



KENNISCENTRUM  
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

Haalbaarheidsstudie

## **Oorspronkelijke naam document**

Studie 'marktconform ontwikkelen' AG Stadsplanning  
Antwerpen.

## **Project**

Antwerpen Militair Hospitaal

## Profiel wijk/woonkern Zurenborg

### Statistisch-administratief

Het Militair Hospitaal ligt in de wijk/woonkern Zurenborg.

Zurenborg maakt deel uit van de 19<sup>e</sup> gordel Zuid.

De site Militair hospitaal wordt programmatisch bestempeld als 'een groot binnengebied in een woongebied'.

Zurenborg statistisch-administratief

- Deelkern: onderdeel Kernstad conform Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen
- wijknummer 7: deel uitmakend van de 19<sup>e</sup> gordel-Zuid (samen met Posthof en Warande).

### Sociaal profiel

Een van de doelstellingen is het vasthouden van de jonge gezinshuishoudens die nu massaal (leeftijdsklassen 0 – 10 en 30 – 40 jaar) uitwijken. Deze groep heeft nood aan grotere betaalbare woningen en voldoende groen en speelruimte voor de kinderen.

De doelgroep ouderen zal tot 2013 slechts beperkt groeien (+ 0.5 %). Maar deze doelgroep is van strategisch belang in het kader van de doorstroming. Aanbod van (aan)gepaste woningen op basis van gemak, comfort, veiligheid en zorg kan deze doelgroep tot mutatie aanzetten.

De doelgroep allochtonen maakt inmiddels circa 20 % van de Antwerpse populatie uit. In het specifieke geval van Zurenborg komt vooral de grote concentratie joodse huishoudens in beeld.

### Woningmarktprofiel

De 19<sup>e</sup> eeuwse gordel wordt gekenmerkt door een laag aandeel sociale woningbouw.

Aan planvorming staan eind 1998 circa 170 nieuwe woningen op de rol verdeeld over circa 6 locaties. De gemiddelde plangrootte bedraagt ca. 29 woningen per project.

De analyse van de nieuwbouwprogrammering voor de kernstad komt voor de korte termijn uit op ca. 1.100 woningen mogelijk te bouwen voor 2003. Dan nog zou het optimistische scenario een tekort van circa 650 woningen opleveren. Voor de middellange termijn periode 2003 – 2008 is er een evenwicht tussen aanbod en vraag van ca 670 woningen. De site Militair Hospitaal maakt met een plancapaciteit van ca 200 woningen onderdeel van dit middellang termijn planningsscenario. Grootste concurrent is het Eilandje waarin deze periode eveneens circa 200 woningen zijn voorzien. Het Eilandje is eveneens op de lang termijn, periode 2008 – 2013 de grootste bouwlocatie met een programma van ruim 600 woningen.

In zijn algemeenheid bestaat in de Kernstad het aanbod aan nieuwe woningen vooral uit duurdere appartementen en lofts voor alleenstaanden en tweeverdieners. Vooral het Eilandje o.a. 'Koninklijk Entrepot' richt zich op de duurdere marktsegmenten. De grote tekorten doen zich echter vooral voor in de sociale sector en in woningen voor huishoudens.

19<sup>e</sup> gordel-Z

- laag aandeel sociale woningbouw ca. 4.6 % t.o.v. gemiddeld 11.8 % (medio 1998)
- saldotekort bedraagt ca.

Kwalitatief woonomgeving

- dichtheid ca. ...ha t.o.v. Antwerpen ca. 45 won./ha
- geen geïntegreerd park- of recreatiegebied; wel grenzend aan Stadspark en koning Albertpark

Gewenste positionering

De site Militair Hospitaal heeft in de Gewestplanwijziging van 1998 de bestemming woongebied gekregen. De site van 7.7 ha is een ratio toegekend van 45 woningen/ha conform het label 'geconcentreerde bebouwde stad'. Dat betekent dat de site een plancapaciteit heeft van ca. 345 woningen.<sup>1</sup> In de programmering wordt een getal van circa 200 woningen gehanteerd omdat rekening wordt gehouden met classificatie van beschermde gebouwen en de taakstelling als groene long.

