

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

FINANCIEEL - ECONOMISCHE VOORSTUDIE

## **Oorspronkelijke naam document**

Rapport : "Waalse Krook" te Gent : Financiële en Markt-  
economische Studie

## **Project**

Waalse Krook Gent

**Rapport : “Waalse Krook” te Gent  
Financiële en Markteconomische Studie  
[46 pagina’s]**

## 1 INLEIDING EN TAAKOMSCHRIJVING.

---

## 2 WERKWIJZE.

---

## 3 ASSUMPTIES.

---

## 4 KOSTENRAMING.

---

## 5 INSCHATTING INKOMSTEN.

---

## 6 BUSSINESSCONCEPTEN.

---

## 7 FINANCIËLE ANALYSE.

---

## 8 CONCLUSIE.

---

## 1. INLEIDING EN TAAKOMSCHRIJVING

---

### 1.1 Algemeen

AG SOB heeft in zitting van 02 juni 2008 BOPRO de opdracht gegund voor de begeleiding bij de opmaak van een financiële en markteconomische analyse omtrent het project 'Waalse Krook' te Gent. Het bestek 2008/13 betreffende deze opdracht is vastgelegd door het Directiecomité van het AG SOB in zitting van 21 april 2008. De opmaak van een financiële en markteconomische analyse voor het gebied 'De Krook' te Gent heeft tot doel een integraal en kwalitatief project op te starten in overeenstemming met de verschillende noden, behoeften en ambities van alle betrokken partijen, met name de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Gent, het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (AG SOB), de Universiteit Gent (UGent) en het Instituut voor Breedbandtechnologie (IBBT).

Op een binnenstedelijke site wenst AG SOB de haalbaarheid te onderzoeken van de ontwikkeling van een tweeledig project. Het project omvat enerzijds de bouw van de nieuwe stadsbibliotheek en de herbestemming van de verlaten Mahy Garage – het zogeheten Wintercircus - anderzijds.

Parallel met deze financiële haalbaarheidsstudie is het architectenbureau 'ABSCIS – Ontwerpgroep' aangesteld voor het ruimtelijke luik van dit project. In nauwe samenwerking werden verschillende scenario's ontwikkeld en financieel getoetst. In de werkgroepen 'Stedenbouwkunde en Architectuur' en 'Juridische en Financiële aspecten' werd de voortgang van deze wisselwerking besproken en voorgelegd aan de kerngroep. De scenario's en de programma's werden vanuit verschillende invalshoeken verfijnd. Gedurende de volledige studie is gewerkt in een continu overleg en coördinatie met de opdrachtgever AG SOB, de vzw 'Waalse Krook' en de overige leden van de kerngroep (met afgevaardigden van de Diensten Ruimtelijke Ordening, Mobiliteit, Monumenten en Landschappen, Cultuur) alsook het IBBT en de Universiteit Gent. Dit proces heeft geleid tot zes uitgewerkte voorstellen waarvan er uiteindelijk 2 werden weerhouden. Deze studie behandelt in detail de financiële haalbaarheid van de twee weerhouden scenario's. BOPRO heeft voor deze twee weerhouden scenario's de initiatiefbegroting opgesteld, die de grondverwervingskosten, de directe bouwkosten en de overige projectkosten omvat. Alle projectkosten werden afzonderlijk en zo gedetailleerd mogelijk in kaart gebracht. Het is hierbij belangrijk te onderstrepen dat:

- de inschatting van de bouwkosten gebeurd is op basis van volumestudies opgemaakt door de ruimtelijke ontwerper. Gezien er – uiteraard - nog geen architecturale invulling voorhanden is, mag deze begroting dan ook niet aanzien worden als een uitgewerkte ontwerpbegroting.
- de belangrijkste grondkosten bewust afzonderlijk zijn opgelijst teneinde een vlotte allocatie ervan mogelijk te maken. Het alloceren van de kosten zelf aan de betrokken of subsidiërende partijen valt buiten de scope van deze opdracht en de bevoegdheid van BOPRO.

Om de financiële haalbaarheid te toetsen is de geraamde projectkost in relatie gebracht met de door STADIM ingeschatte marktconform inkomsten. De resulterende rendementen geven, zoals gevraagd, een beeld omtrent de financiële haalbaarheid en dienen uiteraard het voorwerp uit te maken van verdere optimalisatie - oefeningen.

