer: de meest dicht bij zijnde bushalte ligt op 3,6 km. Een ontmoetingsplek voor een gezellige ontmoeting in Hengelo -Ons Huis- op 3,6 km. Of ook de Horst in Keijenburg- ligt op 1,5 km. Maar zoals eerder gezegd, bewoners van Bekveld zijn van oudsher niet op Keijenburg gericht.

De voorzieningen in Hengelo liggen op 44 minuten lopen, 11 minuten fietsen of 6 minuten met de auto. Vanaf enige leeftijd en afhankelijk van de fysieke conditie zullen bewoners van Bekveld altijd vervoer nodig hebben, of thuisbezorging van levensmiddelen (digitale bestelling).

Context leefbaarheid Bekveld

Het vraagstuk over het behoud van het schoolgebouw en welke maatschappelijke taak dit gebouw zou kunnen hebben in ons leefgebied moet worden bekeken vanuit de context van ontwikkelingen binnen de gemeente Brockhorst. Een -qua oppervlakte- grote gemeente met een kleine bevolkingsdichtheid, een vijftal kernen en veel buitengebieden met de bijbehorende keuzeproblematiek over het alloceren van voorzieningen. Toch zijn de maatschappelijke vraagstukken binnen onze gemeente dezelfde als elders in Nederland: een toenemende verantwoordelijkheid van gemeentes op het gebied van WMO, specifiek ouderen- en jeugdzorg, nieuwkomersvoorzieningen voor arbeidsmigranten, oorlogsmigranten, asielzoekers en statushouders; vergrijzing; toename van eenzaamheid; afname van zorgprofessionals; afname van zorgnabijheid (ontwikkelingen ziekenhuiszorg).

Deze ontwikkelingen betekenen ook een toenemende verantwoordelijkheid voor de individuele burger om meer regie te voeren over het individuele welzijn, het gezond en vitaal ouder worden, langer zelfstandig te kunnen leven. De gebiedsvisie Sport en Leefbaarheid die in het najaar van 2023 is goedgekeurd door de Gemeenteraad van Bronckhorst, anticipeert hierop.

³ Afstand berekend vanaf Bekveldweg 1

De rol van de Buurtvereniging

De Buurtvereniging Bekveld is opgericht op 25 februari 1987 als opvolger van de 'Vereeniging Bekvelds Bloei' die werd opgericht op 27 oktober 1926. Bekveld kent dus een hele lange geschiedenis van het organiseren van activiteiten voor de Bekvelders. ***Het schoolgebouw heeft in Bekveld sinds jaar en dag een prominente functie want de buurtvereniging heeft alle jaren sinds 1921 in nauwe samenwerking met de directie van de school, het schoolgebouw kunnen gebruiken voor activiteiten.*** En dat willen we zo houden.

De Buurtvereniging heeft inmiddels 600 leden en kent een jaarkalender die ook veel tradities kent: het Bekvelds feest, het Paasvuur, de jaarlijkse fietstocht, de 'Inburgeringscursus' voor nieuwe Bekvelders, de nieuwjaarsborrel, 'Bekveld in het Licht', Bekveld's Vertier (seniorenontmoeting), Sinterklaasfeest (Bekvelds Vertier met de kinderen van de beide kinderdagopvangorganisaties), kerststukjes maken (voor jezelf en voor Bekvelders die een opkikkertje nodig hebben), de Bekveldse Helden (open podium voor het Buurtfeest), de vrijwilligersbijeenkomst voor alle vrijwilligers. En dan zijn er nog de talloze commissies die deze activiteiten organiseren aangevuld met de wagenbouwers; de schietcommissie; de onderhoudscommissie. En ook organiseert het bestuur van de Buurtvereniging de nodige ontmoetingen in de vorm van de ALV's.⁴

De buurtvereniging heeft met talloze vrijwilligers jarenlang gezorgd voor de sociale ontmoeting in Bekveld. In 1987 was er bij de toenmalige oprichters van de huidige Buurtvereniging al een besef van een veranderend platteland en de problemen van de agrarische sector, de bevolkingskrimp en toenemende ouderdom, migratie uit de randstad.

De Buurtvereniging Bekveld heeft op het gebied van sociale cohesie in haar meer dan 30-jarig bestaan haar nut bewezen. Door alle verenigingsactiviteiten zien de Bekvelders elkaar regelmatig en krijgen de nieuwkomers de gelegenheid om te wennen aan de (autochtone) Bekvelders. De Buurtvereniging heeft de basis gelegd om het Naoberschap -de zorg en aandacht voor elkaar- voor de toekomst *nabij* te organiseren.

⁴ Voor meer informatie en een activiteitenkalender zie de website van de buurtvereniging www.bekveld.nl en de facebookpagina van de buurtvereniging.

Doelen voor de leefbaarheid van Bekveld

Vanuit het bovenstaande perspectief kunnen de doelen op het gebied van leefbaarheid in Bekveld als volgt worden benoemd.

De jongeren die momenteel in Bekveld wonen voor Bekveld behouden.

Niet alleen door het zorgen voor betaalbare woningen, maar ook door ervoor te zorgen dat ze elkaar blijven kennen en kunnen volgen in hun leven. Bekveld heeft als slogan 'Buurtschap is meesterschap' maar daarbij geldt ook 'jong geleerd is oud gedaan'. Als het doel is om een actieve buurt te hebben met buurtkracht, bewoners die naar elkaar omkijken en iets voor elkaar willen betekenen, dan zullen deze mores van jongs af aan moeten worden overgedragen. Woningen voor jongeren en jonge gezinnen zijn belangrijk. Hierbij hoeft niet altijd naar nieuwbouw te worden gekeken. Ook het splitsen van grote woningen en het plaatsen van mantelzorgwoningen kan leiden tot woonruimte, waarbij het naoberschap burenhulp in nabijheid voor anderen- een vanzelfsprekende plek krijgt.

De sociale cohesie bevorderen ten behoeve van welzijn en ondersteuning

De leeftijdscategorie 45-65 jaar is nog actief in het werkzame leven. Heeft netwerken rondom het gezin, de familie, het werk, vrienden en kennissen. Om ervoor te zorgen dat deze bewoners elkaar blijven kennen naar de toekomst toe, is een actieve buurtvereniging nodig met -voor deze categorie- activiteiten die gericht zijn op de ontmoeting. Sinds 1987 organiseert de buurtvereniging activiteiten als het Paasvuur, het Bekveldse feest met het traditionele vogelschieten en het open podium, de jaarlijkse fietstocht voor jong en oud, de kerst- en nieuwjaarsborrel. Ook wordt sinds enige jaren de tweejaarlijkse 'Bekveldse Inburgeringscursus' georganiseerd voor alle nieuwe bewoners. Onder deze leeftijdscategorie is ook het aantal eenpersoons-gezinnen relatief groot (45%) waardoor in situaties van verminderde conditie eenzaamheid op de loer ligt. Deze groep verdient eveneens de aandacht om hun welzijn en gezondheid te bevorderen. Ook voor de leeftijdscategorie vanaf 60 jaar is de sociale ontmoeting essentieel voor welzijn en gezondheid. Gezien de snelheid van maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van de digitalisering zou de ontmoeting voor deze groep ook een educatief en ondersteunend karakter kunnen hebben ('formulierencafé', IDO). Voor de leeftijdscategorie 60 plus kent de buurtvereniging Bekveld al sinds jaar en dag de seniorenontmoeting 'Bekvelds Vertier'. Een maandelijkse activiteit waar met een drankje en een hapje de gezelligheid wordt gezocht bij elkaar en tussendoor ook de kleine problemen worden aangehoord en opgelost.

