

An architectural rendering of a modern residential complex. The image shows a central courtyard with a paved walkway, green lawns, and various plants. Several people are depicted: a young boy and girl running on the grass, a woman pushing a stroller, and a couple sitting on a bench. The buildings are multi-story with large glass windows and balconies. The text is overlaid in large white letters.

WHO CARES
BLOEMKOOLBURENBOND
ALMERE HAVEN
SCHETSONTWERP
01 MAART 2019
REVISIE 24 APRIL 2019

COLOFON

PROJECT:

Who Cares Almere

VOOR:

Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere

ARCHITECT:

bureau SLA
we are architects
Gaasterlandstraat 3-5
NL-1079 RH Amsterdam
info@bureauSLA.nl
www.bureauSLA.nl

ONTWIKKELING:

Peter van Assche &
DubbeLL buurtontwikkelaars
KNSM-Laan 53
1019 LB Amsterdam
lars@dubbel-l.nl
www.dubbel-l.nl

ZORGCONCEPT & WIJKONTWIKKELING:

Bart Lammers
Bickersgracht 237
1013 LH Amsterdam
info@bartlammers.nl
www.bartlammers.nl

DATUM:

24 april 2019 (revisie aanbieding)
01 maart 2019 (schetsontwerp)
27 augustus 2018 (haalbaarheidsstudie)
28 september 2017 (prijsvraag)

STATUS:

schetsontwerp

COPYRIGHT:

Niets uit deze uitgave mag gekopieerd,
geïmiteerd of gerealiseerd worden
zonder schriftelijke toestemming van
alle auteurs.

INHOUD

ONDERBOUWING & VERANTWOORDING	3
VRAAG AAN DE GEMEENTE ALMERE	7
STEDENBOUW	8
WONEN EN ZORG	13
FINANCIËN	24
BIJLAGEN	29

ONDERBOUWING EN VERANDERINGEN TEN OPZICHTE VAN VERSIE 1 MAART 2019

Naar aanleiding van de discussies rondom het schetsontwerp van 1 maart 2019 hebben we de methode voor het berekenen van de grondwaarde nauwkeurig onder de loep genomen. De essentie van het project is dat bewoners regie over hun eigen buurt houden. Bezit van het vastgoed in de vorm van een wooncoöperatie lijkt het meest geschikte model om een duurzame woonomgeving tot in lengte van dagen te garanderen. Het gedeelde eigenaarschap zorgt ervoor dat huuropbrengsten volledig ten goede komen aan de gemeenschap en dat persoonlijk gewin door waardevermeerdering van het vastgoed niet mogelijk is. Er is dus niet sprake van een (externe) belegger en ook uitponden is niet mogelijk. Eventuele vastgoedwaardevermeerdering (of -daling) heeft op de exploitatie van de wooncoöperatie, behoudens onroerend goed belastingen, geen effect. In omringende landen is reeds jaren ervaring met deze sociaal duurzame vorm van samenwonen, in Nederland zijn inmiddels een aantal initiatieven gestart, al dan niet ondersteund door stimulering vanuit de overheid.

Conventionele grondwaardeberekeningen gaan uit van een beperkt aantal constructies: huur (sociaal of vrije sector) of vrije sector koop, in diverse staffelingen. De vorm van een wooncoöperatie past maar moeilijk in deze berekeningsmodellen, omdat de onderliggende argumentatie

nauwelijks van toepassing is. Om tot een zorgvuldige en passende methodiek te komen heeft in de afgelopen weken overleg plaatsgevonden met externe deskundigen: Atelier Rijksbouwmeester, Fakton, Jasper Klapwijk en andere initiatieven voor wooncoöperaties in het land. De overleggen zijn transparant gevoerd: er is volledige inzage in cijfers, berekeningsmodellen en onderliggende aannames gegeven. Ook in het gesprek met de gemeente Almere stellen we prijs op openheid en transparantie: nu en in de toekomst.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het model van 1 maart 2019 is dat er geen apart blok met koopwoningen meer is. Alle woningen zijn ondergebracht in de wooncoöperatie. Hierdoor vervalt het onderscheid tussen eigendoms- en coöperatiewoningen: iedereen is lid van de wooncoöperatie. Het project wint hiermee aan duidelijkheid. Dit heeft effect op de grondprijs: omdat er geen (exit-) opbrengsten zijn door mogelijke verkoop van (ook) dit vastgoed is de grondprijs hier naar beneden bijgesteld.

In de bespreking tussen de Community of Practice van Who Cares en de gemeente Almere is naar voren gekomen dat een “waarde-benadering” op basis van exploitatieberekeningen van de Wooncoöperatie een zinnige methode is om tot een zuivere bepaling van de grondwaarde te komen. In de hier

voorliggende berekening is deze benadering voor de middeldure huurwoningen gehanteerd. De grondwaarde van de woningen onder de liberalisatie-grens zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de gemeente Almere.

De volgende aspecten zijn van belang om te vermelden:

- Een ondergrens van de residuele grondprijs van € 25.000 voor de vrije sector huurwoningen is gehanteerd om in ieder geval boven de sociale huurprijs uit te komen.
- De koopwoningen zijn gewijzigd in wooncoöperatiewoningen;
- Er paar woningen hebben iets hogere huur toegerekend gekregen;
- De bijkomende kosten zijn nog iets teruggeschroefd;
- De gemeenschappelijke ruimte hebben nu helemaal een “kostendekkende huur” (met grondwaarde nul);
- De bouwkosten zijn nagenoeg gehandhaafd in verband met de hoge kwalitatieve en duurzaamheidsambities én de huidige bouwmarkt;
- De verhoudingen BVO/GBO zijn gehandhaafd;
- Het aantal middeldure “huur”-woningen is omwege de diversiteit niet verminderd;
- BTW is niet verrekenbaar en drukt zwaar op de exploitatie;
- Er is voor de coöperatiewoningen (dus alle woningen) geen

exit mogelijkheid. Dit geeft lagere opbrengsten voor de “belegger”, te weten de wooncoöperatie.

- Er is geen indirect rendement: de exploitatietermijn is oneindig.

Bij deze aspecten spelen de volgende motivaties een rol:

Hogere kosten voor toegankelijkheid van woningen en kosten voor de algemene ruimten komen uit de huur. Het zijn structurele, duurzame aanpassingen en voorzieningen die in de bouwkosten zijn meegenomen.

Door de aard van de wooncoöperatie zijn de huren beperkt. Er is geen andere huurstijging dan door ‘normale’ indexering - en deze wordt door de wooncoöperatie zelf bepaald. Dit maakt de woningen toegankelijk voor een brede doelgroep. De huur is derhalve niet marktconform. De notie van marktconformiteit is in het model van een wooncoöperatie in zijn geheel niet van toepassing, omdat de onderliggende logica alleen uitgaat van een kostendekkende exploitatie.

Een deel van de woningen wordt aan een specifieke doelgroep aangeboden: jongeren met een zekere beperking (hoog-intelligente vormen van autisme). Hiermee zijn deze woningen niet marktconform: de ‘markt’ wordt bewust

kleiner gehouden, om ook deze groep een plek te geven. Dit is goed voor de doelgroep, maar scheelt ook substantiële zorgkosten. Bij een succesvolle zelfstandige wooncarrière van deze doelgroep dalen zorgkosten van € 40.000,- naar € 4.000,- per jaar. Deze besparing wordt op dit moment niet rechtstreeks aan het project toegerekend, maar zou de gemeente tot een coulante behandeling van ons initiatief kunnen bewegen.

De inschatting van de bijkomende kosten is ook teruggeschroefd. Dit zorgt ervoor dat wij de adviseurs en andere onder-aannemers (extra) scherp moeten contracteren. Ook zullen we scherpe afspraken moeten maken over leges, aansluitkosten en overige bijkomende kosten. Wij hopen dat de gemeente Almere ons hierbij wil ondersteunen.

In het plan is bewust een aantal grotere woningen opgenomen. Dit aantal is niet verminderd ten opzichte van de versie van 1 maart 2019, hoewel het overzicht stichtingskosten laat zien dat het voordeliger is relatief veel kleinere woningen te realiseren. Wij vinden het voor de sociale duurzaamheid van de wijk belangrijk dat er een diversiteit aan woninggroottes gerealiseerd wordt. Op deze manier is het bijvoorbeeld mogelijk dat een gezin in het eigentijdse hof gaat wonen, waarvan een (ouder) kind met

een zekere ondersteuningsvraag elders in het hof zelfstandig kan wonen (concrete vraag uit onze workshops!). Ook andere configuraties zijn met een grotere diversiteit mogelijk.

De verhouding BVO/GBO komt vrijwel uitsluitend voort uit de dikte van de woningschil. Wij vinden het belangrijk duurzaam te bouwen, ook voor minder bedeelde doelgroepen. Dat betekent dat de woningen worden voorzien van een bovengemiddeld isolatiepakket en dat zoveel mogelijk circulaire materialen worden toegepast. Grondwaardeberekeningen baseren zich traditioneel op de hoeveel BVO's, zodat een optimalisatie naar meer GBO's gunstig uitvalt voor de initiatiefnemer. Voor de wooncoöperatie is dit geen punt van overweging. Als de verhouding BVO/GBO onderdeel van discussie is vinden we het prima voorstelbaar om de hoeveelheid GBO's vast te leggen, of om een nacalculatie bij de indiening omgevingsvergunning te organiseren.

De bouwkosten bedragen € 1.300 tot € 1.500 per m² BVO. Dat wordt door sommigen als fors ervaren. De stijging van bouwkosten in de afgelopen jaren laten zien dat dit geenszins optimistisch is. De ambities op energetische en circulaire duurzaamheid geven eveneens aanleiding tot een serieuzer bouwbudget. Verder worden de woningen in principe

niet 'afgeschreven': de wooncoöperatie streeft naar een eeuwigdurende exploitatie. Een minimum bouwkwaliteit is nodig om deze exploitatie te kunnen verantwoorden naar de leden van de coöperatie.

We hebben tijdens het vorige gesprek met de gemeente Almere begrepen dat er ca. € 300.000 grondwaarde extra moest worden opgebracht om ons voorstel serieus in behandeling te kunnen/willen nemen. We gaan er van uit dat deze extra verwachte grondwaarde voor een substantieel deel onder de toenmalige koopwoningen zouden zitten. Deze woningen hebben we geschrapt; waardoor dit extra deel van de verwachte grondwaarde vervalt.

Bij de berekening van de grondwaarde van de middel-dure huurwoningen zijn we uitgegaan van een "waarde-benadering" op basis van exploitatieberekeningen. We gaan er daarbij van uit dat we de VWS- stimuleringsregeling van toepassing is (ondermeer garantie op 15% van de financiering onder de stimuleringsregeling), waardoor we een relatief lage discontovoet kunnen rekenen bij de exploitatieberekening. Om voor deze regeling in aanmerking te komen moeten we met de gemeente Almere overeenstemming hebben. Zo snel als we overeenstemming hebben, zullen we de aanvraag hiertoe gaan doen.

