



Sancta Maria

Groep 11

Inhoud

- ❖ Uitgangspunten na analyse
- ❖ Leefstijlen
- ❖ Concept
- ❖ Stedenbouwkundig ontwerp
- ❖ Buitenruimte
- ❖ Woningprogramma
 - Uitwerking kasteel
 - Referenties
 - Tekeningen
 - Elementenbegroting
 - Vrijstaande woningen
 - Referenties
 - Monumentale gebouwen
 - Referenties
- ❖ Voorzieningen
 - Uitwerking kerk
 - Referenties
 - Tekeningen
- ❖ Scenario's
 - Snelle afzet
 - Late afzet
- ❖ Investeringsvoorstel
 - Kasstroomoverzicht
 - Banksimulatie
 - Bouwfase
- ❖ Elementenbegroting Kasteel
- ❖ KBA Kerk

Uitgangspunten

❖ Sterke punten:

- Veel groen (mooi natuurgebied)
- Bestaande panden (geen monumenten)
- Vlakbij strand, recreatieplas, camping en CenterParcs

❖ Zwakke punten:

- Voorzieningen
- Slecht openbaar vervoer
- Kerkhof

❖ Kansen:

- Veel groen (mooie natuurgebied)
- Vergrijzing
- Markt Vrijstaande woningen
- Markt 2 onder 1 kappers
- Blauwe Leefstijl
- Groene Leefstijl
- Duurzame Samenleving

❖ Bedreigingen:

- Markt Appartementen
- Markt Vrije kavels
- Weerstand mensen > natuurgebied
- Archeologische opgravingen
- Concurrentie

Leefstijlen

Groen (Stille luxe):

- Postmaterialistisch
- genieten met gezin en familie
- ze passen zich aan
- sluiten zich aan
- normen en waarden, regels
- zijn gezinsgeoriënteerde.

- Deze doelgroep wil tevens woningen met voorzieningen,
- maar privéwijken en grondgebonden en afgesloten wijken past ook bij hun. [1]

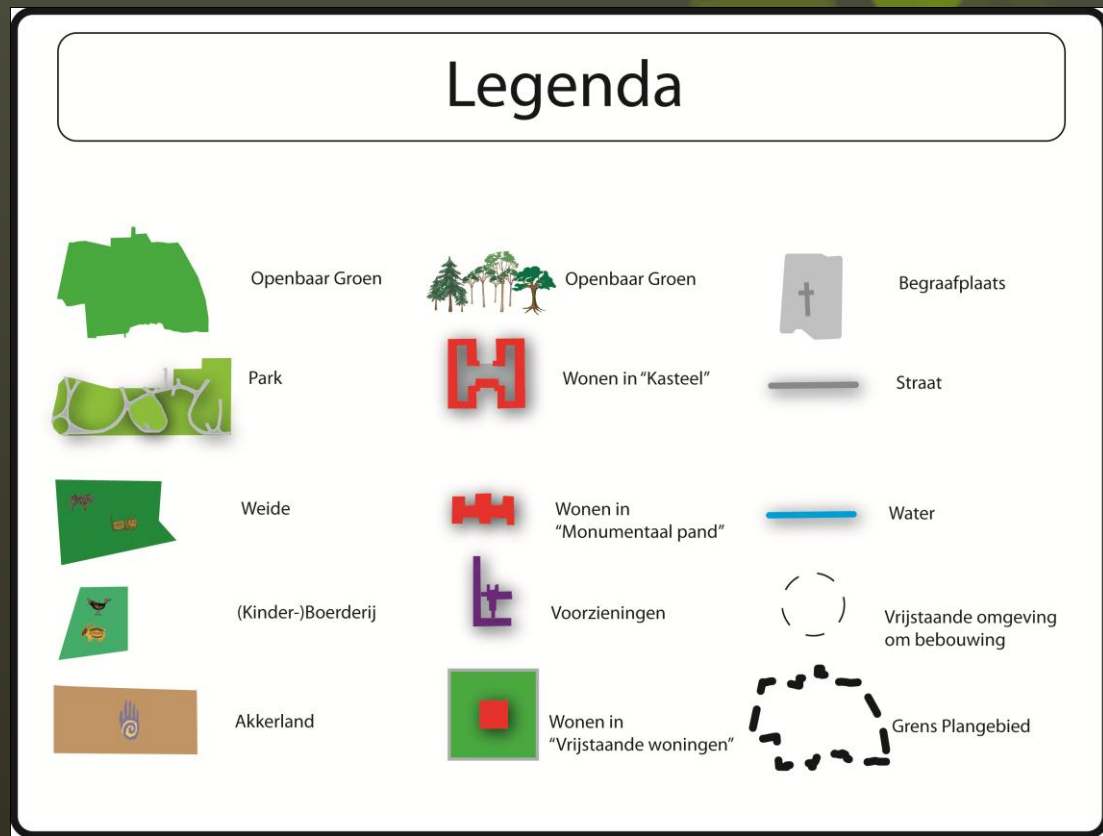
Blauw (Dyn. individualisten):

- Carrièregericht
- Statusgevoelig
- Boven modaal inkomen
- houden van ruim en exclusief wonen.

- luxe koopwoningen met een hoge prijsklasse.
- twee onder één kap en vrijstaande woningen.
- Er is een specifieke behoefte aan ruime woningen op grote percelen.

Concept
















- Transition Town
- Stadslandbouw
- Kastelen
- Vrijstaande woningen
- Villa's
- Rijtjeswoningen
- Penthouses