In de concurrentie-analyse van de grotere bouwlocaties dient de site Militair Hospitaal gegeven de standplaatscondities (ligging, groen) zich eerder te richten op de middenmarktsegmenten, waarbij een innovatie-doel(taak)stelling in de ontwerpfunctie is voorbehouden aan gestapelde woningen voor gezinshuishoudens. 'Wonen aan de straat' labelt een dergelijke doelstelling.

---

<sup>1</sup> 'Woonbehoeftenstudie Antwerpen: Aanbodzijde pagina 62

## Concurrentieprofiel

Medio juni 2003 zijn een aantal data verzameld over te koop aangeboden appartementen, lofts e.d. in nieuwe en bestaande complexen. De steekproef is niet uitputtend of statistisch representatief, maar wel indicatief.

### Definities en condities prijsvorming

In de nieuwbouwcomplexen worden appartementen, lofts e.d. veelal aangeboden exclusief BTW (21 %), notariskosten (ca. 1 %) en registratierechten over de grond (ca 10 %).

In een aantal gevallen is het niet duidelijk of de aangeboden metrages in m<sup>2</sup> vloeroppervlak inclusief of exclusief de buitenruimte aan terrassen e.d is. Er zijn soms grote verschillen tussen de buitenruimten per appartement binnen een complex. Daardoor kan de zogenaamde m<sup>2</sup> vloerprijs exclusief BTW tot grote schommelingen leiden. In die gevallen waarin sprake is van grote verschillen in de buitenruimte wordt de m<sup>2</sup> vloerprijs over het netto of nuttig woonoppervlak berekend.

De m<sup>2</sup> vloerprijs netto of bruto omvat bij benadering de bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten.

Bij renovatieprojecten geldt een verlaagd BTW-tarief van 6 %.

Bij transacties in de bestaande voorraad moet rekening worden gehouden met 18.5 % aan registratierechten en notariskosten.

Voor kelderbergingen en autostaanplaatsen, autoboxen dan wel parkeerplaatsen in de parkeerkelder worden aparte koopsommen in rekening gebracht.

### Concurrentieprofiel op wijk/buurniveau

Uit de steekproef blijkt dat de hoogste vloerprijzen oplopend tot circa € 3.700,-/m<sup>2</sup> vloeroppervlak op het Eilandje worden gerealiseerd. Binnen dit complex is er ook aanbod in de prijsklasse € 1.700 – 1.950,- en € 2.300 – 2.900,-/m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

In het Centrum worden de hoogste vloerprijzen op ca € 2.500,-/m<sup>2</sup> vloeroppervlak genoteerd. Dit geldt voor nieuwbouwprojecten alsook voor bestaande voorraad. Maar in het Centrum wordt ook veel aanbod in de prijsklasse € 1.000 – 1.500,-/m<sup>2</sup> vloeroppervlak genoteerd.

In de Overige stadsdelen ligt het topprijsniveau op circa € 1.600 – 1.700,-/m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

In Zurenburg wordt slechts 1 transactie in de bestaande voorraad getraceerd op € 645,-/m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

### Indicatie prijsniveau Zurenburg

Op grond van bovenstaande gegevens wordt gesteld dat in Zurenburg een prijsniveau van € 1.250,-/m<sup>2</sup> vloeroppervlak exclusief BTW en kosten tot de mogelijkheden kan behoren.

Voor bijzondere woningtypen en selectieve doelgroepen wordt taakstellend een prijsstelling van € 1.500,-/m<sup>2</sup> vloeroppervlak gehanteerd.