Ouder worden en zelfstandig blijven wonen (re- & enablement)

De maatschappelijke ontwikkeling op het gebied van vergrijzing werkt ook door in Bekveld. Veel bewoners blijven hier tot op hoge leeftijd wonen. Maar naar de toekomst toe is er geen vanzelfsprekendheid meer als het gaat om ondersteuning vanuit de thuiszorg en verpleegkundige zorg. Het is daarom zaak dat ieder op tijd de regie voert over zijn/haar ouder worden. Bekveld wil haar bewoners 'empoweren' op dit gebied en aansluiten bij de visie van enablement en re-enablement. Een visie op de ouderenzorg die ervan uitgaat dat mensen op tijd leren om tot op hoge leeftijd voor zichzelf te zorgen, zowel als het gaat om het runnen van een huishouden als om persoonlijke zorg op het gebied van algemene dagelijkse levensverrichtingen zoals aankleden, douchen en voor eten zorgen. De buurtvereniging organiseert nu al de senioren-ontmoeting. Het is niet moeilijk om deze activiteiten ook te richten op preventie-educatie voor re-enablement.

School Bekveld: ontmoetingsplek voor de toekomst

Voor School Bekveld zijn er 4 doelen:

1. Behoud van het huidige schoolgebouw voor Bekveld.

2. De ontmoetingsplek in het huidige schoolgebouw realiseren.
3. Een duurzame economisch, rendabele exploitatie organiseren.
4. Financiële dekking realiseren -fondsen- voor verduurzaming van het gebouw; inrichting met woningen of verhuur; inrichting van de ontmoetingsplek.

In dit gedeelte van het ontwikkelplan, worden de doelen 3 en 4 besproken vanuit het perspectief van de omgevingsvisie Sport en Leefbaarheid.

Basisvoorwaarden Omgevingsvisie “Bronckhorst 2 x zo mooi”⁵

In de uitgangspuntennotitie over Sport en Leefbaarheid formuleert de gemeente de basisvoorwaarden voor leefbaarheid als volgt (citaat):

1. *Elk dorp en elke buurtschap functioneert als een sterke gemeenschap met een grote eigen dynamiek, organisatievermogen, zelfredzaamheid. Gemeentelijke taken en zaken dragen daaraan bij waar mogelijk, maar gemeenschappen zijn op eigen kracht in staat hun voorzieningen en hun ontmoetingsplekken te draaien.*
2. *We streven naar behoud van basisvoorzieningen in de dorpen of binnen fietsafstand. We zoeken waar nodig naar innovatieve oplossingen, zoals het combineren van functies.*
3. *We ondersteunen initiatieven voor laagdrempelige ontmoeting voor iedere inwoner. We helpen de welzijnsorganisaties en het verenigingsleven om een stevige basis neer te blijven zetten en bij de ondersteuning van onze inwoners.*

Stichting BuitenGewoon Bekveld (SBGB)

Omdat de Buurtvereniging Bekveld statutair als doel heeft om activiteiten te organiseren in het kader van sociale cohesie, is er een aparte stichting nodig voor het beheer van de het schoolgebouw. Dit is de stichting Buiten Gewoon Bekveld geworden met KvK inschrijving 62500376⁶. De stichting is een doorontwikkeling van de Bekveldse stichting Buiten Gewoon

⁵ Vinden en verbinden, uitgangspuntennota Sport en Leefbaarheid voor een vitaal Bronckhorst, blz. 12.

⁶ Deze stichting komt voort uit de stichting voor de schooltuintjes; BuitenGewoon Buiten. De gewijzigde statuten worden dd. 10 juli 2024 gepasseerd bij de notaris. Het KvK-nummer en de Anbi status, etc. blijft gehandhaafd. De doelstelling wordt gewijzigd naar het bevorderen van de leefbaarheid in Bekveld.

Buiten. De doelstelling van de stichting is om de leefbaarheid in Bekveld te vergroten en de waarden van het platteland en naoberschap uit te dragen. Deze stichting heeft een ANBI status. Inmiddels zijn er, conform de statuten, vijf bestuursleden benoemd. Een deel van de werkgroep Behoud School Bekveld is opgegaan in het bestuur.

Economisch duurzaam exploiteren: kamerbewoning jongeren of maatschappelijke verhuur

Om te komen tot een duurzame exploitatie voor de ontmoetingsplek in Bekveld, is op de eerste plaats ervoor gekozen de optie 'kamerbewoning' te onderzoeken. De achterliggende reden hiervoor is de ledenpeiling onder de leden van de buurtvereniging waarbij betaalbare woningen voor jonge Bekvelders een hoge prioriteit kreeg. De tweede optie voor een duurzame exploitatie is verhuur. In het afgelopen jaar hebben meerdere bedrijven met een maatschappelijke en commerciële functie, geïnformeerd of verhuur mogelijk is. Een deel hiervan heeft zich aangemeld bij de gemeente, een deel bij de Stichting. De gemeente heeft echter gekozen voor beheer van het gebouw middels anti -kraak via De Kabath.

Verduurzaming

Het huidige gebouw voldoet niet aan de normen van deze tijd op het gebied van isolatie, energieverbruik en onderhoud. De laatste jaren is daar door de vorige eigenaar helaas niet in geïnvesteerd, dus hier moet een inhaalslag gemaakt worden. Het doel hierbij is een verduurzaming te bereiken die passend is bij een gebouw dat gebruikt wordt als ontmoetingsplek, dus geen woning. 'Nul op de meter' is dan een station te ver maar isolatie van de muren, vloer en dak, HR++glas is dan wel noodzakelijk.

Opbrengsten verhuur

De gemiddelde huurprijs bij woningen is in het 1^e kwartaal van 2023 in Gelderland €12,50 per m².⁷ Echter, omdat er sprake is van kamerbewoning met gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer, ligt deze prijs beduidend lager. De bedragen als huur zouden maximaal [REDACTED] c, hetgeen op jaarbasis met 3 kamers [REDACTED] c op kan brengen.

Indien er sprake is van verhuur van bedrijfsruimten van ongeveer 120 m², is de berekening als volgt. De opbrengst per m² bedrijfsruimte ligt tussen de €45 - €50. Bij kantoorruimte is dit meer. Gemiddeld was dit voor kantoren in Gelderland €100 per m². Dit is echter wel sterk afhankelijk van de voorzieningen (verwarmd/goed geïsoleerd, daglicht, etc. etc.). Bij 3 ruimtes van ongeveer 60 m² per ruimte zou dit bij [REDACTED] c

⁶Bron: [hRps://www.nvm.nl/wonen/marktinformale/huurmarkt/](https://www.nvm.nl/wonen/marktinformale/huurmarkt/).

m2 en een minimumprijs van [REDACTED] c per maand betekenen met een jaarbedrag van [REDACTED] c. De keuze tussen woningen en bedrijfsruimte is afhankelijk van de mogelijkheden van het gebouw, de financiering voor de verduurzaming en de inrichting. De voorkeur gaat wel uit naar commerciële verhuur met een maatschappelijke functie omdat de opbrengst hiervan hoger is maar ook omdat de overlast van avondactiviteiten voor bewoners daardoor minder is. In bijlage 1 zijn twee voorbeelden opgenomen van exploitatiebegrotingen.