Zoals al eerder bleek zijn de grotere middel-dure huurwoningen in financiële zin onrendabel, maar een essentiële toevoeging van het karakter en samenstelling van het hof. Op een deel van de overige woningen wordt wel een beperkt rendement gemaakt. We stellen voor – indien de gemeente Almere de grondwaarde, zoals nu berekend, nog steeds niet toereikend vindt - een deel van dit rendement toe te voegen aan de grondprijs.

De prijsvraag heeft nadrukkelijk gevraagd om innovatieve ideeën die daadwerkelijk tot uitvoer gebracht willen worden. De financiering en exploitatie van het project Who Cares is maatwerk. Wij merken dat de combinatie van vastgoed en zorg in deze nieuwe constellatie (dus buiten de corporaties en zorginstellingen om) niet eenvoudig is. Dat geldt ook voor de bepaling van een passende grondprijs voor het project Who Cares. Ook hier is maatwerk gevraagd, omdat bestaande modellen schuren met de opzet van het project.

Wij denken met bijgevoegde opzet dit maatwerk te hebben geleverd. Graag gaan we met u in gesprek om te bekijken op welke wijze we het commitment van de gemeente Almere voor realisatie van het winnende prijsvraagontwerp concrete handen en voeten kunnen geven.

VRAAG AAN DE GEMEENTE ALMERE

In maart 2017 hebben we ons voor de competitie Who Cares ingeschreven. Deze hebben we in oktober 2017 gewonnen. In het vervolgtraject hebben we samen met de gemeente een haalbaarheidsstudie opgesteld, met daarna een schetsontwerp. Alle ontwerpen zijn op verschillende manieren doorgerekend: traditioneel, innovatief en kostprijsdekkend. In alle berekeningen en tekeningen zijn we transparant, zodat we het discours rondom de innovatieve verweving van wonen en zorg (het onderwerp van de prijsvraag) op basis van inhoud kunnen voeren.

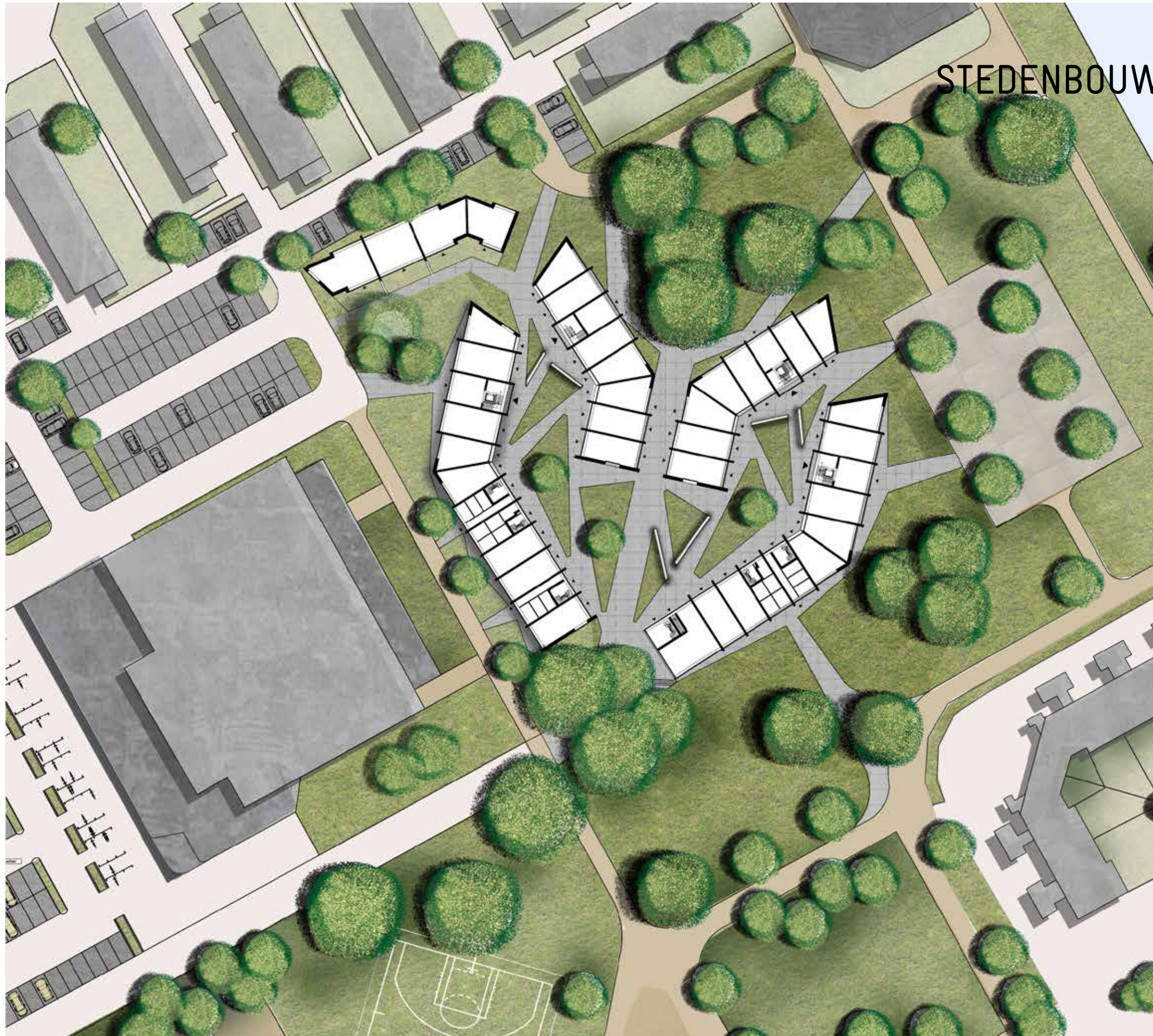
Na twee jaar zijn is het project toe aan een volgende stap. We vragen daarom aan de gemeente een heldere toezegging dat we op basis van het huidige plan en de daarbij behorende berekeningen met het project op deze locatie van start kunnen.



STEDENBOUW: LOCATIE

Het eigentijdse hof bevindt zich op de voormalige zwembadlocatie in Almere Haven.





STEDENBOUW: SITUATIETEKENING

Zicht op de gemeenschappelijke ruimte



STEDENBOUW: DOORSNEDES



Zicht vanuit de gemeenschappelijke ruimte in het hof



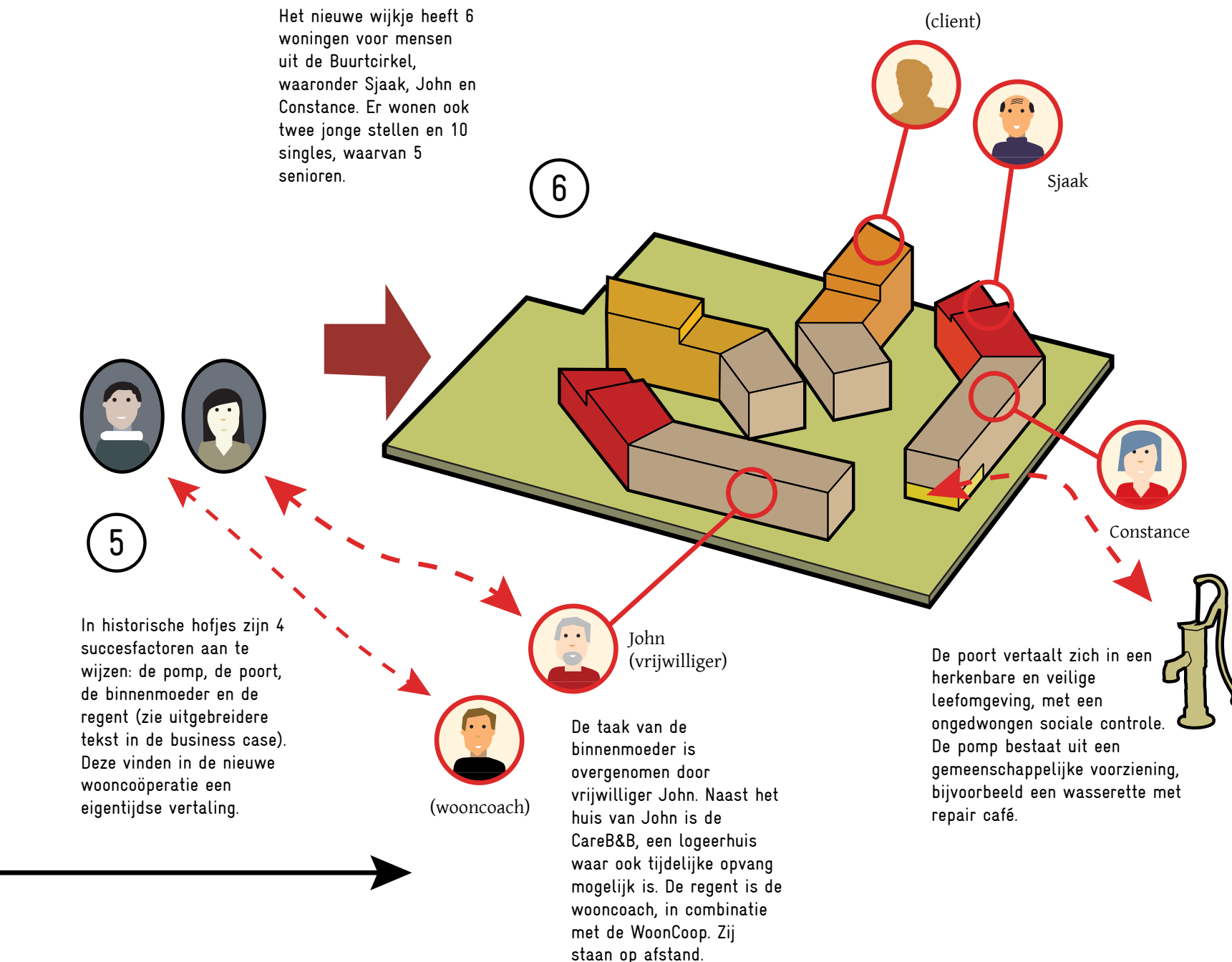
- Veel woningen onder de liberalisatiegrens in verband met betaalbaarheid, hoewel we geen toegelaten instelling zijn;
- Veel investeringen in de mensen van het hof, de buurt én de wijk door middel van activiteiten in de gemeenschappelijkere ruimten, buurtbedrijf en zorginitiatieven (waaronder CareBnb)
- Eigendomsvorm in wooncoöperatie = geen sprake van specifiek eigendom = geen sprake van winst(speculatie) bij verkoop!
- Duurzame betrokkenheid van de leden van de Woon- en Zorgcoöperatie mét het hof, de buurt en Almere-Haven.