CONCURRENTIEPROFIEL WONINGMARKT APPARTEMENTEN, LOFTS e.d.							
Stad Antwerpen medio juni 2003 Prijzen netto exclusief BTW en kosten							
	Type	Vloeroppervlak		Vloerprijs			
		Netto m2	Bruto m2	Laag	Gemiddeld	Hoog	Top
				€ 1.000 1.500/m2	€ 1.500 – 2.000/m2	€ 2.000 – 3.000/m2	> € 3.000/m2
<b>Centrum</b>							
<u>Nieuwbouw</u>							
Project 1	Maiss.	115 - 164		1.145- 1.245	1.550		
Project 2	App.	100 – 180		1.375			
Project 3	App.	80 – 184					
Project 4	Casco	250		1.040			
Project 5	Renov.	124			1.520		
Project 6			89 – 298		1.735		
Project 7	Loft		102 - 208	1.180 - 1315		2.340	
<u>Bestaand</u>							
	App.		280	1.450		2.500	
	Loft			1.295			
	App.		158			2.525	
	App.		180			2.200	
	App.		360		1.930		
	App		115		1.830		
<b>Eilandje</b>							
<u>Nieuwbouw</u>							
Project 1	Loft		156			2.245	
Project 2	App.		110 – 334		1.700 –1.950	2.300 – 2.900	3.150 – 3.720
Project 3	App.	118 – 273		1.260			
<b>Zurenborg</b>							
<u>Bestaand</u>							
	App.		110	645			
<b>Zuid</b>							
<u>Bestaand</u>							
	App.		220		1.635		
<b>Berchem</b>							
<u>Nieuwbouw</u>							
	App						
<b>Wilrijk</b>							
Nieuwbouw	App.		80	1.425			
<b>Borgerhout</b>							
Nieuwbouw	Loft		160		1.705		

## Grondquote

De grondwaarde vormt in veel scenario's vaak een afgeleide van de restwaarde na aftrek van kosten van de haalbare opbrengsten per m<sup>2</sup>.

In rekenmodellen wordt vaak taakstellend een grondquote<sup>2</sup> van 15 – 20 % van de gemiddelde m<sup>2</sup> vloerprijs gehanteerd. Een percentage van 15 % zal in de vervolgoefening worden toegepast.

In de situatie van het Militair Hospitaal tekent dat voor de volgende grondwaardes:

- 15 % x € 1.250,--/m<sup>2</sup> nuttig woonoppervlak exclusief= € 187,50 per m<sup>2</sup>
- 15 % x € 1.500,--/m<sup>2</sup> nuttig woonoppervlak exclusief= € 225,-- per m<sup>2</sup>.

Gemiddeld zal worden gerekend met € 200,--/m<sup>2</sup> grondwaarde per gerealiseerde m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

---

<sup>2</sup> Quoteren = naar evenredigheid verdelen. Quota of quote = evenredig aandeel bij te dragen of te ontvangen.  
Quotiseren = aanslaan naar aandeel of ieders aandeel berekenen in ontvangst of aandeel daarin opeisen

<sup>2</sup> Grondprijs = prijs van de grond of bedrag dat bij prijsberekening ten grondslag wordt gelegd.

**Woningdichtheid**

De gemiddelde woningdichtheid voor de Antwerpse kernstad wordt om kwalitatieve redenen aangehouden op 45 woningen/ha. In de praktijk ligt de woningdichtheid hoger, waarbij deze in Borgerhout oploopt tot 81 woningen/ha.

In vergelijkende Nederlandse situaties kan de woningdichtheid zowel voor bestaande als voor nieuwe situaties oplopen naar 100 woningen/ha. Zie bijlage. Uit analyse blijkt zo'n hoge woningdichtheid vaak gepaard te gaan met de aanwezigheid van water en de acceptatie van de hoge woningdichtheid positief beïnvloed te worden door de ruimtelijke werking ervan.

In de huidige praktijk blijkt dat in buurten of wijken met een dichtheid van 100 woningen of meer per ha en waarin een tekort aan wijkgroen wordt geconstateerd de woningdichtheid wordt teruggeschaald en gedimensioneerd op circa 75 woningen/ha, waarbij de overblijvende ruimte in groen wordt omgezet.

Voor de site Militair Hospitaal is een belangrijke rol weggelegd voor een wijkfunctie in de groenstructuur. De daarbij te hanteren woningdichtheid wordt gedimensioneerd op circa 75 woningen/ha.

