

Bijlage 2 Financiële afwegingen scenario's oudbouw en gemeentehuis Westervoort

Deze bijlage geeft inzicht in de financiële doorrekening van het voorkeursscenario en wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in te verwachten financiële effecten van andere onderzochte varianten.

1. Scenario transformatie gebouwdeel Oekraïne-opvang (oudbouw)

Het scenario woningbouw is met de focus op starterswoningen financieel en ruimtelijk geoptimaliseerd.

Desondanks is de opbrengst van de woningen die gerealiseerd kunnen worden op deze locatie lager dan de inbrengwaarde, sloop- en plankosten. Echter, de beoogde transformatie voor de oudbouw lijkt budgetneutraal te kunnen worden uitgevoerd omdat de subsidieverstrekker de onrendabele top bepaalt op basis van de (verwachte) getaxeerde waarde. De getaxeerde waarde is hoger dan de boekwaarde van de oudbouw. De gemeente kan dan, naast de subsidie, het verschil tussen boekwaarde en taxatiewaarde inzetten als cofinanciering. Dit zou uiteindelijk tot een positieve business case leiden.

Resultaten transformatie Oekraïne opvang voor bepaling subsidie

Opbrengsten	
Grondopbrengsten	€ 317.000
Totale opbrengsten	€ 317.000

Kosten	
Inbrengwaarde (taxatie)	€ 710.000 (afgerond)
Sloopkosten	-
Plankosten	€ 200.000
Totale kosten	€ 910.000

Onrendabele top (ORT) op taxatiewaarde	- € 593.000
Potentiele subsidie impulsaanpak (50% van ORT)	€ 296.500
Resterende subsidie impulsaanpak* € 894.000 – 717.000	€ 177.000

Resultaten transformatie Oekraïne opvang voor gemeente

Opbrengsten	
Grondopbrengsten 24 appartementen	€ 317.000
Subsidie impulsaanpak	€ 177.000
Totale opbrengsten	€ 494.000

Kosten	
Inbrengwaarde (<i>boekwaarde</i> globaal)	€ 429.000
Sloopkosten	€ -
Plankosten	€ 200.000
Totale kosten	€ 629.000

Resultaat op transformatie voor gemeente	- € 135.000
--	-------------

Reeds ingezette subsidie

Voor de gemeente zitten hier in de uitwerking twee belangrijke kanttekeningen aan. De eerste is dat met de transformatie van het huidige gemeentehuis, de voormalige bibliotheek en de bijdrage aan Vivare al veel subsidie is ingezet. Daarmee is voor dit gebouwdeel (oudbouw) niet meer alle in potentie mogelijke subsidie beschikbaar. Daarom is in bovenstaand overzicht de subsidie beperkt tot € 177.000,- (*zie * in bovenstaande tabel*).

Kosten alternatieve opvanglocatie

Een tweede kanttekening in dit scenario zijn de te verwachten hoge kosten en de benodigde capaciteit voor het vinden van een alternatieve opvanglocatie voor de Oekraïne-opvang en voor de politie. Omdat er geen potentiële locatie in beeld is kunnen de kosten hiervan nu nog niet goed geraamd worden. Maar aangenomen wordt dat de business case voor dit scenario integraal gezien verre van positief is.

2. Scenario (voorlopig) behoud Oekraïne-opvang en politiepost (voorkeursscenario)

Het scenario behoud van Oekraïne-opvang en politiepost vraagt geen investeringen in deze fase. Er wordt dan ook geen subsidie ingezet vanuit de impulsaanpak Winkelgebieden. Behoud van de opvang geeft nu voor de gemeente een positieve opbrengst vanuit de vergoedingen voor de opvang van ongeveer € 200.000 per jaar. Deze vergoedingen vanuit het Rijk zullen op termijn waarschijnlijk alleen nog kostendekkend zijn en geen opbrengsten meer opleveren, behalve dan de verkregen huurinkomsten. De tijdlijn hiervan is nu nog niet bekend.

In dit scenario blijft in de huidige berekeningen een bedrag van € 177.000 uit de subsidiepot ongebruikt omdat deze gelden dan niet wordt ingezet voor de transformatie van de oudbouw (het gebouwdeel Oekraïne-opvang en politiepost). In de uitwerking naar de nota van uitgangspunten en het wijzigingsverzoek wordt hier nader naar gekeken en wordt gezocht naar mogelijkheden om dit bedrag in te zetten voor het centrum. Dit bedrag kan bijvoorbeeld worden ingezet voor het mogelijk maken van parkeerfaciliteiten voor de woningen die in de plaats komen van het huidige gemeentehuis.

Als op een later moment de oudbouw wel beschikbaar is en de transformatie van dit gebouwdeel alsnog wordt overwogen, zal op dat moment opnieuw naar de financiële uitwerking moeten worden gekeken.

Update doorrekening transformatie gemeentehuis

Gelijk met de doorrekening van de twee scenario's voor de oudbouw is ook de business case van de transformatie van het huidige gemeentehuis doorgerekend met het geoptimaliseerde ontwerp en actuele kengetallen. Daaruit blijkt dat conform eerdere inzichten deze beoogde transformatie voor de gemeente nog steeds budgetneutraal lijkt te kunnen worden uitgevoerd. Ook in dit geval is dit mogelijk omdat de gemeente het verschil tussen boekwaarde en taxatiewaarde in kan inzetten als cofinanciering naast de subsidie die beschikbaar is.