Op 09 oktober werd door de opdrachtgever, het AG SOB van de Stad Gent gevraagd om een derde bijkomende variante te bestuderen: de resultaten van de studie van dit scenario werden tevens in het rapport opgenomen.

## 1.2 Programma

De weerhouden scenario's gaan uit van een publiek programma dat zal worden gerealiseerd in een nieuw gebouw met een gezonde architecturale ambitie en een gemengd programma dat zal worden ontwikkeld in en rond het Wintercircus. In beide voorstellen blijft het programma van de nieuwbouw ongewijzigd.

### De bibliotheek van de toekomst

Het nieuwe gebouw, de 'bibliotheek van de toekomst' zal worden gevormd door het programma ten behoeve van de nieuwe bibliotheek met een oppervlakte van 15.925 m<sup>2</sup> en een nieuw project gevormd door het IBBT en de Universiteit Gent met een sterke publieksgeoriënteerde functie met een bruto vloeroppervlak van 5.000 m<sup>2</sup>. Het programma van de Universiteit Gent en IBBT/ICubes kwam tot stand gedurende de verschillende werkgroepvergaderingen. Er wordt afgestapt van het idee om werkgroepen van de Universiteit Gent naar de site te brengen. Het huidige project dat een samenwerking is tussen IBBT en Universiteit Gent dient nog verder te worden ingevuld.

Het nieuwe gebouw zal dus een bovengronds vloeroppervlakte totaliseren van ongeveer 20.925 m<sup>2</sup>. Er is op heden in de ruimtelijke studie gerekend met een bruto/netto factor van 1,3. Voor reguliere gebouwen kan deze verhouding scherper worden gesteld. Gezien het publieke karakter en de architecturale ambities voor de nieuwbouw en gezien de complexe vorm van het Wintercircus is deze verhouding evenwel verdedigbaar.

BIBLIOTHEEK	netto	bruto
Wisselcollectie	1.700 m <sup>2</sup>	2.210 m <sup>2</sup>
Jeugdbib	2.600 m <sup>2</sup>	3.380 m <sup>2</sup>
Cultuurbib	2.650 m <sup>2</sup>	3.445 m <sup>2</sup>
Kennisbib	2.650 m <sup>2</sup>	3.445 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	1.600 m <sup>2</sup>	2.080 m <sup>2</sup>
Bib resto	1.050 m <sup>2</sup>	1.365 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>12.250 m<sup>2</sup></b>	<b>15.925 m<sup>2</sup></b>

Tabel 1 – Programma nieuwe bibliotheek

### Herontwikkeling Wintercircus

Bij de aanvang van deze studie bestond er geen vooraf opgelegd programma voor de herontwikkeling van het Wintercircus. Voor dit programma werden verschillende scenario's bekeken bestaande uit een mix van commerciële ruimtes, kantoorfuncties, woonfuncties en horeca.

De site vormt geen uitgesproken toplocatie als kantoorcomplex wegens het actueel gebrek aan parkeervoorzieningen voor een dergelijke functie en gezien de vraag, conform het Gents stedelijk parkeerbeleid, van de diensten Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit om geen nieuwe parkeervoorzieningen van enige omvang op deze site te realiseren.

Het centraal uitgangspunt van de kerngroep voor de herontwikkeling van de site rondom Wintercircus is het creëren van een openbaar stadsplein. De vraag van de kerngroep om scenario's te onderzoeken die zorgen voor de nodige sociale controle, het aldus creëren van een mix van residentiële entiteiten en – weliswaar beperkte - retail en horecavoorzieningen rondom dit stadsplein, sluit het verder onderzoek naar een grootschalig monofunctioneel commercieel centrum op deze site a priori uit. Uit de ruimtelijke studie opgemaakt en ons opgegeven door Abscis blijkt dat de draagkracht van het projectgebied onvoldoende is om een omvangrijk commercieel centrum te combineren met de gevraagde ruimte voor de residentiële invulling en het openbaar domein.