Situatie, uitgangspunten voor duurzame exploitatie

Een belangrijk uitgangspunt voor de duurzame exploitatie is dat er keuzes worden gemaakt waardoor de Stichting BuitenGewoon Bekveld het schoolgebouw duurzaam kan exploiteren zonder financiële input van de gemeente Bronckhorst voor de reguliere exploitatie. Hieronder wordt eerst geschetst hoe de ruimtes eruit zien en daarna welke mogelijkheden hiervoor zijn.

Beschrijving buurthuisdeel

De doelbestemming voor het buurthuisdeel betreft het realiseren van ontmoetingen in het kader van naoberschap voor Bekvelders. Het buurthuis kan daarvoor activiteiten (laten) organiseren op het gebied van sociale cohesie, buurthulp of anderszins. Het buurthuis is nadrukkelijk geen feestlocatie voor feesten met versterkt geluid, en kan niet als zodanig worden ver-/gehuurd. De voorzieningen worden hier niet op ingericht (geluidsisolatie; elektra; enz.). Het is doel is het buurthuisdeel in te richten met een grote ruimte voor 65 personen; een kleine ruimte voor maximaal 35 personen; een keuken; een opslag en een barvoorziening.

Het (huidige) gedeelte voor het buurthuis bestaat uit de oude directeurskamer, de keuken, het bovenbouwlokaal en de centrale hal met toiletblok. Het bovenbouw lokaal, de directeurskamer en de keuken zijn gebouwd in 1984. Er is sprake van dubbelglas, eenvoudige isolatie in het plafond, de isolatie in de vloer is onbekend. Er zijn geen bouwtekeningen aanwezig, de exacte keuze voor materialen is onbekend. Er is geen zonnewering -de ruimtes liggen op het noord westen- en de verwarming en warmwatervoorziening zijn aangesloten op het centrale CV-systeem. De keuken heeft een 10 liter boiler. Internet is bekabeld, er zijn aansluitingen voor wifi receptoren in het plafond. Momenteel is er geen internetabonnement.

De centrale hal met toiletblok is gebouwd in 2011. Het is gebouwd met een spouwmuur, er is sprake van dubbelglas, een eenvoudige geïsoleerde vloer en eenvoudig geïsoleerd dak. In deze hal is sprake van

elektrische zonnewering. De verwarming is aangesloten op een centraal CV-systeem. Er is een aansluiting voor een beamer, internet is bekabeld en er zijn aansluitingen voor wifi-receptoren in het plafond.

Het sanitaire blok is gebouwd in 2011 en oogt modern en netjes. Het bestaat uit 2 volwassenen wc's en twee kleuterwc's.

Het buurthuisdeel heeft een nieuw ontwerp nodig waarin met name de functionaliteiten van ruimtes en de brandveiligheid goed in moeten worden opgenomen.

Op basis van de huidige bouwkundige staat en installaties is de keuze om een verbouwing van het buurthuisgedeelte te benaderen vanuit behoud van het goede -waar dat kan- en aanpassingen te doen op basis van een herontwerp van ruimtes (keuken en barvoorziening).

Beschrijving te verhuren deel

Het gedeelte voor de bewoning of commerciële verhuur bevindt zich aan de voorkant van het gebouw en is oorspronkelijk gebouwd in 1921. Er is geen sprake van muur-, plafond of vloerisolatie, er is wel dubbelglas waarvan de HR- waarde onduidelijk is. De ruimtes zijn hoog met hoge ramen aan de voorkant. De ruimtes zijn momenteel ingedeeld voor anti-kraak-bewoning.

Indien kamerbewoning of verhuur structureel van aard wordt, zal een opfrisbeurt nodig zijn en het herstellen van het sanitair en de andere gemeenschappelijke ruimten. Dit zou in eigen beheer van de Bekvelders kunnen gebeuren als een vorm van co-financiering.

Het is de bedoeling bij verhuur of kamerbewoning het buurthuisdeel aan de achterkant te houden vanwege mogelijke belasting met geluid voor de nabij wonende burens.

Plan voor financiële dekking realisatie buurthuis

Voor de herontwikkeling van de Bekveldschool tav het buurthuisgedeelte worden drie geldstromen aangeboord.

1. Vrijwilligerswerk, sponsoring, crowd funding
2. Subsidiefondsen als: Oranjefonds; VSB-fonds; Leader Achterhoek
3. Co-financiering Dorpendeal provincie Gelderland en gemeente Bronckhorst

Kosten verbouw en verduurzaming van het gebouw

Voor de realisatie van deze doelstellingen is financiële ondersteuning nodig. Voor de vorige versie van het ontwikkelplan dd. 5 december 2023, is in samenwerking met een architect en een professionele bouwcalculator een plan gemaakt voor herontwikkeling en verduurzaming (bijlage 4). Daar is het idee uit voortgekomen om de verbouw en de verduurzaming in twee fasen te laten verlopen. De eerste fase bestaat voornamelijk uit isolatie: de warmte binnenhouden die wordt gestookt en slimmer omgaan met verlichting en warm water. De tweede fase bestaat uit innovatie op het gebied van verduurzaming. Hierbij moet er dan een plan gemaakt voor het gebouw waarbij dan al meer informatie bekend is over de bestemming en de functionaliteit van ruimtes zodat voor verwarming; warmwatervoorziening; zonnepanelen enz. enz. een toekomstbestendig plan kan worden gemaakt. Onderstaande bedragen zijn gebaseerd op een -door een professionele bouwcalculator- nauwkeurige doorrekening van de verbouwkosten op basis van het prijspeil van oktober 2023 en moeten na definitieve planvorming opnieuw door de bouwcalculator worden berekend. Voor onderstaande kosten op het gebied van verduurzaming wordt een bijdrage gevraagd aan de gemeente Bronckhorst in het kader van Visie op Sport en Leefbaarheid (oktober 2023) en aan de Provincie Gelderland ('Dorpendeal').

Geraamde kosten (op basis van prijspeil oktober 2023)

Hierin zijn geen kosten voor de bewoningen/of het te verhuren gedeelte opgenomen.