Resultaten Sloop-nieuwbouw gemeentehuis voor bepaling subsidie

Opbrengsten	
Grondopbrengsten 24 appartementen	€ 973.000
Totale opbrengsten	€ 973.000

Kosten	
Inbrengwaarde (verwachte taxatie)	€ 1.992.000 (afgerond)
Sloopkosten	€ 215.000
Plankosten	€ 200.000
Totale kosten	€ 2.407.000

Onrendabele top (ORT) op taxatiewaarde	- € 1.434.000
Subsidie impulsaanpak (50% van ORT)	€ 717.000

Resultaten Sloop-nieuwbouw gemeentehuis voor gemeente

Opbrengsten	
Grondopbrengsten 24 appartementen	€ 973.000
Subsidie impulsaanpak	€ 717.000
Totale opbrengsten	€ 1.690.000

Kosten	
Inbrengwaarde (boekwaarde globaal)	€ 1.064.000
Sloopkosten	€ 215.000
Plankosten	€ 200.000
Totale kosten	€ 1.479.000

Resultaat op transformatie voor gemeente	€ 211.000
--	-----------

Actualisatie cijfers en nieuwe taxatie

Deze cijfers geven nu alleen een doorkijkje naar verwachte resultaten ter beoordeling van de voorkeursvariant. Deze cijfers worden bij de nota van uitgangspunten opnieuw geactualiseerd. Daarbij wordt dan ook een nieuwe taxatie uitgevoerd en de actuele boekwaarde toegevoegd. Het is nog niet bekend wat de precieze impact hiervan is op de doorrekening.

Overzicht inzet subsidies

Op basis van deze doorrekening kan de gemeente voor de transformatie van het gemeentehuis een bedrag van € 717.000 aan subsidie inzetten. In geval nu voor de transformatie van de oudbouw zou worden gekozen zou de gemeente nog het resterende bedrag van € 177.000 aan subsidie kunnen inzetten. Als ervoor wordt gekozen de transformatie van de oudbouw uit te stellen, dan zal een andere subsidie (bijvoorbeeld Steengoed benutten) kunnen worden aangevraagd om de onrendabele top geheel of gedeeltelijk te financieren.

Dit is hieronder in meer detail uitgewerkt. In de kennisgeving van januari 2026 is een uitgebreidere toelichting opgenomen op de verdeling van de subsidie voor het centrumplan.

Totaaloverzicht inzet subsidies

	Aanvraag dec 2023	Actuele prognose juni 2026
Openbare ruimte	€ 1.310.176	€ 1.310.176
Bibliotheek – RID	€ 630.000	€ 200.000 (Verbouwing)
	€ -	€ 50.000 (Verhuizing bibliotheek)
Oekraïne opvang/politie (oudbouw)	€ 680.000	€ -
Gemeentehuis	€ -	€ 717.000
Vivare (bouwrijp maken Kerkstraat)	€ -	€ 166.000
Totaal ingezet:	€ 2.620.176	€ 2.443.176
Totaal over:		€ 177.000

Plankosten en risicoreservering

De plankosten voor de variantenstudie en de transformatie van het huidige gemeentehuis worden gedekt uit de subsidie impulsaanpak winkelgebieden en zijn onderdeel van de business case van de hierboven genoemde scenario's. Hier zit een risico aan vast dat als de transformatie onverhoopt niet door mocht gaan dat dan ook de subsidie vervalt en de dekking van de reeds gemaakte kosten vervalt. Hier is een risicoreservering voor opgenomen in de begroting. Dit risico wordt elk jaar opnieuw geëvalueerd en geactualiseerd in de begroting. De plankosten zullen jaarlijks toenemen maar het risico op optreden neemt naar verwachting elk jaar af.

NOTITIE

Datum: 30 juni 2026

Projectnaam: Centrumvisie Westervoort

Kenmerk: NT01.2502701.v10 Notitie Oekraïne-opvang

Auteurs: Bart Oomens & Joris Verheul

Contact: Joris@stadkwadraat.nl

Toelichtende notitie financiële haalbaarheid Oekraïne-opvang

Doel: Deze notitie geeft een toelichting op de door Stadkwadraat uitgevoerde financiële haalbaarheidsanalyse voor de beoogde transformatie van de huidige Oekraïne-opvang en de beoogde transformatie van het gemeentehuis in het centrum van de gemeente Westervoort. Het betreft daarbij een beschrijving van gehanteerde (rekenkundige) uitgangspunten en financiële resultaten. Op basis van de uitgevoerde analyse wordt inzicht verkregen in het financiële resultaat van de beoogde herontwikkeling.

Opdrachtgever: Gemeente Westervoort

Achtergrond: In het coalitieakkoord (2022) is de wens opgenomen om leegstaande delen van het gemeentehuis in Westervoort te transformeren naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit voornemen is vervolgens verder uitgewerkt in het programmaplan Centrum Westervoort, dat op 19 juni 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. In zowel 2024 als 2025 is Stadkwadraat gevraagd om mee te denken over de centrumontwikkeling in Westervoort. In 2024 lag de focus daarbij op de ontwikkeling van het gemeentehuis en de Oekraïne-opvang. In 2025 was de vraag met name gericht op de Dorpstraat. In beide jaren stond de financiële haalbaarheid centraal. Sindsdien heeft de gemeente verdere stappen gezet. Voor het gemeentehuis is in september 2025 een voorkeursvariant vastgesteld. Ten aanzien van de Oekraïne-opvang is op dit moment een scenario in beeld waarin transformatie naar starterswoningen wordt verkend. In deze notitie wordt daarom ingegaan op de Oekraïne-opvang en de verdere uitwerking van het beoogde appartementengebouw dat voorzien is op de plek van het huidige gemeentehuis