Uit de ruimtelijke studie van Abscis blijkt tevens dat de site potentie heeft tot residentiële ontwikkelingen: voornamelijk de buitenzijde van het Wintercircus uitkijkend op het nieuwe plein en de nieuwe bibliotheek. De binnenlocaties kunnen omwille van het gebrek aan direct daglicht en lucht zeer moeilijk residentieel worden ontwikkeld. Het gelijkvloers is geen interessante locatie voor wonen, maar kan – uitkijkend op het nieuwe plein – uitstekend worden gebruikt voor commerciële functies over twee niveaus. Via deze dubbele commerciële functie kan de link worden gelegd tussen het nieuwe plein en het overdekte binnenplein van het Wintercircus. Rondom het binnenplein worden kleinschalige horeca en commerciële functies voorzien. Het Wintercircus heeft een sterk architecturaal karakter en een historische betekenis. De kerngroep wenst dan ook het behoud van dit gebouw, waarbinnen ook kantoorfuncties met beperkte parkeerbehoefte kunnen voorzien worden.

## Parkeergelegenheid

De stad Gent heeft een duidelijk beleid om te streven naar een minimum aan parkeergelegenheden. Volgende parameters werden vanuit de kerngroep opgegeven om de parkeerbehoefte te bepalen.

<b>Functie</b>	<b>Parameter</b>
Residentieel	1,2 Parkings per woning
Bibliotheek	10 Parkings
Handel	Laden en lossen
Horeca	Laden en lossen
Kantoren	26 Parkings
Multimediacentrum	25 Parkings
Bibliotheek	500 Fietsen

Tabel 2 – Parameters ter bepaling van de parkeervoorzieningen

Aan de hand van deze parameters kon het programma worden verfijnd en konden de parkeernoden precies worden bepaald.

De wisselwerking tussen de ruimtelijke studie en de financiële studie hebben geleid tot de verdere ontwikkeling van twee scenario's die de verschillende gevoeligheden omvatten. Een derde scenario is zoals gevraagd bijkomend opgenomen.

De drie scenario's zijn sterk gelijkend naar opbouw. De voorstellen omvatten het gevraagde openbare programma en de herontwikkeling van het Wintercircuit.

Hiervoor worden bepaalde minder waardevolle delen van het Wintercircuit afgebroken.

De programma's van volgende drie scenario's worden hierna verder in detail beschreven:

- Scenario 1 : 'Binnen onteigeningsplan'
- Scenario 2 : 'Verruimd onteigeningsplan'
- Scenario 3 : 'Buiten onteigeningsplan'

## Scenario – 'Binnen Onteigeningsplan'

Scenario 'Binnen Onteigeningsplan'							
Functie		Renovatie	Nieuwbouw	Totaal	Programma	Parking	Aantal
Bibliotheek					15.925 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	
	<i>Bibliotheek</i>		11.635 m <sup>2</sup>	11.635 m <sup>2</sup>			
	<i>Kantoor</i>		2.080 m <sup>2</sup>	2.080 m <sup>2</sup>			
	<i>Technieken</i>		2.210 m <sup>2</sup>	2.210 m <sup>2</sup>			
Handel					3.700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	<i>Commercieel</i>	3.700 m <sup>2</sup>		3.700 m <sup>2</sup>			
Horeca					2.025 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	<i>Commercieel</i>	985 m <sup>2</sup>	1.040 m <sup>2</sup>	2.025 m <sup>2</sup>			
Residentieel					4.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	44
	<i>Residentieel</i>		4.200 m <sup>2</sup>	4.200 m <sup>2</sup>			
MEDIA IBBT & UG					5.000 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>	
	<i>Semipublieke lokalen</i>		5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>			
Kantoren					2.600 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	
	<i>Kantoor</i>		2.600 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>			
<b>Totaal bovengronds</b>					<b>33.450 m<sup>2</sup></b>	<b>500</b>	<b>fietsen</b>
<b>Parking</b>					<b>3.475 m<sup>2</sup></b>	<b>109</b>	<b>parking</b>
<b>Totaal programma</b>					<b>36.925 m<sup>2</sup></b>		

Tabel 3 – Totaalprogramma voor scenario 'Binnen Onteigeningsplan' in bruto m<sup>2</sup>



Afbeelding 1 – Visualisatie scenario 'Binnen Onteigeningsplan'