Activiteit	Raming	Dekking
Sloopwerk incl. containers		Vrijwilligers
Vloerisolatie (hierbij moet nader onderzoek plaatsvinden of dit kan zonder de hele vloer te vervangen).		Gemeente ism provincie
Zolderisolatie		Gemeente ism provincie (aanbrengen losse isolatie kan door vrijwilligers worden gedaan)
Klein herstel: Dak		Gemeente ism provincie

Gevel Plafonds		
Buiten en binnen schilderwerk		Vrijwilligers en donaties
Terrein		Vrijwilligers en donaties
Werktuigbouwkundige installaties: verwarming en warm water (afh. van het advies)		Gemeente ism provincie
Herstelwerk technische installaties (electra)		Gemeente ism provincie
Voorzetwanden tbv wandisolatie buiten		Gemeente ism provincie
Voorzetwand geluid buurthuisdeel scheiding verhuur		Gemeente ism provincie
Stelpost: advieskosten; bouwbegeleiding; verzekering; omvoorzien		Gemeente ism provincie
Internet: herstel infra en abonnement voor 2 jaar		Gemeente ism provincie
Inrichting buurthuisdeel		Fonds: Oranjefonds; VSB; enz.
Totaal		

Dekking:

Co-financiering Bekvelders

Fondsen sociale cohesie:

Gemeente in samenwerking met Provincie Dorpendeal en Leader Achterhoek: is opgenomen als stelpost en nader onderzoek behoeft (verwarming; zonnepanelen; enz.).

Voor een onderbouwing van deze geraamde kosten, zie de bouwkostencalculatie in bijlage 4.

Subsidieverkenning

Met behulp van de LeefbaarheidsAlliantie en informatie van besturen van de buurthuizen in Olburgen, Rha en het Heidehuus is een quickscan gedaan van mogelijke subsidiefondsen om te kijken of er kansrijke aanvragen kunnen worden gedaan. Hieronder volgt een overzicht van de eerste verkenning hiervan.⁸

Dorpendeal

De Dorpendeal is bedoeld om de leefbaarheid en de sociale verbinding in een gebied te vergroten. De subsidie wordt toegekend aan samenwerkende organisaties, w.o. verenigingen, stichtingen, enz. met de gemeente als aanvrager. Het betreft minimaal 25.000 en maximaal 400.000. Het is de bedoeling dat de subsidie een groot gebied ten goede komt. De gemeente Bronckhorst heeft in het traject voor de Leefbaarheid aangegeven van de Dorpendeal gebruik te willen maken.

Leader Achterhoek

De Leadersubsidie bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten, cofinanciering door de gemeente Bronckhorst is nodig. De maximale vergoeding is 120.000 euro. Voorwaarde is dat de aanvraag aansluit bij de Lokale Ontwikkelingsstrategie LEADER Achterhoek. De subsidieregeling is opnieuw opengesteld per januari 2024. Het voorttoetsformulier geeft aan dat het project herontwikkeling school Bekveld vanwege onze visie op 'Naoberschap Nabij Organiseren' voldoet aan Stelling 1: Sociaal en economisch vitale dorpen en kleine kernen; en verder aan de draagvlaktoets: breed draagvlak uit de gemeenschap; ontstaan vanuit de behoefte van bewoners; betrokkenheid van bewoners bij het project. Als we ons initiatief uitbreiden met 're-enablement van senioren' voldoen we ook aan 'innovatief en experimenteel'. Naast de subsidiabele kosten worden ook bijdragen in natura zoals vrijwilligersbijdragen gevraagd.

Subsidiabele kosten zijn⁹:

- *operationele kosten die direct verbonden zijn aan de uitvoering van het project
- *de kosten voor bouw, verbetering, verwerving of leasing van onroerende zaken
- *de kosten van architecten en ingenieurs
- *de kosten van externe adviseurs

⁸ Op 10 januari 2024 vond een sessie plaats met experts van de LeefbaarheidsAlliantie om te verkennen welke subsidies in aanmerking zouden komen.

⁹ Bron: informatieblad Leader 2022

- *de kosten van haalbaarheidsstudies
- *niet verrekenbare btw
- *voorbereidingskosten
- *promotie en publiciteit
- *kosten van adviezen op het gebied van duurzaamheid op milieu en economisch gebied
- *de Leadersubsidie geeft een vergoeding voor beheerkosten van 100%.

De onderdelen uit ons plan die zijn onder te brengen bij Leader Achterhoek:

- *Maximale vergoeding uit het fonds 120.000 euro
- *Co-financiering gemeente Bronckhorst: *nader te onderzoeken*
- *Bijdrage in natura van Bekvelders mbt vrijwilligerswerk nader te bepalen

Oranjefonds

Het Oranjefonds ondersteunt projecten die een betrokken samenleving; zorgen voor elkaar; gelijke kansen en kennis, impact en innovatie betreffen. Het plan voor de Bekveldschool 'scoort' op minimaal 3 van de 4 pijlers. Bij het Oranjefonds moeten we kiezen of we een bijdrage vragen voor de realisatie van het gebouw of wat we een aanvraag doen voor activiteiten. Verder moet het project gedragen worden door vrijwilligers. Het Oranjefonds richt zich op het realiseren van een ontmoetingsruimte en zou daarmee geschikt zijn voor de verbouw van het buurthuisgedeelte. Het fonds focust op investeringskosten voor verduurzaming van ontmoetingsruimtes zoals zonnepanelen; warmtepompen; ledverlichting; isolatie; groot onderhoud; etc. Ruimtes die in aanmerking komen zijn: multi functionele accommodaties; kleinschalige buurtvoorzieningen; openbare ruimtes (moestuinen); ruimtes voor een specifieke doelgroep of activiteit; speel en beweegruimtes.

De voorwaarden zijn:

- *is bedoeld voor sociale samenhang
- *is langjarig beschikbaar
- *is openbaar en vrij toegankelijk voor de gemeenschap
- *beschikt over een concreet activiteitenplan waaruit blijkt dat de ruimte frequent wordt gebruikt.

Het maximale subsidiebedrag is onbekend.

Coöperatief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Een subsidie die zou kunnen helpen bij het ontwikkelen van *een deel of het terrein van* de School is de z.g. CPO-regeling die een gezamenlijke aanpak voor huisvesting -en dan met name wonen- kan ondersteunen

("Knarren- & Biggenhof"). Dan zou inderdaad het gebouw of het terrein kadastraal gescheiden moeten worden, een deel van de school of van het terrein verkocht worden aan toekomstige bewoners die in gezamenlijkheid de vernieuwbouw oppakken. Bij deze vorm verliest de Stichting BuitenGewoon Bekveld het verdienmodel, er volgen geen langjarige inkomsten voor de exploitatie maar een eenmalige verkoop van delen van de school.

Vervolgstappen: nader onderzoek

1. Verder onderzoek naar mogelijke inkomstenbronnen voor ontwikkeling gebouw w.o subsidieregelingen
2. Nader onderzoek verduurzamingskosten
3. Nader onderzoek inzet vrijwilligers bij ontwikkeling van het gebouw
4. Nader onderzoek met betrekking tot het bestemmingsplan waar het gaat over de stankcirkel van de nabijgelegen agrarische bebouwing. Mogelijk is dit belemmerend voor bewoning

Bijlage 1: Geschatte begroting tbv exploitatie

Deze begroting is een schatting vertaald naar de Bekveldse situatie op basis van informatie van de buurthuizen: De Vilsterije (Vilsteren); het Heidehuus; Rha/Olburgen.