Aanpak: Ter bepaling van het financiële resultaat zijn door SVP twee scenario's opgesteld die als basis dienen voor de doorrekening. Met behulp van een vastgoedexploitatie worden de grondopbrengsten inzichtelijk gemaakt; vervolgens worden voor de resultaatbepaling de kosten in mindering gebracht. Naast de doorrekening op basis van de aangeleverde tekeningen is ook een geoptimaliseerd scenario doorgerekend, waarin is verkend welke optimalisaties de haalbaarheid kunnen vergroten. Daarbij is nog niet beoordeeld of in de tekeningen aanvullende verkoopbare meters mogelijk zijn; dit vraagt om een nadere ruimtelijke uitwerking.

1.1 Algemene toelichting vastgoedexploitatie en opbouw businesscase

Voor de Oekraïne-opvang is, na het opstellen van eerdere varianten, gekozen om aanvullend inzicht te krijgen in een variant die voorziet in starterswoningen. Hiervoor is een businesscase opgesteld. Op de plek van het huidige gemeentehuis is het appartementengebouw verder uitgewerkt naar ouderenwoningen in combinatie met plint en commerciële voorzieningen. Ook hiervoor is een businesscase opgesteld.



1.2 Programma Oekraïne-opvang en sloop-nieuwbouw

Vanuit de tekeningen die zijn aangeleverd door SVP kan worden opgemaakt wat het aantal te realiseren woningen is en hoe het programma zich tot de bestaande bebouwing verhoudt. Daarbij is gekeken naar de beschikbare oppervlakten, de verdeling tussen verkoopbare en niet-verkoopbare meters en de wijze waarop de bestaande structuur kan worden benut. Deze informatie vormt de basis voor de financiële doorrekening van beide varianten. Voor de Oekraïne-opvang gaat het om een transformatie naar starterswoningen, waarbij wordt onderzocht in hoeverre de bestaande opstallen kunnen worden ingezet voor een woonprogramma. Voor het gemeentehuis gaat het om een sloop-nieuwbouwvariant, waarin ouderenwoningen en commerciële voorzieningen zijn opgenomen. Op basis van de aangeleverde tekeningen zijn de m² GO vertaald naar m² BVO, zodat de vormfactor en de bijbehorende stichtingskosten kunnen worden bepaald.

1.2.1 Starterswoningen

Het scenario gaat ervan uit dat het voormalige politiebureau en de Oekraïne-opvang worden getransformeerd naar starterswoningen. Het realiseren van starterswoningen geeft de mogelijkheid om maximaal gebruik te maken van de bestaande structuur en oppervlakte. Voor de haalbaarheidsanalyse zijn enkele woningen samengevoegd om zo de grootte van een gemiddelde woning te kunnen bepalen. In de tekeningen zijn de m² GO aangegeven. Voor de financiële haalbaarheid zijn ook de m² BVO nodig. Daarom hebben wij alle aangegeven m² GO met 5% verhoogd om de m² BVO te benaderen. Hiermee hebben we de vormfactor kunnen berekenen. Deze zijn terug te vinden in tabel 1.

Tabel 1: Programma starterswoningen

Oekraïne opvang starterswoningen				
Type	Aantal	m ² BVO	Vormfactor	m ² GO
APP 39 m ²	2 won	56	0,69	39
APP 47 m ²	2 won	68	0,69	47
APP 56m ²	4 won	83	0,69	57
APP 86m ²	1 won	117	0,69	81
APP 62m ²	1 won	97	0,69	67
APP 70m ²	3 won	103	0,69	71
Totaal	13 won			

1.2.2 Sloop-nieuwbouw gemeentehuis

Voor het gemeentehuis is de voorkeursvariant gekozen waarbij sloop-nieuwbouw wordt voorzien en woningen voor ouderen worden gerealiseerd. De door SVP aangeleverde tekeningen geven hier ook de m² GO weer. Voor de financiële haalbaarheid zijn ook de m² BVO nodig. Daarom hebben wij alle aangegeven m² GO met 5% verhoogd om de m² BVO te benaderen. Hiermee hebben we de vormfactor kunnen berekenen. Het gaat in deze uitwerking om 26 woningen en twee mogelijke commerciële voorzieningen. Deze zijn terug te vinden in tabel 2.

Tabel 2: Programma sloop-nieuwbouw

Sloop-nieuwbouw gemeentehuis				
Type	Aantal	m ² BVO	Vormfactor	m ² GO
Nieuwbouw klein	8 won	79	0,74	58
Nieuwbouw midden	10 won	94	0,74	70
Nieuwbouw Groot	8 won	140	0,74	104
Commercieel	1 won	276	0,95	263
Totaal	27 won			

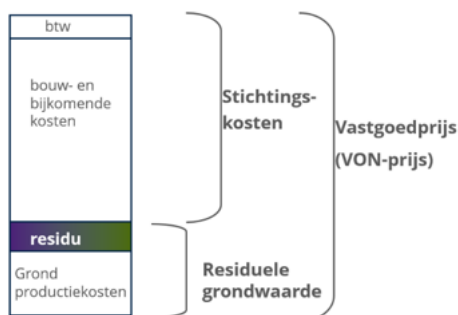
1.3 Vastgoedexploitatie

Een vastgoedexploitatie (ook wel opstalexploitatie genoemd) heeft betrekking op de realisatie van het (toekomstige) vastgoedprogramma en het bijbehorende uitteefbaar gebied (kavel). Het betreft de balans tussen enerzijds de stichtingskosten en anderzijds de marktwaarde van een functie.

