

Keert de starter terug?

Bijlagen

Een onderzoek gericht op de huisvestingswensen van starters in de
Hoeksche Waard.

Inhoudsopgave bijlagen

- A. Bouwprojecten
- B. Doelgroepanalyse/vragenlijst
- C. Vragenlijsten interviews
- D. Woningprijzen Oud-Beijerland
- E. Tekeningen casus
- F. Referenties scenario's
- G. KBA's scenario's
- H. Vragenlijst KIKX
- I. Vragenlijst Gemeente Oud-Beijerland
- J. Vragenlijst enquête validatie

Bijlage A. Bouwprojecten in de Hoeksche Waard voor starters

De gemeenten in de Hoeksche Waard hebben de afgelopen jaren verschillende projecten gedaan voor starters. In deze paragraaf is weergegeven wat er per gemeente is gedaan op het gebied van starters en wat men de komende jaren eventueel nog gaat doen.

Gemeente Binnenmaas

De gemeente Binnenmaas werkt met de starterslening voor enkele nieuwbouwprojecten (Gemeente Binnenmaas Starterslening). Er is niet bekend hoeveel er al zijn uitgegeven en wat het effect hiervan is. In onderstaande tabel is te zien welke projecten er de afgelopen jaren zijn geweest en welke op dit moment in ontwikkeling zijn.

Tabel 1 Projecten Gemeente Binnenmaas

Plaats/wijk	Aantal	Type woning	Prijs	Verhuurd/ Verkocht	Oplevering
Heinenoord Oosteinde	28	Starterswoningen	-	Alle verkocht	2011
Maasdam	8	Eengezinswoningen	Tot € 710,86	Alle verhuurd	-
Mijnsheerenland Hofwijk Dorpshart	20 5 15	Rijwoningen Koopappartementen Huurappartementen	- Vanaf € 180.000,- € 686,-	Verkocht Nog te koop Verhuurd	2015 Medio 2016 Medio 2016
's-Gravendeel Bevershoek	25 24 5 16 7 7 8 8	Koopappartementen Huurappartementen Eengezinswoningen Eengezinswoningen Eengezinswoningen Eengezinswoningen Eengezinswoningen Eengezinswoningen	- Tot € 710,68 Vanaf € 172.500,- Tot € 710,68 Vanaf € 185.000,- Tot € 680,- Tot € 810,- Nog niet bekend	Verkocht Verhuurd Verkocht Verhuurd Nog 1 te koop Verhuurd Niet verhuurd Niet verkocht	Voor 2015 Voor 2015 Mei 2016 Mei 2016 3 ^e /4 ^e kwartaal 2016 3 ^e /4 ^e kwartaal 2016 4 ^e kwartaal 2016 4 ^e kwartaal 2016

Voor de toekomst heeft de gemeente Binnenmaas een visie: 'Binnenmaas geeft je ruimte'. Ruimte om te wonen, ruimte om samen te leven, ruimte om te ondernemen en ruimte om te recreëren. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor de gemeente aangegeven tot het jaar 2020. Hier zijn de verschillende plannen aangegeven die de komende jaren op de planning staan. Hierbij worden woningbouwprojecten aangegeven en mogelijke toekomstige woningbouwlocaties (Structuurvisie Binnenmaas, 2013).

Gemeente Cromstrijen

Er wordt in de gemeente Cromstrijen niet gewerkt met de starterslening (Gemeente Cromstrijen). In onderstaande tabel zijn de projecten te zien die de afgelopen jaren in de gemeente Cromstrijen gedaan zijn voor starters.

Tabel 2 Projecten Gemeente Cromstrijen

Plaats	Aantal	Type woning	Prijs	Verhuurd/ Verkocht	Oplevering
Klaaswaal Oranjewijk	13	Eengezinswoningen	-	Verkocht	2013
Numansdorp Oranjewijk	12	Eengezinswoningen	-	Verkocht	2012
Numansdorp Torensteepolder	40	Starterswoningen	Vanaf € 166.000,- v.o.n..	Nog niet in de verkoop	2017

Voor de toekomst wordt er vooral gewerkt aan woningbouw voor senioren en jongeren, zonder dat de andere doelgroepen uit het oog verloren worden. Om het wonen in Cromstrijen aantrekkelijk te

houden, probeert de gemeente de bestaande woningmarkt te renoveren. Daarnaast is het bouwen van betaalbare (huur)woningen van groot belang. Er zijn plannen voor de Torensteepolder in Numansdorp. In de eerste fase komen er 40 woningen voor starters en jonge gezinnen. Deze woningen zullen gebouwd worden met een verkoopprijs vanaf € 166.000,- v.o.n. (Torensteepolder). In juli 2016 is bekend geworden dat deze woningen nu ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden, na eerst problemen met de provincie en omwonenden (Torensteepolder, 2016).

Gemeente Korendijk

Er wordt op dit moment gewerkt met de starterslening. Hier is de gemeente vorig jaar mee gestart, er zijn nog geen resultaten beschikbaar omdat het drie jaar duurt voordat de eerste leningen terug betaald gaan worden. Wel waren er veel aanvragen en konden ze niet allemaal toegekend worden. Op dit moment is de gemeente Korendijk bezig met verschillende projecten in alle vier de kernen van de gemeente. Er wordt gefaseerd gebouwd, zodat er niet onderling geconcurrereerd gaat worden tussen de verschillende dorpskernen. Wel komt naar voren dat bewoners van een bepaalde kern willen wachten tot hun dorp aan de beurt is. Al deze plannen zijn voor uitbreidingslocaties, omdat er geen inbreidingslocaties meer aanwezig zijn in de dorpen, deze zijn de afgelopen jaren al ingevuld (Prooijen, 2016). In onderstaande tabel zijn te projecten weergegeven die op dit moment uitgevoerd worden met betrekking tot starters.

Tabel 3 Projecten Gemeente Korendijk

Plaats	Aantal	Type woning	Prijs	Verhuurd/ Verkocht	Oplevering
Goudswaard	6 14	Eengezinswoningen Huurappartementen	Tot € 189.000,- Onder € 710.68	Verkocht Verhuurd	2 ^e kwartaal 2016 2 ^e kwartaal 2016
Nieuw-Beijerland	12	Starterswoningen	-	Niet verkocht	Nog in aanbouw
Piershil	21 12	Eengezinswoningen Appartementen	Nog niet bekend Nog niet bekend	Niet verkocht Niet verkocht/ Verhuurd	Nog in aanbouw Nog in aanbouw
Zuid-Beijerland	10 2	Starterswoningen Appartementen	Nog niet bekend Nog niet bekend	Niet verkocht Niet verkocht	Nog in aanbouw Nog in aanbouw

Gemeente Oud-Beijerland

De gemeente heeft de huisvesting van starters hoog op de agenda staan. Er wordt gewerkt met de starters lening. Er staat op dit moment een miljoen euro uit aan leningen en hiermee worden 29 leningen gedekt. De gemeente Oud-Beijerland hebben nog specifieke eisen gesteld voor het geven van een starterslening.

- Het gaat om een bestaande woning in Oud-Beijerland (geen nieuwbouw);
- De verwervingskosten van de woning bedragen maximaal € 200.000,- (Oud-Beijerland Digitale balie, 2016).

Er is nog steeds veel vraag naar de starterslening. Er wordt op dit moment ook veel gedaan op het gebied van senioren, hiermee wordt geprobeerd de doorstroom te bevorderen (Buitendijk, 2016). In onderstaande tabel is te zien wat voor projecten er nu aan de gang zijn voor starters.

Tabel 4 Projecten Gemeente Oud-Beijerland

Plaats/wijk	Aantal	Type woning	Prijs	Verhuurd/ Verkocht	Oplevering
Kloosring	10	Eengezinswoningen	Tot € 710,68	Niet verhuurd	2 ^e kwartaal 2017
Poortwijk III	16 2	Eengezinswoningen Eengezinswoningen	Tot € 710,68 Vanaf € 710,68	Verhuurd Verhuurd	Mei 2015 Mei 2015
Mooi betaalbaar Wonen CPO	17	Eengezinswoningen	€ 189.000,- tot € 229.000,-	Verkocht	Medio 2016

De gemeente Oud-Beijerland heeft een uitvoeringsprogramma opgesteld met daarin de punten waar ze zich de komende jaren voor in wil zetten. Voor starters komen hier verschillende initiatieven naar voren:

- Faciliteren starterswoningen in Rabobank Vierwiekenplein;
 - Faciliteren bovenwoningen voor starters in centrum Oud-Beijerland;
 - Omlabelen naar starterswoningen wijk Croonenburgh, meerdere plaatsen;
 - Omlabelen naar starterswoningen wijk Zuidwijk, meerdere plaatsen;
- (Dit houdt in het beschikbaar maken van woningen met de voorkeur voor starters)
- Verder niet locatie gebonden: treffen van stimuleringsmaatregelen starters
- (Uitvoeringsprogramma, 2014).

Gemeente Strijen

Er wordt op dit moment weinig gedaan voor starters. In onderstaande tabel is te zien wat er op dit moment gedaan wordt voor starters.

Tabel 5 Projecten Gemeente Strijen

Plaats/wijk	Aan tal	Type woning	Prijs	Verhuurd/ Verkocht	Oplevering
Striene	18	Appartementen	Tot € 710,68	Verhuurd	3 ^e Kwartaal 2015
Oranjewijk	2	Rijwoningen	€ 195.000,-	Verkocht	Medio 2016

De gemeente Strijen is in overleg met Woningcorporatie HW Wonen bezig met de woningmarkt, hier zijn nog geen concrete uitspraken over gedaan. De afspraken over nieuwbouw gaan vooral over doorstroming. Om de kansen voor starters te vergroten moet de bestaande woningmarkt toegankelijker worden (Moret, 2016).

Bijlage B. Doelgroepanalyse/vragenlijst

- Vrouw/Man?
- Wat is je leeftijd?
- Wat is op dit moment je hoogst genoten opleiding?
- Wat is op dit moment je werksituatie?
- Waar woon je op dit moment?
- Hoe woon je op dit moment?
- Ben je van plan om binnen vijf jaar op zoek te gaan naar een zelfstandige woonruimte?
- Waarom zou je niet willen verhuizen naar een zelfstandig woonruimte?
- Op welke termijn denk je te gaan verhuizen/zelfstandig te gaan wonen?
- Wat is de samenstelling van het huishouden op het tijdstip van betrekken van de woning?
- Wat is op het moment van betrekken van een zelfstandige woonruimte je verwachte werksituatie?
- Wat is je hoogst genoten opleiding op het moment van betrekken van de zelfstandige woonruimte?
- Wat is je bruto (gezamenlijke) inkomen per jaar?
- Waarom zou je willen verhuizen?
- In welk type woning zou je willen wonen?
- Zoek je een huur-of een koopwoning?
- Ben je op zoek naar een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?
- Vind je het erg als er nog veel aan de woning moet gebeuren, en je dit zelf moet doen?
- In welke prijsklasse zoek je een huurwoning?
- In welke prijsklasse zoek je een koopwoning?
- Hoeveel kamers (woonkamer + slaapkamers) moet deze woning minimaal hebben?
- Wat is de minimale afmeting van de woning?
- Wat is de belangrijkste reden om te gaan huren?
- Wat is de belangrijkste reden om te gaan kopen?
- Vragen ter betrekking tot de woonomgeving
- Woonomgeving
- Ligging
- Dichtheid
- Architectuur
- Maximale afstand dagelijkse boodschappen
- Maximale afstand niet-dagelijkse boodschappen
- Parkeren
- Groen
- Sfeer
- Omwonenden
- Zou je je buitenruimte willen delen met burens?
- Waar zou je willen wonen in de Hoeksche Waard?
- Waarom zou je in een bepaalde gemeente willen wonen?
- Wat is een reden waarom je wel in de Hoeksche Waard zou willen wonen?
- Wat is een reden waarom je niet in de Hoeksche Waard zou willen wonen?