WONEN EN ZORG: SOCIALE COHESIE

Het eigentijdse hof is een vertaling van het winnend prijsvraagontwerp. Het hof biedt een veilige woonomgeving voor iedereen, dus ook voor mensen voor wie zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend is.

Het eigentijdse hof is ook een moderne vertaling van het meer dan 400 jaar oude concept van een liefdadigheidshof:

- er is een verantwoordelijk bestuur in de vorm van een wooncoöperatie (de functie van de vroegere “regent”);
- één woning wordt bestemd voor een bewoner die ongedwongen een oogje in het zeil houdt (de vroegere “binnenmoeder”);
- er zijn verschillende gemeenschappelijke ruimten, die door het hof maar ook door de rest van de buurt gebruikt kunnen worden (de functie van de vroegere “pomp”);
- er is oog voor elkaar: de woningen liggen rond verschillende veilige hoven, die verbonden zijn met de omliggende buurt.



Impressies meest recente participatiebijeenkomst



WONEN ÉN ZORG: DE WOONCOÖPERATIE

- De wooncoöperatie neemt taken over die traditioneel een wooncorporatie voor zijn rekening neemt:
 - voorzien in betaalbare woonlasten;
 - creëren van veilige woonomgeving;
 - maken van voorzieningen voor de buurt;
 - zorgen voor sociale cohesie.
- maar de wooncoöperatie doet nog meer:
 - zorgen voor een actief sociaal netwerk (de Burenbond);
 - voorzien in een CareB&B voor tijdelijke opvang voor mensen uit de (hele) buurt;
 - eigenaarschap van de wijk ligt bij de bewoners, maar
 - door de coöperatievorm blijft waardeestijging bij de bewoners.

WONEN ÉN ZORG: DE WOONCOÖPERATIE

- Concept van wooncoöperatie past in landelijke trend: nieuwe coöperaties in bijvoorbeeld Rotterdam, Utrecht, Boekel en Amsterdam.
- Amsterdam: wooncoöperaties onderdeel van actief stimulerend beleid.
- In Duitsland en Zwitserland beproefd model:
 - Duitsland: 2,2 miljoen woningen in wooncoöperaties
 - Zürich: 10% van nieuwe woningbouw is coöperatief.
- Wooncoöperaties zijn ideaal voor het realiseren van langdurige, betaalbare, sociaal hechte gemeenschappen, waarin op ongedwongen wijze aandacht voor elkaar is.

- Vier “hotelkamers” voor mensen die tijdelijk niet alleen kunnen zijn, bijvoorbeeld na ziekenhuisbezoek.
- Financiering via
 - zorgverzekeringswet als ELV-bed (eerstelijns bed), en
 - via WMO/respijtzorg voor ontlasting mantelzorgers, en
 - particulier, ongeveer € 70,- per nacht.
- Strategisch gepositioneerd in het plan;
- Georganiseerd toezicht en vanzelfsprekende betrokkenheid.

WONEN ÉN ZORG: BURENBOND

- Groep van vrijwilligers die mensen met elkaar in contact brengt met vergelijkbare interesse en hobby.
- Eerste trap van preventieve zorg.
- Ondersteuning van professionele (woon)coach waar nodig.
- Combinatie met:
 - oprichten van Buurtcirkel (Pameijer), voor mensen voor wie meedoen in de samenleving lastig is;
 - wooncoach van de Alliantie (specifiek voor 65+).
- Financiering uit WMO/WLZ en lokale welzijnsgelden corporaties.

WONEN ÉN ZORG: GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

- Gedeelde voorziening: als Was-bar, fietsenreparatie, gemeenschappelijke klussenplek, keuken.
- Iedereen is welkom: hof én buurt.
- Bedrijfsvoering deels door wijkbedrijf.
- Strategisch gelegen:
 - zonnig
 - centraal
 - zichtbaar voor zowel hof als wijk
 - aan het park

WONEN ÉN ZORG: HET VAARTHUIS

- Beoogd partner in realisatie op maat gemaakte woningen voor hoogintelligente jongeren met autisme .
- 11 studio's en 5 trainingswoningen met gemeenschappelijke woonkeuken.
- werkkamer voor begeleiders.
- Bij succesvolle opzet zelfstandige wooncarrière dalen zorgkosten van € 40.000,- naar € 4.000,- per jaar.
Zie ook notitie Anton Spaan, gemeente Almere: doorrekening financiële effecten Who Cares Almere Haven” dd. 29 januari 2019

WONEN ÉN ZORG: WIJKBEDRIJF

- Inzet in gemeenschappelijke ruimte.
- Maar ook: onderhoud groen & stenen, ICT, horeca, vervoer.
- Inzet voor hof maar ook voor buurt.
- Combinatie van wijkondernemer aangevuld met vrijwilligers.
- Kostenneutraal, met (start)bijdrage vanuit Participatiewet en WMO/dagbestedingsgelden.
- In Nederland bestaan ongeveer 150 wijkbedrijven.

Zicht in het hof met woningen



FINANCIËN: HERZIENE AANBIEDING

Kosten Baten Analyse

Project **Almere BKBB - HHH - Who Cares**
Datum **22 april 2019**
O.b.v. Verkavelingsstudie 1 maart 2019 - gesprekken gemeente Almere - grondprijzenbenadering o.b.v. waarden (Wooncoöp)

(*) totaal opp. gem. ruimten (GBO 120,0

PROGRAMMA		TOTAAL	H. Vaarthuis (trainingswon.)			I. Vaarthuis (reg. won.)			Vaarthuis (gem. ruimten) (*)			A. Oudere(n) Jongeren woning		
			per blok	TOTAAL		per blok	TOTAAL		per blok	TOTAAL		per blok	TOTAAL	
Aantal woningen	95		1	10		1	10		1	3		1	8	
Aantal verhuurbare-units	-													
BVO (excl. parkeren / bergingen)	6.592		492,00	49,20		654,00	65,40		150,00	50,00		487,20	60,90	
GBO	4.968		70% (GBO/BVO) 342,00	34,20		70% (GBO/BVO) 458,00	45,80		80% (GBO/BVO) 120,00	40,00		70% (GBO/BVO) 342,40	42,80	
Parkeerplaatsen	69		-			-			-			-		
BATEN		ZIE BLAD 2												
VON / m2 GBO			/m2	/woning		/m2	/woning		/m2	/woning		/m2	/woning	
VON / p.p.			€ -			€ -			€ -			€ -		
Huur per maand				€ 450			€ 570			€ 373			€ 640	
BAR (Bruto Aanvangs Rendement)				4,50%			4,50%			4,50%			4,50%	
Opbrengst woning (incl. BTW)				€ 120.000			€ 152.000			€ 99.384			€ 170.667	
Opbrengst parkeren (incl. BTW)	-			€ -			€ -			€ -			€ -	
Opbrengst per woning (incl. BTW)				€ 120.000			€ 152.000			€ 99.384			€ 170.667	
Opbrengst totaal (incl. BTW)	€ 16.264.820			€ 1.200.000			€ 1.520.000			€ 298.153			€ 1.365.333	
Opbrengst per woning (excl. BTW)				€ 99.174			€ 125.620			€ 82.136			€ 141.047	
Opbrengst totaal (excl. BTW)	€ 13.442.000			€ 991.736			€ 1.256.198			€ 246.407			€ 1.128.375	
	€ 16.264.820													
KOSTEN		ZIE BLAD 3												
Grondkosten (grondprijzen Almere; excl. BTW))	€ 1.580.004		/m2	/woning		/m2	/woning		/m2	/woning		/m2	/woning	
Kosten Parkeerplaatsen	€ 179.400		€ 14.000 (incl. BTW)	€ 11.570	€ 115.702	€ 14.000 incl. BTW)	€ 11.570	€ 115.702		€ -	0	€ 18.600 incl. BTW)	€ 15.372	€ 122.975
Bouwkosten	€ 8.871.350			€ -	€ -		€ 2.600	€ 26.000		€ -	€ -		€ 2.600	€ 20.800
Inrichtingskosten	€ 114.000		€ 1.375	€ 67.650	€ 676.500	€ 1.375	€ 89.925	€ 899.250	€ 1.375	€ 68.750	€ 206.250	€ 1.375	€ 83.738	€ 669.900
Bijkomende kosten	€ 1.690.457			€ 1.200	€ 12.000		€ 1.200	€ 12.000		€ 1.200	€ 3.600		€ 1.200	€ 9.600
Onvoorzien	€ 245.116		16,0%	€ 12.867	€ 128.672	16,0%	€ 16.431	€ 164.312	16,0%	€ 11.192	€ 33.576	16,0%	€ 16.050	€ 128.396
Belastingen (onverrekenbare BTW huurwon. !!)	21% € 2.625.195		2,0%	€ 1.866	€ 18.657	2,0%	€ 2.383	€ 23.825	2,0%	€ 1.623	€ 4.869	2,0%	€ 2.327	€ 18.617
Financiering	€ 302.522		21,0%	€ 19.982	€ 199.822	21,0%	€ 25.517	€ 255.169	21,0%	€ 17.381	€ 52.142	21,0%	€ 24.924	€ 199.393
Exploitatie (voor rekening Wooncoöp)	€ -		2,0%	€ 2.303	€ 23.027	2,0%	€ 2.941	€ 29.405	2,0%	€ 2.003	€ 6.009	2,0%	€ 2.872	€ 22.978
Winst & Risico	€ 503.162		0,0%	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
			3,0%	€ 3.523	€ 35.231	3,0%	€ 4.499	€ 44.990	3,0%	€ -	€ -	3,0%	€ 4.394	€ 35.156
Stichtingskosten per woning (excl. BTW)				€ 120.961			€ 157.065			€ 102.148			€ 153.477	
Stichtingskosten totaal (incl. BTW)	€ 16.111.206				€ 1.209.613			€ 1.570.654			€ 306.445			€ 1.227.815
Stichtingskosten totaal (excl. BTW)	€ 13.315.046				€ 999.680			€ 1.298.061			€ 253.260			€ 1.014.723
RESULTAAT														
Opbrengsten minus kosten	€ 153.614			€ -961	€ -9.613		€ -5.065	€ -50.654		€ -2.764	€ -8.292		€ 17.190	€ 137.519
					€ -9.613			€ -50.654			€ -8.292			€ 137.519
CASHFLOW		NTB												
INDEXERING		NTB												
KENGETALLEN		NTB												

Kosten Baten Analyse

Project
Datum
O.b.v. Verkavelingsstudie 1 maart 2019 - gesprekken gemeente Almere - gron