Scenario 1: kamerbewoning

Inkomsten		Uitgaven	
Verhuur 3 kamers		Nuts*1	
Kantine*2		Internet	
Verhuur derden*4		Kantine	
Giften		Verzekeringen	
Activiteiten		Activiteiten	
		Schoonmaak	
		Onderhoud*3	
		Reservering groot onderhoud p/j	
		Bestuurs/vrijwilligers kosten	
		Onvoorzien	
Totaal			

*1 Energielasten na verduurzaming/isolatie, elektra, water

*2 Gebaseerd op schatting mbt informatie jaarrekening buurtvereniging

*3 Klein onderhoud, inclusief tuin maar ook met vrijwilligers

*4 Verbonden aan de buurtvereniging, geen feesten, wel kleine familiegebeurtenissen.

Scenario 2: maatschappelijke verhuur

Het verschil tussen kosten en baten van [redacted] is blijven staan. Het is niet duidelijk of een duurzame en structurele verhuur van de 180 M2, mogelijk is. Uit onderstaande raming blijkt dat er een marge is. Bij verhuur van de bedrijfsruimtes zullen kosten als nutsvoorzieningen, schoonmaak en internet, ongetwijfeld hoger uitvallen.

Inkomsten		Uitgaven	
Verhuur 3 ruimtes a 60m2		Nuts*1	
Kantine*2		Internet	
Verhuur derden*4		Kantine	
Giften		Verzekeringen	
Activiteiten		Activiteiten	
		Schoonmaak	
		Onderhoud*3	
		Reservering groot onderhoud p/j	
		Bestuurs- /vrijwilligers kosten	
		Onvoorzien	
Totaal			

Bijlage 2: Schoolagenda seizoen 2024-2025

Op 3 en 27 mei en op 20 juni zijn er avonden georganiseerd in de school over wat de Bekvelders graag willen dat er in het kader van leefbaarheid en sociale ontmoeting wordt georganiseerd. Op deze avonden zijn de volgende (levensvatbare) initiatieven boven komen drijven.

Cursussen/trainingen die de zelfstandigheid vergroten of onderhouden

- valpreventie
- Internet gebruik
- EHBO
- Omgaan met digitale zorg
- Voorlichting door notaris (wet en regelgeving)
- Etc.

Activiteiten die laten ontmoeten

- Samen koken
- Maandelijks speelkwartier voor de jongsten (plus ouders)
- Disco voor de tieners, filmmiddag, tafeltennismiddag, etc (maandelijks)
- Uitbreiding Bekvelds vertier voor andere doelgroepen
- Speelveld bij school onderhouden

Activiteiten die direct of indirect hulp bieden

- Vervoerspoole
- Repaircafe [REDACTED] hebben daar al eens over gebrainstormd)
- Plek voor spreekuren WMO, thuiszorg, pedicure, kapper, etc.
- Klusjesteam
- Vrijwilligerscentrale (vraag en aanbod matchen)
- Oppascentrale (tieners passen op kleuters)

Daarnaast is er aangeboden een Belkveldse Nieuwsbrief te willen maken waarin nieuws uit Bekveld komt te staan. Dus naast activiteiten ook de geboortes en sterfgevallen, de “wist u dats” etc, maar ook nieuws uit de commissies van de Buurtvereniging.

De komende maanden worden gebruikt om bovenstaande inventarisatie uit te werken naar concrete activiteiten. Werkenderwijs zoeken we als Stichting en Buurtvereniging uit hoe we dit het beste kunnen aanpakken.

Bijlage 3: Globaal plan van eisen verduurzaming buurthuisdeel

Fase 1: isoleren en slimmer organiseren van licht en warm water

Grote ruimte 'hal' met capaciteit voor 65 personen.

1. Centrale ingang en uitgang van het buurthuisdeel. Eventueel aanbrengen van een 'luchtsluis' ivm tocht en verwarming.
2. Internet door middel van behoud huidige bekabeling en aansluiten wifireceptoren op de beschikbare plekken in het plafond. Beameraansluiting behouden in de hal, scherm ophangen.
3. Elektra: huidige wandcontactdozen handhaven. Schakelingen naar 1 regelpaneel in de keuken brengen. Verlichting -tl- vervangen door LED-armaturen.
4. Verwarming: huidige radiatoren behouden (dit impliceert luchtwarmtepomp).
5. Zonnewering (huidige behouden, elektrisch).
6. Beglazing: huidige dubbelglas behouden.
7. Plafondisolatie: onderzoeken of boven systeemplafond extra isolatie mogelijk is.
8. Vloer: niets aan doen/onderzoeken of isolatie mogelijk is.
9. Brandveiligheid: in- en uitgang is vluchtweg, vluchtwegen toevoegen (naar keuken en naar woningendeel). Huidige BMI behouden: controleren en opnieuw aanleggen van sectoren en alarmering. Huidige brandhaspel behouden en brandblussers toevoegen in iedere ruimte. Rookmelders installeren.
10. Inrichting: nader te ontwerpen, voornamelijk meubilair.

Kleine lokaal 'bovenbouw' met capaciteit voor 35 personen

1. Internet door middel van behoud huidige bekabeling en aansluiten wifireceptoren op de beschikbare plekken in het plafond. Beameraansluiting maken, scherm ophangen.
2. Elektra: huidige wandcontactdozen handhaven. Schakelingen naar 1 regelpaneel in de keuken brengen. Verlichting -tl- vervangen door LED-armaturen.
3. Verwarming: huidige radiatoren behouden (dit impliceert op den duur een luchtwarmtepomp).
4. Zonnewering toevoegen.
5. Beglazing: huidige dubbelglas behouden.
6. Plafondisolatie: onderzoeken of boven systeemplafond extra isolatie mogelijk is.
7. Vloer: niets aan doen. Onderzoeken of isolatie mogelijk is.
8. Brandveiligheid: extra in- en uitgang maken als vluchtweg, Huidige BMI behouden: controleren en opnieuw aanleggen van sectoren en alarmering. Brandblusser toevoegen. Rookmelders installeren.
9. Inrichting: nader te ontwerpen. Voornamelijk meubels.

Keuken

Keuken moet een capaciteit hebben voor drankjes en hapjes voor 100 personen. Dit houdt in: kookvoorziening (fornuis op elektra); oven; frituur; koffie-en theevoorzieningen; koelkast voor drank en food; afwasmachine 'horecatype'; werkbladen moeten kunnen voldoen aan HACCP.

1. Electra: opnieuw bezien in verband met krachtstroom voor kookvoorzieningen.
2. Afzuig en ventilatie: huidige afzuiginstallatie uitbouwen naar grotere capaciteit.
3. Verwarming: aansluiting op het huidige CV-systeem behouden.
4. Beglazing: huidig dubbelglas behouden. Bekijken of er iets gedaan kan worden tegen inkijk.
5. Brandveiligheid: vluchtroute: 2 opties realiseren afhankelijk van lokale kookapparatuur (ivm keukenbrand). Rookmelders, brandblusser.

Sanitair blok

Alleen de twee kleuterwc's vervangen door twee volwassenen wc's, wellicht seniorenhoogte. Dit vraagt aanpassing van de hoogte van de rioolaansluiting. Er moet een invalidentoilet komen.