Bijlage C. Vragenlijst interviews

Gemeente Oud-Beijerland: Marloes Buitendijk

- Wie bent u en wat doet u voor de gemeente Oud-Beijerland?
- Wat is in de ogen van de gemeente een starter?
- Hebben jullie als gemeente het idee dat jongeren wegtrekken uit de Hoeksche Waard?
- Als gemeente Oud-Beijerland hebben jullie meer voorzieningen op het gebied van winkelen dan - anderen gemeenten, hebben jullie het idee dat jongeren wel liever hier blijven dan bijvoorbeeld anderen gemeenten?
- Wat zien jullie als sterk punt van de gemeente Oud-Beijerland op het gebied van starters?
- Wat zien jullie als zwak punt van de gemeente Oud-Beijerland op het gebied van starters?
- Doen jullie op dit moment genoeg voor starters?
- Hoe zijn jullie ervaringen met de starterslening en hoe gaat dit verder in de toekomst?
- Wat voor bijdragen hebben starters/jongeren aan de gemeente Oud-Beijerland?

Gemeente Korendijk: Natalie van Prooijen

- Wie bent u en wat doet u voor de gemeente Korendijk?
- Hebben jullie als gemeente het idee dat veel jongeren weg willen trekken uit de Hoeksche Waard of dat ze juist willen blijven?
- Als gemeente Korendijk liggen jullie wat verder gelegen van winkelvoorzieningen dan bijvoorbeeld de gemeente Oud-Beijerland. Merken jullie dan ook dat mensen hier niet zouden willen wonen?
- Waar zijn jullie op dit moment mee bezig in de gemeente Korendijk aan nieuwbouwprojecten?
- Zijn jullie aan het inbreiden of meer aan het uitbreiden?
- Hebben jullie het idee dat er meer ingezet wordt op vergrijzing dan op de doelgroep starters?
- Wat ziet u als sterk punt van de gemeente Korendijk?
- Wat ziet u als zwak punt van de gemeente Korendijk?

Makelaardij de Jong: Jens de Jong

- Wie ben je en wat zijn je werkzaamheden?
- Zijn er veel mensen die zonder makelaar een huis willen kopen/verkopen?
- Weten bewoners goed wat hun woning waard is?
- Wat zien jullie als starters, en hoe spelen jullie daarop in?
- Zijn er mogelijkheden in de Hoeksche Waard voor goedkopere koopwoningen voor starters?
- Wat zien jullie als ontwikkelingen voor starters op de woningmarkt?
- Hoe spelen jullie in op een bepaalde doelgroep?
- Hoe denken jullie over de starterslening, en heeft dit effect?
- Hebben jullie het idee dat er een bepaalde voorkeur is voor bepaalde dorpen in de Hoeksche Waard?

Makelaardij Vrieling: Bart Vrieling

- Wie ben je en wat zijn je werkzaamheden?
- Wat zie je als starters op de woningmarkt?
- Hoe zijn de ontwikkelingen op het gebied van starters door de jaren heen?
- Wat wordt er specifiek gedaan voor starters op de woningmarkt?
- Moet er nog meer gedaan worden?
- Wat is jullie mening over de starterslening?
- Is er voorkeur voor bepaalde dorpen in de Hoeksche Waard?

Bijlage D. Woningprijzen Oud-Beijerland

Appartementen Oud-Beijerland + locatie

Tabel 6 Appartementen Oud-Beijerland

Appartementen Oud-Beijerland tot € 225.000,-				
1	€ 174.900,- k.k.	81 m ²	3 kamers	€ 2160,-/m ²
2	€ 162.500,- k.k.	80 m ²	3 kamers	€ 2031,-/m ²
3	€ 150.000,- k.k.	60 m ²	3 kamers	€ 2500,-/m ²
4	€ 185.000,- k.k.	83 m ²	3 kamers	€ 2230,-/m ²
5	€ 165.000,- k.k.	75 m ²	3 kamers	€ 2200,-/m ²
6	€ 175.000,- k.k.	122 m ²	4 kamers	€ 1434,-/m ²
7	€ 185.000,- k.k.	110 m ²	5 kamers	€ 1682,-/m ²
8	€ 173.500,- k.k.	90 m ²	4 kamers	€ 1928,-/m ²
Gemiddeld	€ 171.362,- k.k.	88 m²	3 kamers	€ 1947,-/m²

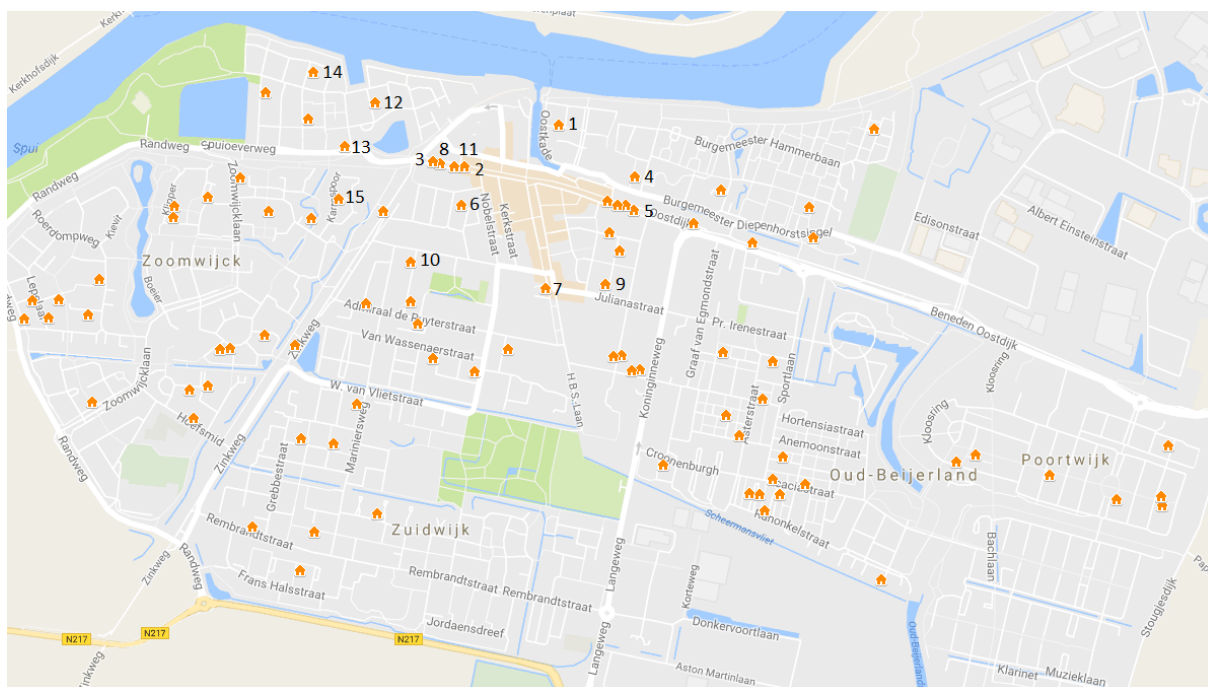


Afbeelding 1 Plaats appartementen Oud-Beijerland

Eengezinswoningen Oud-Beijerland + locatie

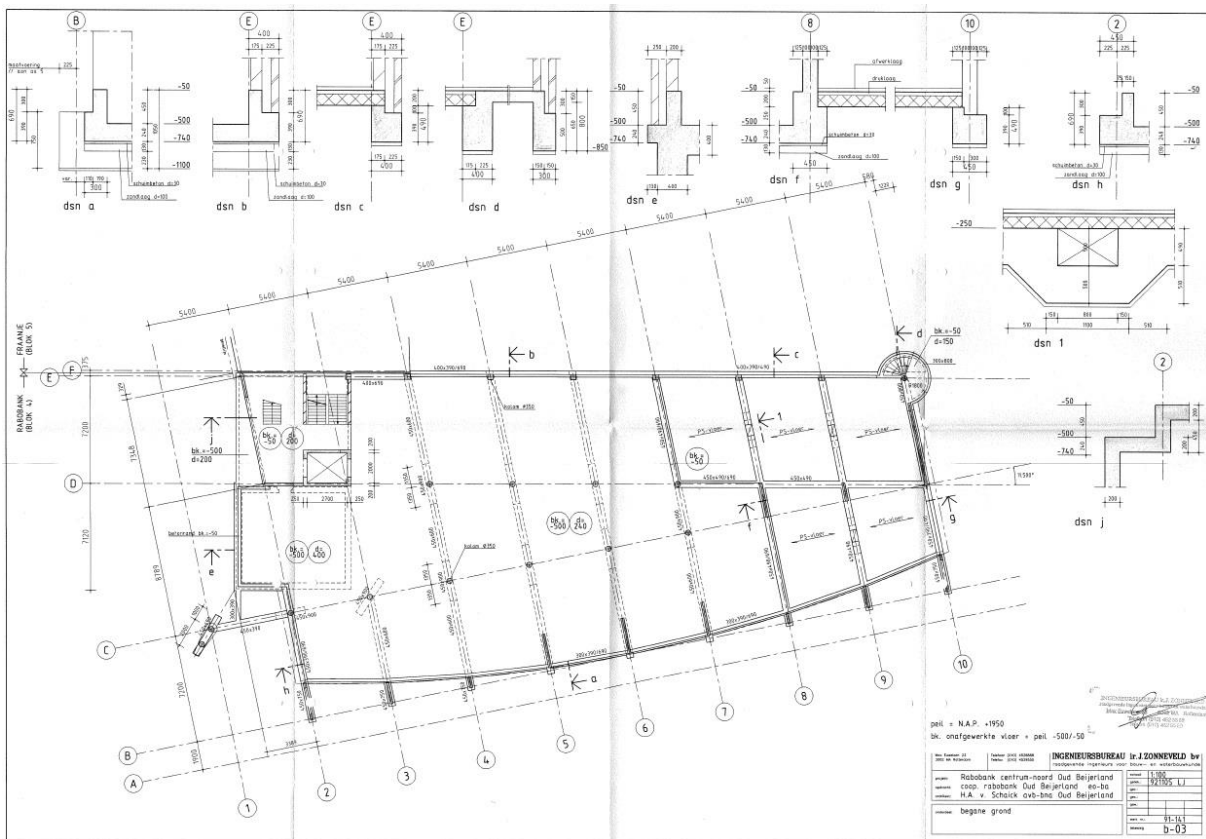
Tabel 7 Eengezinswoningen Oud-Beijerland

Eengezinswoningen Oud-Beijerland tot € 225.000,-				
1	€ 225.000,- k.k.	100 m ²	3 kamers	€ 2250,-/m ²
2	€ 139.500,- k.k.	75 m ²	3 kamers	€ 1860,-/m ²
3	€ 125.000,- k.k.	64 m ²	3 kamers	€ 1953,-/m ²
4	€ 179.000,- k.k.	70 m ²	3 kamers	€ 2557,-/m ²
5	€ 165.000,- k.k.	100 m ²	3 kamers	€ 1650,-/m ²
Gemiddeld	€ 166.700,- k.k.	82 m²	3 kamers	€ 2033,-/m²
6	€ 160.000,- k.k.	94 m ²	4 kamers	€ 1702,-/m ²
7	€ 179.000,- k.k.	90 m ²	4 kamers	€ 1989,-/m ²
8	€ 157.500,- k.k.	84 m ²	4 kamers	€ 1875,-/m ²
9	€ 200.000,- k.k.	88 m ²	4 kamers	€ 2273,-/m ²
10	€ 219.000,- k.k.	94 m ²	4 kamers	€ 2330,-/m ²
Gemiddeld	€ 183.100,- k.k.	90 m²	4 kamers	€ 2034,-/m²
11	€ 169.500,- k.k.	91 m ²	5 kamers	€ 1863,-/m ²
12	€ 225.000,- k.k.	110 m ²	5 kamers	€ 2045,-/m ²
13	€ 217.000,- k.k.	135 m ²	5 kamers	€ 1607,-/m ²
14	€ 211.000,- k.k.	115 m ²	5 kamers	€ 1835,-/m ²
15	€ 215.000,- k.k.	110 m ²	5 kamers	€ 1955,-/m ²
Gemiddeld	€ 207.500,- k.k.	112 m²	5 kamers	€ 1853,-/m²