Almere BKBB - HHH - Who Care.
22 april 2019

PROGRAMMA	TOTAAL
Aantal woningen	95
Aantal verhuurbare-units	-
BVO (excl. parkeren / bergingen)	6.592
GBO	4.968
Parkeerplaatsen	69
BATEN	ZIE BLAD 2
VON / m2 GBO	
VON / p.p.	
Huur per maand	
BAR (Bruto Aanvangs Rendement)	
Opbrengst woning (incl. BTW)	
Opbrengst parkeren (incl. BTW)	-
Opbrengst per woning (incl. BTW)	
Opbrengst totaal (incl. BTW)	€ 16.264.820
Opbrengst per woning (excl. BTW)	
Opbrengst totaal (excl. BTW)	€ 13.442.000
	€ 16.264.820
KOSTEN	ZIE BLAD 3
A Grondkosten (grondprijzen Almere; excl. BTW))	€ 1.580.004
Kosten Parkeerplaatsen	€ 179.400
B Bouwkosten	€ 8.871.350
C Inrichtingskosten	€ 114.000
D Bijkomende kosten	€ 1.690.457
E Onvoorzien	€ 245.116
F Belastingen (onverrekenbare BTW huurwon. !!)	21% € 2.625.195
G Financiering	€ 302.522
H Exploitatie (voor rekening Wooncoöp)	€ -
I Winst & Risico	€ 503.162
Stichtingskosten per woning (excl. BTW)	
Stichtingskosten totaal (incl. BTW)	€ 16.111.206
Stichtingskosten totaal (excl. BTW)	€ 13.315.046
RESULTAAT	
Opbrengsten minus kosten	€ 153.614
CASHFLOW	NTB
INDEXERING	NTB
KENGETALLEN	NTB

G. Studenten of CareBnb			
		per blok	TOTAAL
		1	7
		201,60	28,80
73%	(GBO/BVO)	147,00	21,00
		-	
		/m2	/woning
		€ -	
		€ -	
			€ 410
			4,50%
			€ 109.333
			€ -
			€ 109.333
			€ 765.333
			€ 90.358
			€ 632.507
		/m2	/woning
€ 12.000	incl. BTW)	€ 9.917	€ 69.421
		€ 2.600	€ 18.200
		€ 1.375	€ 39.600
			€ 1.200
			€ 8.400
16,0%		€ 8.115	€ 56.803
2,0%		€ 1.177	€ 8.236
21,0%		€ 12.602	€ 88.213
2,0%		€ 1.452	€ 10.165
0,0%		€ -	€ -
3,0%		€ 2.222	€ 15.553
			€ 78.885
			€ 552.193
			€ 30.449
			€ 213.140
			€ 213.140

D. Gezinshuis (2-laags - HUUR)			
		per blok	TOTAAL
		1	7
		823,20	117,60
77%	(GBO/BVO)	630,00	90,00
		-	
		/m2	/woning
		€ -	
		€ -	
			€ 975
			4,50%
			€ 260.000
			€ -
			€ 260.000
			€ 1.820.000
			€ 214.876
			€ 1.504.132
		/m2	/woning
("residueel obv waarde")		€ 28.781	€ 201.467
		€ 2.600	€ 18.200
		€ 1.300	€ 152.880
			€ 1.070.160
			€ 1.200
			€ 8.400
16,0%		€ 29.258	€ 204.804
2,0%		€ 4.242	€ 29.697
21,0%		€ 45.436	€ 318.051
2,0%		€ 5.236	€ 36.652
0,0%		€ -	€ -
3,0%		€ 8.011	€ 56.077
			€ 277.644
			€ 1.943.507
			€ -17.644
			€ -123.507
			€ -123.507

C. Gezinshuis (3-laags - woning)			
		per blok	TOTAAL
		1	9
		1.169,10	129,90
78%	(GBO/BVO)	913,50	101,50
		-	
		/m2	/woning
		€ -	
		€ -	
			€ 1.000
			4,50%
			€ 266.667
			€ -
			€ 266.667
			€ 2.400.000
			€ 220.386
			€ 1.983.471
		/m2	/woning
("residueel obv waarde")		€ 26.797	€ 241.173
		€ 2.600	€ 23.400
		€ 1.300	€ 168.870
			€ 1.519.830
			€ 1.200
			€ 10.800
16,0%		€ 31.499	€ 283.488
2,0%		€ 4.567	€ 41.106
21,0%		€ 48.916	€ 440.243
2,0%		€ 5.637	€ 50.733
0,0%		€ -	€ -
3,0%		€ 8.625	€ 77.621
			€ 298.711
			€ 2.688.395
			€ -32.044
			€ -288.395
			€ -288.395

C. Gezinshuis (3-laags - kangaroowon.)			
		per blok	TOTAAL
		1	9
		213,30	23,70
84%	(GBO/BVO)	180,00	20,00
		-	
		/m2	/woning
		€ -	
		€ -	
			€ 350
			4,50%
			€ 93.333
			€ -
			€ 93.333
			€ 840.000
			€ 77.135
			€ 694.215
		/m2	/woning
€ 12.000	incl. BTW)	€ 9.917	€ 89.256
		€ -	€ -
		€ 1.500	€ 35.550
			€ 319.950
			€ 1.200
			€ 10.800
16,0%		€ 7.467	€ 67.201
2,0%		€ 1.083	€ 9.744
21,0%		€ 11.596	€ 104.360
2,0%		€ 1.336	€ 12.026
0,0%		€ -	€ -
3,0%		€ 2.044	€ 18.400
			€ 70.193
			€ 631.737
			€ 23.140
			€ 208.263
			€ 208.263

Kosten Baten Analyse

Project Almere BKBB - HHH - Who Care
Datum 22 april 2019
O.b.v. Verkavelingsstudie 1 maart 2019 - gesprekken gemeente Almere - gron

PROGRAMMA		TOTAAL
Aantal woningen		95
Aantal verhuurbare-units		-
BVO (excl. parkeren / bergingen)		6.592
GBO		4.968
Parkeerplaatsen		69
BATEN		ZIE BLAD 2
VON / m2 GBO		
VON / p.p.		
Huur per maand		
BAR (Bruto Aanvangs Rendement)		
Opbrengst woning (incl. BTW)		
Opbrengst parkeren (incl. BTW)		-
Opbrengst per woning (incl. BTW)		
Opbrengst totaal (incl. BTW)		€ 16.264.820
Opbrengst per woning (excl. BTW)		
Opbrengst totaal (excl. BTW)		€ 13.442.000
		€ 16.264.820
KOSTEN		ZIE BLAD 3
A Grondkosten (grondprijzen Almere; excl. BTW))		€ 1.580.004
Kosten Parkeerplaatsen		€ 179.400
B Bouwkosten		€ 8.871.350
C Inrichtingskosten		€ 114.000
D Bijkomende kosten		€ 1.690.457
E Onvoorzien		€ 245.116
F Belastingen (onverrekenbare BTW huurwon. !!)	21%	€ 2.625.195
G Financiering		€ 302.522
H Exploitatie (voor rekening Wooncoöp)		€ -
I Winst & Risico		€ 503.162
Stichtingskosten per woning (excl. BTW)		
Stichtingskosten totaal (incl. BTW)		€ 16.111.206
Stichtingskosten totaal (excl. BTW)		€ 13.315.046
RESULTAAT		
Opbrengsten minus kosten		€ 153.614
CASHFLOW		NTB
INDEXERING		NTB
KENGETALLEN		NTB

B. Ouderenwoning (46 m2 GBO)			
	per blok	TOTAAL	
	1	4	
	259,20	64,80	
71% (GBO/BVO)	183,60	45,90	
	-		
/m2	/woning		
€ -			
€ -			
	€ 670		
	4,50%		
	€ 178.667		
	€ -		
	€ 178.667		
		€ 714.667	
	€ 147.658		
		€ 590.634	
/m2	/woning		
€ 26.800 incl. BTW)	€ 22.149	€ 88.595	
	€ 2.600	€ 10.400	
€ 1.375	€ 89.100	€ 356.400	
	€ 1.200	€ 4.800	
16,0%	€ 17.992	€ 71.967	
2,0%	€ 2.609	€ 10.435	
21,0%	€ 27.940	€ 111.761	
2,0%	€ 3.220	€ 12.879	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 4.926	€ 19.705	
	€ 171.736		
		€ 686.943	
		€ 567.722	
/m2	/woning		
€ 14.000 incl. BTW)	€ 11.570	€ 69.421	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.375	€ 72.600	€ 435.600	
	€ 1.200	€ 7.200	
16,0%	€ 13.659	€ 81.955	
2,0%	€ 1.981	€ 11.884	
21,0%	€ 21.212	€ 127.273	
2,0%	€ 2.444	€ 14.667	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 3.740	€ 22.440	
	€ 131.007		
		€ 786.040	
		€ 649.620	
/m2	/woning		
€ 26.800 incl. BTW)	€ 22.149	€ 132.893	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.375	€ 94.875	€ 569.250	
	€ 1.200	€ 7.200	
16,0%	€ 18.916	€ 113.495	
2,0%	€ 2.743	€ 16.457	
21,0%	€ 29.375	€ 176.252	
2,0%	€ 3.385	€ 20.311	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 5.179	€ 31.076	
	€ 180.422		
		€ 1.082.533	
		€ 894.655	
/m2	/woning		
€ 26.800 incl. BTW)	€ 22.149	€ 132.893	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.300	€ 210.210	€ 210.210	
	€ 1.200	€ 1.200	
16,0%	€ 37.826	€ 37.826	
2,0%	€ 5.485	€ 5.485	
21,0%	€ 58.741	€ 58.741	
2,0%	€ 6.769	€ 6.769	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 10.357	€ 10.357	
	€ 358.188		
		€ 358.188	
		€ 296.023	
/m2	/woning		
		€ 25.000	
		€ 2.600	
		€ 210.210	
		€ 1.200	
		€ 37.826	
		€ 5.485	
		€ 58.741	
		€ 6.769	
		€ -	
		€ 10.357	
		€ 358.188	
		€ -38.188	
		€ -38.188	