Overige zaken

1. Bliksemafleiderinstallatie: nader onderzoeken.
2. Overspanningsbeveiliging: speciale aandacht voor brandmeldcentrale, AED, etc. in verband met extra gevoeligheid.
3. Verlichting; uitgangspunt is LED. Aantal lichtpunten in gemeenschappelijke ruimtes, nader bepalen.
4. Terreinverlichting: aansluitpunten aan de voorkant van het gebouw behouden. Zij- en achterkant aanvullen.
5. Overzichtspaneel verlichting en bmi: in buurthuisgedeelte.
6. Schakeling verlichting zie punt 5.
7. Noodverlichting: in techniekruimte; gangen woningen; buurthuisgedeelte (keuken; kleine ruimte en grote ruimte). Uitzoeken of in sanitaire ruimtes buurthuis verplicht is.
8. Vluchtwegaanduiding: in woningendeel en buurthuisdeel. Rekening houden met stroomuitval moet de noodverlichting in het buurthuisdeel direct aangaan. Nader uit te werken.
9. Nacht- en waakverlichting: een aansluiting in buurthuisdeel. Moet vanaf de weg zichtbaar zijn. Schakelklok.
10. Buitenverlichting: personen die zich bij het gebouw bevinden, moeten goed zichtbaar kunnen zijn. Waterbestendige armaturen, LED, op een moeilijk bereikbare plaats ivm vandalisme.
11. Telefoon- en datainstallatie: in techniekruimte. Infrastructuur: iedere woning een eigen aansluitpunt. Buurthuis: 3 aansluitpunten in 3 ruimtes.

12. Camerabewaking: mogelijk maken aan de achterkant van het gebouw (datakabel en elektra-aansluitpunt).

Bijlage 4: Raming van kosten voor verbouw en verduurzaming

Op basis van het globale plan van eisen in bijlage 3 -dat is overgenomen uit versie 1 van het ontwikkelplan dd. 5 december 2023- , is een calculatie gemaakt door een professionele bouwcalculator. Voor een meer exacte raming moet uit deze calculatie enkel het gedeelte van het buurthuis worden bekeken als basis voor de genoemde bedragen. Zie bijlage 4.

Uitgangspunten:

Documenten

B849-LS_VO-2023-09-06 Bekveld (ERS architecten - Terborg) d.d. 06-09-

2023 voorblad - foto bestaande situatie

V01 situatie bestaande foto's

V02 situatie bestaand 1:500

V03 situatie nieuw 1:500

V04 begane grond bestaand 1:200

V05 begane grond nieuw 1:200

V06 sfeerimpressie

Hoeveelheden

plangebied project 2140,0m2

bruto vloeroppervlak 486,0 m2

BVO (beg. grond)

gebruikersoppervlak 428,6 m2

GO-bestaand

gebruikersoppervlak 423,9 m2

GO-nieuw

woning 1 GO 84,3 m2

woning 2 GO 54,2 m2

woning 3 GO 80,6 m2

gemeenschappelijk 38,0 m2

GO

buurtvereniging 166,8 m2

aantal woningen 3,0 won

Uitgangspunten

niet / gering geïsoleerd

vloer zolder en gevel -

bestaande ruimten 0.1,

0.2, 0.4, 0.10 t/m 0.16

- . bestaande ruimte 0.3-gedeeltelijk - scheidingswand met burens op nr. 22 gerekend:
- . begane grondvloer vervangen door geïsoleerde betonvloer op zand
- . geïsol. voorzetwand tegen gevels, incl. afwerking rondom buitenkozijnen
- . geïsol. voorzetwand tegen binnenwand burens nr. 22
- . zolder balklaag na-isoleren (tussen balken, eventueel OP zoldervloer)
- . binnenwanden woningen grenzend aan gemeenschappelijke ruimten vzw geïsol. voorzetwand

Niet opgenomen

bouwkostenraming

onderzoekskosten

adviseurs honoraria

architect /

constructeur kosten

vergunningsprocedu

res leges /

aansluitkosten

aanvraagprocedures

subsidie

werkzaamheden dak

/ zolder

hoofdgebouw

asbestsanering

schilderwerk

buitenzijde

wandafwerking (behang / scan) m.u.v. wandtegels

afvoer afval incl. transport- & stortkosten

Code	Naam	Eenheid	Bedrag	Opmerking
A1	Algemeen			
A1A	Algemeen			

	klein timmer- & schilderwerk	m2bvd	486,0	
	maatvoering	m2bvd	486,0	
	schoonmaken woningen / tuinen	vóór oplevering won	3,0	
	schoonmaken alg. / buurtvereniging / terrein	vóór oplevering pst	1,0	
	kramerijen & bevestigingsmiddelen	m2bvd	486,0	
	brandwerende afdichtingen / betimmeringen	m2bvd	486,0	
	afval-containers woningen	afvoer afval incl. transport- & stortkosten won	3,0	
	afval-containers alg. / buurtvereniging	pst	1,0	

A2A Sloopwerk

Algemeen

incidenteel sloopwerk:

0.1 entree	wandplanken, jashaken, vloermat	pst	1,0	
0.2 hal	wandplanken, jashaken, systeemplafond	pst	1,0	
0.3 centrale hal	pantry, systeemplafond, tijdelijke tussenwand	pst	1,0	

0.4 onderbouw	wanden, kasten, keukentje, lambrisering, priklat, koven, systeemplaf., vloerbedekking, speeltributen, wandtegels, jaloezieën, dagkantbetimmering buitenkoz., vensterbank binnenkozijn + deur	1,0	pst
0.5 directie	vloerbedekking, systeemplafond, binnenkozijn + deur	1,0	pst
0.6 keuken	zagen / slopen opening tbv nieuw binnenkozijn handhaven	1,0	pst
0.7 lokaal	handhaven		
0.8 + 0.9 toiletten	handhaven		
0.10 ib	vloerbedekking, binnenkozijn + deur	1,0	pst
	zagen / slopen opening tbv nieuw binnenkozijn	1,0	pst
0.11 toilet-groep	wand-/vloertegels, sanitair, plafond, tijdelijke douche toilet-cabine's, binnenkozijnen en deuren	1,0	pst
	zagen / slopen wanddeel naast binnenkozijn	1,0	pst
0.12 handarbeid	vloerbedekking, systeemplafond, lambrisering, priklat, koven, dagkantbetimmering buitenkozijnen binnenkozijn +	1,0	pst

	deur naar 0.16, vensterbanken		
	zagen / slopen opening tbv nieuw binnenkozijn	1,0	pst
0.13 + 0.14 + 0.15 bergingen /patchkast	"toneel" schuifdeuren handhaven binnenwanden, binnenkozijnen en deuren,	1,0	pst
	vloerbedekking, systeemplafond, lambrisering, priklat, koven, dagkantbetimmering buitenkozijnen		
0.16 bovenbouw	vloerbedekking, systeemplafond, lambrisering, priklat, koven, vensterbanken, dagkantbetimmering buitenkoz., binnenkozijn + deur naar hal 0.2	1,0	pst
begane grondvloeren	materiaal / constructie ntb		m2
		258,0	
uitnemen ca. 20cm zand onder vloer	incl. minikraan		m2
		258,0	
afvoeren afval naar containers (buiten)	sjouwhulp en kruihulp		pst
		1,0	
afvoeren sloopafval	incl. transport- en stortkosten indien mogelijk oude materialen hergebruiken	1,0	pst
	. systeemplafonds-tegels . binnenkozijnen en -(kast)deuren . sanitair		