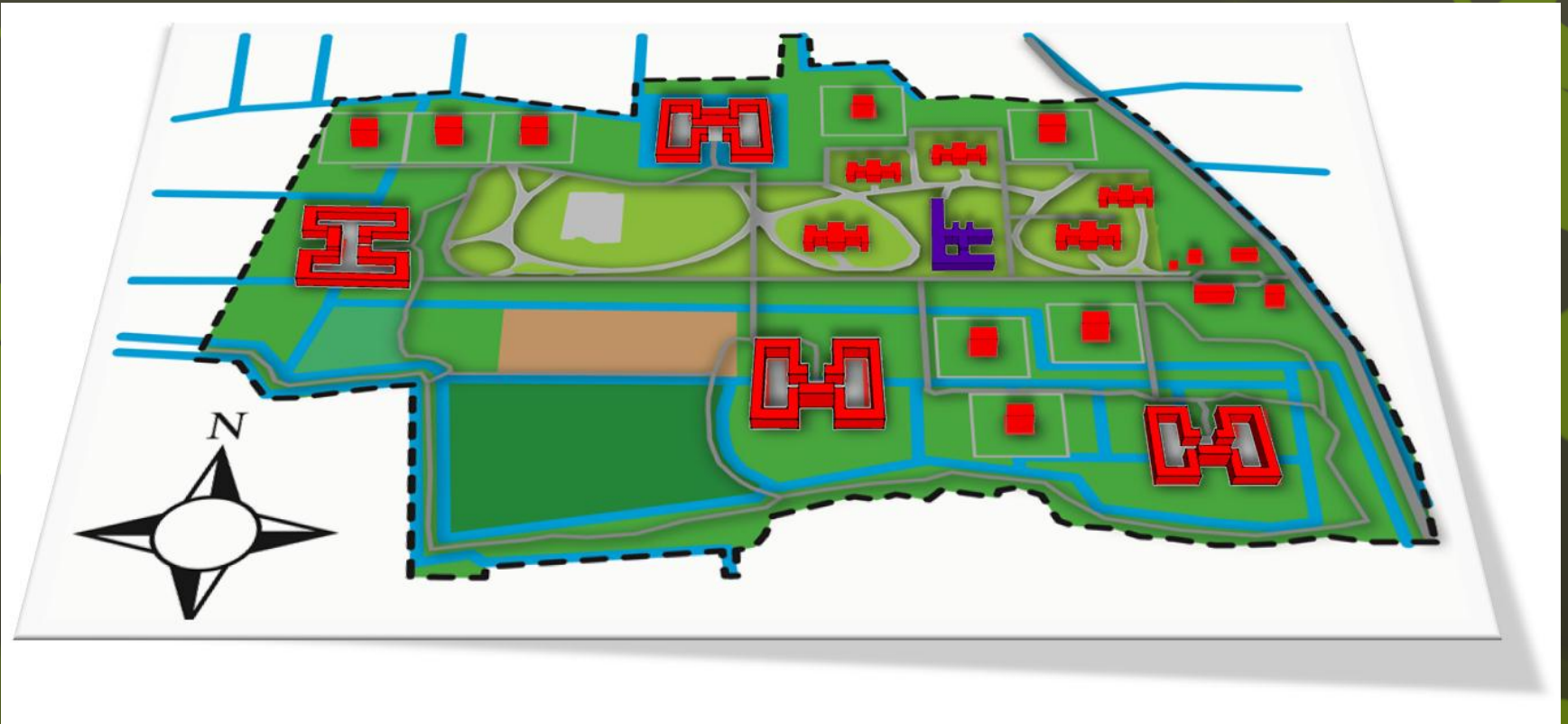
Stedenbouwkundig ontwerp



Legenda

	Openbaar Groen		Openbaar Groen		Begraafplaats
	Park		Wonen in "Kasteel"		Straat
	Weide		Wonen in "Monumentaal pand"		Water
	(Kinder-)Boerderij		Voorzieningen		Vijstaande omgeving om bebouwing
	Akkerland		Wonen in "Vijstaande woningen"		Grens Plangebied

Stedenbouwkundig ontwerp

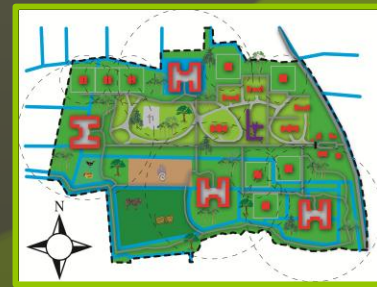


Buitenruimte



- Mogelijkheid tot het doen/houden van activiteiten.
 - Duurzame materialen gebruiken.
 - Onderhoud openbaar groen > gemeente.
 - Bankjes, prullenbakken en groenvoorzieningen (bomen, struiken enz.) komen.
 - voldoende verlichting: vooral in het park, geen donkere plekken.
 - In de buurt van de woningen > ruimte voor huisafval (in containers).
 - Akkers
 - Boerderij
 - Weide
 - "Ruige" & "boeiende" buitenruimte
-
- SPANNEND!!!!
 - Dus niet teveel onderhoud!

Buitenruimte



Park + bomen



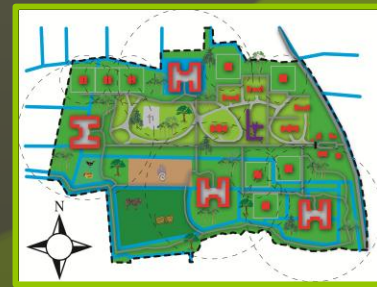
Akker en Weide



Overig groen



Buitenruimte



Paden



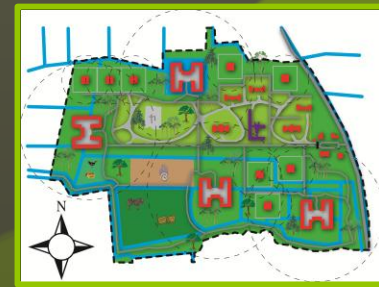
Fietspad en voetpaden in park



Puin van sloop als speeltoestel in park



Woningprogramma



❖ Woningen

- realiseren van middeldure en dure koopwoningen
- waar beide gemeenten voor staan
- marktonderzoek: rijtjeshuizen en vrijstaande woningen
















- Prijsklassen:
- Middelduur: (koop: € 191.000,-- t/m € 275.000,--) (Groene Leefstijl)
- Duur: (koop: € 275.000,-- t/m € 600.000,--) (Groene Leefstijl)
- Topsegment : (koop: > € 600.000,--) (Blauwe Leefstijl)



“Kastelen”



Legenda

	Openbaar Groen		Openbaar Groen		Begraafplaats
	Park		Wonen in "Kasteel"		Straat
	Weide		Wonen in "Monumentaal pand"		Water
	(Kinder-)Boerderij		Voorzieningen		Vijstaande omgeving om bebouwing
	Akkerland		Wonen in "Vijstaande woningen"		Grens Plangebied

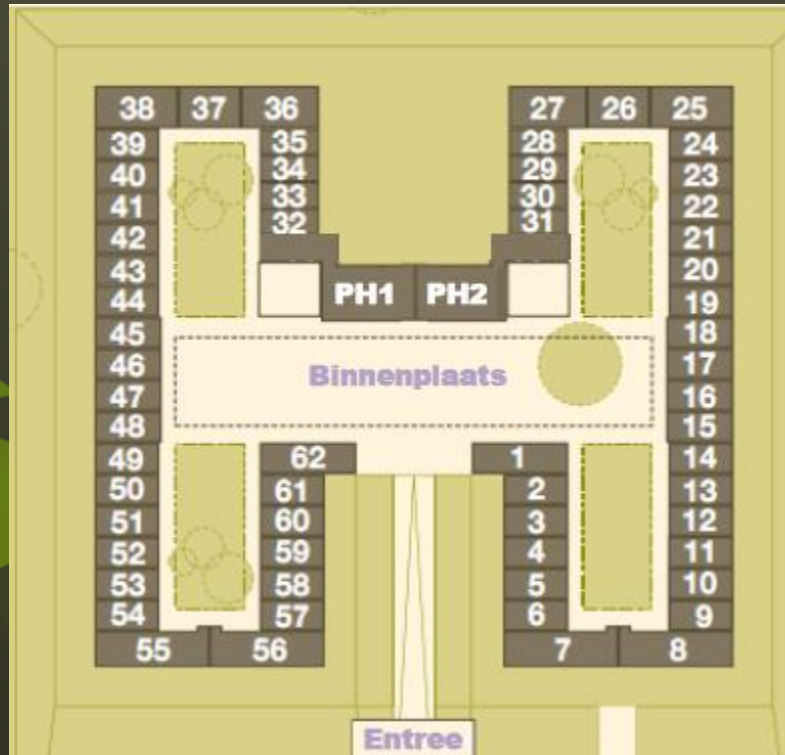
Referenties



- Rijtjeshuizen ((Middel-)Duur segment (groene leefstijl))



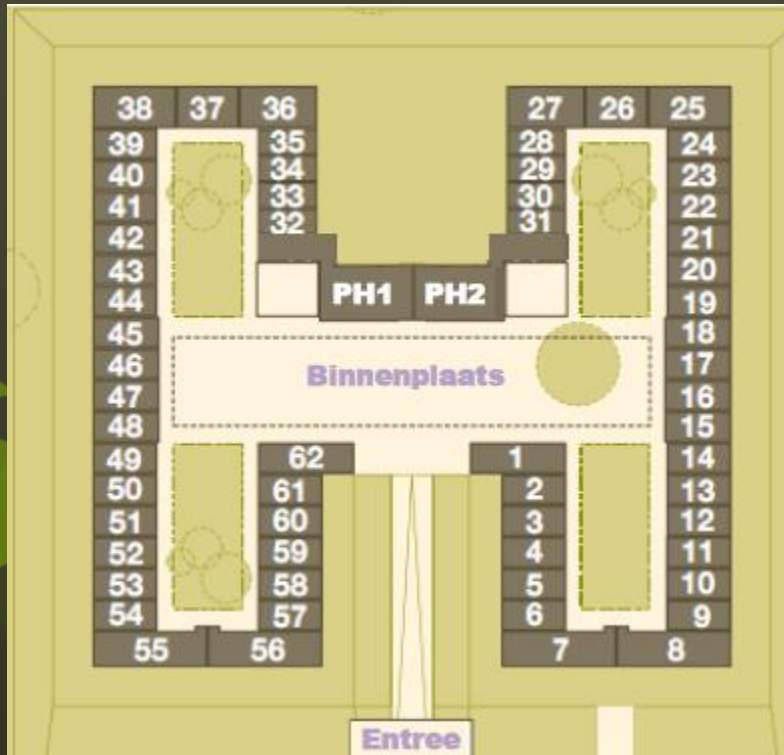
Woningprogramma



Soort woning	Aantal	Ligging
Hofwoning	56	2 t/m 6, 9 t/m 54, 57 t/m 61
Terraswoning	6	1,7,8, 55,56,62
Penthouse	8	PH1 & PH2