## **Grondexploitatie Militair Hospitaal**

De site van het Militair hospitaal omvat 7.7 ha, waarvan 0.45 ha de mess + toegang omvat. Netto resteert dan 7.25 ha gebied.

Het waardevol gebied met de geklasseerde gebouwen omvat 2.3 ha hetgeen impliceert dat ca 4.95 ha bruto bebouwbaar gebied resteert.

De bovenwijkse groenfunctie wordt ca 0.95 ha toebedeeld waardoor functioneel ca 4.0 ha netto als woongebied bestempeld wordt.

Bij een woningdichtheid van 75 woningen/ha bedraagt de plancapaciteit ca 300 woningen. Bij een gemiddelde woninggrootte van ca. 110 – 120 m<sup>2</sup> bvo bedraagt de bebouwingsmassa ca 35.000 m<sup>2</sup> bvo (woningvloeroppervlak).

Bij een woningquote van € 200,--/m<sup>2</sup> bvo bedraagt depotentiële grondopbrengst in de status bouwrijp voor de functie wonen ca 7.0 miljoen euro (exclusief grondregistratierechten).

Bij een taakstellende grondopbrengst van EUR 8.75 miljoen krijgt het waardevol gebied een grondwaarde toeberekend van € 76,--/m<sup>2</sup> kavel. Bij een FIS<sup>3</sup> van 2 daalt de grondwaarde naar € 38,--/m<sup>2</sup> bvo en bij een FIS van 3 daalt de grondwaarde naar € 25,--/m<sup>2</sup> bvo.

Bij een taakstellende grondopbrengst van EUR 11.75 miljoen krijgt het waardevol gebied een grondwaarde toeberekend van € 206,--/m<sup>2</sup> kavel. Bij een FIS van 2 daalt de grondwaarde naar € 103,--/m<sup>2</sup> bvo en bij een FIS van 3 naar € 69,--/m<sup>2</sup> bvo.

Bij (semi-)commerciële gebouwfuncties is een grondquote van € 75 - 100,--/m<sup>2</sup> bvo haalbaar.

De kosten voor het bouwrijp maken en de aanleg van het park worden berekend op ca. EUR 1.3 miljoen. Deze kosten dienen nog toegerekend te worden aan functies dan wel aan de kosten van de grondopbrengst.

Aan de functie wonen zal het moeilijk zijn nog verdere kosten toe te rekenen.

Bij het waardevol gebied en de geklasseerde gebouwen is er sprake van enige marktruimte zeker bij een FIS van 2 of hoger.

---

<sup>3</sup> Floor Space Index (FIS): verhouding tussen kavelgrootte in m<sup>2</sup> grond en het gerealiseerd vloeroppervlak in m<sup>2</sup> bvo



Scenario A exclusief waardevol gebied met geklasseerde gebouwen

- Bruto gebied/site:	7.7 ha
- Mess/toegang:	0.45 ha
- Site netto:	7.25 ha
- Vlek geclassificeerd:	2.3 ha
- Netto gebied:	4.95 ha
- Bovenwijken groen:	0.95 ha
- Resteert:	4.0 ha
- Woningdichtheid netto	ca. 75 woningen/ha.
- Capaciteit:	ca. 300 woningen
- Gemiddeld vloeroppervlak:	ca. 110 – 120 m <sup>2</sup>
- Plancapaciteit:	ca. 33.000 – 36.000 m <sup>2</sup> bvo (afgerond ca. 35.000 m <sup>2</sup> bvo)
- Grondopbrengst:	exclusief geklasseerde gebouwen bouwrijpe grond x grondquote € 200,--/m <sup>2</sup> vloeroppervlak: ca. 7.0 miljoen euro exclusief registratierechten exclusief onderdeel waardevol gebied.
- Grondwaarde waardevol gebied:	taakstellend: bij een gewenste verkoopprijs van EUR 8.750.000,-- = ca. 1.75 miljoen euro (23.000 m <sup>2</sup> ) = EUR 76,--/m <sup>2</sup> kavel. taakstellend: bij een gewenste verkoopprijs van EUR 11.750.000 = ca 4.75 miljoen euro (23.000 m <sup>2</sup> ) = EUR 206,--/m <sup>2</sup> kavel
- Kosten bouwrijp maken:	40.000 m <sup>2</sup> grond woningen x € 20,--/m <sup>2</sup> = € 0.8 milj. 9.500 m <sup>2</sup> groen buurt x € 55,--/m <sup>2</sup> = € 0.5 miljoen. Totaal: ca. € 1.3 miljoen exclusief BTW en rentelast. = site: € 18,--/m <sup>2</sup> kavel (7.25 ha) = wonen: € 37,--/m <sup>2</sup> bvo vloeroppervlak = waardevol geb.: € 56,--/m <sup>2</sup> kavel c.q. € 28,--/m <sup>2</sup> bvo bij een FIS van 2. = wonen + w. geb.: € 21,--/m <sup>2</sup> grond.

