

Financiële onderbouwing Rood voor Rood

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het voorgenomen plan is gebaseerd op de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren woningbouwkavels. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Sloopkosten

Om de sloopkosten op voorhand inzichtelijk te krijgen is reeds een slopofferte opgevraagd. Deze is bijgevoegd. De totale sloopkosten (exclusief asbestsanering) bedragen € 153.428,-.

30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren aan de Achteresweg is gebaseerd op ervaringscijfers. Hier geldt gemiddeld een waarde van tussen de € 100 en € 150,- per m². In het voorliggende plan zijn de schuren daarbij nog eens in goede staat, waardoor hier ene bedrag is genomen van € 140,- per m².

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt daarmee € 559.580,-. Dertig procent van het totaalbedrag, € 167.874,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het erf en de directe omgeving. De directe investeringen in ruimtelijke kwaliteit betreffen:

Grondwerkzaamheden ontgraven t.b.v. water(gang)	€ 10.000,-
Leveren en aanbrengen rasters / landhek	€ 14.125,-
Leveren en aanbrengen bomen	€ 21.533,-
Leveren en aanbrengen hagen	€ 3.845,-

Leveren en aanbrengen bosplantsoen	€ 7.170,-
Gazon/grasland	€ 16.500,-
10% inboet nieuwe beplanting (opnieuw inplanten indien noodzakelijk)	€ 3.255,-

De directe investeringen in ruimtelijke kwaliteit betreffende de inrichting zijn daarmee in totaal geraamd op € 76.428,-. Daarbij wordt er nog een nieuwe brug en een picknickplaats bij de watergang gerealiseerd, welke zijn geraamd op € 8.000,-.

Een deel van de huidige agrarische gronden (agrarische bestemming) wordt met het voorliggende plan afgewaardeerd naar natuur en water (met de bestemming 'Natuur'). Dit betreft een oppervlakte van minimaal 3.487 m². De afwaardering bedraagt € 5,- per m². Het totale bedrag aan afwaardering van agrarisch naar natuur is daarmee minimaal € 17.435,-. Ook wordt een strook woonbestemming aan de achterzijde van het huidige woonerf afgewaardeerd naar een agrarische bestemming. Dit betreft een oppervlakte van in totaal 3.269 m². De afwaardering bedraagt minimaal € 65.380,-. De totale afwaardering bedraagt daarmee minimaal € 82.815,-.

Er dient asbest gesaneerd te worden. De totale kosten van de asbestsanering bedragen € 51.758,- (inclusief btw). Een offerte is opgenomen in bijlage 2.

Tot slot zijn en worden er advieskosten gemaakt (onder andere het opstellen van het inrichtingsplan), dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden en moet er een bestemmingsplan opgesteld worden. Deze kosten worden in totaal geraamd op in totaal € 18.000,- (inclusief btw). Tot slot dienen er € 3.934,- aan leges (voor de bestemmingsplanherziening en het principeverzoek) van aan de gemeente te worden betaald. Dit totale bedrag van € 21.934,- mag worden meegenomen als investering in ruimtelijke kwaliteit.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

<i>Inrichtingskosten (investeringen in ruimtelijke kwaliteit)</i>	€ 84.428,-	
<i>Afwaardering gronden</i>	€ 82.815,-	
<i>Asbestverwijderingskosten</i>	€ 51.758,-	
<i>Advieskosten/onderzoekskosten en leges</i>	€ 21.934,-	+
<i>Totale investeringen in ruimtelijke kwaliteit</i>	€ 240.935,-	

Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels. De waarden van deze woningbouwkavels zijn ingeschat op basis van ervaringscijfers. De waarde van de vier woningbouwkavels zijn ingeschat op € 165.000,- (voor kavels van 1.000 m²). De gezamenlijke waarde bedraagt daarmee € 660.000,-. De waarde van de ondergrond van de 4 kavels is ingeschat op in totaal € 80.000,-. Voor de bouwrijpmaak kosten is in totaal € 50.000,- geraamd.

<i>Getaxeerde waarde bouwkavels</i>	€ 660.000,-	
<i>Waarde ondergrond bouwkavels</i>	€ 80.000,-	
<i>Bouwrijpmaakkosten</i>	€ 50.000,-	-
<i>Waarde bouwbestemming bouwkavel</i>	€ 530.000,-	

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 530.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

Conclusie

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

<i>Waarde bouwbestemming bouwkavel</i>	€ 530.000,-	
<i>Sloopkosten</i>	€ 153.428,-	
<i>30% gecorrigeerde vervangingswaarde</i>	€ 167.874,-	-
<i>Benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit</i>	€ 208.698,-	

In dit geval wordt € 240.935,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit bedrag is daarmee hoger dan de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit.



Bornerbroek

22 – 12 - 2016

Geachte heer Wiggers,

Hartelijk dank voor uw aanvraag. Hierbij bieden wij u vrijblijvend en conform uw verzoek een offerte betreffende het slopen van 5 schuren aan de achteresweg 15a en 17a te Enter

Met betrekking tot de werkzaamheden van onze zijde, zijn wij tot de volgende Kostencalculatie gekomen.