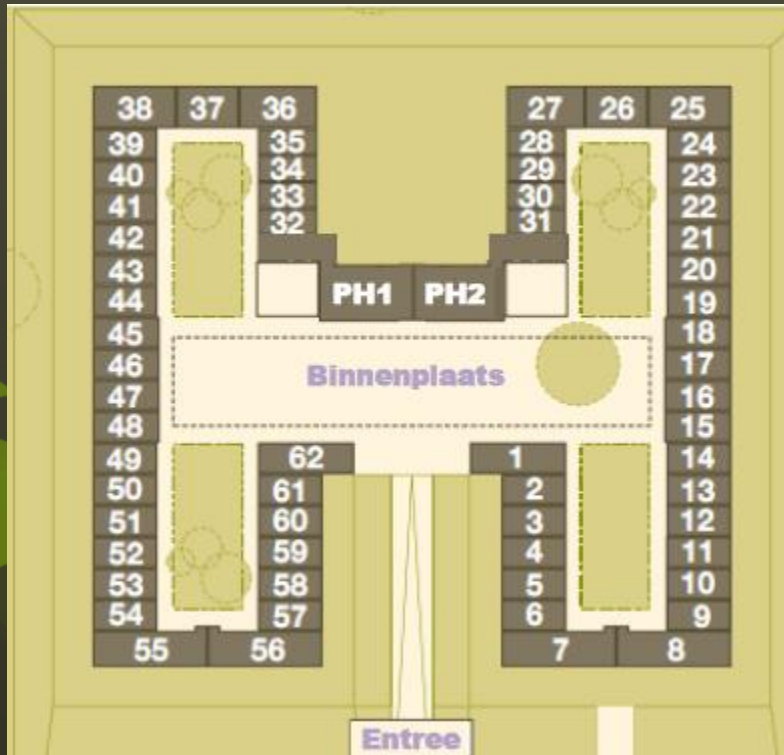
Woningprogramma



Soort woning	Aantal	Ligging
Hofwoning	56	2 t/m 6, 9 t/m 54, 57 t/m 61
Terraswoning	6	1,7,8, 55,56,62
Penthouse	8	PH1 & PH2



Woningprogramma


















Soort woning	Aantal	Ligging
Hofwoning	56	2 t/m 6, 9 t/m 54, 57 t/m 61
Terraswoning	6	1,7,8, 55,56,62
Penthouse	8	PH1 & PH2

“Vrijstaande woningen”



Legenda

	Openbaar Groen		Openbaar Groen		Begraafplaats
	Park		Wonen in "Kasteel"		Straat
	Weide		Wonen in "Monumentaal pand"		Water
	(Kinder-)Boerderij		Voorzieningen		Vrijstaande omgeving om bebouwing
	Akkerland		Wonen in "Vrijstaande woningen"		Grens Plangebied

Referenties


















- Vrijstaande woningen (Topsegment (blauwe leefstijl))



“Voorzieningen”



Legenda

	Openbaar Groen		Openbaar Groen		Begraafplaats
	Park		Wonen in "Kasteel"		Straat
	Weide		Wonen in "Monumentaal pand"		Water
	(Kinder-)Boerderij		Voorzieningen		Vijstaande omgeving om bebouwing
	Akkerland		Wonen in "Vijstaande woningen"		Grens Plangebied