De stichtingskosten zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- aanneemsom (directe bouwkosten + opslagen)
- bijkomende kosten (advieskosten, heffingen, verzekeringen, rente etc.)
- algemene kosten (AK)
- winst & risico (W&R)

De marktwaarde betreft, in geval van koop, de verkoopwaarde (v.o.n.-prijs) en betreft in geval van huur de gekapitaliseerde huurwaarde van een functie (bijvoorbeeld van een woning, kantoorfunctie etc.). De marktwaarde verminderd met de stichtingskosten is de waarde die resteert voor de grond. Dit is de zogeheten residuele grondwaarde van het toekomstig uitteefbaar gebied. Onderstaande figuur 1 geeft schematisch een weergave van de opbrengsten, kosten en residuele grondwaarde.



Figuur 1: Weergave opbrengsten, kosten en residuele grondwaarde

1.3.1 Uitgangspunten marktwaarden

Het toekomstige vastgoedprogramma bestaat op de locaties uit een koopprogramma. Ter bepaling van de marktwaarde van het programma in het koopsegment is door Stadkwadraat een marktscan uitgevoerd. Het betreft een onderzoek naar de actuele (ver)kooprijzen (woningen) van vergelijkbare objecten in de directe omgeving van het plangebied. Daarbij is gekeken naar:

- de kooprijzen van vergelijkbare objecten zoals deze momenteel in de markt worden aangeboden;
- recentelijk gerealiseerde verkooprijzen van vergelijkbare objecten.

Op basis van deze informatie is een inschatting gemaakt van de te verwachten kooprijzen van het toekomstig programma, zoals deze worden voorgesteld in de verschillende scenario's voor de locaties. Uitgangspunt daarbij is dat kleinere woningen gemiddeld een hogere opbrengst per m² GBO genereren. Op basis van de marktscan is het (koop)programma in de vastgoedexploitatie tussen de € 4.500, - en € 5.100, - per m² GBO gewaardeerd.

1.3.2 Uitgangspunten stichtingskosten

Het door SVP getekende plan gaat uit van transformatie van de huidige functie. In de tekeningen is het aantal m² GBO opgenomen. Om de m² BVO te benaderen, is door Stadkwadraat een opslag van 5% gehanteerd ten behoeve van de stichtingskosten.



Omdat bij de transformatie van de Oekraïne-opvang het niet logisch is dat alle ruimten hetzelfde afwerkingsniveau krijgen als de woningen, is voor de algemene ruimten een lagere bouwkostennorm aangehouden. Voor de verkeersruimte is gerekend met € 1.600,- per m². De woningen kennen een hoger afwerkingsniveau, met bouwkosten van € 2.100,- per m² BVO. Per saldo resulteert dit in een gemiddelde bouwkostennorm van ongeveer € 1.950,- per m².

Voor de sloop-nieuwbouwvariant zijn de bouwkosten voor de woningen uitgesplitst van € 1.900,- per m² BVO tot € 2.050,- per m² BVO. Voor het commerciële gedeelte zijn bouwkosten van € 1.525 - per m² BVO aangehouden.

Om van de aanneemsommen tot de totale stichtingskosten te komen, worden de volgende percentages voor de bijkomende kosten opgenomen:

- bijkomende kosten (advieskosten, heffingen, verzekeringen, rente etc.): 12%
- algemene kosten (AK): 4%
- winst & risico (W&R): 6%

1.3.3 Residuele grondwaarden

Bovenstaande uitgangspunten voor de marktwaarden en stichtingskosten resulteren in residuele grondwaarden per woningtype. Met de residuele grondwaarde dienen de kosten te worden gedekt die moeten worden gemaakt voor de ontwikkeling. Denk hierbij aan de mogelijke plankosten, inbrengwaarde en sloopkosten.

2. Doorrekening scenario's

In dit hoofdstuk worden beide scenario's financieel doorgerekend. Het saldo per scenario wordt berekend als opbrengsten (grondwaarde uit de vastgoedexploitatie) minus kosten. De kosten bestaan uit de inbrengwaarde (gebaseerd op een taxatie van Cushman & Wakefield) en plankosten. De taxatie is eind 2023 uitgevoerd en daarom geïndexeerd met de CPI van 1 januari 2024 naar 1 januari 2026. De geïndexeerde taxatiewaarde komt daarmee uit op ongeveer € 710.000,- voor de Oekraïne-opvang en ongeveer € 2 mln. voor het gemeentehuis. Daarnaast is per scenario rekening gehouden met € 200.000,- aan plankosten.

2.1 Sloop-nieuwbouw gemeentehuis

De sloop-nieuwbouwvariant (zie bijlage 2) van het gemeentehuis houdt rekening met de sloop van het huidige gemeentehuis; hiervoor zijn ook kosten geraamd. De nieuwbouw geeft ruimte voor 26 ouderenwoningen met een gemeenschappelijke ruimte en ruimte voor commerciële voorzieningen. De grondopbrengsten van het vastgoed bedragen ca. € 970.000,-, waar tegenover ca. € 2,4 mln. aan kosten inclusief taxatiewaarde staan. Dit resulteert in een resultaat van ca. € 1.400.000,- negatief. De subsidie die is verkregen, dekt daar de helft van, wat het uiteindelijke resultaat laat uitkomen op € 717.000,- negatief.