Het slopen van 5 schuren

Het verwijderen en afvoeren van het vrijkomende afval

Het verwijderen en afvoeren van fudaties en kelders van de schuren

kelders dienen schoon te zijn van mest/water

Het verwijderen en afvoeren van betonen erfverhardingen (alleen van 17a)

Eventueel schoon puin onder bestrating (17a) word mee genomen tot max. 30 cm dik

Puin word terplaatse gebroken en word onze eigendom

Alle afkomende materialen worden ons eigendom

Exclusief uithalen of afvoeren van de asfalt toegangsweg

Schuren dienen schoon te zijn van inboedel

Terrein egaliseren met gesloten grond balands

Exclusief het verwijderen of afvoeren van asbest of asbest lijkende producten

Totaalprijs: 126.800 euro exclusief 21% BTW

(zegge: honderdzesentwintigduizendachthonderdeuro)

Levertijd: Bij opdracht nader overeen te komen

Prijzen: Zijn geldig tot 31 - 3 - 2017 en exclusief 21% BTW

Betaling: Betaling binnen 7 dagen na factuur datum.

Het afsluiten van gas water electra ed komt geheel voor Uw rekening en verantwoording even als het afvoeren van eventueel vervuilde grond en asbesthoudende materialen anders dan in deze offerte vermeld.

Als u akkoord gaat met onze prijsaanbieding verzoek ik u vriendelijk de offerte te ondertekenen en te retourneren, inclusief een kopie van de sloopmelding te mailen naar info@toonkolenbrander.nl

Hoogachtend,

Handtekening,

Patrick Kolenbrander.

Bouwbedrijf Homan
T.a.v. Clifford Wiggers
Veldegge 6
7468 DJ Enter

Betreft: Offerte asbestsanering

Goor, 6 februari 2017

Beste Clifford,

Hartelijk dank voor de aanvraag voor het saneren van asbesthoudende daken aan de Achteresweg 15b en Achteresweg 17a.

Deze offerte is gebaseerd op de aangeleverde asbestinventarisatierapporten;

- Achteresweg 15b asbestinventarisatie van Nijhof en Poppinghaus, rapportnummer 16.1073
- Achteresweg 17a, asbestinventarisatie van BestVision, rapportnummer 15BV14379

Werkzaamheden

1. Buitensanering

De saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd volgens:

- De normen welke gesteld zijn in het *Asbestbesluit Arbeidsomstandighedenwet*.
- Het *Asbestverwijderingsbesluit* van maart 2006, StB 7004.
- De beoordelingsrichtlijn *SC 530*
- *Bouwbesluit* van april 2012

Asbestsanering Achteresweg 15b Enter

Arbeid / Saneren / Afvoer materiaal	€	18.500,00
BTW 21%	€	<u>3.885,00</u>
Totaal incl. BTW	€	22.385,00

Asbestsanering Achteresweg 17a Enter

Arbeid / Saneren / Afvoer materiaal	€	24.275,00
BTW 21%	€	<u>5.097,75</u>
Totaal incl. BTW	€	29.372,75

De genoemde prijs is inclusief:

- Het vrijgaverapport.
- Het opstellen van een werkplan.
- Het inlichten van alle noodzakelijke instanties – gemeente & arbeidsinspectie en certificerende instelling.
- Het aanvragen van subsidies.
- Het afzetten van het werkterrein d.m.v. linten en waarschuwingsborden.
- Alle wettelijk benodigde apparatuur voor saneringen.
- Het demonteren en verwijderen van asbesthoudende materialen.
- Het afvoeren en storten van de asbesthoudende materialen.
- Het opleveren van een bezemschone ruimte.
- Het versturen van het vrijgaverapport naar de juiste instanties.

De genoemde prijs is exclusief:

- Eventuele asbesthoudende stoffen/materialen of andere verontreinigingen anders dan in deze offerte vermeld. Indien extra werkzaamheden hiervoor moeten worden uitgevoerd wordt hierover contact met u opgenomen en een meerwerkofferte gemaakt.
- Eventuele tariefsverhogingen van de storkosten na de offertedatum.
- Eventuele wijzigingen in de wet en/of SC 530 na de offertedatum
- Eventuele schade door afplakwerkzaamheden.
- Het treffen van bouwkundige en/of noodvoorzieningen.
- Schade ontstaan door weersinvloeden (o.a. regenval, storm en bliksemschade)

Conditie

- De ruimten onder de te saneren daken dienen geheel te zijn ontruimd, bezemschoon, schoongespoten en rondom bereikbaar te zijn. Blijkt dat er asbest besmette isolatie onder de golfplaten aanwezig is, dan dient dit tegen meerprijs te worden verwijderd.
- Uitvoering van de werkzaamheden binnen normale werktijden en in één aaneengesloten fase.
- Bij eventuele stagnatie van de werkzaamheden, veroorzaakt door de opdrachtgever, zullen wachturen in rekening worden gebracht.
- De asbestsaneringswerkzaamheden worden door ons gemeld bij ISZ-W (Arbidsinspectie), onze certificerende instelling en de gemeente waar de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Rapportage van de vrijgave wordt u toegezonden na betaling van de factuur incl. btw.
- Op deze offerte zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, welke als bijlage zijn toegevoegd.

Geldigheidsduur offerte: 30 dagen na dagtekening

SunCatch Energiedak B.V.

E. Hoffland

Bijlage: Algemene voorwaarden