Voorzieningen in Kerk



Voorzieningen



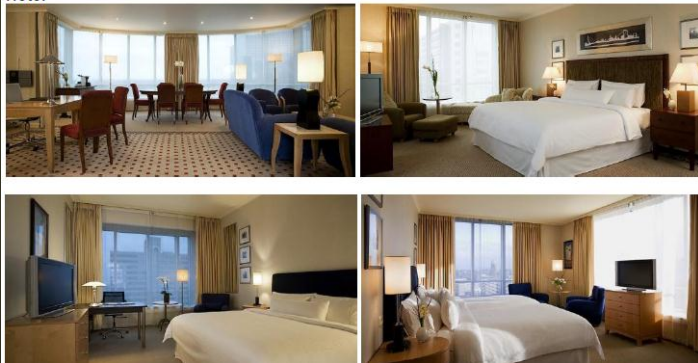
Buurtsuper



Restaurant & Bar



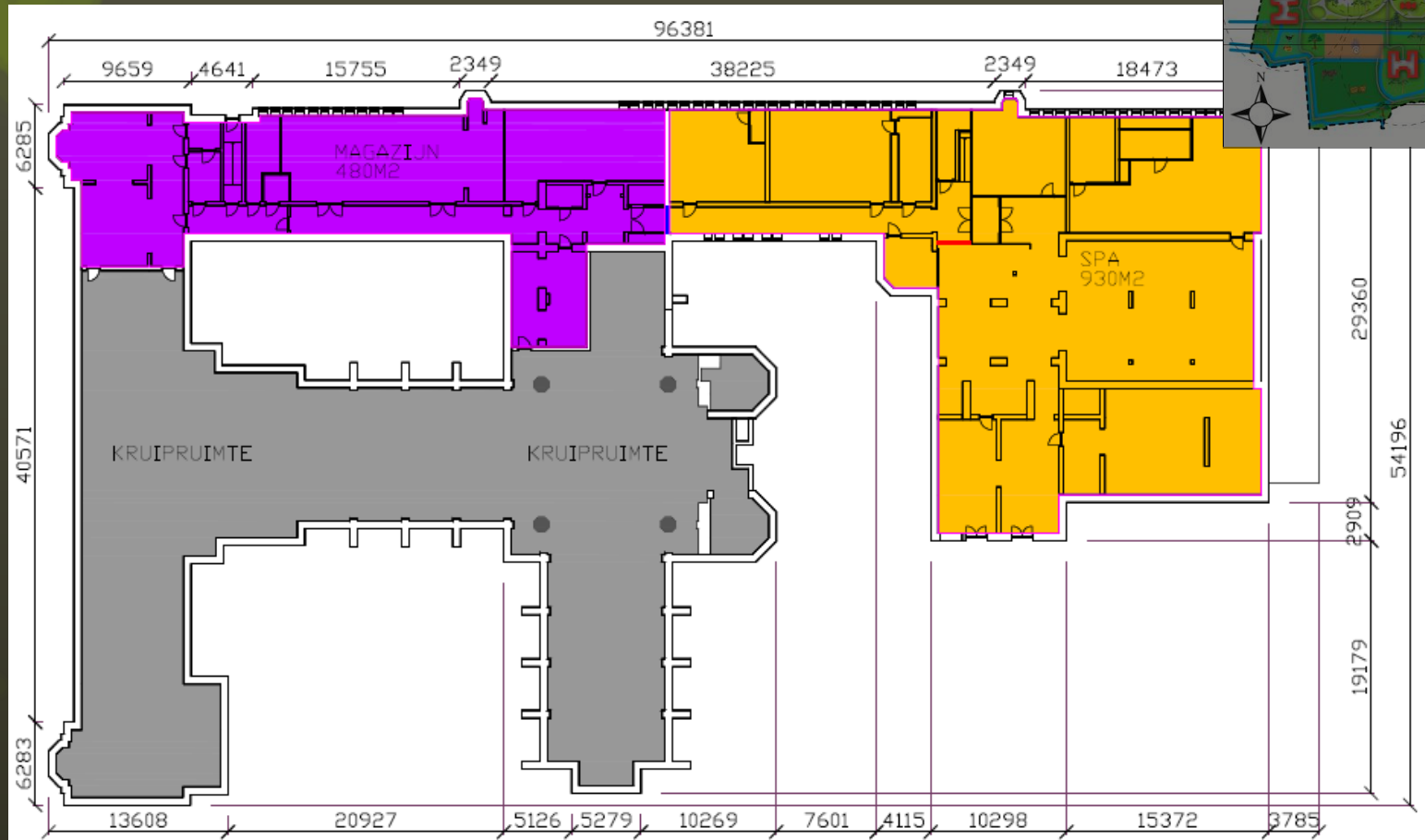
Hotel



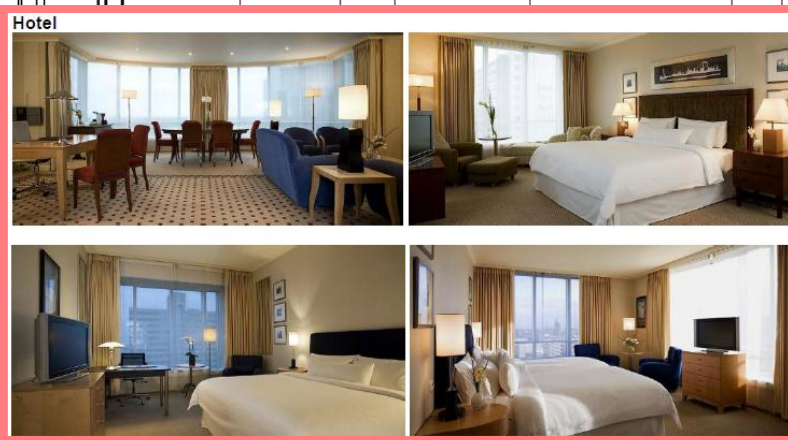
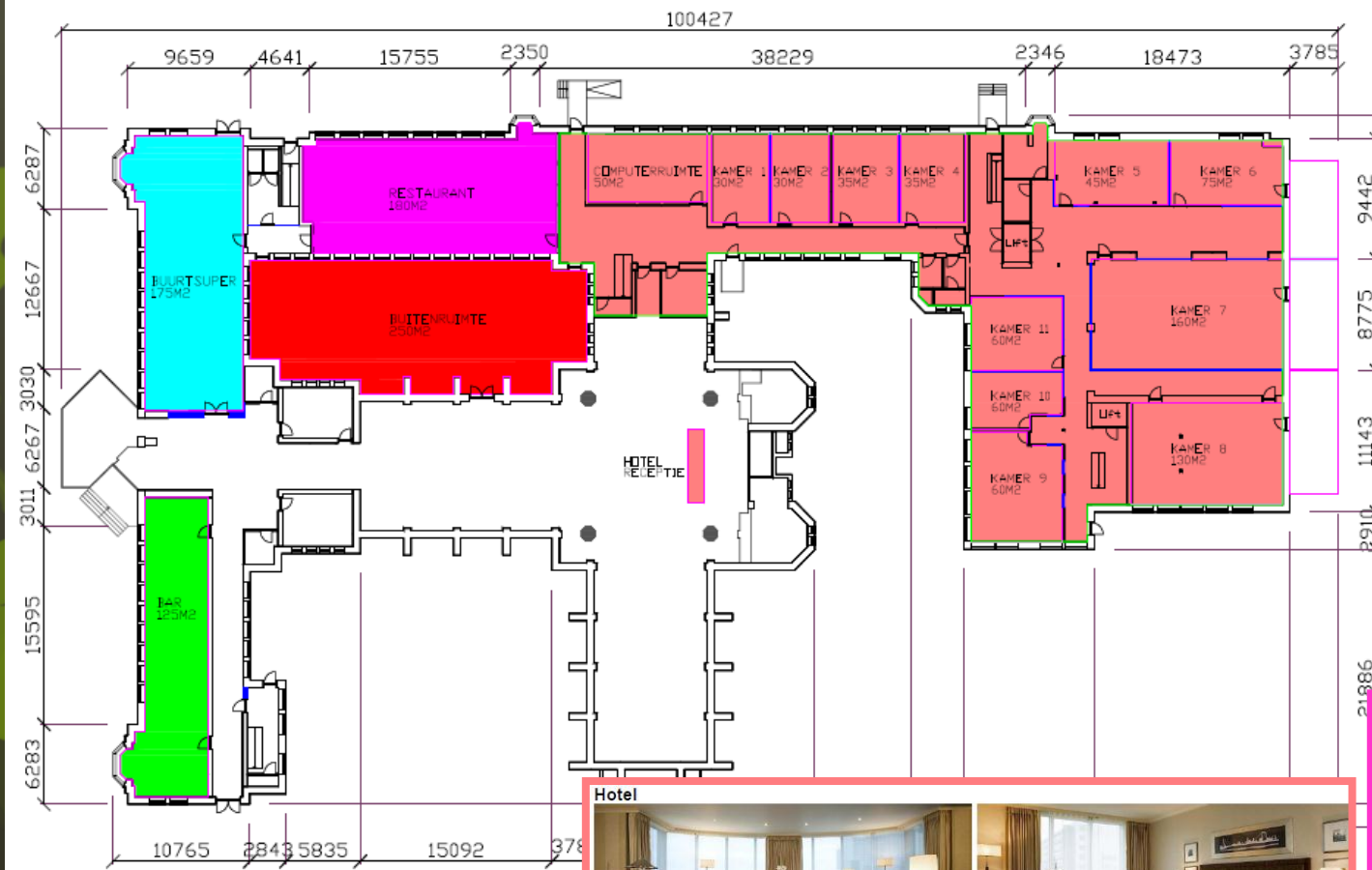
In kelder gelegen					
Magazijn Horeca	stuks	1	480	m ²	bvo
Hotelfaciliteiten	stuks	1	930	m ²	bvo
Specifieke kenmerken					
Ligging: "Kerk" in (Sancta Maria)					
Op begane grond gelegen					
Bar	stuks	1	125	m ²	bvo
Buurtsuper	stuks	1	175	m ²	bvo
Restaurant	stuks	1	180	m ²	bvo
Buitenuimte	stuks	1	250	m ²	bvo
Hotel Receptie	stuks	1	20	m ²	bvo
Hotel Kamers	stuks	15	1100	m ²	bvo
Voorkomende typen					
Kamers	stuks	5			
Suites	stuks	4			
Presidential Suites	stuks	2			
Openbare ruimte	stuks	1			
Specifieke kenmerken					
Ligging: "Kerk" in (Sancta Maria)					
Op 1 ^e etage gelegen					
Hotel Kamers	stuks	20	1690	m ²	bvo
Voorkomende typen					
Kamers	stuks	10			
Suites	stuks	10			
Presidential Suites	stuks	1			
Openbare ruimte	stuks	1			
Specifieke kenmerken					
Ligging: "Kerk" in (Sancta Maria)					
Op 2 ^e etage gelegen					
Hotel Kamers	stuks	16	1690	m ²	bvo
Voorkomende typen					
Kamers	stuks	10			
Suites	stuks	6			
Presidential Suites	stuks	0			
Openbare ruimte	stuks	1			
Specifieke kenmerken					
Ligging: "Kerk" in (Sancta Maria)					
Op 3 ^e etage gelegen					
Hotelfaciliteiten	stuks	1	340	m ²	bvo
Specifieke kenmerken					
Ligging: "Kerk" in (Sancta Maria)					