Sloop-nieuwbouw gemeentehuis		
Opbrengsten		
Grondopbrengsten	€	973.000
Totale grondopbrengsten	€	973.000
Kosten		
Inbrengwaarde	€	1.991.309
Sloopkosten	€	215.000
Plankosten	€	200.000
Totale kosten	€	2.406.309
Subsidie	€	716.655
Resultaat	€	-717.000

Figuur 2, Resultaat sloop-nieuwbouw gemeentehuis



2.2 Oekraïne-opvang

Bij de Oekraïne-opvang (zie bijlage 1) worden de huidige opstallen getransformeerd naar woningbouw. Het betreft dertien appartementen. Alle woningen kennen een positieve grondwaarde. Er is voor gekozen om dit als starterswoningen te benaderen, om zo maximaal gebruik te maken van de huidige structuur en oppervlakte. Het resultaat van de ontwikkeling is ca. € 516.000,- negatief. De taxatiewaarde is hierin meegenomen als kostenpost. De totale resterende subsidie is € 894.000 door gezien de opgenomen subsidie in het scenario van sloop-nieuwbouw gemeentehuis is hier het resterende bedrag opgenomen.

Oekraïne opvang starterswoningen		
Opbrengsten		
Grondopbrengsten	€	317.000
Totale grondopbrengsten	€	317.000
Kosten		
Inbrengwaarde	€	709.993
Sloopkosten		
Plankosten	€	200.000
Totale kosten	€	909.993
Subsidie	€	177.345
Resultaat	€	-416.000

Figuur 3, Resultaat Oekraïne-opvang

2.3 Totaalresultaat

Beide ontwikkelingen kennen een negatief resultaat, waarbij het gecombineerde resultaat uitkomt op ca. € 2 mln. negatief (zie tabel 3). De gemeente heeft voor de centrumontwikkeling een subsidie verkregen, waarvan nog een totaalbedrag van € 894.000,- over is.

Tabel 3: Totaaloverzicht resultaat

Totaal resultaat	Resultaat	
Oekraïne-opvang starterswoningen	€	-592.993
Sloop-nieuwbouw gemeentehuis	€	-1.433.309
Totaal	€	-2.026.000
Subsidie	€	894.000
Resultaat na Subsidie	€	-1.132.000

3. Doorrekening op basis van boekwaarde

Zoals te zien is in hoofdstuk 2, laten beide ontwikkelingen een negatief resultaat zien en is er ook een totaal negatief resultaat na toepassing van de subsidie.

In de huidige doorrekening is gerekend met de geïndexeerde taxatiewaarde (op basis van een taxatie eind 2023, opgehoogd naar peildatum 1 januari 2026). Dit is gedaan aan de hand van de CPI-index van 2024 en 2025. Vanuit eerdere opdrachten en gesprekken is echter naar voren gekomen dat de boekwaarde voor de gemeente (als huidige eigenaar) lager uitkomt dan deze markt gebaseerde taxatiewaarde.

3.1 Cofinanciering

In de businesscases is de inbrengwaarde gebaseerd op de taxatiewaarden van de opstallen. De opstallen zijn in eigendom van de gemeente en kennen daarnaast een administratieve boekwaarde. Deze boekwaarden liggen lager



dan de getaxeerde marktwwaarden. Daarom is verkend wat het effect is wanneer het verschil tussen de taxatiewaarde en de boekwaarde wordt ingezet als cofinanciering. Door deze cofinanciering verbetert het financiële resultaat van beide scenario's. Voor de Oekraïne-opvang resulteert dit in een resultaat van € 135.000,- negatief. Voor de sloop-nieuwbouw van het gemeentehuis komt het resultaat uit op € 210.000,- positief. In tabel 4 zijn de resultaten van de scenario's weergegeven wanneer niet de taxatiewaarde, maar de boekwaarde wordt aangehouden.

Tabel 4: Resultaten

Oekraïne opvang starterswoningen		
Opbrengsten		
Grondopbrengsten	€	317.000
Totale grondopbrengsten	€	317.000
Kosten		
Inbrengwaarde	Boekwaarde: €	429.000
Sloopkosten		
Plankosten	€	200.000
Totale kosten	€	629.000
Subsidie	€	177.345
Resultaat	€	-135.000

Sloop-nieuwbouw gemeentehuis		
Opbrengsten		
Grondopbrengsten	€	973.000
Totale grondopbrengsten	€	973.000
Kosten		
Inbrengwaarde	Boekwaarde: €	1.064.000
Sloopkosten	€	215.000
Plankosten	€	200.000
Totale kosten	€	1.479.000
Subsidie	€	716.655
Resultaat	€	211.000

Wanneer beide ontwikkelingen gezamenlijk worden beschouwd en het verschil tussen taxatiewaarde en boekwaarde als cofinanciering wordt ingezet, resulteert dit op totaalniveau in een positief resultaat van € 76.000,-. Dit resultaat is weergegeven in tabel 5.