	sloopwerk installatieonderdelen	radiatoren, alarminstallatie, brandblussers verlichtingsarmaturen, waterleidingen, riolering, electra etc.	1,0	pst
	uitnemen/afvoeren tegelsestrating voorzijde	betontegels 300x300mm / kinderkopjes	102,0	m2
	ontgraven en afvoeren onderlaag voorzijde	toekomstige voortuinen	282,0	m2
	uitnemen hekwerk straat zijde	tijdelijk opslaan voor eventueel hergebruik	29,7	m1
	tijdelijk beschermen bomen voorzijde	tvv beschadigingen te handhaven grote eiken	2,0	pst
D.14 Begane grond				
	grondwerk	tbv nieuwe begane grondvloer / schoonzand / verdichten	258,0	m2
(13) Vloeren op grondslag				
	begane grondvloer geïsoleerd	betonvloer op zand 150mm op EPS- isolatie 150mm, folie	258,0	m2
(16) Funderingsconstructies				
	nvt			
(17) Paalfunderingen €				
	nvt	€	- €	-
D.15 Buitenruimte				
	nvt			
(22) Binnenwanden				
	nvt			

(23) Vloeren

naïsoleren 1e verdiepingsvloer	steenwol d=120mm tussen balken	m2
	onderzijde + steunlatjes	258,0

(27) Daken

nvt

(28) Hoofddraagconstructies € nvt stalen kolommen / liggers €

B1C Dakafbouw / dakafwerking

(27) Dak-afbouwconstructies

klein herstelwerk timmerwerk	dakgoot / dakoverstek hoofdgebouw	pst
		1,0

(37) Dak-openingen

nvt

(47) Dak-afwerkingen €	klein herstelwerk bitumineuze dakbedekking niet
€ - €	klein herstelwerk pannendak niet in raming opge
€ -	

B. Gevelafbouw /

klein herstelwerk bestaand	1 pst
gevelmetselwerk / voegwerk	,0

(31) Buitenwand-openingen

klein herstelwerk houten	niet in raming opgenomen
buitenkozijnen	

(41) Buitenwand-afwerkingen	€	nvt "SCHOOL met den BIJBEL" handhaven	€	-
-----------------------------	---	---------------------------------------	---	---

€ -

B Binnenvandafwerkingen /
Binnenvandafwerkingen /
Binnenvandafwerkingen

MS-voorzetwand MS 100/2.75.A	136,3 m2
------------------------------	----------

9.541,00

- MSV-profielen 75mm + glaswol
75mm
- dubbele gipskartonplaat
12,5mm
- stucwerk behangklaar afgewerkt

kantelaar rondom	incl. schilderwerk	m1
------------------	--------------------	----

buitenkozijnen		84,5
----------------	--	------

MS-stud binnenwanden (bruto	uitgaande van	m2
-----------------------------	---------------	----

m2)	wandhoogte 3,6mtr	252,2
-----	-------------------	-------

- MSV-profielen
75mm + glaswol
75mm
- 2-zijdig dubbele gipskartonplaat
12,5mm
- 2-zijdig stucwerk behangklaar
afgewerkt

(32) Binnenwand-openingen

hardhouten binnenkozijn + deurkozijn 67x90mm tbv loopdeur,	st
--	----

gegrond	20,0
---------	------

binnendeur stomp, 930x2315mm,	st
-------------------------------	----

vlak	20,0
------	------

	schilderwerk	20,0	st
	hang-/sluitwerk	20,0	st
hardhouten binnenkozijn + deur	kozijn 67x114mm tbv voordeur won., gegrond	3,0	st
- 60min. brandwerend	binnendeur stomp, 930x2315mm, glasstrook, gegrond	3,0	st
	schilderwerk	3,0	st
	hang-/sluitwerk, dranger	3,0	st
hardhouten pui + dubbele deur algemeen	afm. ca. 2400x2400mm, dubbele deur , 2 zijlichten incl. dubbele glasdeur stomp, 830x2315mm incl. schilderwerk, incl. hang-/sluitwerk + deurdrangers	2,0	pst

(42) Binnenwand-afwerkingen

binnenwanden behang-klaar afwerken	herstelwerk stucwerk op bestaande wanden	255,0	m2
wandtegелwerk woningen	toilet tot plafond 2600mm+vl	33,9	m2
	badkamer tot plafond 2600mm+vl	61,5	m2
	keuken boven aanrecht - onder bovenkastjes	10,5	m2
meterkastschotten meterkasten woningen		3,0	pst
inbouwreservoir toilet	inbouwen / integelen	3,0	pst
vloerplinten	MDF 12x55mm	204,0	m1
behangwerk / scan + sauswerk	niet gerekend		

B Vloer-afwerking /

(42) Vloer-afwerking

nvt

nvt

(43) Vloer-afwerkingen

zwevende dekvloer 20+70mm	woningen / tbv laagtemp. vloerverwarming	m2	258,0
bestaande vloerafw. tegels	handhaven / tijdelijk beschermen	m2	
voorportaal	bouwfase		5,0
bestaande vloerafwerking	handhaven	m2	
buurver.			166,8

(43) Vloer-afwerking

(43) Vloer-afwerking

nvt

(43) Vloer-afwerking

€ -
nvt

(43) Vloer-afwerking

€ -
nvt

B1H Plafonds binnen/buiten

(45) Plafond-afwerkingen

klein herstelwerk plafond	plafond buurtver.	m2
		166,9
gipsplaatplafond 2600mm+vl.	tpv. toilet, badkamer, berging woningen	m2
	- vochtbestendige plaat, naden vlak afgewerkt - plafondplint rondom - wit sausen	27,1
steemplafond 2600mm+vl.	tpv. hal, slaapkamers, gem. gang	m2
		85,9
steemplafond 3300mm+vl.	tpv woonkamer / keuken	m2
		108,4
	koven tpu hoge ramen	m1
		12,6

B Vaste

huisnummerbordjes	woningen & buurtver. binnen	st
		4,0

(72)Vaste gebruikersvoorzieningen

postkasten	woningen & buurtver. binnen	st
		4,0

(73)Vaste keukenvoorzieningen

stelpost keuken woningen	levering & montage	won
	. incl. spoelbak, kraan, afzuigkap	3,0
	. excl. kookplaat, koelkast, oven/magnetron	

(74)Vaste sanitairvoorzieningen

sanitair buurver.	handhaven	
sanitair woningen		

- inbouwerservoir / wandcloset	toiletruimte	pst	3,0
- fontein / kraantje	toiletruimte	pst	3,0
- wastafel / kraan	badkamer	pst	3,0
- douchegarnituur / kraan / afvoer	badkamer	pst	3,0
- kraantje wasmachine	berging	pst	3,0

(75)Vaste onderhoudsvoorzieningen

nvt

(76) Vaste opslagvoorzieningen € nvt € - €

zie hieronder

(90.2) Opstallen (gebouwtjes, overkappingen enz.)