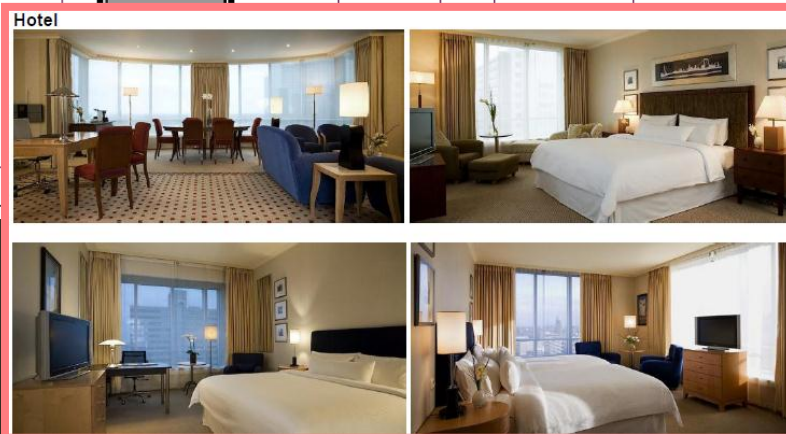
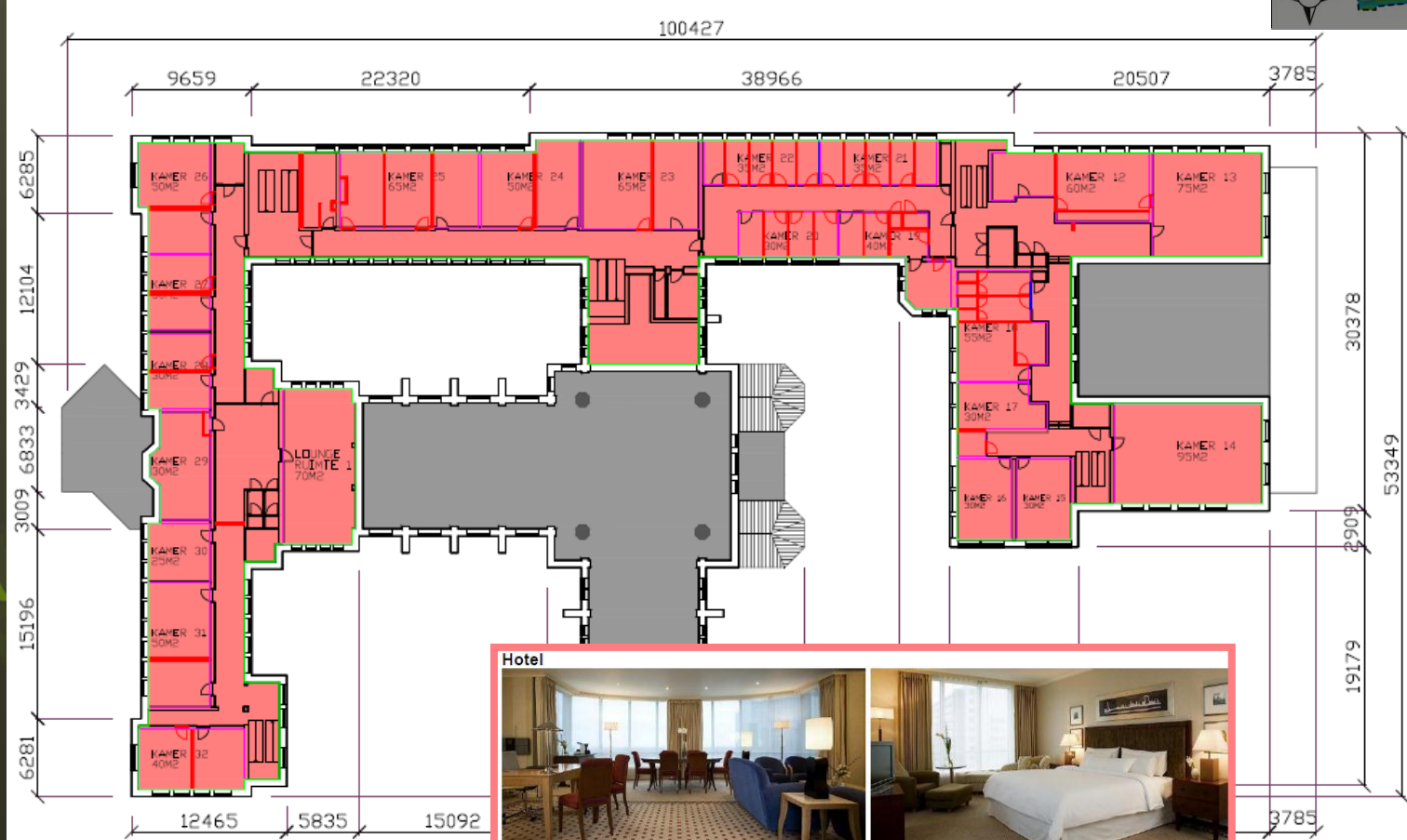
Kelder



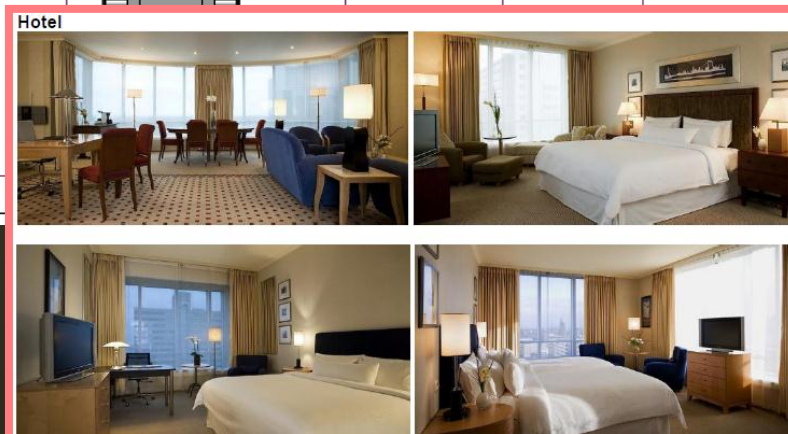
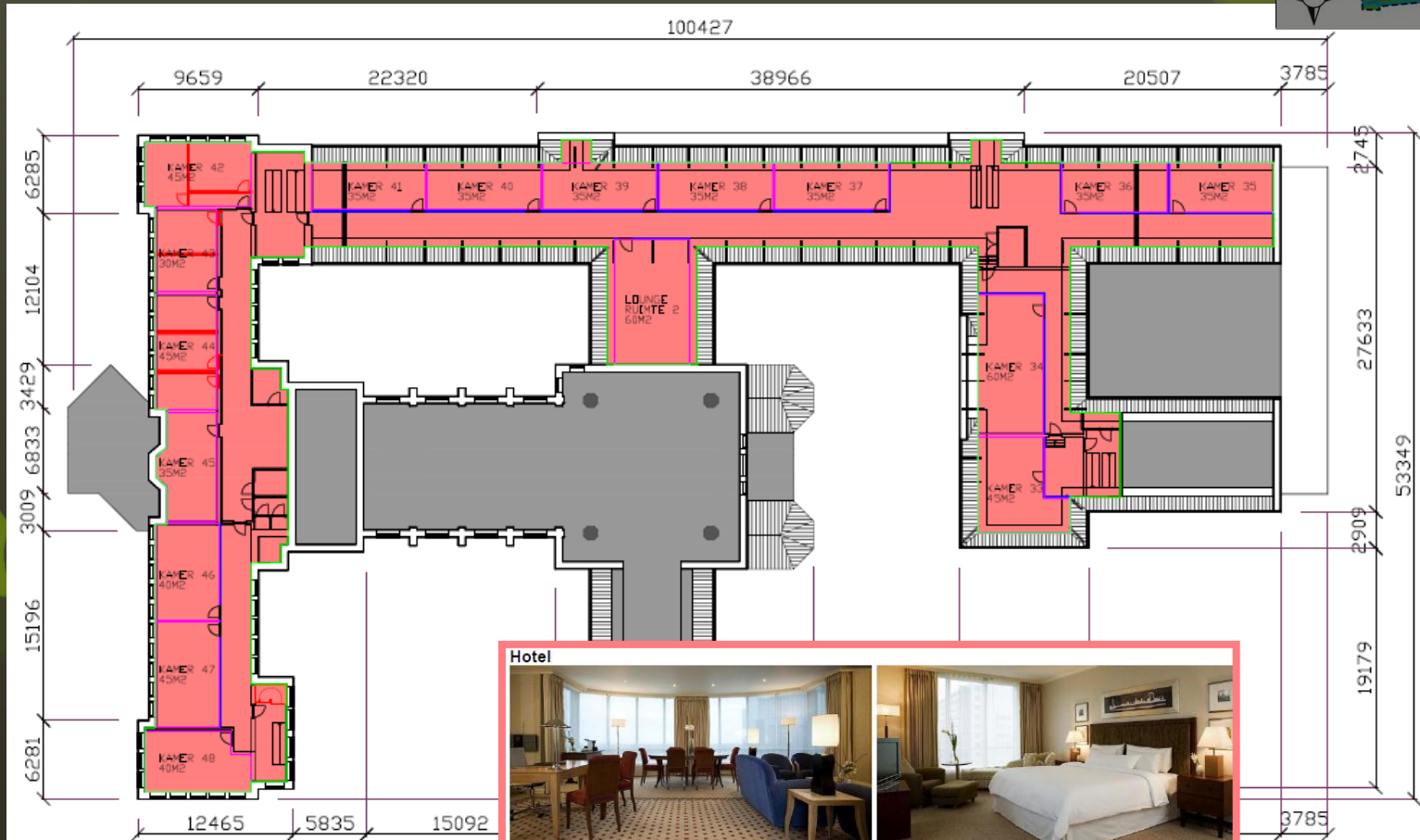
Begane grondvloer