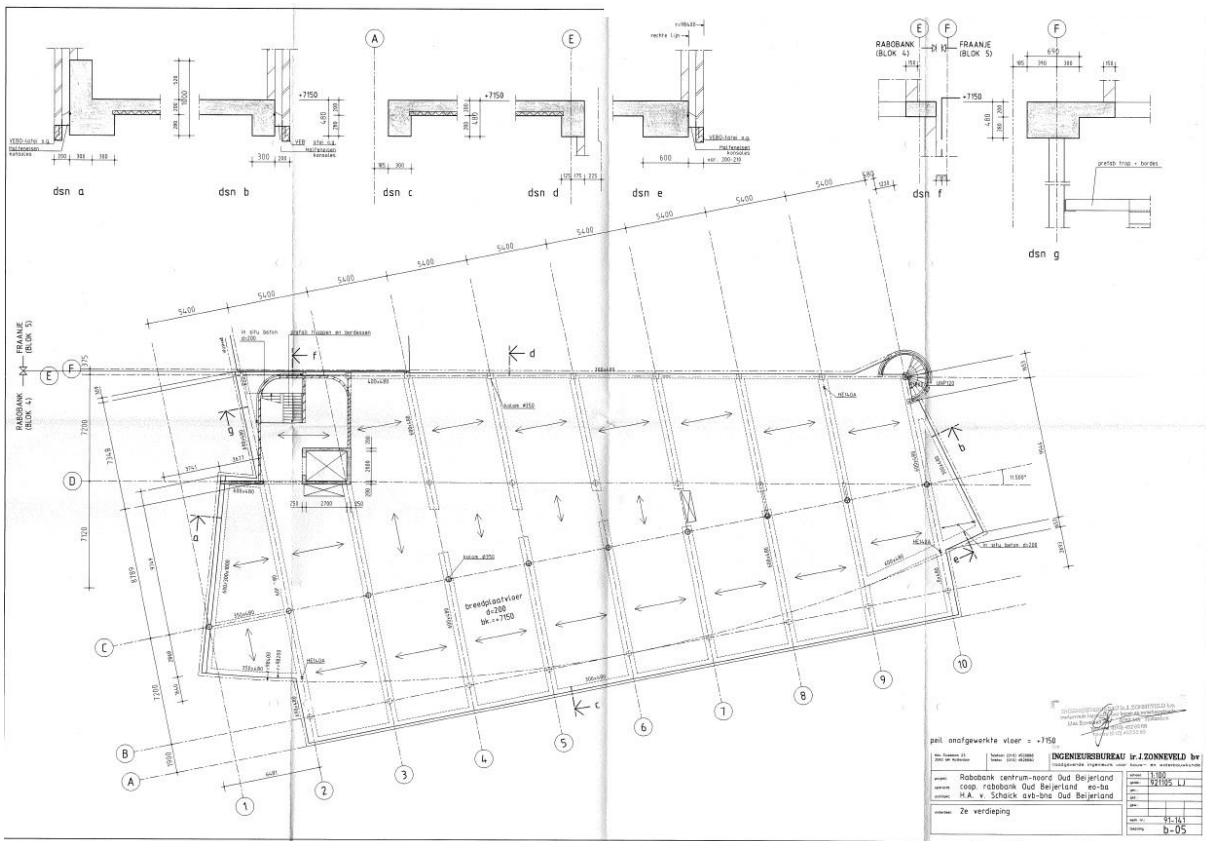


Afbeelding 2 Plaats eengezinswoningen Oud-Beijerland

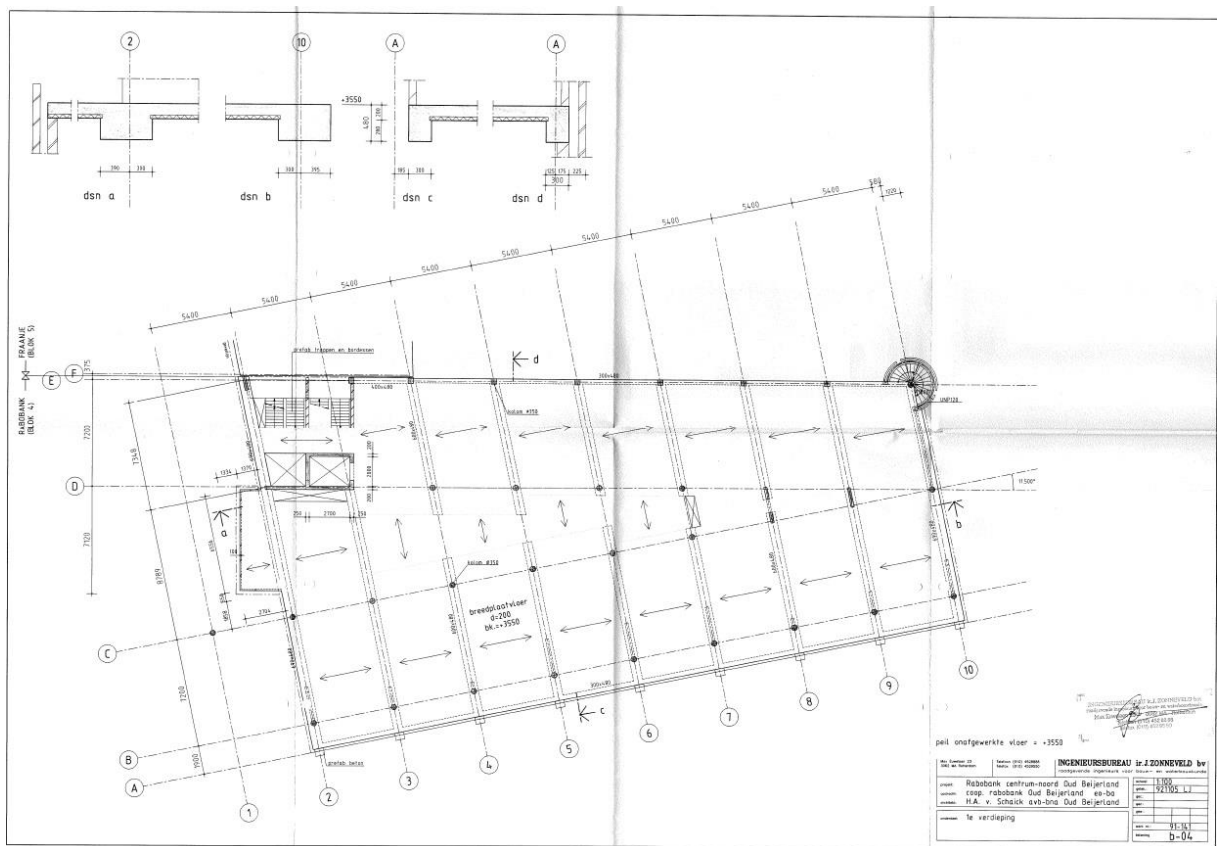
Bijlage E. Tekeningen casus



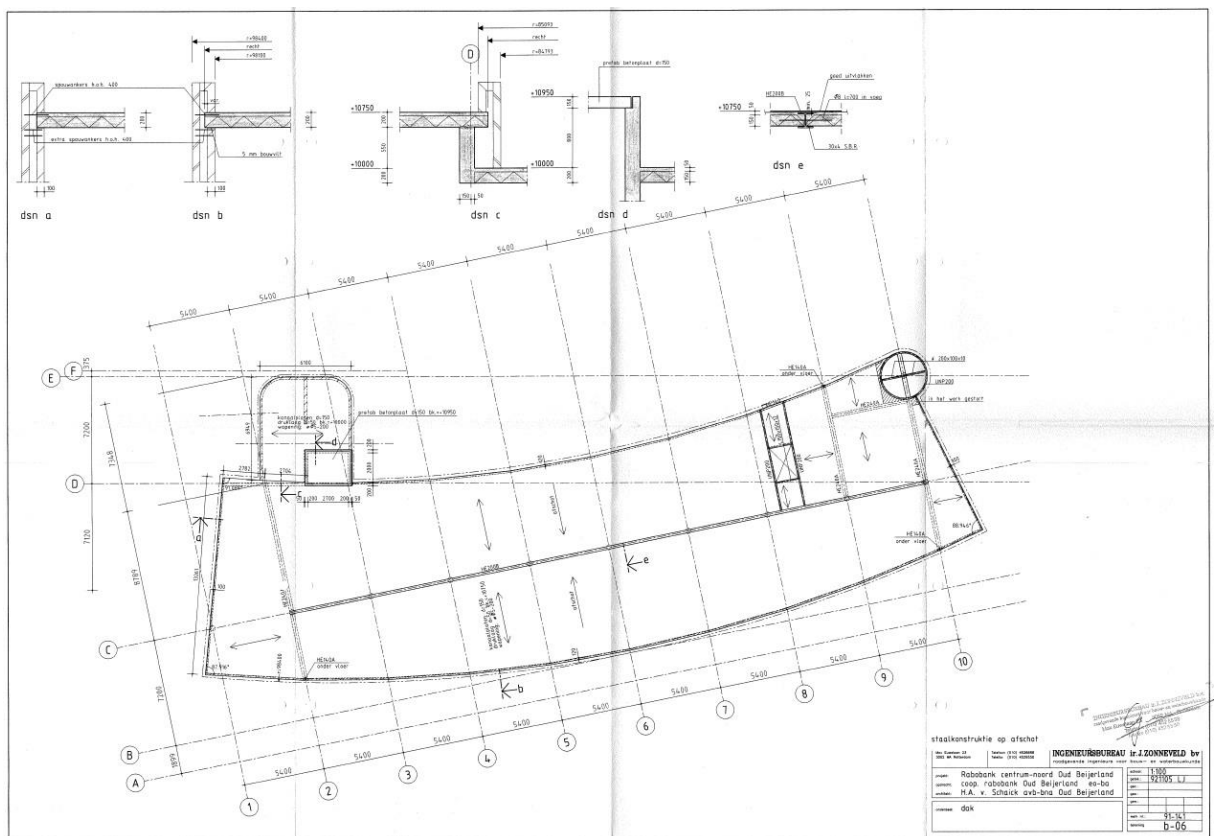
Afbeelding 2 Begane grond bestaande situatie



Afbeelding 3 Eerste verdieping bestaande situatie



Afbeelding 4 Tweede verdieping bestaande situatie



Afbeelding 5 Dak bestaande situatie

Bijlage F. Referentie scenario's

Holten (in aanbouw)

In de gemeente Rijssen-Holten was er al jaren een roep om betaalbare woningen in Holten (Tubantia, 2012). Er zijn op dit moment verschillende projecten in ontwikkeling, één daarvan speciaal voor starters. Het project heet De Kil, met als onderdeel Bergzicht, dat twaalf appartementen heeft ontwikkeld voor starters. De nieuwbouw moet voorkomen dat jeugdige inwoners wegtrekken uit het dorp. Het gaat hier om appartementen met een woonoppervlakte van 55 m² en een inhoud van 180 m³. De gemiddelde prijs bedraagt € 110.000,- V.O.N.. De appartementen zijn naar eigen wens uit te breiden of aan te passen. Er is een keuken opgenomen in de vraagprijs. Standaard is de woning al compleet maar door de ruime optiemogelijkheden kunnen er nog meer woonwensen gerealiseerd worden.

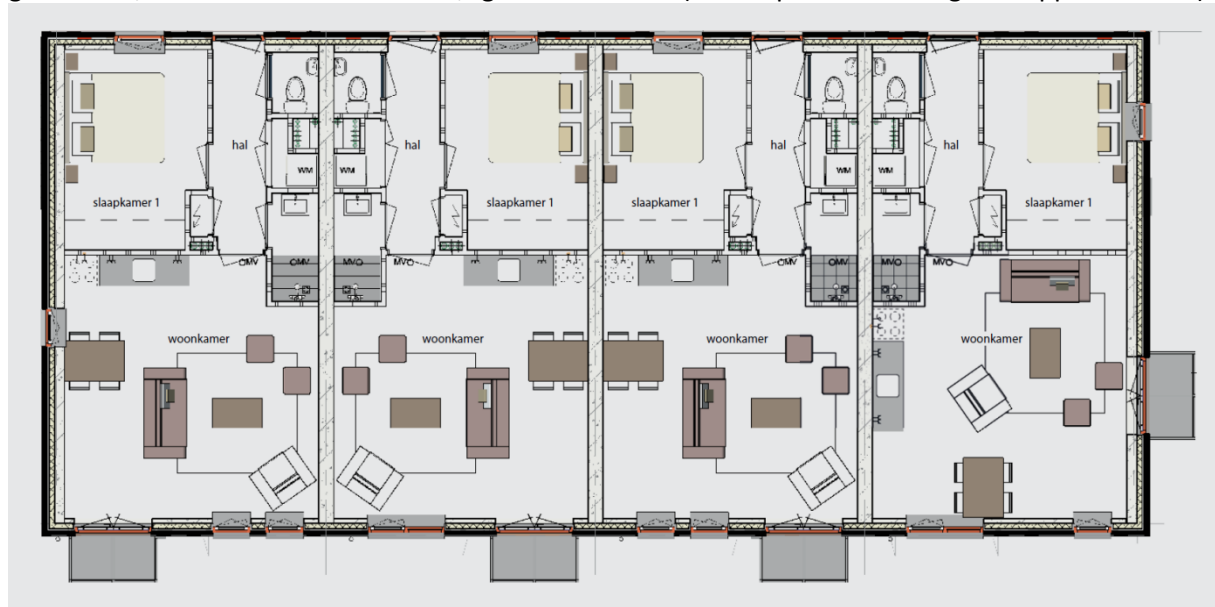
In de bijgevoegde afbeeldingen op deze pagina

zijn de buitenzijde en de indeling op een plattegrond van de appartementen te zien.