**Bronnen**

'Woonbehoeftenstudie Antwerpen' Eindrapport, Iris consulting, November 2001

## Bijlagen

Bron: Woonmilieudifferentiatie, Rotterdam oktober 1988

### Definitie omschrijving

Bruto woningdichtheid = nuttig wijkoppervlak/aantal woningen

Netto woningdichtheid = 60 % nuttig wijkoppervlak/aantal woningen

Verhouding: bruto : netto = 100 : 60.

	<u>Efficiënt</u>	<u>Minder efficiënt</u>
- netto dichtheid laagbouw:	ca. 55 - 60 won/ha.	45 – 55 won./ha
- netto dichtheid middelhoogbouw:	ca. 80 won./ha.	

### Programma stad Rotterdam

- 40 % laagbouw
- 35 % middelhoogbouw
- 25 % hoogbouw.

### Stedelijk wonen

- Bijvoorbeeld:
  - o direct aan de straat
  - o bij hoogbouw op ondersokkel.
    - 3-Laags: één laag + maisonnette
    - 4-Laags: 2 x maisonnette + galerij bovenste maisonnette.
    - 4,5-Laags: beneden- + bovenwoning + souterrain:
      - 50 % heeft tuin.
      - 50 % heeft geen bovenburen.
      - 100 % heeft voordeur aan de straat.
      - Scheiding openbaar/privé.
      - Stedelijk type.

## Woningdichtheid Rotterdamse wijken 1988

Wijken	Netto woningdichtheid won./ha	Blokgroen m2 groen/inw.	Wijkgroen m2 groen/inw.	Woningtype
<b><u>Oude wijken</u></b>				
Spangen	98	2.9		
Nieuwe Westen	74	2.2		
Middelland	74	2.9		
Bospolder	108	1.2		
Tussendijken	85	2.7		
Hillesluis	97	2.4	1.0	
Tarwewijk	109	1.0		
Carnisse	96	2.9	1.7	
Gemiddeld stadsver. wijken voor aanpak	> 100	2 - 3 m2	1 - 2 m2	4-Hoog bouwblokken + kleine stadswoningen
<b><u>Oude wijken Aanpak</u></b>				
Oude Westen	100	0.8		
Nu na aanpak	71			
Crooswijk	96			
Nu na aanpak	70			
Stadsver. na aanpak	75			4-Hoog bouwblokken
Streven		5 m2		
<b><u>Uitbr. Wijken na-oorl.</u></b>				
Pendrecht	47	15,2		
Alexanderpolder	43	11,3		
Kralingen-Oost	31	6,3	15,7	
Oosterflank	51	15,9		
Prinsenland	55 (bruto)			
Blijdorp	60			
Uitbr. Wijken na-oorl.	40 - 50	10 - 15 m2	15 m2	
<b><u>Herstructurering</u></b>				
Delfsh. Buitendijks v/m haven	110 - 125 (bruto 80)			Torens
Katendrecht v/m haven	100			Torens/complexen
Oude Haven/ Groenendaal v/m centrum-havengebied	138 bruto (proportioneel randwegen + haven)			Complexen dubbel grondgebruik

Bron: Woonmilieudifferentiatie, Rotterdam oktober 1988