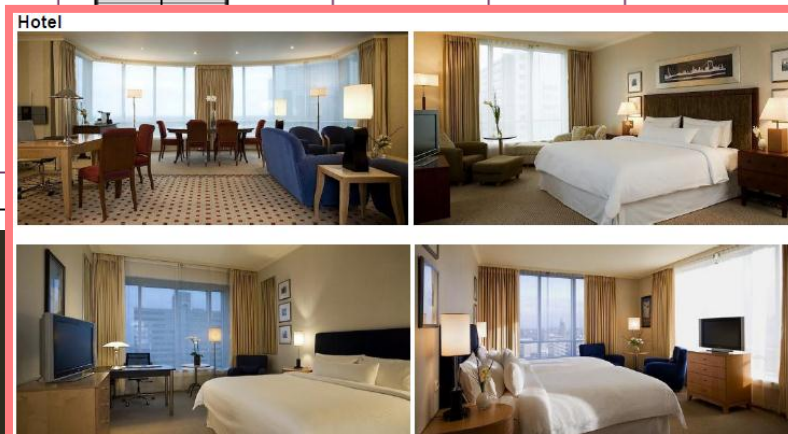
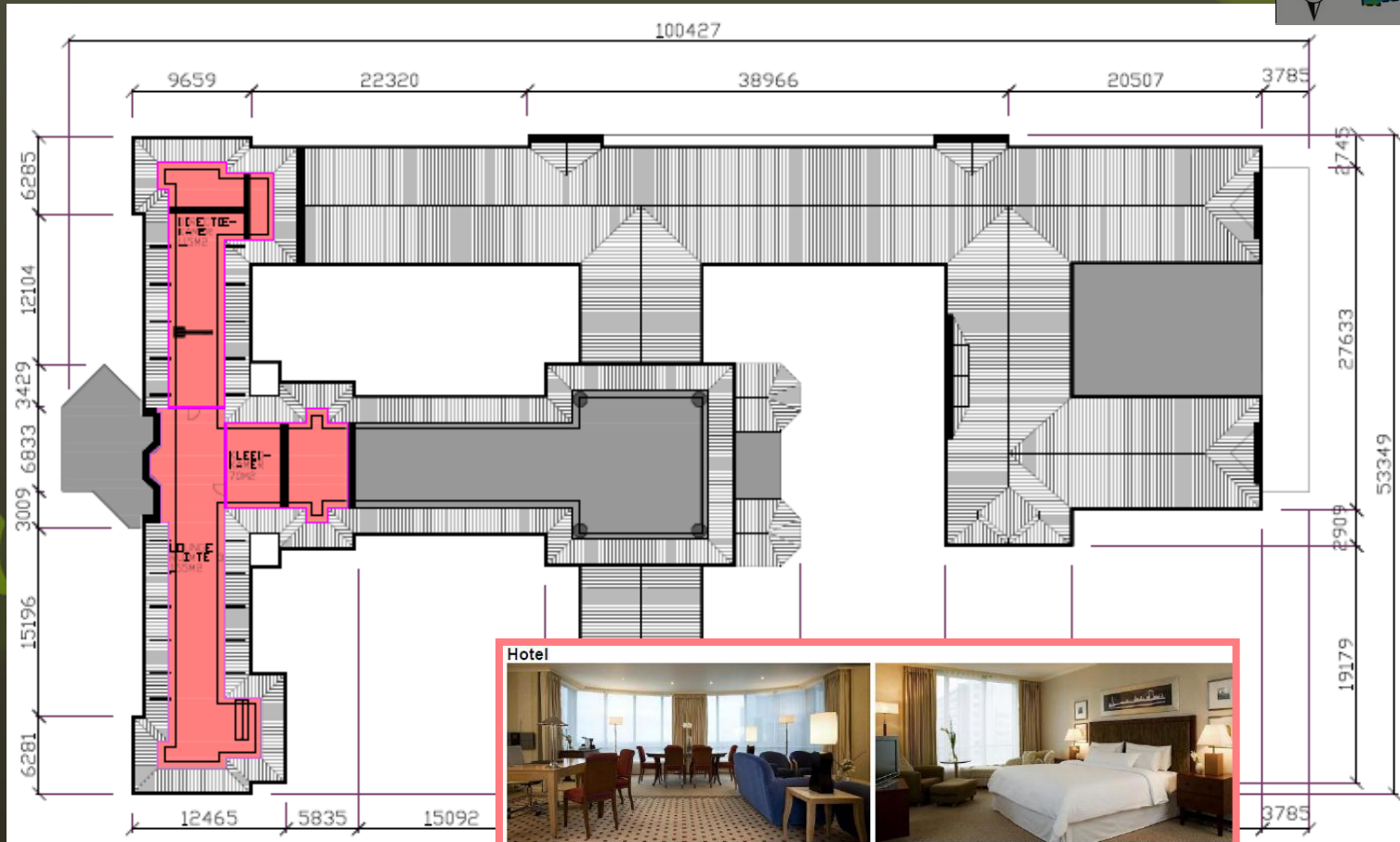
1^e Verdieping