De appartementen hebben een energielabel A++ en hebben dus lagere energielasten. Er zijn PV-cellen op het dak geplaatst om zonne-energie op te vangen. Naast de balkons, is er een gezamenlijke buitenruimte en een gezamenlijke fietsenstalling. Er zijn zes parkeerplaatsen naast het gebouw gesitueerd, deze kunnen voor € 5.000,- gekocht worden (Verkoopbrochure Bergzicht appartementen).



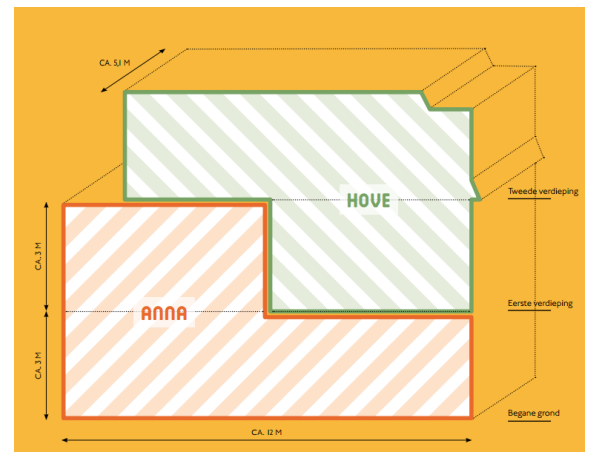
Afbeelding 5 Aanzicht Bergzicht



Afbeelding 6 Plattegronden Bergzicht

Brielle – Annahove (in aanbouw)

In Annahove worden meerdere beneden-bovenwoningen gerealiseerd in verschillende woonblokken. Er bevinden zich twee complete woningen in drie woonlagen. De benedenwoningen bevinden zich op de begane grond en deels op de eerste verdieping en beschikken over een ruime achtertuin. De bovenwoningen hebben een entree op de begane grond, twee slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping en een woonkamer en keuken op de tweede verdieping. Er is ook een dakterras. In de onderstaande afbeelding is de indeling te zien van deze woningen (Vorm).



Afbeelding 7 Indeling ANNA en HOVE



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Afbeelding 8 Plattegronden Annahove

De gemiddelde prijs voor een woning bedraagt € 159.000,- en heeft dan beschikking over 70 m². De woningen worden opgeleverd met keuken, sanitair en tegelwerk. Elke woning heeft beschikking over een eigen berging en parkeerplaats.



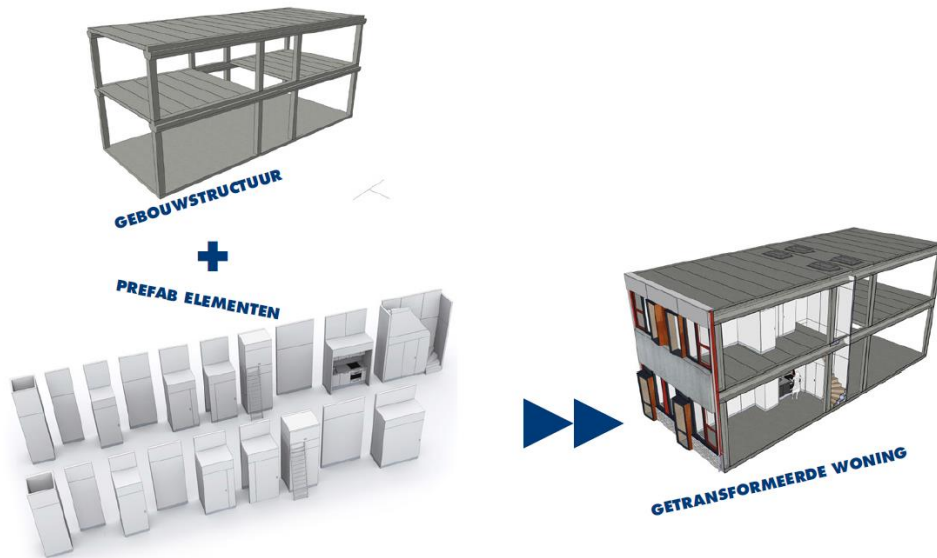
Afbeelding 9 Overzichtstekening Annahove

In Nieuwegein is er een grote leegstand aan kantoorpanden en een grote vraag naar woningen voor jongeren en starters. Er zijn al een aantal jaren verschillende transformaties uitgevoerd van leegstaande kantoorpanden, om het overschot aan kantoorpanden tegen te gaan en de vraag naar woningen te verminderen (Nieuwegein kantorenaanpak). De projecten die hieronder beschreven worden hebben te maken met de specifieke transformatie van kantoorpanden naar starterswoningen.

Transformatie van een voormalig gebouw voor tandheelkundig onderwijs in Nieuwegein, in samenwerking met transVORM. Het gebouw was eerst 1900 m² aan onderwijsruimten en werd getransformeerd naar 25 woningen met een gemiddeld woonoppervlakte van 75 m². In de onderstaande afbeeldingen is deze transformatie te zien.



Het project Brinkwal werd gerealiseerd met een industrieel bouwproces, door transVORM ook wel het Plug-and-play-principe genoemd. Voor onderdelen van de woning, zoals wanden, badkamer, douche, toilet, trap en bergruimte zijn prefab elementen ontwikkeld. De huurder kon binnen de gestelde mogelijkheden zelf kiezen, welk element waar in de woning geplaatst werd. Deze zijn te vergelijken met grote Legoblokken waarmee binnen de bestaande gebouwstructuur een woning kan worden gevormd. Het bood de mogelijkheid om deels zelf de plattegrond van de woning samen te stellen. In onderstaande afbeelding is dit concept te zien.



Afbeelding 12 Plug-and-play-principe transVORM

Het voordeel van dit gebouw was dat het een grote verdiepingshoogte heeft, 4,1 meter op de begane grond en 3,4 meter voor de verdiepingsetage. Dit komt je niet zo snel tegen in nieuwbouwwoningen, wat normaal minimaal 2,6 meter is en is dus een groot pluspunt is voor deze transformatie. De woningen bestaan uit twee verdiepingen en zijn bestemd voor sociale huurwoningen voor jongeren. De huurwoningen worden door Jutphaas Wonen uitgegeven en de huurprijs zal maximaal € 710,68 bedragen (sociale huurgrens). De transformatie van het kantoorpand is duurzaam te noemen. Er is gebruik gemaakt van zo veel mogelijk materialen van het bestaande pand. De woningen hebben een A+ label.



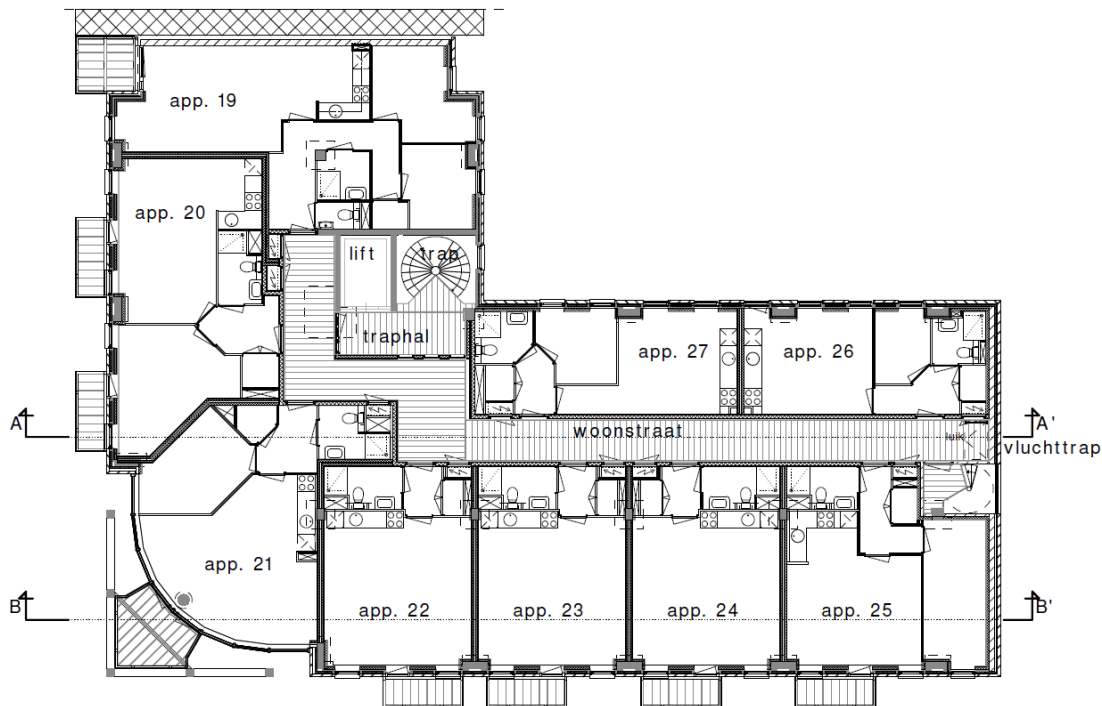
Afbeelding 13 Brinkwal oude situatie



Afbeelding 14 Brinkwal nieuwe situatie

Geinzicht (opgeleverd 2012) opdrachtgever De Kade Vastgoed

Geinzicht was een voormalig kantoorgebouw en is getransformeerd naar 34 koopappartementen. Van studio's tot appartementen tot penthouses. De appartementen zijn verdeeld over vijf woonlagen en de koopsommen variëren van € 85.000,- v.o.n. voor een studio van 30 m² tot € 204.500,- v.o.n. voor een penthouse van 55 m² (Pen, 2011). Alle appartementen hebben een eigen parkeerplek, deze zijn voor een deel onder het gebouw en een gedeelte naast het gebouw te vinden. Binnen een maand was 70 procent verkocht. Transformatie is volgens de ontwikkelaar van dit project alleen mogelijk op aantrekkelijke locaties en als de eigenaar bereid is voldoende af te boeken (ROM, 2013). Op onderstaande afbeelding is de plattegrond te zien van de eerste verdieping van het gerealiseerde project (NRPacademie).



Afbeelding 15 Plattegrond Geinzicht eerste verdieping



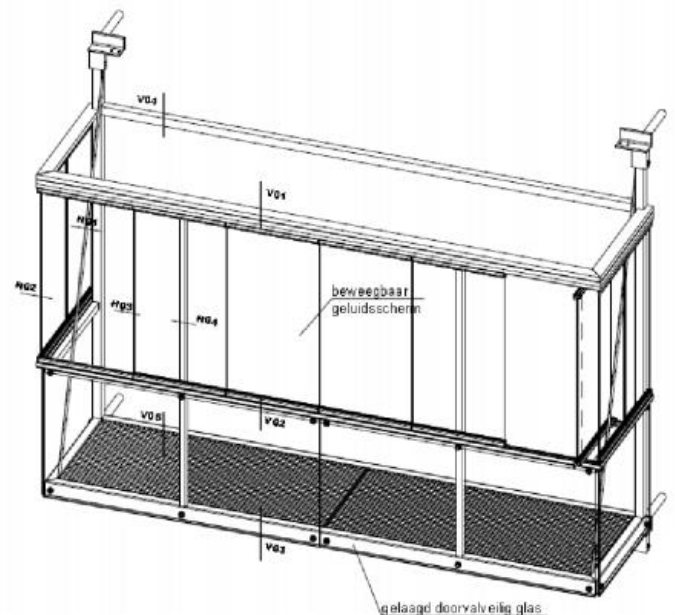
Afbeelding 16 Oude situatie Geinzicht



Afbeelding 17 Nieuwe situatie Geinzicht

Op bovenstaande afbeeldingen is de transformatie van het kantoorpand te zien (Loosbroek architecten).