E. Ouderenwoning (37 m2 GBO)			
	per blok	TOTAAL	
	1	6	
	316,80	52,80	
70% (GBO/BVO)	220,80	36,80	
	-		
/m2	/woning		
€ -			
€ -			
	€ 540		
	4,50%		
	€ 144.000		
	€ -		
	€ 144.000		
		€ 864.000	
	€ 119.008		
		€ 714.050	
/m2	/woning		
€ 14.000 incl. BTW)	€ 11.570	€ 69.421	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.375	€ 72.600	€ 435.600	
	€ 1.200	€ 7.200	
16,0%	€ 13.659	€ 81.955	
2,0%	€ 1.981	€ 11.884	
21,0%	€ 21.212	€ 127.273	
2,0%	€ 2.444	€ 14.667	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 3.740	€ 22.440	
	€ 131.007		
		€ 786.040	
		€ 649.620	
/m2	/woning		
€ 26.800 incl. BTW)	€ 22.149	€ 132.893	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.375	€ 94.875	€ 569.250	
	€ 1.200	€ 7.200	
16,0%	€ 18.916	€ 113.495	
2,0%	€ 2.743	€ 16.457	
21,0%	€ 29.375	€ 176.252	
2,0%	€ 3.385	€ 20.311	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 5.179	€ 31.076	
	€ 180.422		
		€ 1.082.533	
		€ 894.655	
/m2	/woning		
€ 26.800 incl. BTW)	€ 22.149	€ 132.893	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.300	€ 210.210	€ 210.210	
	€ 1.200	€ 1.200	
16,0%	€ 37.826	€ 37.826	
2,0%	€ 5.485	€ 5.485	
21,0%	€ 58.741	€ 58.741	
2,0%	€ 6.769	€ 6.769	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 10.357	€ 10.357	
	€ 358.188		
		€ 358.188	
		€ 296.023	
/m2	/woning		
		€ 25.000	
		€ 2.600	
		€ 210.210	
		€ 1.200	
		€ 37.826	
		€ 5.485	
		€ 58.741	
		€ 6.769	
		€ -	
		€ 10.357	
		€ 358.188	
		€ -38.188	
		€ -38.188	

F. Ouderenwoning (48,4 m2 GBO)			
	per blok	TOTAAL	
	1	6	
	414,00	69,00	
70% (GBO/BVO)	290,40	48,40	
	-		
/m2	/woning		
€ -			
€ -			
	€ 690		
	4,50%		
	€ 184.000		
	€ -		
	€ 184.000		
		€ 1.104.000	
	€ 152.066		
		€ 912.397	
/m2	/woning		
€ 26.800 incl. BTW)	€ 22.149	€ 132.893	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.375	€ 94.875	€ 569.250	
	€ 1.200	€ 7.200	
16,0%	€ 18.916	€ 113.495	
2,0%	€ 2.743	€ 16.457	
21,0%	€ 29.375	€ 176.252	
2,0%	€ 3.385	€ 20.311	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 5.179	€ 31.076	
	€ 180.422		
		€ 1.082.533	
		€ 894.655	
/m2	/woning		
€ 26.800 incl. BTW)	€ 22.149	€ 132.893	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.300	€ 210.210	€ 210.210	
	€ 1.200	€ 1.200	
16,0%	€ 37.826	€ 37.826	
2,0%	€ 5.485	€ 5.485	
21,0%	€ 58.741	€ 58.741	
2,0%	€ 6.769	€ 6.769	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 10.357	€ 10.357	
	€ 358.188		
		€ 358.188	
		€ 296.023	
/m2	/woning		
		€ 25.000	
		€ 2.600	
		€ 210.210	
		€ 1.200	
		€ 37.826	
		€ 5.485	
		€ 58.741	
		€ 6.769	
		€ -	
		€ 10.357	
		€ 358.188	
		€ -38.188	
		€ -38.188	

J. Gezinshuis (3-laags geheel)			
	per blok	TOTAAL	
	1	1	
	161,70	161,70	
79% (GBO/BVO)	128,40	128,40	
	-		
/m2	/woning		
€ -			
€ -			
	€ 1.200		
	4,50%		
	€ 320.000		
	€ -		
	€ 320.000		
		€ 320.000	
	€ 264.463		
		€ 264.463	
/m2	/woning		
€ 26.800 incl. BTW)	€ 22.149	€ 132.893	
	€ 2.600	€ 15.600	
€ 1.300	€ 210.210	€ 210.210	
	€ 1.200	€ 1.200	
16,0%	€ 37.826	€ 37.826	
2,0%	€ 5.485	€ 5.485	
21,0%	€ 58.741	€ 58.741	
2,0%	€ 6.769	€ 6.769	
0,0%	€ -	€ -	
3,0%	€ 10.357	€ 10.357	
	€ 358.188		
		€ 358.188	
		€ 296.023	
/m2	/woning		
		€ 25.000	
		€ 2.600	
		€ 210.210	
		€ 1.200	
		€ 37.826	
		€ 5.485	
		€ 58.741	
		€ 6.769	
		€ -	
		€ 10.357	
		€ 358.188	
		€ -38.188	
		€ -38.188	

Kosten Baten Analyse

Project Almere BKBB - HHH - Who Care
Datum 22 april 2019
O.b.v. Verkavelingsstudie 1 maart 2019 - gesprekken gemeente Almere - gron

PROGRAMMA		TOTAAL	
Aantal woningen		95	
Aantal verhuurbare-units		-	
BVO (excl. parkeren / bergingen)		6.592	
GBO		4.968	
Parkeerplaatsen		69	
BATEN		ZIE BLAD 2	
VON / m2 GBO			
VON / p.p.			
Huur per maand			
BAR (Bruto Aanvangs Rendement)			
Opbrengst woning (incl. BTW)			
Opbrengst parkeren (incl. BTW)		-	
Opbrengst per woning (incl. BTW)			
Opbrengst totaal (incl. BTW)		€ 16.264.820	
Opbrengst per woning (excl. BTW)			
Opbrengst totaal (excl. BTW)		€ 13.442.000	
		€ 16.264.820	
KOSTEN		ZIE BLAD 3	
A Grondkosten (grondprijzen Almere; excl. BTW))		€ 1.580.004	
Kosten Parkeerplaatsen		€ 179.400	
B Bouwkosten		€ 8.871.350	
C Inrichtingskosten		€ 114.000	
D Bijkomende kosten		€ 1.690.457	
E Onvoorzien		€ 245.116	
F Belastingen (onverrekenbare BTW huurwon. !!)	21%	€ 2.625.195	
G Financiering		€ 302.522	
H Exploitatie (voor rekening Wooncoöp)		€ -	
I Winst & Risico		€ 503.162	
Stichtingskosten per woning (excl. BTW)			
Stichtingskosten totaal (incl. BTW)		€ 16.111.206	
Stichtingskosten totaal (excl. BTW)		€ 13.315.046	
RESULTAAT			
Opbrengsten minus kosten		€ 153.614	
CASHFLOW		NTB	
INDEXERING		NTB	
KENGETALLEN		NTB	

J. Gezinshuis (3-laags woning icm kangaroo)			
		per blok	TOTAAL
		1	3
		414,00	138,00
79%	(GBO/BVO)	325,20	108,40
		-	
		/m2	/woning
		€ -	
		€ -	
		€ 1.100	
		4,50%	
		€ 293.333	
		€ -	
		€ 293.333	
			€ 880.000
		€ 242.424	
			€ 727.273
		/m2	/woning
		€ 12.000 incl. BTW)	€ 9.917
		€ 9.917	€ 29.752
		€ -	€ -
		€ 1.500	€ 35.550
		€ 1.200	€ 3.600
16,0%		€ 7.467	€ 22.400
2,0%		€ 1.083	€ 3.248
21,0%		€ 11.596	€ 34.787
2,0%		€ 1.336	€ 4.009
0,0%		€ -	€ -
3,0%		€ 2.044	€ 6.133
			€ 70.193
			€ 210.579
			€ 174.032
		/m2	/woning
		€ 18.600 incl. BTW)	€ 15.372
		€ 15.372	€ 61.488
		€ 2.600	€ 10.400
		€ 1.375	€ 79.200
		€ 1.200	€ 4.800
16,0%		€ 15.324	€ 61.294
2,0%		€ 2.222	€ 8.888
21,0%		€ 23.797	€ 95.187
2,0%		€ 2.742	€ 10.969
0,0%		€ -	€ -
3,0%		€ 4.196	€ 16.783
			€ 146.652
			€ 586.608
			€ 484.800
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392
		/m2	/woning
		€ 13.348	€ 53.392
		€ 13.348	€ 53.392

Kosten Baten Analyse

Project Almere BKBB - HHH - Who Care:
Datum 22 april 2019
O.b.v. Verkavelingsstudie 1 maart 2019 - gesprekken gemeente Almere - gron

PROGRAMMA	TOTAAL
Aantal woningen	95
Aantal verhuurbare-units	-
BVO (excl. parkeren / bergingen)	6.592
GBO	4.968
Parkeerplaatsen	69
BATEN	ZIE BLAD 2
VON / m2 GBO	
VON / p.p.	
Huur per maand	
BAR (Bruto Aanvangs Rendement)	
Opbrengst woning (incl. BTW)	
Opbrengst parkeren (incl. BTW)	-
Opbrengst per woning (incl. BTW)	
Opbrengst totaal (incl. BTW)	€ 16.264.820
Opbrengst per woning (excl. BTW)	
Opbrengst totaal (excl. BTW)	€ 13.442.000
	€ 16.264.820
KOSTEN	ZIE BLAD 3
A Grondkosten (grondprijzen Almere; excl. BTW))	€ 1.580.004
Kosten Parkeerplaatsen	€ 179.400
B Bouwkosten	€ 8.871.350
C Inrichtingskosten	€ 114.000
D Bijkomende kosten	€ 1.690.457
E Onvoorzien	€ 245.116
F Belastingen (onverrekenbare BTW huurwon. !!)	21% € 2.625.195
G Financiering	€ 302.522
H Exploitatie (voor rekening Wooncoöp)	€ -
I Winst & Risico	€ 503.162
Stichtingskosten per woning (excl. BTW)	
Stichtingskosten totaal (incl. BTW)	€ 16.111.206
Stichtingskosten totaal (excl. BTW)	€ 13.315.046
RESULTAAT	
Opbrengsten minus kosten	€ 153.614
CASHFLOW	NTB
INDEXERING	NTB
KENGETALLEN	NTB

L. Gezinshuis (2-laags woning icm kangaroo)			
	per blok	TOTAAL	
	1	1	
	146,00	146,00	
89% (GBO/BVO)	130,00	130,00	
	-		
/m2	/woning		
€ -			
€ -			
	€ 1.200		
	4,50%		
	€ 320.000		
	€ -		
	€ 320.000	€ 320.000	
	€ 264.463	€ 264.463	
/m2	/woning		
residueel obv waarde")	€ 33.060	€ 33.060	
	€ 2.600	€ 2.600	
€ 1.300	€ 189.800	€ 189.800	
	€ 1.200	€ 1.200	
16,0%	€ 35.850	€ 35.850	
2,0%	€ 5.198	€ 5.198	
21,0%	€ 55.673	€ 55.673	
2,0%	€ 6.416	€ 6.416	
0,0%	€ -	€ -	
7,0%	€ 22.904	€ 22.904	
	€ 352.700	€ 352.700	
		€ 291.487	
	€ -32.700	€ -32.700	
		€ -32.700	