bestaande fietsenstalling / handhaven
berging handhaven

(90.3/4) Omheiningen & afwerking

stoep hoofdentree handhaven

bestrating speelplein / oprit
e.d. handhaven

haag buren (nr.22) handhaven / opsnoeien m1
14,5

nieuw straatwerk pad entree ed. / incl. zand / m2
straatwerk / banden 91,2

	- eventueel hergebruik uitkomende betontegels / banden		
diepspitten & teelaarde tbv nieuwe tuinen	aanbrengen "zwarte grond" en egaliseren	m2	290,0
nieuwe beuken hagen	aanbrengen beukenhaag h=60-80cm, 4st/m1	m1	46,3
herplaatsen hekwerk straatzijde	incl. klein herstelwerk	m1	23,0
(90.5/6) Installaties in terrein			
verplaatsen AED	alg. toegankelijke locatie (zijgevel ?) / elektra-voeding	pst	1,0
(90.7/8) Terreininrichting			
zandbak	handhaven		
speeltoestellen	handhaven		
ping pong tafel (beton)	handhaven		
speelplein	klein herstelwerk straatwerk betontegels	pst	1,0
schommel (voor-plein)	verplaatsen naar alg. deel	pst	1,0
picknick tafels / tuinmeubilair	handhaven		
lantaarn	handhaven		

B2A/BW-Installaties

(51-58)Werktuigbouwkundige installaties

W-installatie woningen afhankelijk van advies

W-installatie buurtvereniging handhaven (mogelijk ?) / klein herstelwerk

(59)Bouwk. voorzieningen tbv W-installaties

Bouwkundige voorzieningen hak- / breek- / boor- / freeswerk

3,50€ 1.701

E-Installaties

Elektrotechnische installaties

E-installatie woningen afhankelijk van advies

E-installatie buurtvereniging handhaven (mogelijk ?) / klein herstelwerk

(69) Bouwk. voorzieningen tbv E-installaties

Bouwkundige voorzieningen hak- / breek- / boor- / freeswerk

B Transport:

nvt

(69) Bouwk voorzieningen tbv lift installaties

nvt

B1 Bouwkundig

Algemeen

A2A Sloopwerk

B1A Fundering

B1B Skelet

B1C	Daken		0,9 %
B1D	Gevels		0,1 %
B1E	Binnenwanden		22,5 %
B1F	Vloeren		2,2 %
B1G	Trappen & hellingbanen		0,0 %
B1G	Plafonds		5,1 %
B3A	Vaste inrichtingen & voorzieningen		6,9 %
B4	Terrein		3,2 %
Totaal bouwkundig			61,7 %
B2	Installaties		
B2A/B	W-installaties		26,7 %
B2C/D	E-installaties		11,6 %
B2E	T-installaties		0,0 %
Totaal installaties			38,3 %
Totaal directe bouwkosten			100,0 %
B5	Indirectie bouwkosten		
B5A	Nadere planuitwerking	nader te detailleren / planwijzigingen	3,00 %
B5B	Algemene uitvoeringskosten	bouwplaatskosten	9,00 %
B5D-E	Prijs-indexering	niet opgenomen / prijspeil oktober 2023	0,00 %
B5D-E	Algemene kosten	AK	7,00 %
B5D-E	Winst & risico	W&R	3,00 %

B5D-E	Nazorg / Garantie	0,30 %
-------	-------------------	--------

B5D-E	CAR- & WA-verzekering	0,28 %
-------	-----------------------	--------

Totaal indirecte bouwkosten		
-----------------------------	--	--

--	--	--

	bouwkosten totaal per m2bvo	486
		m2bvo

	bouwkosten totaal per m2go	424
		m2go

	bouwkosten totaal per woning	3 wo
--	------------------------------	------

Recapitulatie		
---------------	--	--

	bouwkosten totaal per m2bvo	m2bv
		486

	bouwkosten totaal per m2go	m2go
		424

	bouwkosten totaal per woning	won
		3

Bouwkostenraming

Project: herontwikkeling CBS Bekveld - Hoge Kampweg 24 te Hengelo (Gld)

- prijspeil: oktober 2023
- Datum: 22-10-2023
- Versie: 1.1
- bouwkostendeskundige:



Uitgangspunten:

Documenten

B849-LS_VO-2023-09-06 Bekveld (ERS architecten - Terborg) d.d. 06-09-2023

voorblad - foto bestaande situatie

V01 situatie bestaande foto's

V02 situatie bestaand 1:5

V03 situatie nieuw 1:500

V04 begane grond besta

V05 begane grond nieuw 1:200

V06 sfeerimpressie

Hoeveelheden

plangebied project	2140,0 m2
--------------------	-----------

bruto vloeroppervlak BVO (beg. grond)	486,0 m ²
---------------------------------------	----------------------

gebruikersoppervlak GO-bestaand	428,6 m ²
---------------------------------	----------------------

gebruikersoppervlak GO-nieuw	423,9 m ²
------------------------------	----------------------

gebruikersoppervlakte GO nieuw	423,9 m ²
woning 1 GO	84,3 m ²

woning 1 GO	57,5 m2
woning 2 GO	54,2 m2

woning 2 GO	57,2 m ²
woning 3 GO	80,6 m ²

Woning 3 GO	66,0 m2
gemeenschappelijk GO	38,0 m2

gemeenschappen/jk 00	55,0 m2
buurtvereniging	166,8 m2

aantal woningen	3,0 won
-----------------	---------

Uitgangspunten

niet / gering geïsoleerde vloer, zolder en gevel

- bestaande ruimten 0.1, 0.2, 0.4, 0.10 t/m 0.16
- bestaande ruimte 0.3-gedeeltelijk
- scheidingswand met buren op nr. 22

gerekend:

- begane grondvloer vervangen door geïsoleerde betonvloer op zand
- geïsol. voorzetwand tegen gevels, incl. afwerking rondom buitenkozijnen
- geïsol. voorzetwand tegen binnenwand buren nr. 22
- zolder balklaag na-isoleren (tussen balken, eventueel OP zoldervloer)
- binnenwanden woningen grenzend aan gemeenschappelijke ruimten vzw geïsol. voorzetwand

Niet opgenomen in bouwkostenraming

onderzoekskosten adviseurs

honoraria architect / constructeur

kosten vergunningsprocedures

leges / aansluitkosten

aanvraagprocedures subsidie

werkzaamheden

asbestsanering

schilderwerk buitenzijde

wandafwerking (behang / scan) m.u.v. wandtegelerwerk

Onderdeel	Toelichting	Hvh	Ehd
Algemeen			
Algemeen			
klein timmer- & schilderwerk		486,0	m2bvo
maatvoering		486,0	m2bvo
schoonmaken woningen / tuinen	vdór oplevering	3,0	won
schoonmaken alg. / buurtvereniging / terrein	vdór oplevering	1,0	pst
kramerijen & bevestigingsmiddelen		486,0	m2bvo
brandwerende afdichtingen / betimmeringen		486,0	m2bvo
afval-containers woningen	afvoer afval incl. transport- & stortkosten	3,0	won
afval-containers alg. / buurtvereniging		1,0	pst

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

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