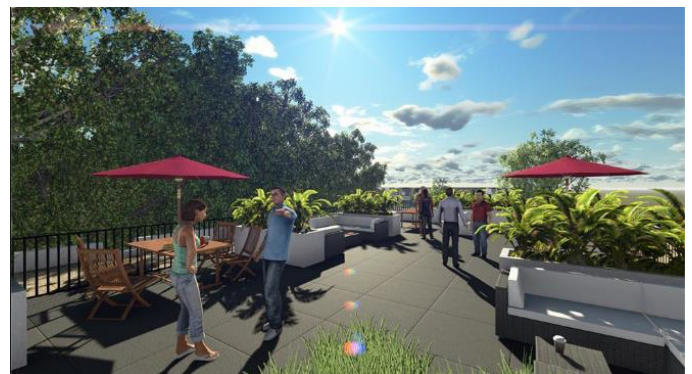
Om het gebouw geschikt te maken voor bewoning, moest er voldaan worden aan de normen op het gebied van gevelkwaliteit, daglichttoetreding en geluidsniveau vanaf de straat. Er moest een open aanblik gecreëerd worden met een extra barrière tegen geluid van buiten. Hiervoor moest een oplossing bedacht worden, dit werd gedaan in de vorm van prefab glazen balkons. Deze zorgen voor een levendig gevelbeeld, meer woonuitstraling en worden gebruikt voor geluidsscherres. Hierdoor werd er ook een buitenruimte gecreëerd voor de bewoners. In de afbeelding hiernaast is te zien hoe dit balkon eruit ziet. Het prefab beton wordt bevestigd aan de vloerrand van het gebouw. De stalen constructie van de uitbouw hangt daaraan. Het frame van de balkonvloer is bevestigd aan de schoren aan de zijkanten. Het geheel is voorzien van vrijwel volledige transparante glazen balustrades en balkonbeglazing (Transformatie Geinzicht, 2012).



Afbeelding 18 Prefab balkon

Veenendaal, Project Spoorstede (opgeleverd 2014)

Hier gaat het om een transformatie van een kantoorpand dat in eigendom was van NS Stations, gebouwd in 1981. De realisatie werd gedaan door Aalberts, die transformeerde 2000 m² leegstaande kantoorruimte tot 30 (starters)woningen met een commerciële plint (de Architect, 2013). Het complex zal bestaan uit drie woonlagen met op de begane grond diverse winkel- of commerciële ruimten. Op elke woonlaag komen tien appartementen met vijf verschillende oppervlakte, variërend van 40 m² tot 67 m². De appartementen worden compleet met badkamer en keuken opgeleverd. Er bevindt zich geen buitenruimte aan het appartement, maar er is een gemeenschappelijk dakterras gerealiseerd dat voor alle bewoners toegankelijk is (Spoorstede, 2012). In onderstaande afbeelding is het type overzicht te zien, met daarnaast een tabel aangegeven de oppervlakten en de vanaf v.o.n. prijzen.



Afbeelding 19 Gezamenlijk dakterras



Afbeelding 20 Overzicht plattegrond Spoorstede

Type	Oppervlakte BVO	Prijs vanaf
A	59,0 m ²	€ 125.000,-
B	49,7 m ²	€ 122.000,-
C	66,3 m ²	€ 129.500,-
D	42,3 m ²	€ 114.500,-
E	40,1 m ²	€ 109.500,-

Tabel 8 Overzicht woningtype Spoorstede



Afbeelding 21 Nieuwe situatie Spoorstede

Haarlem – Duet (in aanbouw)

In Haarlem worden met het project DUET veertien woningen gerealiseerd op de grens van Haarlem en Heemstede. De woningen combineren wonen en werken. De indeling is zo opgezet dat de begane grond dienstdoet als bedrijfsfunctie. Met een gedeelde ingang, maar met een gescheiden opgang naar de bovengelegen woningruimte (Boonstra). Op onderstaande afbeelding is een globale ruimte-indeling gegeven.



Afbeelding 22 Plattegronden DUET

In totaal zijn dit vier verdiepingen, die voor een oppervlakte van 240 m² zorgen. De praktijk – en/of kantoorruimte op de begane grond is 55 m². De v.o.n. prijs bedraagt € 455.000,-. Iedere woning beschikt over een eigen terrastuin die grenst aan een gezamenlijk binnenterrein. Er kan geparkeerd worden in de half verdiepte stallingsgarage, die zich onder de terrastuin en binnenterrein bevindt (Uttien, 2015).



Afbeelding 23 Overzicht DUET



Afbeelding 24 Situatietekening DUET

Uden (in aanbouw)

Jan van Vucht, directeur-bestuurder van Area: “We vinden het belangrijk dat starters voldoende kansen hebben op de woningmarkt. Juist de komst van dit appartementencomplex biedt mogelijkheden om ons woningaanbod voor jongeren uit te breiden. Een logische stap is dan ook dat wij aan woningzoekenden onder de 30 jaar deze appartementen aanbieden.



Afbeelding 25 Situatietekening Uden

Bovendien zijn ze ook uitermate geschikt voor starters door hun oppervlakte van circa 70m², de aanwezigheid van twee slaapkamers en de eigen parkeerplek en berging in de kelder (Area, 2016).”

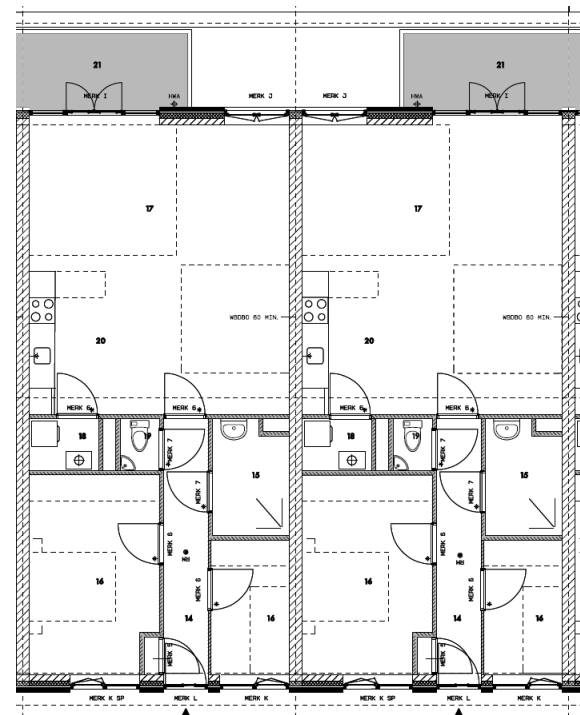
Op de begane grond is er ruimte voor winkels, boven de winkels komen 27 huurappartementen.



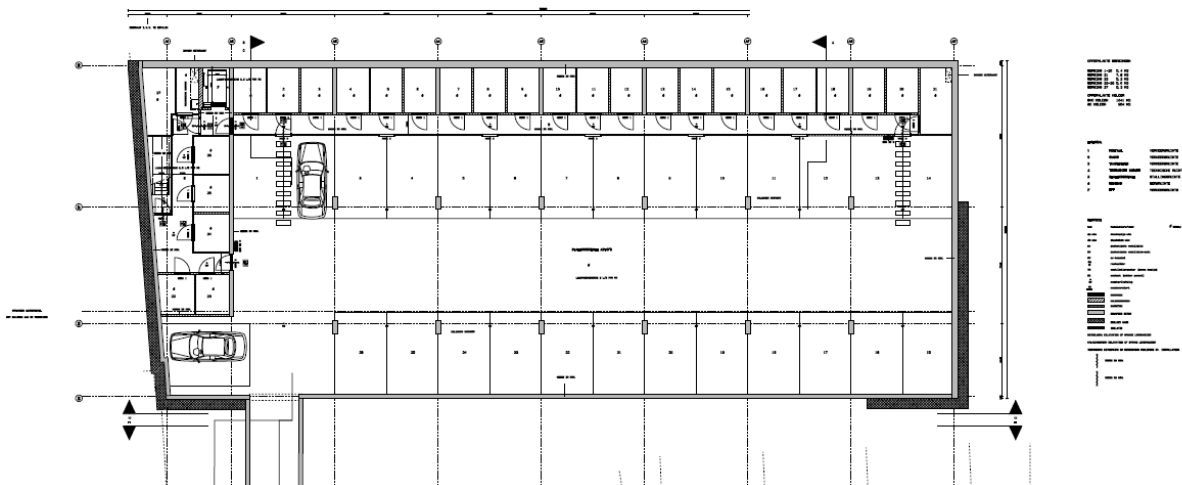
Afbeelding 26 Gevelaanzicht Uden

Er komen meerdere winkels op de begane grond, één van de ruimten wordt gerealiseerd voor Aldi, die van een naastgelegen pand verhuist naar de nieuwe locatie.

Op naastgelegen afbeelding is de woningindeling van twee appartementen te zien. Daaronder is een afbeelding te zien met daarop de parkeerkelder; parkeren kan onder het gebouw maar ook op het naastgelegen parkeerterrein. De daarop volgende afbeeldingen zijn de plattegrond en de eerste verdieping van het gebouw (Technische Ontwerp, 2014).



Afbeelding 27 Plattegronden appartementen



Afbeelding 28 Kelder/Parkeren



Afbeelding 29 Begane grond Uden



Afbeelding 30 Eerste verdieping Uden

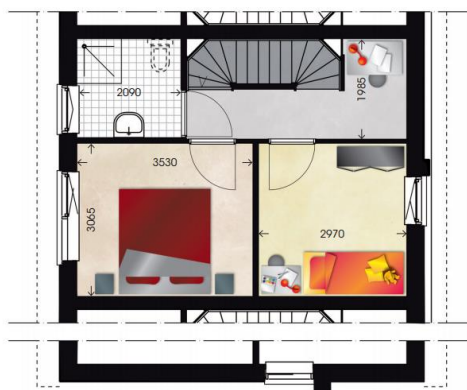
Lelystad – L-wonen (in aanbouw)

Het project bestaat uit twee types eengezinskoopwoningen met vier of vijf kamers, tuin, berging, keuken, badkamer en toilet. De keuken is standaard voorzien van een hoekkeuken. Er kan gekozen worden voor een uitbouw van 1,20 meter of 2,40 meter. Een tussenwoning type A van 88 m² en een kavel oppervlakte van 100 m² is beschikbaar voor € 139.900,- en een eindwoning type A van 88 m² en een kaveloppervlakte van 118 m² is te koop voor € 147.500,- v.o.n.. Bij deze ontwerpen wordt een 'Woonklaarpakket' aangeboden, zodat de bewoner alleen hoeft te verhuizen en gelijk kan intrekken. De woning wordt dan geleverd

met wand- en vloerafwerking en een complete keuken incl. apparatuur (L-Wonen Lelystad). Hieronder zijn voorbeeldplattegronden te zien van een type A woning.