Tabel 5: Totaalresultaat na cofinanciering

Totaal resultaat	Resultaat
Oekraïne opvang starterswoningen	€ -312.000
Sloop-nieuwbouw gemeentehuis	€ -506.000
Totaal	€ -818.000
Subsidie	€ 894.000
Resultaat na Subsidie	€ 76.000

3.2 Conclusie

De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling hangt sterk samen met de inzet van de beschikbare subsidie en de wijze waarop wordt omgegaan met de gemeentelijke boekwaarden. Zonder deze inzet laten de ontwikkeling van de Oekraïne-opvang en de sloop-nieuwbouw van het gemeentehuis gezamenlijk een tekort zien van circa € 2 mln. Wanneer de subsidie wordt ingezet en het verschil tussen taxatiewaarde en boekwaarde als cofinanciering wordt beschouwd, verbetert het financiële beeld aanzienlijk. Op totaalniveau ontstaat dan een positief resultaat van circa € 76.000,-.

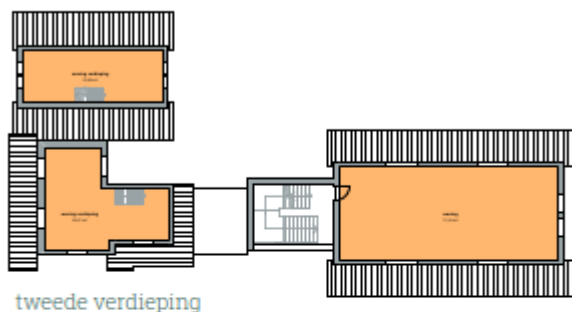
Dit positieve resultaat wordt vooral gedragen door de ontwikkeling van het gemeentehuis. De sloop-nieuwbouw komt na inzet van subsidie en op basis van boekwaarde uit op een positief resultaat van circa € 210.000,-.

Daarmee kan het negatieve resultaat van de Oekraïne-opvang van circa € 135.000,- worden opgevangen, waardoor op totaalniveau alsnog een licht positief resultaat ontstaat.

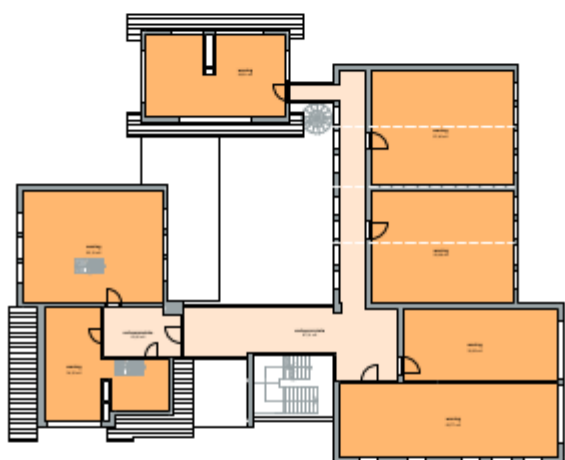
Deze uitkomst vormt de basis voor een besluit over de inzet van boekwaarde als cofinanciering en de toerekening van de resterende subsidie aan beide ontwikkelingen.



Bijlage 1



tweede verdieping



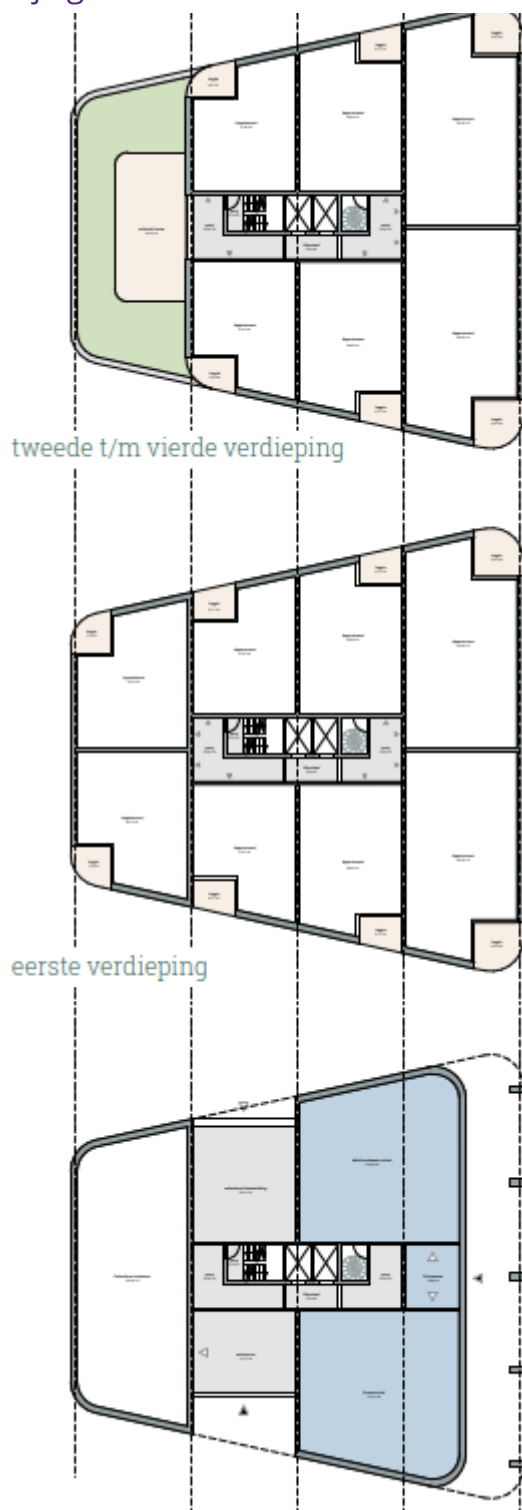
eerste verdieping



begane grond



Bijlage 2





RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

Oekraïne-opvang starterswoningen						
Type	APP 39 m²	APP 47 m²	APP 56m²	APP 86m²	APP 62m²	APP 70m²
Bouwworm	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
AANTALLEN	2 won	2 won	4 won	1 won	1 won	3 won
Bruto oppervlak per eenheid [m²]	56	68	83	117	97	103
BVO/GBO factor	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69
Netto oppervlak per eenheid [m²]	39	47	57	81	67	71