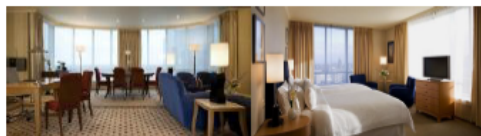
2^e Verdieping



3^e Verdieping



Voorzieningen: KBA



Woningsoort	totalen	Hotel			Buurtsuper	Bar	Restaurant
		Begane grond	1ste verdieping	2de verdieping	Begane grond	Begane grond	Begane grond
Aantallen	6 st.	1 st.	1 st.	1 st.	1 st.	1 st.	1 st.
Inhoud	10075 m ³	4680 m ³	2730 m ³	312 m ³	1196 m ³	325 m ³	832 m ³
Oppervlakte BVO	3875 m ²	1800 m ²	1050 m ²	120 m ²	460 m ²	125 m ²	320 m ²
Oppervlakte GBO / VVO	3294 m ²	1530 m ²	893 m ²	102 m ²	391 m ²	106 m ²	272 m ²
Verhouding BVO - VVO (%)		85%	85%	85%	85%	85%	85%
Kaveloppervlakte (gemiddeld per kavel)							
Kaveelprijs per m ²							
Grondquote		20%	20%	20%	20%	20%	20%
Bouwkosten berekening per m2 BVO		€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Bouwkosten berekening per m3		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanneemsom volgens begroting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Parkeerplaatsen		2 st.	2 st.	2 st.	2 st.	2 st.	2 st.
Rentepercentage grond		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
VON prijs per m ² GBO		€ 1.503	€ 1.457	€ 1.961	€ 1.535	€ 1.882	€ 1.471
VON-prijs	€ 5.000.000	€ 2.300.000	€ 1.300.000	€ 200.000	€ 600.000	€ 200.000	€ 400.000
Bouwkosten							
Aanneemsom (incl. AK, W&R)	€ 3.103.875	€ 1.441.800	€ 841.050	€ 96.120	€ 368.460	€ 100.125	€ 256.320
Onvoorzien van de aanneemsom tijdens ontwikkeling	€ 124.155	€ 57.672	€ 33.642	€ 3.845	€ 14.738	€ 4.005	€ 10.253
Meer-en minderwerk bouwkundige tijdens de bouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanneemsom meer-en minderwerk kopers	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
subtotaal 2.00	€ 3.228.030	€ 1.499.472	€ 874.692	€ 99.965	€ 383.198	€ 104.130	€ 266.573
Totale stichtingskosten exclusief BTW	€ 3.828.727	€ 1.775.697	€ 1.036.265	€ 120.005	€ 454.972	€ 124.904	€ 316.884
19% BTW	€ 724.878	€ 336.185	€ 196.193	€ 22.719	€ 86.138	€ 23.647	€ 59.995
Totale stichtingskosten inclusief BTW	€ 4.553.605	€ 2.111.882	€ 1.232.458	€ 142.724	€ 541.110	€ 148.551	€ 376.879
Opbrengsten							
Verkoopprijzen V.O.N peildatum	€ 5.000.000	€ 2.300.000	€ 1.300.000	€ 200.000	€ 600.000	€ 200.000	€ 400.000
Waarde commerciële ruimte excl. BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten meer- en minderwerk kopers	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Extra resultaat incl. BTW	€ 446.395	€ 188.118	€ 87.542	€ 57.276	€ 58.890	€ 51.449	€ 23.121
Extra resultaat excl. BTW	€ 375.122	€ 158.082	€ 66.758	€ 48.131	€ 49.487	€ 43.234	€ 19.429

Investeringsvoorstel

❖ Woningen

- Kostenstijging 2%, rente 6%, opbrengstenstijging 0%
- Kasstroomoverzicht: € 13,5 miljoen positief
- Banksimulatie: € 12 miljoen
- Bouwfase
- Elementenbegroting

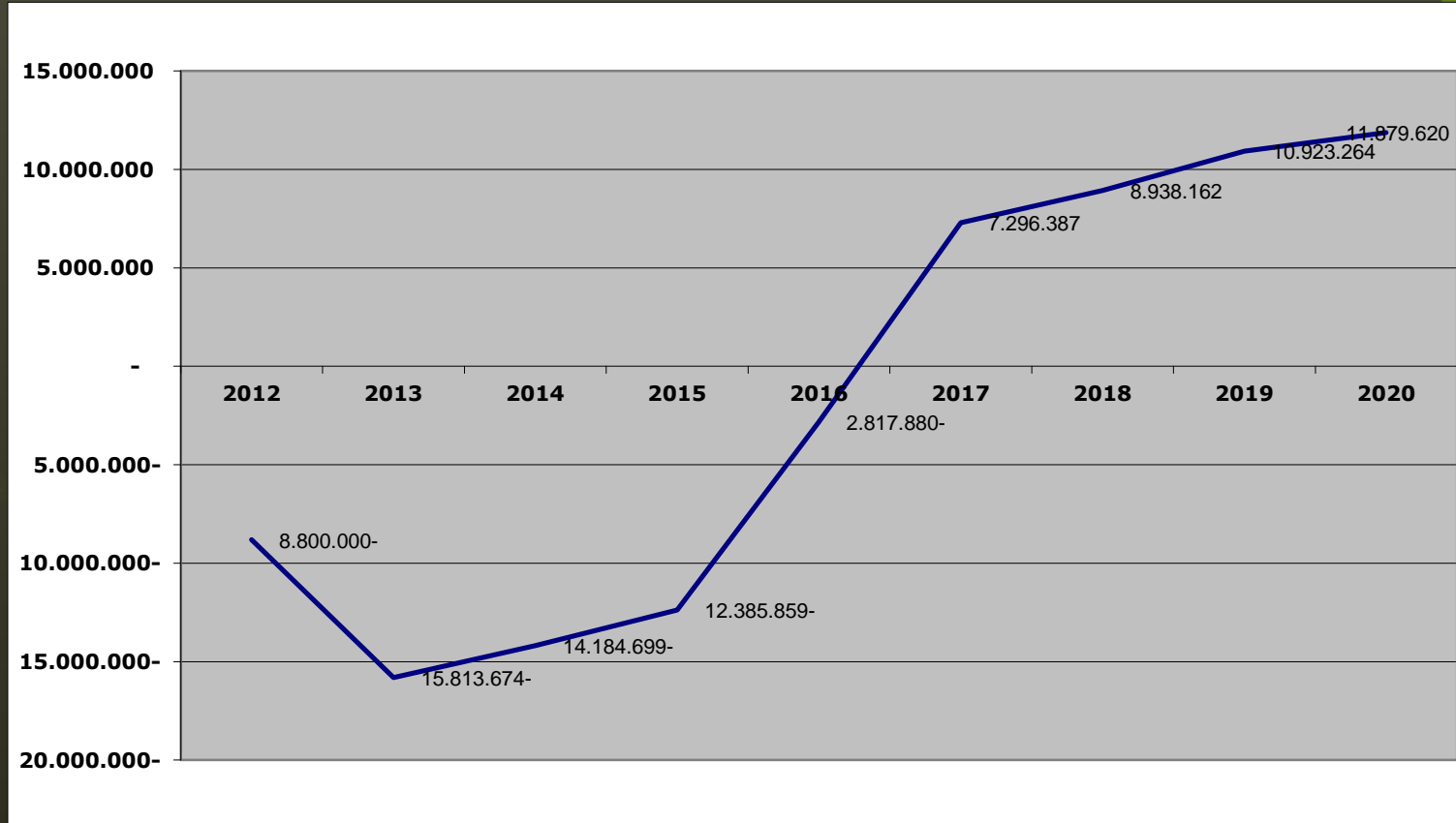
❖ Kerk

- Totale stichtingskosten: € 4,5 miljoen
- Totale verkoopkosten: € 5 miljoen
- Winst: € 0,5 miljoen

Kasstroomoverzicht

Kasstromen project (eindejaars)		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Venveringen	30.000.000,-	7.500.000,-	7.650.000,-	7.803.000,-	7.959.060,-	-	-	-	-	-	€ -30.912.060
Sloopkosten	1.000.000,-	500.000,-	-	520.200,-	-	-	-	-	-	-	€ -1.020.200
Sanering	500.000,-	-	255.000,-	-	265.302,-	-	-	-	-	-	€ -520.302
Bouwnijp maken	4.000.000,-	-	1.020.000,-	-	1.081.208,-	-	1.104.081,-	-	1.148.686,-	-	€ -4.333.974
Woonrijpmaken	5.000.000,-	-	-	1.300.500,-	-	1.353.040,-	-	1.407.703,-	-	1.484.574,-	€ -5.525.817
VTU (Voorbereiding, uitvoering en bezicht)	2.000.000,-	800.000,-	612.000,-	104.040,-	108.121,-	108.243,-	110.408,-	112.616,-	57.434,-	58.583,-	€ -2.069.446
Realisatie woningen		-	3.051.326	12.305.535	12.041.613	11.772.413	11.497.629	2.724.311	2.654.933	1.824.117	€ 57.872.078
Netto kasstroom		8.800.000,-	6.485.674,-	2.577.795,-	2.649.923,-	10.311.130,-	10.283.340,-	1.203.992,-	1.448.813,-	300.960,-	€ 13.490.278

Banksimulatie



Bouwfase

Planning project	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Verwervingen	25%	25%	25%	25%					
Sloopkosten	50%		50%						
Sanering		50%		50%					
Bouwrijp maken		25%		25%		25%		25%	
Woonrijpmaken			25%		25%		25%		25%
VTU (Voorbereiding, uitvoering en toezicht)	40%	30%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%
Realisatie woningen		17	70	70	70	70	17	17	12