Afbeelding 33 Begane grond plattegrond L-wonen



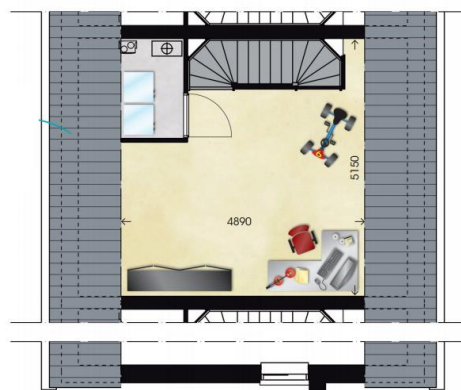
Afbeelding 34 Plattegrond eerste verdieping



Afbeelding 31 Lelystad L-wonen achterzijde



Afbeelding 32 Lelystad L-wonen voorzijde



Afbeelding 35 Plattegrond tweede verdieping

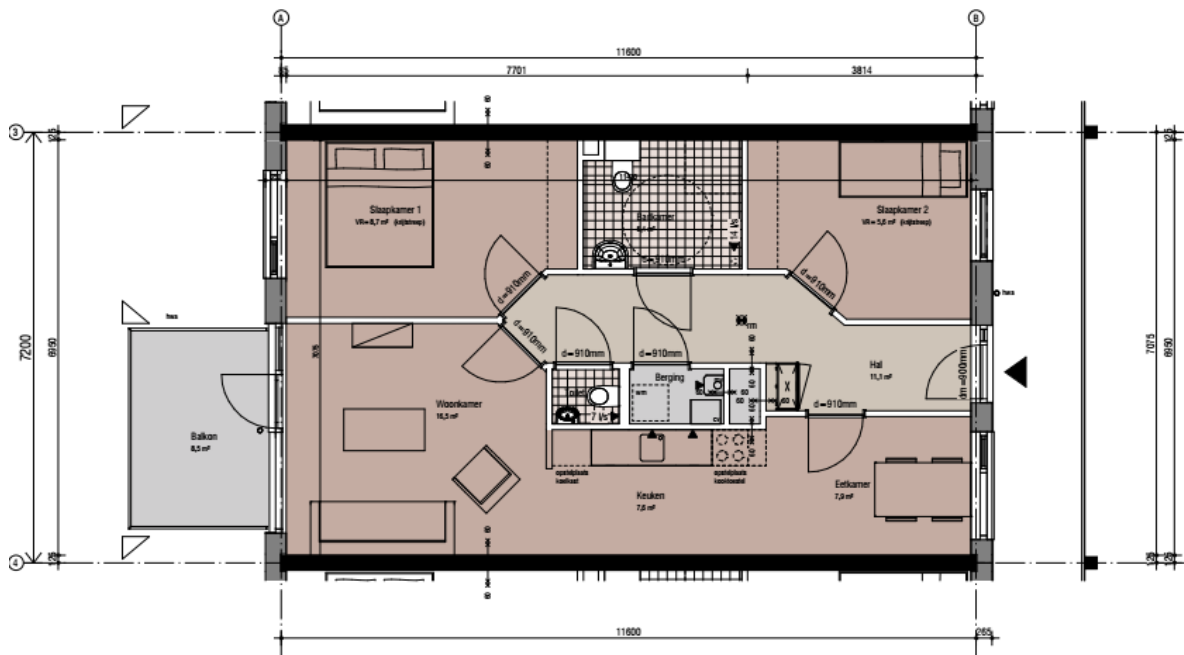
Haarlem – De groene linten (in aanbouw)

De woningen hebben een totale woonoppervlakte tussen de 75 m² en 88 m². De woningen beschikken over een balkon, een berging op de verdieping en op de begane grond is er een gezamenlijke fietsenstalling. Verder is er woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte keuken, badkamer met douche, wastafel, toilet en een balkon. Het appartementencomplex wordt gebouwd met duurzame materialen. In de winter biedt de goede isolatie in combinatie met de vloerverwarming



Afbeelding 36 Haarlem situatie

warmte en comfort. In de zomer houdt diezelfde isolatie de warmte juist buiten en zorgt voor de nodige koeling. Een gasgestookte CV, natuurlijke ventilatie door zelfregelende roosters en een mechanische luchtafvoer zorgen voor een gezond binnenklimaat. De woningen worden grotendeels geprefabriceerd, zodat er financieel gunstig gebouwd kan worden (De groene linten, 2015). Er wordt gebouwd voor senioren. Dit betekent dat er een lift in het gebouw aanwezig is, maar ook dat alle deuren breed genoeg zijn voor een rollator of rolstoel. De badkamer is ruim opgezet. In onderstaande afbeelding is de plattegrond te zien van de 75 m² woning.



Afbeelding 37 Plattegrond Haarlem

Kosten Baten Analyse (KBA) - Kikx development bv Grondgebonden

		WONEN					
1.	GEGEVENS	2.3	€/m² BVO	3.2	€/m² BVO	Totalen	
1.1	Omschrijving	EGW		Parkeren mv		0	PP
1.2	Aantal	7		0		7	STK
1.3	Vloeroppervlak BVO	153	BVO			1.071	BVO
1.4	Vloeroppervlak tbv verhuur / verkoop	130	GBO			910	GBO
1.5	Verhouding BVO:VVO / Verhouding BVO:GBO	85%		nvt			
1.6	Kapitalisatiefactor			7,50%			
1.7	Verdeling kosten naar rato bouwkosten over functiegroep	100%				100%	
1.8	Verdeling kosten naar rato bouwkosten over totaal	100%				100,0%	
2.	GRONDKOSTEN						
2.1	Aankoopkosten / afkoop erfpacht	0	0			0	
2.2	Overdrachtsbelasting	0				0	
2.3	Notaris / Kadaster	0				0	
2.4	Taxatie	0				0	
2.5	Optievergoeding derden	0				0	
2.6	Verplaatsingskosten / Tijdelijke huisvesting	0				0	
2.7	Afkoop parkeren					0	
2.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
2.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
Subtotaal per eenheid		0	0	0			
Subtotaal per type		0		0		0	0,0%
3.	BIJKOMENDE GRONDKOSTEN						
3.1	Sloopkosten	0				0	
3.2	Bouwrijp maken (incl. evt. saneringskosten)	0				0	
3.3	Grondmechanisch onderzoek	0				0	
3.4	Milieutechnisch onderzoek	0				0	
3.5	Planschade / Plankosten derden	0				0	
3.6	Tijdelijke beheer / OZB	0				0	
3.7	Compensaties en vergoedingen door derden	0				0	
3.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
3.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
Subtotaal per eenheid		0	0	0			
Subtotaal per type		0		0		0	0,0%
4.	UITVOERINGSKOSTEN						
4.1	Bouwkosten	171.294	1.120			1.199.059	
4.2	Prijspeilverschuiving tot start bouw	6.566				45.964	3,8%
4.3	Afkoop prijsstijgingen tijdens bouw	1.713				11.991	1,0%
4.4	Meerwerk bestek	3.426				23.981	2,0%
4.5	Aanbestedingsrisico	0				0	0,0%
4.6	Infrastructuur	1.228		0		8.595	
4.7	Investering duurzaamheid					0	
4.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
4.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
Subtotaal per eenheid		184.227	1.205	0			
Subtotaal per type		1.289.590		0		1.289.590	72,7%
5.	ADVIES- EN MANAGEMENTKOSTEN						
5.1	Architect	8.767				61.366	5,1%
5.2	Constructeur	2.529				17.701	1,5%
5.3	Installatieadviseur	836				5.849	0,5%
5.4	Overige adviseurs	4.214				29.501	2,5%
5.5	Ontwikkelingmanagement	0				0	
5.6	Projectmanagement	0				0	
5.7	Interne verschotten	0				0	
5.8	Directievoering / Toezicht	0				0	
5.9	Verkoopmanagement / Marketing&Communicatie	0				0	
5.10	Huurdersbegeleiding / Kopersbegeleiding	0				0	
5.11	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
5.12	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
Subtotaal per eenheid		16.345	107	0			
Subtotaal per type		114.417		0		114.417	6,4%
6.	OVERIGE KOSTEN						
6.1	Leges vergunningen	3.426				23.981	2,0%
6.2	Aansluitkosten / Nutsvoorzieningen	5.000				35.000	
6.3	Huurincentives / Huurdersbijdragen						
6.4	Keukens	2.949				20.644	
6.5	Rentekosten grond (excl. rente over residuele waarde)	0				0	
6.6	Rentekosten overigen	4.327				30.287	
6.7	Historische plankosten / Acquisitiekosten	0				0	
6.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
6.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	

6.10	Teambuilding / Projectsite	714				5.000	
Subtotaal per eenheid		16.416	107	0			
Subtotaal per type		114.913		0		114.913	6,5%
7. AFZETKOSTEN							
7.1	Makelaar	2.380		0		16.660	
7.2	Advertentie / Promotie / Brochure	536				3.750	
7.3	Reclameborden	143				1.000	
7.4	Notariskosten / Kadaster	403				2.821	
7.5	GIW / SKB	920				6.443	
7.6	Commercieel beheer					0	
7.7	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
7.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0	
Subtotaal per eenheid		4.382	29	0			
Subtotaal per type		30.674		0		30.674	1,7%
8. DIRECTE KOSTEN per type							
8.1	Onvoorzien project (% van directe kosten)	46.488	3,0%	0	3,0%	46.488	3,0%
8.2	Algemene kosten (% van opbrengsten excl. BTW)	55.074	4,0%	0	4,0%	55.074	4,0%
8.3	Risicomarge (% van som directe kosten, onvoorzien en AK)	123.837	7,5%	0	7,5%	123.837	7,5%
8.4	STICHTINGSKOSTEN per type excl. BTW	1.774.991	1.658	0		1.774.991	100%
8.5	BTW	372.748		0		372.748	
8.6	STICHTINGSKOSTEN per type incl. BTW	2.147.740		0		2.147.740	

OPBRENGSTEN per eenheid		€/m² GBO		€/pp			
9.1	Verkoopwaarde / Von-prijs per eenheid excl. BTW	196.694		0	0		
9.2	Verkoopwaarde / Von-prijs per eenheid incl. BTW	238.000	1.831	0			
OPBRENGSTEN per type							
9.3	Verkoopwaarde / Von-prijs per type excl. BTW	1.376.860		0		1.376.860	
9.4	Verkoopwaarde / Von-prijs per type incl. BTW	1.666.000		0		1.666.000	100,0%
9.6	Ontwikkelingsfee excl. BTW	0		0		0	
HUUROPBRENGSTEN per type							
Huuropbrengst per jaar excl. BTW				0		0	

10. RESIDUELE GRONDWAARDE excl. BTW							-359	
10.6	Bruto grondwaarde (saldo 9.3 minus 8.4)					-398.132		-24%
10.2	Af: onvoorzien project (% van grondbieding)					0		
10.3	Af: risicomarge (% van som grondbieding en onvoorzien project)					0		
10.4	Af: rentekosten grond					-13.586		
10.5	Af: overdrachtsbelasting					0		
10.1	Netto grondwaarde / Grondbieding					-384.546		-23%

Kosten Baten Analyse (KBA) - Kikx development bv	Vierwiekenplein Transformatie
--	-------------------------------

		COMMERCIEEL					WONEN								
1.	GEGEVENS	1.1	€/m ² BVO	3.1	€/m ² BVO	Totalen		2.1	€/m ² BVO	3.2	€/m ² BVO	Totalen		TOTAAL	
1.1	Omschrijving	Retail		Parkeren mv		11	PP	App.		Parkeren mv		0	PP	2.461	BVO
1.2	Aantal			11				15		0		15	STK		
1.3	Vloeroppervlak BVO	861	BVO			861	BVO	107	BVO			1.600	BVO		
1.4	Vloeroppervlak tbv verhuur / verkoop	861	VVO			861	VVO	80	GBO			1.200	GBO		
1.5	Verhouding BVO:VVO / Verhouding BVO:GBO	100%		nvt				75%		nvt					
1.6	Kapitalisatiefactor	7,50%		7,50%						7,50%					
1.7	Verdeling kosten naar rato bouwkosten over functiegroep	100%				100%		100%				100%			
1.8	Verdeling kosten naar rato bouwkosten over totaal	27%				27,1%		73%				72,9%			
2. GRONDKOSTEN															
2.1	Aankoopkosten / afkoop erfpacht	0	0			0		0	0			0		0	
2.2	Overdrachtsbelasting	0				0		0				0		0	
2.3	Notaris / Kadaster	0				0		0				0		0	
2.4	Taxatie	0				0		0				0		0	
2.5	Optievergoeding derden	0				0		0				0		0	
2.6	Verplaatsingskosten / Tijdelijke huisvesting	0				0		0				0		0	
2.7	Afkoop parkeren			11.000		121.000						0		121.000	
2.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0	
2.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0	
Subtotaal per eenheid				11.000				0	0	0					
Subtotaal per type				0	0	121.000 0	121.000 12,6%	0		0		0	0,0%	121.000	4%
3. BIJKOMENDE GRONDKOSTEN															
3.1	Sloopkosten	0				0		0				0		0	
3.2	Bouwrijp maken (incl. evt. saneringskosten)	0				0		0				0		0	
3.3	Grondmechanisch onderzoek	0				0		0				0		0	
3.4	Milieutechnisch onderzoek	0				0		0				0		0	
3.5	Planschade / Plankosten derden	0				0		0				0		0	
3.6	Tijdelijke beheer / OZB	0				0		0				0		0	
3.7	Compensaties en vergoedingen door derden	0				0		0				0		0	