Opbrengst per eenheid						
Maandhuur per eenheid (N.B. vrijg	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bruto AanvangsRendement (BAR)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m	€ 5.100	€ 5.078	€ 4.900	€ 4.600	€ 4.750	€ 4.750
Verkoopprijs per eenheid inclusief	€ 198.416	€ 237.056	€ 280.623	€ 371.910	€ 319.295	€ 337.836
Opbrengst per eenheid (exclusief B	€ 163.980	€ 195.914	€ 231.920	€ 307.364	€ 263.880	€ 279.203

Stichtingskosten per eenheid						
Aanneemsom per eenheid exclusie	€ 109.949	€ 131.922	€ 161.850	€ 228.489	€ 189.970	€ 201.001
Aanneemsom per m2 bvo exclusief	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950
Bijkomende kosten	€ 14.293	€ 17.150	€ 21.041	€ 29.704	€ 24.696	€ 26.130
Ontwikkelkosten en AK	€ 6.559	€ 7.837	€ 9.277	€ 12.295	€ 10.555	€ 11.168
Winst en risico	€ 9.839	€ 11.755	€ 13.915	€ 18.442	€ 15.833	€ 16.752
Stichtingskosten per eenheid excl.	€ 140.640	€ 168.663	€ 206.082	€ 288.929	€ 241.054	€ 255.051
Stichtingskosten per eenheid incl.	€ 170.175	€ 204.082	€ 249.360	€ 349.604	€ 291.675	€ 308.612

Grondwaarde						
Residuele grondwaarde per eenhei	€ 28.241	€ 32.973	€ 31.263	€ 22.306	€ 27.620	€ 29.224
Residuele grondwaarde per eenhei	€ 23.340	€ 27.251	€ 25.837	€ 18.435	€ 22.827	€ 24.152
Afgerond	€ 23.000	€ 27.000	€ 26.000	€ 18.000	€ 23.000	€ 24.000

Oekraïne-opvang starterswoningen	
Opbrengsten	
Grondopbrengsten	€ 317.000
Totale grondopbrengsten	€ 317.000

Kosten	
Inbrengwaarde	€ 709.993
Sloopkosten	
Plankosten	€ 200.000
Totale kosten	€ 909.993

Subsidie	€ 177.345
----------	-----------

Resultaat	€ -416.000
-----------	------------



VEX: SCENARIO'S

Versie: v01

Projectnaam: Centrumvisie Westervoort Datum: 30-6-2026

Deelgebied: Sloop-nieuwbouw gemeentehuis Auteur(s): Joris Verheul & Bart Oomens

Variant: 1

Status: CONCEPT

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

Sloop-nieuwbouw gemeentehuis				
Type	Nieuwbouw klein	Nieuwbouw midden	Nieuwbouw Groot	Commercieel
Bouwvorm	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
AANTALLEN	8 won	10 won	8 won	1 won
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]	79	94	140	276
BVO/GBO factor	0,74	0,74	0,74	0,95
Netto oppervlak per eenheid [m² GBO]	58	70	104	263
Opbrengst per eenheid				
Maandhuur per eenheid (N.B. vrije huur)	€ -	€ -	€ -	€ 175
Bruto AanvangsRendement (BAR)	0,00%	0,00%	0,00%	6,50%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² BVO	€ 4.900	€ 4.750	€ 4.500	-
Verkoopprijs per eenheid inclusief btw	€ 284.127	€ 330.553	€ 466.605	€ 706.892
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)	€ 234.815	€ 273.184	€ 385.624	€ 584.209
Stichtingskosten per eenheid				
Aanneemsom per eenheid exclusief btw	€ 161.049	€ 188.567	€ 266.918	€ 420.424
Aanneemsom per m2 bvo exclusief btw	€ 2.050	€ 2.000	€ 1.900	€ 1.525
Bijkomende kosten	€ 20.936	€ 24.514	€ 34.699	€ 54.655
Ontwikkelkosten en AK	€ 9.393	€ 10.927	€ 15.425	€ 23.368
Winst en risico	€ 14.089	€ 16.391	€ 23.137	€ 35.053
Stichtingskosten per eenheid excl. BVO	€ 205.467	€ 240.399	€ 340.180	€ 533.500
Stichtingskosten per eenheid incl. BVO	€ 248.615	€ 290.882	€ 411.618	€ 645.535
Grondwaarde				
Residuele grondwaarde per eenheid	€ 35.512	€ 39.670	€ 54.987	€ 61.357
Residuele grondwaarde per eenheid	€ 29.349	€ 32.785	€ 45.444	€ 50.708
Afgerond	€ 29.000	€ 33.000	€ 45.000	€ 51.000

Sloop-nieuwbouw gemeentehuis	
Opbrengsten	
Grondopbrengsten	€ 973.000
Totale grondopbrengsten	€ 973.000
Kosten	
Inbrengwaarde	€ 1.991.309
Sloopkosten	€ 215.000
Plankosten	€ 200.000
Totale kosten	€ 2.406.309
Subsidie	€ 716.655
Resultaat	€ -717.000