Elementenbegroting

Woningtype:		Hofwoning					
	eenheid	prijs	materiaal per eenheid	totaal	Prijs per manuur	aantal manuren	totaal
Fundering	m2	€ 50,00	100	€ 5.000,00	€ 38,00	90	€ 3.420,00
					€ 38,00		
Dakbeschot	m2	€ 60,00	40,5	€ 2.430,00	€ 38,00	36,45	€ 1.385,10
Dakbedekking	m2	€ 10,00	40,5	€ 405,00	€ 38,00	36,45	€ 1.385,10
Isolatie	m2	€ 23,00	40,5	€ 931,50	€ 38,00	12,15	€ 461,70
Ramen	m2	€ 344,00	1,5	€ 516,00	€ 38,00	1,5	€ 57,00
Deuren	m2	€ 991,16	42	€ 41.628,72	€ 38,00	42	€ 1.596,00
Kozijnen	m2	€ 250,00	1,5	€ 375,00	€ 38,00	1,5	€ 57,00
Rioleringsleidingen	stuks	€ 728,00	1	€ 728,00	€ 38,00	1,2	€ 45,60
Installaties	stuks	€ 50,00	1	€ 50,00	€ 38,00	1,2	€ 45,60
Elektronische installaties	stuks	€ 250,00	13	€ 3.250,00	€ 38,00	15,6	€ 592,80
Metselwerk	m2	€ 20,00	75	€ 1.500,00	€ 38,00	97,5	€ 3.705,00
Betonwerk	m2	€ 90,00	75	€ 6.750,00	€ 38,00	97,5	€ 3.705,00
Stukadoorswerk	m2	€ 350,00	75	€ 26.250,00	€ 38,00	97,5	€ 3.705,00
Tegelwerk	m2	€ 5,00	6,81	€ 34,05	€ 38,00	8,853	€ 336,41
Timmerwerk	stuks	€ 80,00	36	€ 2.880,00	€ 38,00	46,8	€ 1.778,40
			Totaal Materiaal kosten	€ 92.728,27		Totaal prijs manuren	€ 22.275,71

Subtotaal

€ 115.003,98

norm manuren per m2/stuk:

Uur:

Algemene Kosten (AK)

5% € 5.750,20

Fundering/Dakbeschot

0,9

Algemene Bouwplaats Kosten (ABK)

15% € 18.113,13

Isolatie

0,3

Kosten Per woning

€ **138.867,31**

Deuren/kozijnen/ramen

1

aantal Hofwoningen:

224

Installaties

1,2

Totaal kosten hofwoningen

€ **31.106.277,59**

metsel/beton/tegel/stukadoerwerk

1,3

Elementenbegroting

Woningtype: Terasswoning							
	eenheid	prijs	materiaal per eenheid	totaal	Prijs per manuur	aantal manuren	totaal
Fundering	m2	€ 50,00	120	€ 6.000,00	€ 38,00	108	€ 4.104,00
Oakbescot	m2	€ 60,00	40,5	€ 2.430,00	€ 38,00	36,45	€ 1.385,10
Oakbedekking	m2	€ 10,00	40,5	€ 405,00	€ 38,00	36,45	€ 1.385,10
Isolatie	m2	€ 23,00	40,5	€ 931,50	€ 38,00	12,15	€ 461,70
Ramen	m2	€ 344,00	1,5	€ 516,00	€ 38,00	1,5	€ 57,00
Deuren	m2	€ 400,00	42	€ 16.800,00	€ 38,00	42	€ 1.596,00
Kozijnen	m2	€ 250,00	1,5	€ 375,00	€ 38,00	1,5	€ 57,00
Rioleringsleidingen	stuks	€ 728,00	1	€ 728,00	€ 38,00	1,2	€ 45,60
Installaties	stuks	€ 50,00	1	€ 50,00	€ 38,00	1,2	€ 45,60
Elektronische installaties	stuks	€ 250,00	13	€ 3.250,00	€ 38,00	15,6	€ 592,80
Metselwerk	m2	€ 20,00	75	€ 1.500,00	€ 38,00	97,5	€ 3.705,00
Betonwerk	m2	€ 90,00	75	€ 6.750,00	€ 38,00	97,5	€ 3.705,00
Stukadoorswerk	m2	€ 350,00	75	€ 26.250,00	€ 38,00	97,5	€ 3.705,00
Tegelwerk	m2	€ 35,00	6,81	€ 238,35	€ 38,00	8,853	€ 336,41
Timmerwerk	stuks	€ 80,00	36	€ 2.880,00	€ 38,00	46,8	€ 1.778,40
			Totaal Materiaal kosten	€ 69.103,85		Totaal prijs manuren	€ 22.959,71
Subtotaal		€ 92.063,56		norm manuren per m2/stuk	Uur:		
Algemene Kosten (AK)	5%	€ 4.603,18		Fundering/Dakbescot	0,9		
Algemene Bouwplaats Kosten (ABK)	15%	€ 14.500,01		Isolatie	0,3		
Kosten per woning		€ 111.166,75		Deuren/kozijnen/ramen	1		
aantal Terrasswoningen:		24		Installaties	1,2		
Totaal kosten Terrasswoningen:		€ 2.668.002,08		metsel/beton/tegel/stukadoerwerk	1,3		

Elementenbegroting

Woningtype: Penthouse							
	eenheid	prijs	materiaal per eenheid	totaal	Prijs per manuur	aantal manuren	totaal
Fundering	m2	€ 50,00	100	€ 5.000,00	€ 38,00	90	€ 3.420,00
Dakbeschot	m2	€ 60,00	40,5	€ 2.430,00	€ 38,00	36,45	€ 1.385,10
Dakbedekking	m2	€ 10,00	40,5	€ 405,00	€ 38,00	36,45	€ 1.385,10
Isolatie	m2	€ 23,00	40,5	€ 931,50	€ 38,00	12,15	€ 461,70
Ramen	m2	€ 345,00	1,5	€ 517,50	€ 38,00	1,8	€ 68,40
Deuren	m2	€ 600,00	24	€ 14.400,00	€ 38,00	28,8	€ 1.094,40
Kozijnen	m2	€ 250,00	1,5	€ 375,00	€ 38,00	1,8	€ 68,40
Rioleringsleidingen	stuks	€ 728,00	1	€ 728,00	€ 38,00	1,2	€ 45,60
Installaties	stuks	€ 50,00	1	€ 50,00	€ 38,00	1,2	€ 45,60
Elektronische installaties	stuks	€ 250,00	8	€ 2.000,00	€ 38,00	9,6	€ 364,80
Metselwerk	m2	€ 20,00	128	€ 2.560,00	€ 38,00	166,4	€ 6.323,20
Betonwerk	m2	€ 90,00	128	€ 11.520,00	€ 38,00	166,4	€ 6.323,20
Stukadoorswerk	m2	€ 350,00	128	€ 44.800,00	€ 38,00	166,4	€ 6.323,20
Tegelwerk	m2	€ 35,00	6,5	€ 227,50	€ 38,00	8,45	€ 321,10
Timmerwerk	stuks	€ 80,00	40	€ 3.200,00	€ 38,00	52	€ 1.976,00
			Totaal Matriaal kosten	€ 89.144,50		Totaal prijs manuren	€ 29.605,80
Subtotaal:		€ 89.144,50		norm manuren per m2/stuk	Uur:		
Algemene Kosten (AK)	5%	€ 4.457,23		Fundering/Dakbeschot	0,9		
Algemene Bouwplaats Kosten (ABK)	15%	€ 14.040,26		Isolatie	0,3		
Kosten per woning		€ 107.641,98		Deuren/kozijnen/ramen	1,2		
aantal Penthouse:		32		Installaties	1,2		
Totaal kosten Penthouse:		€ 3.444.543,48		metsel/beton/tegel/stukadoorkwerk	1,3		



Sancta Maria

Groep 11