3.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0					0		0	
3.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0					0		0	
Subtotaal per eenheid						0			0	0	0			
Subtotaal per type						0	0,0%		0		0	0,0%	0	0%
4. UITVOERINGSKOSTEN														
4.1	Bouwkosten	464.940	540			464.940		83.200	780			1.248.000		1.712.940
4.2	Prijspeilverschuiving tot start bouw	17.823				17.823	3,8%	3.189				47.840	3,8%	65.663
4.3	Afkoop prijsstijgingen tijdens bouw	2.712				2.712	0,6%	485				7.280	0,6%	9.992
4.4	Meerwerk bestek	9.299				9.299	2,0%	1.664				24.960	2,0%	34.259
4.5	Aanbestedingsrisico	0				0	0,0%	0				0	0,0%	0
4.6	Infrastructuur	0		1.818		20.000		0		0		0		20.000
4.7	Investing duurzaamheid					0						0		0
4.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
4.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
Subtotaal per eenheid						1.818		88.539	830	0				
Subtotaal per type						494.774	53,4%	1.328.080		0		1.328.080	69,6%	1.842.854
5. ADVIES- EN MANAGEMENTKOSTEN														
5.1	Architect	21.464				21.464	4,6%	3.841				57.613	4,6%	79.077
5.2	Constructeur	7.236				7.236	1,6%	1.295				19.423	1,6%	26.659
5.3	Installatieadviseur	2.868				2.868	0,6%	513				7.698	0,6%	10.566
5.4	Overige adviseurs	8.726				8.726	1,9%	1.561				23.421	1,9%	32.147
5.5	Ontwikkelingmanagement	0				0		0				0		0
5.6	Projectmanagement	0				0		0				0		0
5.7	Interne verschotten	0				0		0				0		0
5.8	Directievoering / Toezicht	0				0		0				0		0
5.9	Verkoopmanagement / Marketing&Communicatie	0				0		0				0		0
5.10	Huurdersbegeleiding / Kopersbegeleiding	0				0		0				0		0
5.11	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
5.12	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
Subtotaal per eenheid						0		7.210	68	0				
Subtotaal per type						40.293	4,2%	108.156		0		108.156	5,7%	148.449
6. OVERIGE KOSTEN														
6.1	Leges vergunningen	9.299				9.299	2,0%	1.664				24.960	2,0%	34.259
6.2	Aansluitkosten / Nutsvoorzieningen	10.000				10.000		5.000				75.000		85.000
6.3	Huurincentives / Huurdersbijdragen	0				0								0
6.4	Keukens							2.152				32.281		32.281
6.5	Rentekosten grond (excl. rente over residuele waarde)	0				0		0				0		0
6.6	Rentekosten overigen	17.538				17.538		1.353				20.288		37.826
6.7	Historische plankosten / Acquisitiekosten	0				0		0				0		0
6.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
6.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
6.10	Teambuilding / Projectsite	1.357				1.357		243				3.643		5.000
Subtotaal per eenheid						0		10.411	98	0				
Subtotaal per type						38.194	4,0%	156.172		0		156.172	8,2%	194.366
7. AFZETKOSTEN														
7.1	Makelaar	53.095		0		53.095		1.740		0		26.100		79.195
7.2	Advertentie / Promotie / Brochure	400				400		383				5.750		6.150
7.3	Reclameborden	0				0		67				1.000		1.000
7.4	Notariskosten / Kadaster	103				103		248				3.720		3.823
7.5	GIW / SKB							682				10.234		10.234
7.6	Commercieel beheer					0						0		0
7.7	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
7.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
Subtotaal per eenheid						0		3.120	29	0				
Subtotaal per type						53.598	5,6%	46.804		0		46.804	2,5%	100.402
8. DIRECTE KOSTEN per type						626.859		1.639.212	1.025	0		1.639.212		2.407.071
8.1	Onvoorzien project (% van directe kosten)	18.806	3,0%	4.230	3,0%	23.036	3,0%	49.176	3,0%	0	3,0%	49.176	3,0%	72.212
8.2	Algemene kosten (% van opbrengsten excl. BTW)	84.952	4,0%	0	4,0%	84.952	4,0%	86.281	4,0%	0	4,0%	86.281	4,0%	171.233
8.3	Risicomarge (% van som directe kosten, onvoorzien en AK)	73.062	10,0%	14.523	10,0%	87.585	10,0%	133.100	7,5%	0	7,5%	133.100	7,5%	220.685
8.4	STICHTINGSKOSTEN per type excl. BTW	803.678	933	159.753		963.431	100%	1.907.770	1.192	0		1.907.770	100%	2.871.201
8.5	BTW	168.772		33.548		202.321		400.632		0		400.632		602.952
8.6	STICHTINGSKOSTEN per type incl. BTW	972.451		193.301		1.165.752		2.308.401		0		2.308.401		3.474.153
OPBRENGSTEN per eenheid														
9.1	Verkoopwaarde / Von-prijs per eenheid excl. BTW			0	0			143.802		0	0			
9.2	Verkoopwaarde / Von-prijs per eenheid incl. BTW			0				174.000	2.175	0				
OPBRENGSTEN per type														
9.3	Verkoopwaarde / Von-prijs per type excl. BTW	2.123.80		0		2.123.80		2.157.02		0		2.157.025		4.280.825

9.4	Verkoopwaarde / Von-prijs per type incl. BTW	0				0		5									
		2.569.798		0		2.569.798	49,6%	2.610.000		0			2.610.000	50,4%		5.179.798	100%
		0		0		0		0		0			0			0	
9.6	Ontwikkelingsfee excl. BTW	0		0		0		0		0			0			0	
HUUROPBRENGSTEN per type						€/m ² VVO											
Huuropbrengst per jaar excl. BTW						159.285	185	0		159.285			0		0		159.285

10. RESIDUELE GRONDWAARDE excl. BTW						1.295						152				1.448	
10.6	Bruto grondwaarde (saldo 9.3 minus 8.4)					1.160.369	45%					249.255	10%			1.409.624	27%
10.2	Af: onvoorzien project (% van grondbieding)					0						0				0	
10.3	Af: risicomarge (% van som grondbieding en onvoorzien project)					0						0				0	
10.4	Af: rentekosten grond					45.022						5.538				50.560	
10.5	Af: overdrachtsbelasting					0						0				0	
10.1	Netto grondwaarde / Grondbieding					1.115.347	43%					243.717	9%			1.359.063	26%

Opgesteld door: DJ				Versie: 1.0				Datum: 10 oktober 2016			
--------------------	--	--	--	-------------	--	--	--	------------------------	--	--	--

Kosten Baten Analyse (KBA) - Kikx development bv

		WONEN							
1.	GEGEVENS	2.4	€/m ² BVO	2.9	€/m ² BVO	3.2	€/m ² BVO	Totalen	
1.1	Omschrijving	Stadsw.		Parkeergarage		Parkeren mv		20	PP
1.2	Aantal	20		0		20		20	STK
1.3	Vloeroppervlak BVO	141	BVO	0	BVO			2.824	BVO
1.4	Vloeroppervlak tbv verhuur / verkoop	120	GBO					2.400	GBO
1.5	Verhouding BVO:VVO / Verhouding BVO:GBO	85%		nvt		nvt			
1.6	Kapitalisatiefactor			7,50%		7,50%			
1.7	Verdeling kosten naar rato bouwkosten over functiegroep	100%		0%				100%	
1.8	Verdeling kosten naar rato bouwkosten over totaal	100%		0%				100,0%	
2. GRONDKOSTEN									
2.1	Aankoopkosten / afkoop erfpacht	0	0	0	0			0	
2.2	Overdrachtsbelasting	0		0				0	
2.3	Notaris / Kadaster	0		0				0	
2.4	Taxatie	0		0				0	
2.5	Optievergoeding derden	0		0				0	
2.6	Verplaatsingskosten / Tijdelijke huisvesting	0		0				0	
2.7	Afkoop parkeren							0	
2.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
2.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
Subtotaal per eenheid		0	0	0	0	0			
Subtotaal per type		0		0		0		0	0,0%
3. BIJKOMENDE GRONDKOSTEN									
3.1	Sloopkosten	0		0				0	
3.2	Bouwrijp maken (incl. evt. saneringskosten)	0		0				0	
3.3	Grondmechanisch onderzoek	0		0				0	
3.4	Milieutechnisch onderzoek	0		0				0	
3.5	Planschade / Plankosten derden	0		0				0	
3.6	Tijdelijke beheer / OZB	0						0	
3.7	Compensaties en vergoedingen door derden	0		0				0	
3.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
3.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
Subtotaal per eenheid		0	0	0	0	0			
Subtotaal per type		0		0		0		0	0,0%
4. UITVOERINGSKOSTEN									
4.1	Bouwkosten	141.176	1.000	0	0			2.823.529	
4.2	Prijspeilverschuiving tot start bouw	5.412		0				108.235	3,8%
4.3	Afkoop prijsstijgingen tijdens bouw	1.412		0				28.235	1,0%
4.4	Meerwerk bestek	2.824		0				56.471	2,0%
4.5	Aanbestedingsrisico	0		0				0	0,0%
4.6	Infrastructuur	0		0		1.000		20.000	
4.7	Investering duurzaamheid							0	
4.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
4.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
Subtotaal per eenheid		150.824	1.068	0	0	1.000			
Subtotaal per type		3.016.471		0		20.000		3.036.470	71,7%
5. ADVIES- EN MANAGEMENTKOSTEN									
5.1	Architect	5.905		0				118.094	4,2%
5.2	Constructeur	1.954		0				39.076	1,4%
5.3	Installatieadviseur	590		0				11.805	0,4%

5.4	Overige adviseurs	1.862		0				37.240	1,3%
5.5	Ontwikkelingmanagement	0		0				0	
5.6	Projectmanagement	0		0				0	
5.7	Interne verschotten	0		0				0	
5.8	Directievoering / Toezicht	0		0				0	
5.9	Verkoopmanagement / Marketing&Communicatie	0		0				0	
5.10	Huurdersbegeleiding / Kopersbegeleiding	0		0				0	
5.11	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
5.12	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
Subtotaal per eenheid		10.311	73	0	0	0			
Subtotaal per type		206.215		0		0		206.215	4,9%

6. OVERIGE KOSTEN									
6.1	Leges vergunningen	2.824		0				56.471	2,0%
6.2	Aansluitkosten / Nutsvoorzieningen	5.000						100.000	
6.3	Huurincentives / Huurdersbijdragen								
6.4	Keukens	3.570						71.405	
6.5	Rentekosten grond (excl. rente over residuele waarde)	0		0				0	
6.6	Rentekosten overigen	3.433		0				68.666	
6.7	Historische plankosten / Acquisitiekosten	0		0				0	
6.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
6.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>							0	
6.10	Teambuilding / Projectsite	250		0				5.000	
Subtotaal per eenheid		15.077	107	0	0	0			
Subtotaal per type		301.541		0		0		301.541	7,1%

7. AFZETKOSTEN								
7.1	Makelaar	2.880		0		0	57.600	
7.2	Advertentie / Promotie / Brochure	350					7.000	
7.3	Reclameborden	50		0			1.000	
7.4	Notariskosten / Kadaster	303					6.060	
7.5	GIW / SKB	1.106					22.127	
7.6	Commercieel beheer						0	
7.7	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>						0	
7.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>						0	
Subtotaal per eenheid		4.689	33	0	0	0		
Subtotaal per type		93.787		0		0	93.787	2,2%

8. DIRECTE KOSTEN per type		3.618.014	1.281	0	0	20.000		3.638.014	
8.1	Onvoorzien project (% van directe kosten)	108.540	3,0%	0	3,0%	600	3,0%	109.140	3,0%
8.2	Algemene kosten (% van opbrengsten excl. BTW)	190.413	4,0%	0	4,0%	0	4,0%	190.413	4,0%
8.3	Risicomarge (% van som directe kosten, onvoorzien en AK)	293.773	7,5%	0	7,5%	1.545	7,5%	295.318	7,5%
8.4 STICHTINGSKOSTEN per type excl. BTW		4.210.740	1.491	0	0	22.145		4.232.885	100%
8.5 BTW		884.255		0		4.650		888.906	
8.6 STICHTINGSKOSTEN per type incl. BTW		5.094.996		0		26.795		5.121.791	