VEX: SCENARIO'S

Projectnaam: Centrumvisie Westervoort
Deelgebied: Oekraïne opvang
Variant: 1

Versie: v01

Datum: 30-6-2026
Auteur(s): Joris Verheul & Bart Oomens
Status: CONCEPT

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

Oekraïne opvang starterswoningen						
Type	APP 39 m²	APP 47 m²	APP 56m²	APP 86m²	APP 62m²	APP 70m²
Bouwworm	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
AANTALLEN	2 won	2 won	4 won	1 won	1 won	3 won
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]	56	68	83	117	97	103
BVO/GBO factor	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]	39	47	57	81	67	71

Opbrengst per eenheid						
Maandhuur per eenheid (N.B. vrijgesteld van BTW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bruto AanvangsRendement (BAR)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel	€ 5.100	€ 5.078	€ 4.900	€ 4.600	€ 4.750	€ 4.750
Verkoopprijs per eenheid inclusief btw	€ 198.416	€ 237.056	€ 280.623	€ 371.910	€ 319.295	€ 337.836
Opbrengst per eenheid (exclusief BTW)	€ 163.980	€ 195.914	€ 231.920	€ 307.364	€ 263.880	€ 279.203

Stichtingskosten per eenheid						
Aanneemsom per eenheid exclusief BTW	€ 109.949	€ 131.922	€ 161.850	€ 228.489	€ 189.970	€ 201.001
Aanneemsom per m2 bvo exclusief BTW	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950
Bijkomende kosten	€ 14.293	€ 17.150	€ 21.041	€ 29.704	€ 24.696	€ 26.130
Ontwikkelkosten en AK	€ 6.559	€ 7.837	€ 9.277	€ 12.295	€ 10.555	€ 11.168
Winst en risico	€ 9.839	€ 11.755	€ 13.915	€ 18.442	€ 15.833	€ 16.752
Stichtingskosten per eenheid excl. BTW	€ 140.640	€ 168.663	€ 206.082	€ 288.929	€ 241.054	€ 255.051
Stichtingskosten per eenheid incl. BTW	€ 170.175	€ 204.082	€ 249.360	€ 349.604	€ 291.675	€ 308.612

Grondwaarde						
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)	€ 28.241	€ 32.973	€ 31.263	€ 22.306	€ 27.620	€ 29.224
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw & ovb)	€ 23.340	€ 27.251	€ 25.837	€ 18.435	€ 22.827	€ 24.152
Afgerond	€ 23.000	€ 27.000	€ 26.000	€ 18.000	€ 23.000	€ 24.000

Oekraïne opvang starterswoningen	
Opbrengsten	
Grondopbrengsten	€ 317.000
Totale grondopbrengsten	€ 317.000

Kosten	
Inbrengwaarde	Boekwaarde: € 429.000
Sloopkosten	
Plankosten	€ 200.000
Totale kosten	€ 629.000

Subsidie	€ 177.345
----------	-----------

Resultaat	€ -135.000
-----------	------------

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

Sloop-nieuwbouw gemeentehuis				
Type	Nieuwbouw klein	Nieuwbouw midden	Nieuwbouw Groot	Commercieel
Bouwvorm	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
AANTALLEN	8 won	10 won	8 won	1 won
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]	79	94	140	276
BVO/GBO factor	0,74	0,74	0,74	0,95
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]	58	70	104	263
Opbrengst per eenheid				
Maandhuur per eenheid (N.B. vrijgesteld van BTW)	€ -	€ -	€ -	€ 175
Bruto AanvangsRendement (BAR)	0,00%	0,00%	0,00%	6,50%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel	€ 4.900	€ 4.750	€ 4.500	-
Verkoopprijs per eenheid inclusief btw	€ 284.127	€ 330.553	€ 466.605	€ 706.892
Opbrengst per eenheid (exclusief BTW)	€ 234.815	€ 273.184	€ 385.624	€ 584.209
Stichtingskosten per eenheid				
Aanneemsom per eenheid exclusief BTW	€ 161.049	€ 188.567	€ 266.918	€ 420.424
Aanneemsom per m2 bvo exclusief BTW	€ 2.050	€ 2.000	€ 1.900	€ 1.525
Bijkomende kosten	€ 20.936	€ 24.514	€ 34.699	€ 54.655
Ontwikkelkosten en AK	€ 9.393	€ 10.927	€ 15.425	€ 23.368
Winst en risico	€ 14.089	€ 16.391	€ 23.137	€ 35.053
Stichtingskosten per eenheid excl. BTW	€ 205.467	€ 240.399	€ 340.180	€ 533.500
Stichtingskosten per eenheid incl. BTW	€ 248.615	€ 290.882	€ 411.618	€ 645.535
Grondwaarde				
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)	€ 35.512	€ 39.670	€ 54.987	€ 61.357
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw & ovb)	€ 29.349	€ 32.785	€ 45.444	€ 50.708
Afgerond	€ 29.000	€ 33.000	€ 45.000	€ 51.000

Sloop-nieuwbouw gemeentehuis	
Opbrengsten	
Grondopbrengsten	€ 973.000
Totale grondopbrengsten	€ 973.000
Kosten	
Inbrengwaarde	Boekwaarde: € 1.064.000
Sloopkosten	€ 215.000
Plankosten	€ 200.000
Totale kosten	€ 1.479.000
Subsidie	€ 716.655
Resultaat	€ 211.000