L. Gezinshuis (kangaroowon.)			
	per blok	TOTAAL	
	1	1	
	23,70	23,70	
84% (GBO/BVO)	20,00	20,00	
	-		
/m2	/woning		
€ -			
€ -			
	€ 350		
	4,50%		
	€ 93.333		
	€ -		
	€ 93.333	€ 93.333	
	€ 77.135	€ 77.135	
/m2	/woning		
€ 12.000 incl. BTW)	€ 9.917	€ 9.917	
	€ -	€ -	
€ 1.500	€ 35.550	€ 35.550	
	€ 1.200	€ 1.200	
16,0%	€ 7.467	€ 7.467	
2,0%	€ 1.083	€ 1.083	
21,0%	€ 11.596	€ 11.596	
2,0%	€ 1.336	€ 1.336	
0,0%	€ -	€ -	
7,0%	€ 4.770	€ 4.770	
	€ 72.919	€ 72.919	
		€ 60.264	
	€ 20.414	€ 20.414	
		€ 20.414	

BIJLAGEN

Woningtypes

TYPE A	ouderen / jongeren, 43 m2 GB0
TYPE B	ouderen, 46 m2 GB0
TYPE C	eengezinswoningen 3 lagen (al dan niet met kangoeroewoning), 122 m2 GB0
TYPE D	eengezinswoningen 2 laags, 90 m2 GB0
TYPE E	ouderenwoning, 37 m2 GB0
TYPE F	ouderenwoning, 48 m2 GB0
TYPE G	CareB&B / studentenwoningen, 21 m2 GB0
TYPE H	jongeren (Het Vaarhuis), 34 m2 GB0
TYPE I	jongeren (Het Vaarhuis), 46 m2 GB0
TYPE J	eengezinswoningen 3 lagen (al dan niet met kangoeroewoning), 122 m2 GB0
TYPE K	jongeren, 41 m2 GB0
TYPE L	eengezinswoning 2 laags, 105 m2 GB0
TYPE M	eengezinswoningen 3 lagen (al dan niet met kangoeroewoning), 130 m2 GB0

- Volgens parkeernorm maar liefst 97 parkeerplaatsen nodig.
- Gerealiseerd circa 75 , maar:
 - eigentijds hof is auto-vrij;
 - in Almere-Haven is veel “parkeervakleegstand”;
 - dubbelgebruik met parkeervoorzieningen sporthal ligt voor de hand;
 - doelgroep heeft laag autobezit;
 - wooncoöperatie voorziet in elektrische deelauto's.
- Kortom: mobiliteitsconcept is uit te werken op basis van parkeerinventarisatie en overleg met gemeente.



onderwerp
begane grond

tekeningnummer

VO-100

getekend
MH

schaal
1:500

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

opdrachtgever
Gemeente Almere

datum
01 03 2019

datum gewijzigd
**C:
B:
A:**

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl



onderwerp
1e verdieping

tekeningnummer

V0-110

getekend
MH

schaal
1:500

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

opdrachtgever
Gemeente Almere

datum
01 03 2019

datum gewijzigd
C:
B:
A:

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl



onderwerp
2e verdieping

tekeningnummer

V0-120

getekend
MH

schaal
1:500

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

opdrachtgever
Gemeente Almere

datum
01 03 2019

datum gewijzigd
C:
B:
A:

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl



onderwerp
3e verdieping

tekeningnummer

VO-120

getekend
MH

schaal
1:500

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

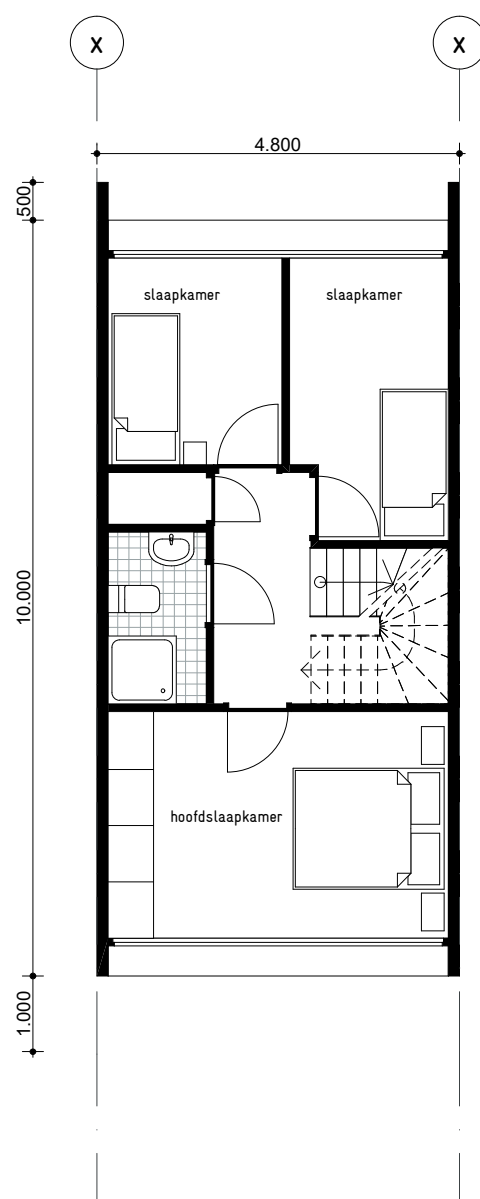
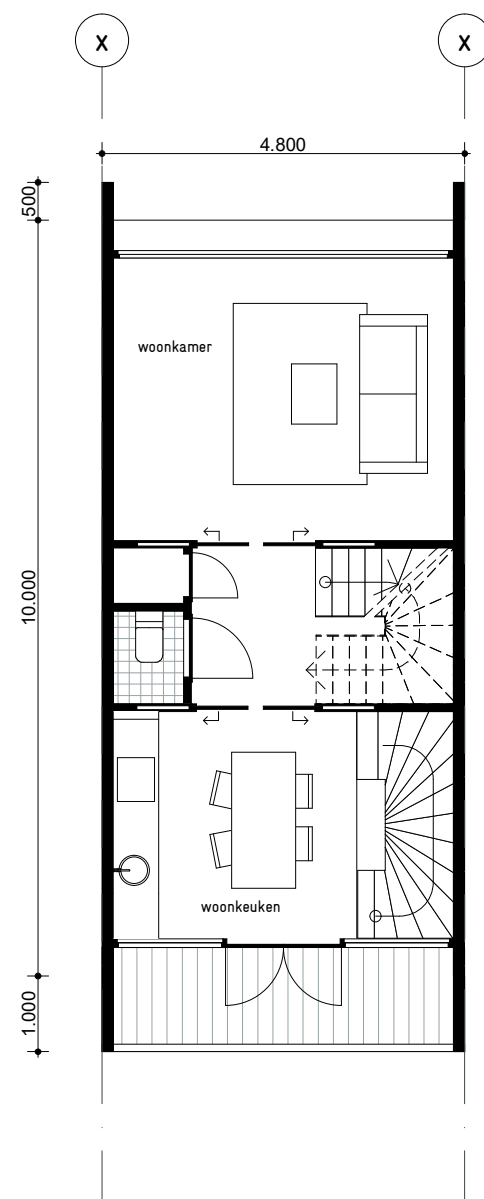
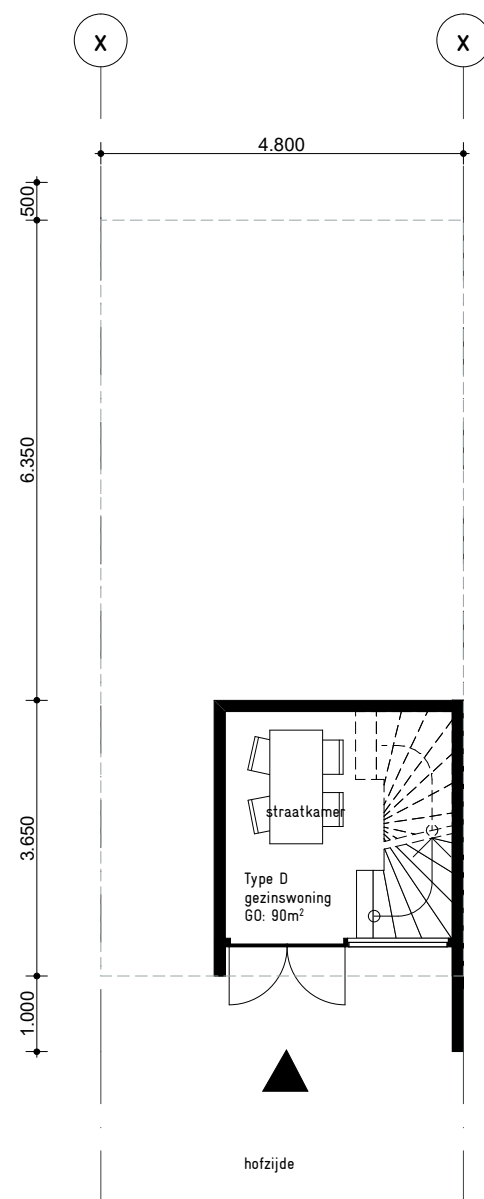
opdrachtgever
Gemeente Almere

datum
01 03 2019

datum gewijzigd
C:
B:
A:

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl



onderwerp
eengezinswoning

tekeningnummer

VO-100

getekend
MH

schaal
1:100

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

opdrachtgever
Gemeente Almere

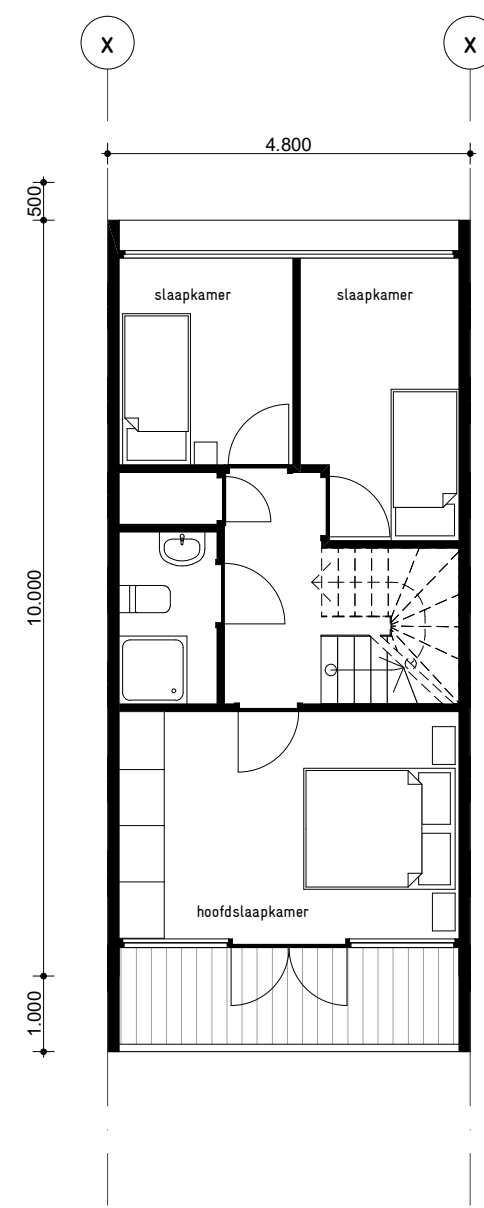
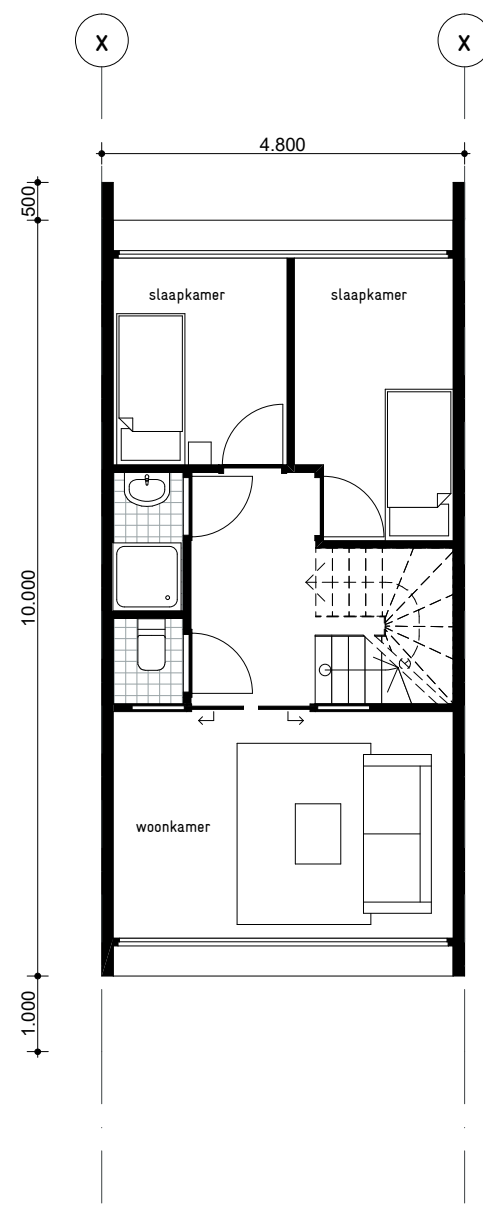
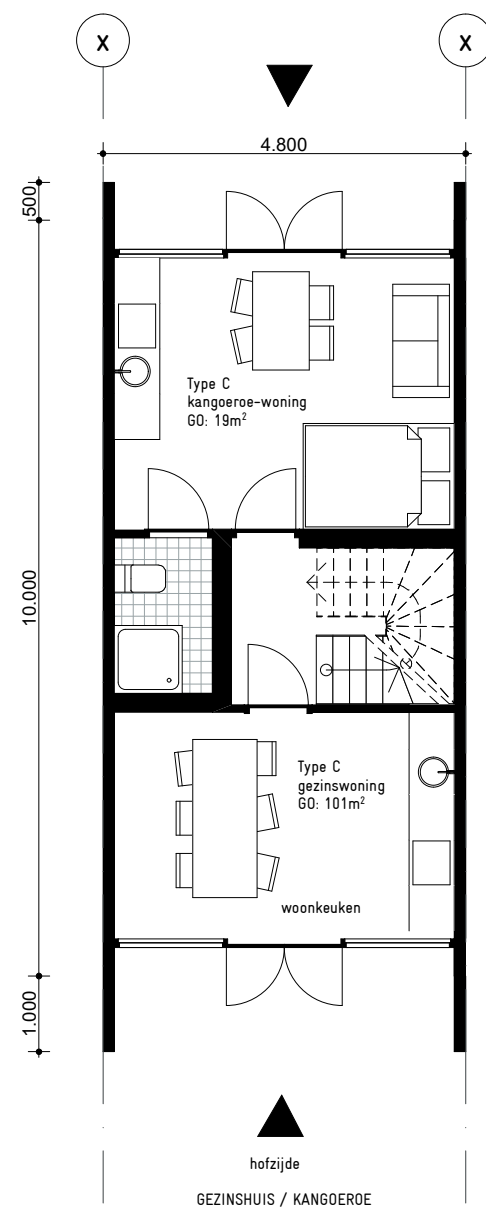
datum
01 03 2019

datum gewijzigd

C:
B:
A:

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl



onderwerp
gezinshuis/kangoeroe

tekeningnummer

VO-100

getekend
MH

schaal
1:100

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

opdrachtgever
Gemeente Almere

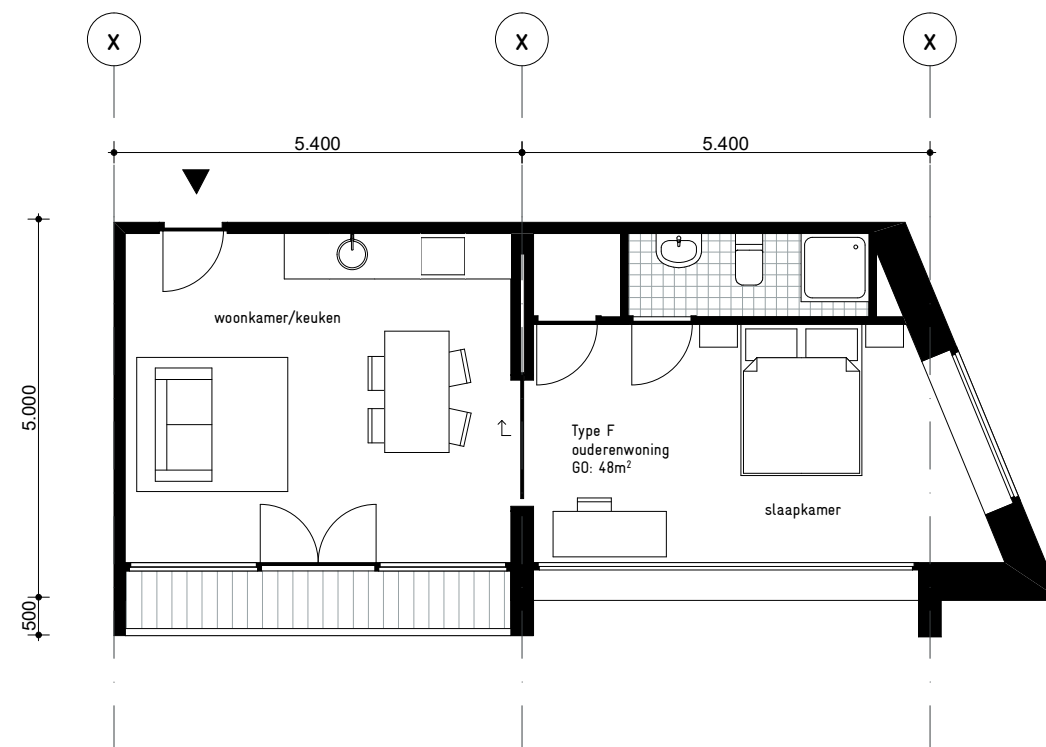
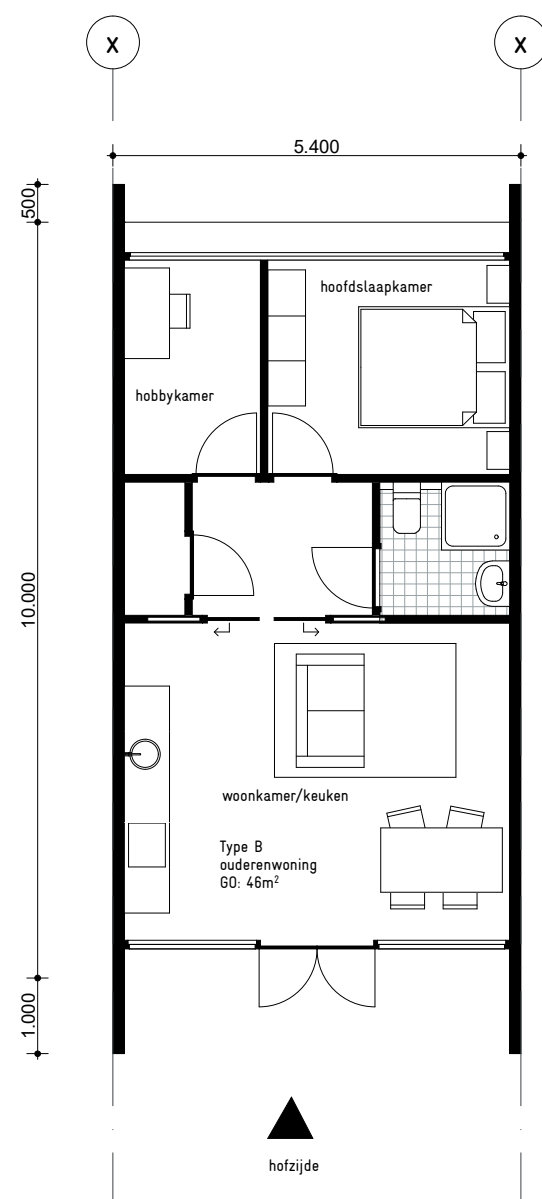
datum
01 03 2019

datum gewijzigd

C:
B:
A:

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl



onderwerp
ouderenwoning

tekeningnummer
VO-100

getekend
MH

schaal
1:100

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

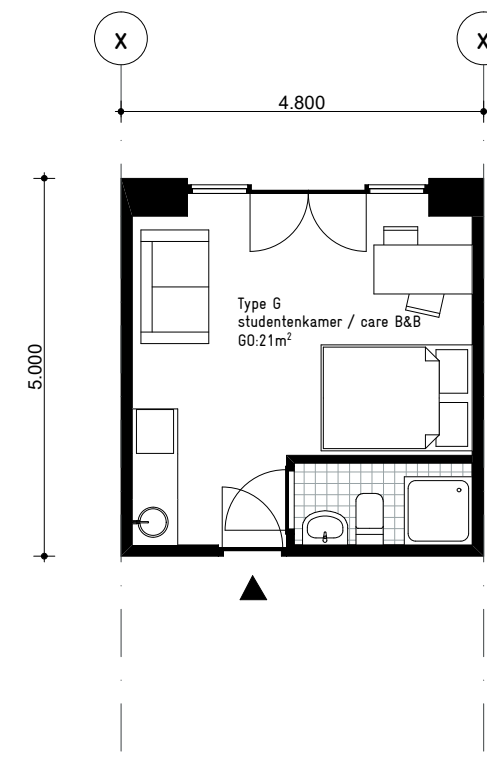
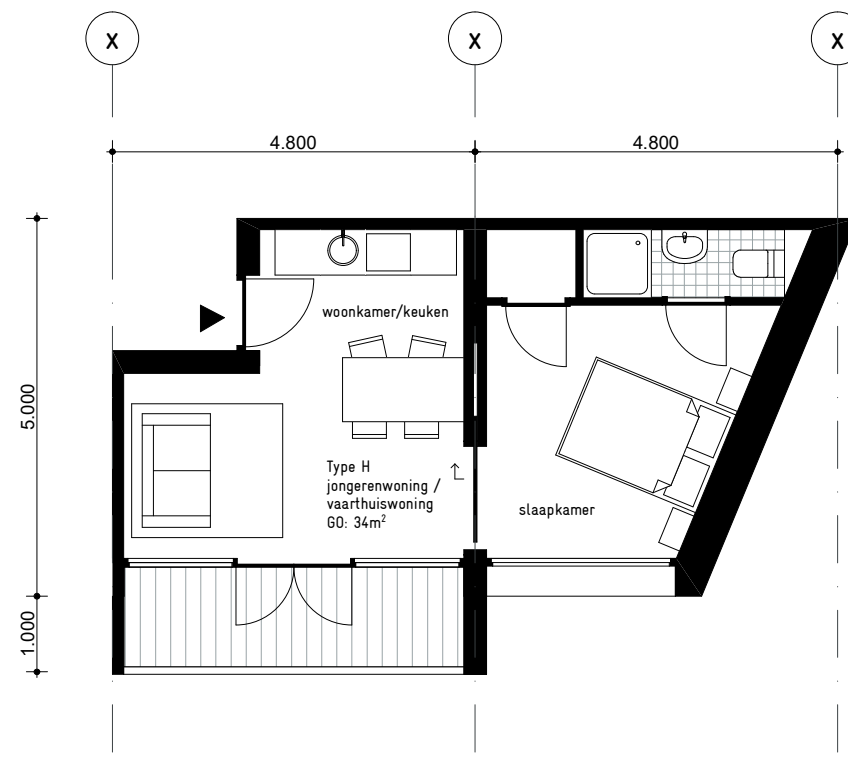
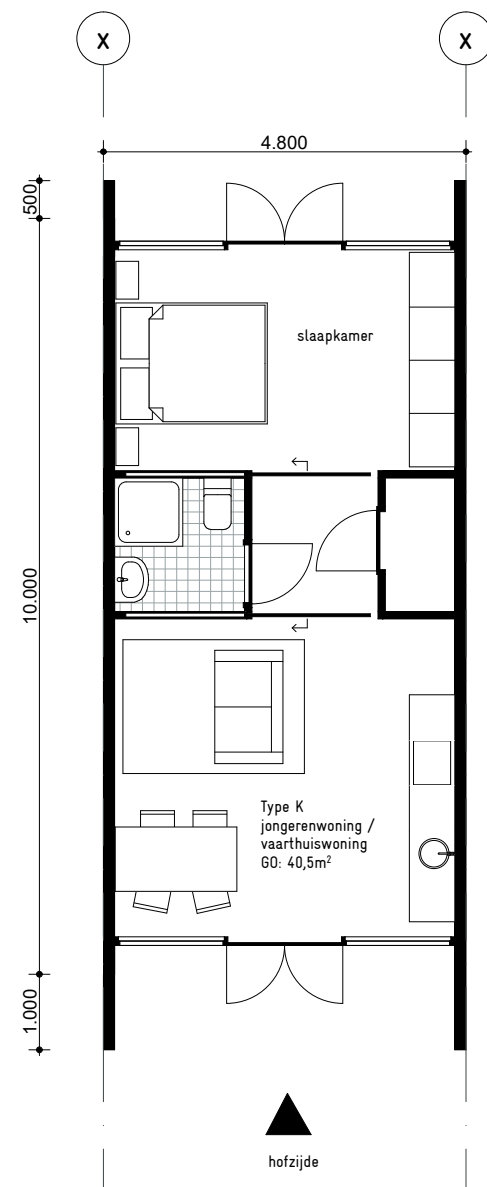
opdrachtgever
Gemeente Almere

datum
01 03 2019

datum gewijzigd
C:
B:
A:

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl



onderwerp
jongerenwoning/vaarhuis

tekeningnummer

VO-100

getekend
MH

schaal
1:100

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

opdrachtgever
Gemeente Almere

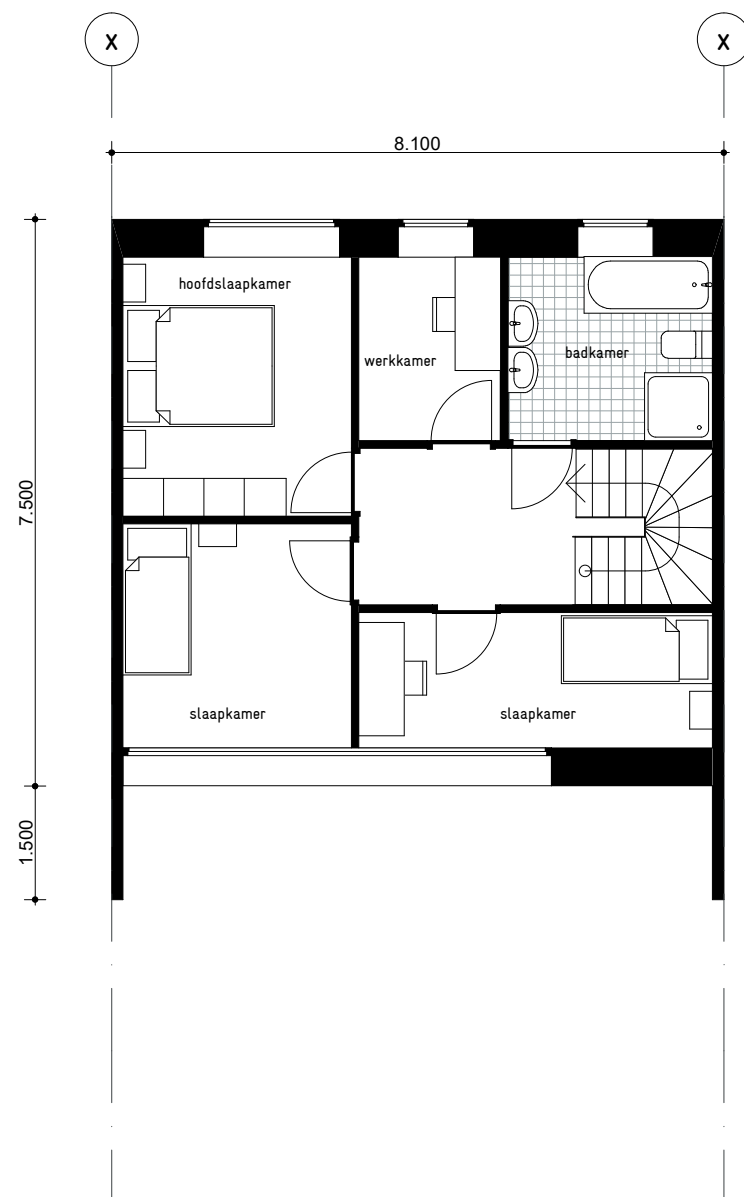
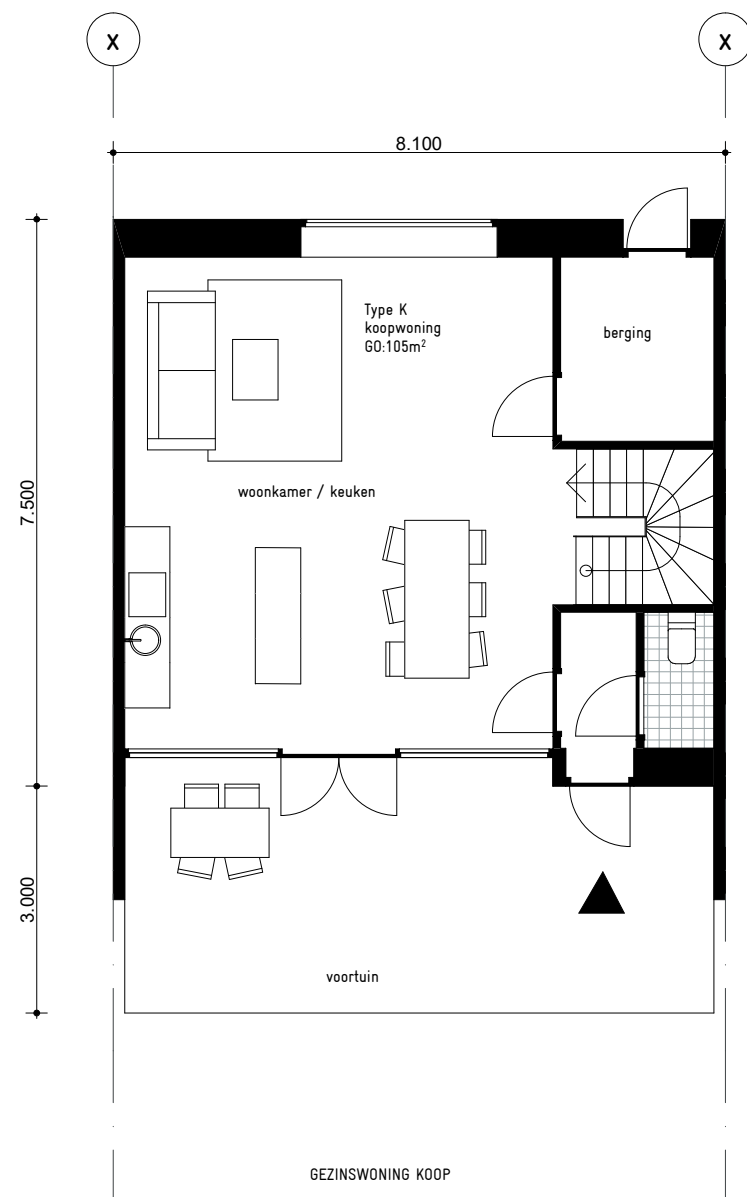
datum
01 03 2019

datum gewijzigd

C:
B:
A:

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl



onderwerp
koopwoningen

tekeningnummer

VO-100

getekend
MH

schaal
1:100

formaat
A3

fase
haalbaarheidsstudie

status

project
144 Who Cares Almere

opdrachtgever
Gemeente Almere

datum
01 03 2019

datum gewijzigd

C:
B:
A:

bureau **SLA**
we are architects
Gaasterlandstraat 3
1079 RH Amsterdam

T 020 688 0 317
info@bureausla.nl
www.bureausla.nl