OPBRENGSTEN per eenheid		€/m² GBO		€/pp		€/pp			
9.1	Verkoopwaarde / Von-prijs per eenheid excl. BTW	238.017		0	0	0	0		
9.2	Verkoopwaarde / Von-prijs per eenheid incl. BTW	288.000	2.400	0		0			

OPBRENGSTEN per type									
9.3	Verkoopwaarde / Von-prijs per type excl. BTW	4.760.331		0		0		4.760.331	100,0%
9.4	Verkoopwaarde / Von-prijs per type incl. BTW	5.760.000		0		0		5.760.000	
9.6	Ontwikkelingsfee excl. BTW	0		0		0		0	

HUROPBRENGSTEN per type								
Huuropbrengst per jaar excl. BTW			0		0		0	

10. RESIDUELE GRONDWAARDE excl. BTW								180	
10.6	Bruto grondwaarde (saldo 9.3 minus 8.4)							527.445	9%
10.2	Af: onvoorzien project (% van grondbieding)							0	
10.3	Af: risicomarge (% van som grondbieding en onvoorzien project)							0	
10.4	Af: rentekosten grond							17.999	
10.5	Af: overdrachtsbelasting							0	
10.1	Netto grondwaarde / Grondbieding							509.446	9%

Opgesteld door:				Datum:		10 oktober 2016			
------------------------	--	--	--	---------------	--	------------------------	--	--	--

Kosten Baten Analyse (KBA) - Kikx development bv				Vierwiekenplein Maisonnette					
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		COMMERCIEEL										WONEN											
1.	GEGEVENS	1.1	€/m ² BVO	3.1	€/m ² BVO	Totalen		2.2	€/m ² BVO	3.2	€/m ² BVO	Totalen		TOTAAL									
1.1	Omschrijving	Retail		Parkeren mv		11	PP	Maiss.		Parkeren mv		14	PP	1.775	BVO								
1.2	Aantal			11				14		14		14	STK										
1.3	Vloeroppervlak BVO	530	BVO			530	BVO	89	BVO			1.245	BVO										
1.4	Vloeroppervlak tbv verhuur / verkoop	530	VVO			530	VVO	80	GBO			1.120	GBO										
1.5	Verhouding BVO:VVO / Verhouding BVO:GBO	100%		nvt				90%		nvt													

1.6	Kapitalisatiefactor	7,50%		7,50%				7,50%						
1.7	Verdeling kosten naar rato bouwkosten over functiegroep	100%				100%		100%				100%		
1.8	Verdeling kosten naar rato bouwkosten over totaal	24%				23,5%		76%				76,5%		100%
2. GRONDKOSTEN														
2.1	Aankoopkosten / afkoop erfpacht	0	0			0		0	0			0		0
2.2	Overdrachtsbelasting	0				0		0				0		0
2.3	Notaris / Kadaster	0				0		0				0		0
2.4	Taxatie	0				0		0				0		0
2.5	Optievergoeding derden	0				0		0				0		0
2.6	Verplaatsingskosten / Tijdelijke huisvesting	0				0		0				0		0
2.7	Afkoop parkeren					0						0		0
2.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
2.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
Subtotaal per eenheid		0						0	0	0				
Subtotaal per type		0	0	0		0	0,0%	0		0		0	0,0%	0 0%
3. BIJKOMENDE GRONDKOSTEN														
3.1	Sloopkosten	0				0		0				0		0
3.2	Bouwrijp maken (incl. evt. saneringskosten)	0				0		0				0		0
3.3	Grondmechanisch onderzoek	0				0		0				0		0
3.4	Milieutechnisch onderzoek	0				0		0				0		0
3.5	Planschade / Plankosten derden	0				0		0				0		0
3.6	Tijdelijke beheer / OZB	0				0		0				0		0
3.7	Compensaties en vergoedingen door derden	0				0		0				0		0
3.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
3.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
Subtotaal per eenheid		0						0	0	0				
Subtotaal per type		0	0	0		0	0,0%	0		0		0	0,0%	0 0%
4. UITVOERINGSKOSTEN														
4.1	Bouwkosten	344.500	650			344.500		80.000	900			1.120.000		1.464.500
4.2	Prijspeilverschuiving tot start bouw	13.206				13.206	3,8%	3.067				42.933	3,8%	56.139 3,8%
4.3	Afkoop prijsstijgingen tijdens bouw	3.445				3.445	1,0%	800				11.200	1,0%	14.645 1,0%
4.4	Meerwerk bestek	6.890				6.890	2,0%	1.600				22.400	2,0%	29.290 2,0%
4.5	Aanbestedingsrisico	0				0	0,0%	0				0	0,0%	0 0,0%
4.6	Infrastructuur	0		0		0		0		0		0		0
4.7	Investing duurzaamheid					0						0		0
4.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
4.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
Subtotaal per eenheid		0						85.467	962	0				
Subtotaal per type		368.041	694	0		368.041	61,7%	1.196.533		0		1.196.533	68,5%	1.564.574 67%
5. ADVIES- EN MANAGEMENTKOSTEN														
5.1	Architect	16.568				16.568	4,8%	3.847				53.863	4,8%	70.430 4,8%
5.2	Constructeur	5.325				5.325	1,5%	1.237				17.311	1,5%	22.636 1,5%
5.3	Installatieadviseur	2.050				2.050	0,6%	476				6.664	0,6%	8.713 0,6%
5.4	Overige adviseurs	7.270				7.270	2,1%	1.688				23.634	2,1%	30.904 2,1%
5.5	Ontwikkelingmanagement	0				0		0				0		0
5.6	Projectmanagement	0				0		0				0		0
5.7	Interne verschotten	0				0		0				0		0
5.8	Directievoering / Toezicht	0				0		0				0		0
5.9	Verkoopmanagement / Marketing&Communicatie	0				0		0				0		0
5.10	Huurdersbegeleiding / Kopersbegeleiding	0				0		0				0		0
5.11	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
5.12	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
Subtotaal per eenheid		0						7.248	82	0				
Subtotaal per type		31.212	59	0		31.212	5,2%	101.472		0		101.472	5,8%	132.684 6%
6. OVERIGE KOSTEN														
6.1	Leges vergunningen	6.890				6.890	2,0%	1.600				22.400	2,0%	29.290 2,0%
6.2	Aansluitkosten / Nutsvoorzieningen	10.000				10.000		5.000				70.000		80.000
6.3	Huurincentives / Huurdersbijdragen	0				0								0
6.4	Keukens							2.182				30.545		30.545
6.5	Rentekosten grond (excl. rente over residuele waarde)	0				0		0				0		0
6.6	Rentekosten overigen	18.673				18.673		1.982				27.752		46.425
6.7	Historische plankosten / Acquisitiekosten	0				0		0				0		0
6.8	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
6.9	[vrije regel] > waarde invullen in cel ==>					0						0		0
6.10	Teambuilding / Projectsite	1.176				1.176		273				3.824		5.000
Subtotaal per eenheid		0						11.037	124	0				
Subtotaal per type		36.739	69	0		36.739	6,2%	154.521		0		154.521	8,9%	191.260 8%
7. AFZETKOSTEN														
7.1	Makelaar	35.333		0		35.333		1.760		0		24.640		59.973
7.2	Advertentie / Promotie / Brochure	400				400		393				5.500		5.900
7.3	Reclameborden	0				0		71				1.000		1.000
7.4	Notariskosten / Kadaster	103				103		303				4.242		4.345
7.5	GIW / SKB							690				9.656		9.656
7.6	Commercieel beheer					0						0		0

Bijlage H. Vragenlijst KIKX

Wanneer is een project/ontwikkeling interessant voor KIKX?
Welk scenario zou voor KIKX interessant zijn en waarom (op deze locatie)?
Zouden deze scenario's ook mogelijk zijn op een andere locatie in de Hoeksche Waard?
Wat voor soort risico's heeft het uitgekozen scenario voor KIKX?
Hoe zouden jullie normaal gesproken deze ontwikkeling aanpakken?
Voor wat voor soort ontwikkeling wordt er normaal bij KIKX gekozen?
Wat heeft de voorkeur voor KIKX huur/koop, belegger/eigen ontwikkeling?
Hoe denkt KIKX over de doelgroep (starters) in de Hoeksche Waard?

Bijlage I. Vragenlijst Gemeente Oud-Beijerland

Welk scenario spreekt de gemeente het meest aan?
Welke risico's zijn er bij dit scenario?
Wat moet er gedaan worden met de commerciële ruimten onder de woningen?
Zijn deze scenario's mogelijk op andere plaatsen in de Hoeksche Waard?
Hoe spelen deze scenario's in op het bestemmingsplan?

Bijlage J. Vragenlijst enquête validatie

In welk(e) dorp(en) van de Hoeksche Waard zou je WEL willen wonen?
Waarom?
In welk(e) dorp(en) van de Hoeksche Waard zou je NIET willen wonen?
Waarom?
Is het aanbod qua woningen te laag in de Hoeksche Waard voor starters?
Welk scenario zou je kiezen uit onderstaande scenario's
Waarom heb je een bepaald type gekozen?
Zou het gekozen type ook mogelijk zijn in een andere plaats in de Hoeksche Waard en zou deze nog steeds interessant zijn?
Zou je een woning willen met een aan huis kantoor functie?
Is de woonplaats zelf bepalend voor het kiezen van een woning?
Is het aantal voorzieningen bepalend voor het kiezen van een woonplaats?
Welke voorzieningen zijn noodzakelijk voor het kiezen van een woning?
Wat is nog meer bepalend voor het kiezen van een woning?
Zouden de gemeenten van de Hoeksche Waard meer moeten doen voor starters en zo ja wat?

Bibliografie

- Area*. (2016, Maart 15). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van <https://www.areawonen.nl/onze-projecten/nieuwbouwprojecten/nieuwbouwproject/artikel/mr-van-coothstraat-uden-1604/04-2016/>
- Boonstra*. (sd). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van <http://www.boonstra.nl/DUET-Haarlem>
- de Architect*. (2013, Augustus 30). Opgeroepen op April 28, 2016, van <http://www.dearchitect.nl/nieuws/2013/08/30/transformatie-kantoorpand-naar-woningen-in-veenendaal-van-start.html>
- De groene linten*. (2015). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van <http://www.degroenelinten.nl>
- Loosbroek architecten*. (sd). Opgeroepen op April 28, 2016, van <http://www.loosbroekarchitecten.nl/nieuwsteprojects-54863>
- L-Wonen Lelystad*. (sd). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van <http://www.l-wonen.nl/>
- Nieuwegein kantorenaanpak*. (sd). Opgeroepen op Mei 11, 2016, van <http://www.nieuwegein.nl/kantorenaanpak>
- NRPacademie*. (sd). Opgeroepen op April 28, 2016, van http://www.nrpacademie.nl/upload/gulden-feniks/3/189/new_d06d24dbcf77c5763f137da46b0b0704.pdf
- Pen*. (2011, Oktober 12). Opgeroepen op April 28, 2016, van <http://www.pen.nl/artikel/kantoorpand-wordt-appartementencomplex>
- ROM*. (2013, Maart 14). Opgeroepen op April 28, 2016, van Romagazine: <http://romagazine.nl/woningen-in-kantoorpanden/4285>
- Spoorstede*. (2012). Opgeroepen op April 28, 2016, van www.spoorstede.nl
- (2014). *Technische Ontwerp*. Uden: G.L.M. van Soest Architecten.
- (2012). *Transformatie Geinzicht*. Nieuwegein: Metaglas BV.
- TransVORM. (sd). Transformatie Brinkwal 7, Nieuwegein. Nieuwegein.
- Tubantia*. (2012, September 2). Opgeroepen op April 27, 2016, van <http://www.tubantia.nl/regio/reggestreek-old/appartementen-voor-jongeren-op-de-kol-1.3439123>
- Uttien, M. (2015). *Duet Working & Living*. Haarlem: HBB Groep.
- Verkoopbrochure Bergzicht appartementen*. (sd). Opgeroepen op April 27, 2016, van RoosdomTijhuis: <http://roosdomtijhuis.nl/woningtype/bergzicht-appartementen/>
- Vorm*. (sd). Opgeroepen op Mei 2, 2016, van Vorm Brielle: <http://vorm.nl/brielle/annahove/brochure-1129.html?pr=50>