## Scenario – 'Verruimd Onteigeningsplan'

Scenario 'Verruimd Onteigeningsplan'							
Functie		Renovatie	Nieuwbouw	Totaal	Programma	Parking	Aantal
Bibliotheek					15.925 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	
	<i>Bibliotheek</i>		11.635 m <sup>2</sup>	11.635 m <sup>2</sup>			
	<i>Kantoor</i>		2.080 m <sup>2</sup>	2.080 m <sup>2</sup>			
	<i>Technieken</i>		2.210 m <sup>2</sup>	2.210 m <sup>2</sup>			
Handel					3.700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	<i>Commercieel</i>	3.700 m <sup>2</sup>		3.700 m <sup>2</sup>			
Horeca					2.545 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	<i>Commercieel</i>	985 m <sup>2</sup>	1.560 m <sup>2</sup>	2.545 m <sup>2</sup>			
Residentieel					4.575 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	
	<i>Residentieel</i>		4.575 m <sup>2</sup>	4.575 m <sup>2</sup>			
MEDIA IBBT & UG					5.000 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>	
	<i>Semipubliek</i>		5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>			
Kantoren					2.600 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	
	<i>Kantoor</i>		2.600 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>			
<b>Totaal bovengronds</b>					<b>34.345 m<sup>2</sup></b>	<b>500</b>	<b>fietsen</b>
<b>Parking</b>					<b>3.575 m<sup>2</sup></b>	<b>143</b>	<b>parking</b>
<b>Totaal programma</b>					<b>37.920 m<sup>2</sup></b>		

Tabel 4 – Totaalprogramma voor scenario Verruimd Onteigeningsplan in bruto m<sup>2</sup>



Afbeelding 2 – Visualisatie scenario 'Verruimd Onteigeningsplan'

## Scenario – 'Buiten Onteigeningsplan'

Scenario 'Buiten Onteigeningsplan'						
Functie		Renovatie	Nieuwbouw	Totaal	Programma	Parking
Bibliotheek					15.925 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
	<i>Bibliotheek</i>		11.635 m <sup>2</sup>	11.635 m <sup>2</sup>		
	<i>Kantoor</i>		2.080 m <sup>2</sup>	2.080 m <sup>2</sup>		
	<i>Technieken</i>		2.210 m <sup>2</sup>	2.210 m <sup>2</sup>		
Handel					3.700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	<i>Commercieel</i>	3.700 m <sup>2</sup>		3.700 m <sup>2</sup>		
Horeca					2.545 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	<i>Commercieel</i>	985 m <sup>2</sup>	1.560 m <sup>2</sup>	2.545 m <sup>2</sup>		
Residentieel					6.825 m <sup>2</sup>	1.950 m <sup>2</sup>
	<i>Residentieel</i>		6.825 m <sup>2</sup>	6.825 m <sup>2</sup>		
MEDIA IBBT & UG					5.000 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>
	<i>Semipubliek</i>		5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>		
Kantoren					2.600 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
	<i>Kantoor</i>		2.600 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>		
<b>Totaal bovengronds</b>					<b>36.595 m<sup>2</sup></b>	<b>500 fietsen</b>
<b>Parking</b>					<b>4.225 m<sup>2</sup></b>	<b>139 parking</b>
<b>Totaal programma</b>					<b>40.820 m<sup>2</sup></b>	

Tabel 5 – Totaalprogramma voor scenario Verruimd Onteigeningsplan in bruto m<sup>2</sup>



Afbeelding 3 – Visualisatie scenario 'Verruimd Onteigeningsplan'

## **2 WERKWIJZE**

---

### **2.1 Doelstelling**

In deze opdracht hebben we aan de hand van een uniform en omvattend kader een financiële analyse uitgevoerd van de verschillende stedenbouwkundige ontwerpen die tijdens de loop van deze opdracht werden ontwikkeld door de Stedenbouwkundigen. In onze financiële analyse is er gestreefd om alle kosten en opbrengsten met betrekking tot het project in kaart te brengen en deze op een correcte manier met elkaar te relateren.

De mogelijke opbrengsten van de verschillende scenario's werden opgegeven door STADIM cvba.

Voor de niet commercialiseerbare delen werden de scenario's enkel geëvalueerd in functie van de projectkost.

Voor de commercialiseerbare delen werd de projectkost vanuit het standpunt van een ontwikkelaar in relatie gebracht met de mogelijke opbrengsten op de huidige markt. De verkoopprijzen voor de woningen werden bepaald aan de hand van referenties en de eigenheid van de site. De verkoopprijs voor de overige delen werd bepaald in functie van de huuropbrengsten en de Yield gevraagd voor investeringen in vergelijkbare projecten.

## 2.2 Normenkader

In deze studie is er naar gestreefd om de verschillende kostenaspecten in kaart te brengen en maximaal te detailleren. Hiertoe is het Belgisch Nederlands Normenkader voor bouwen en ontwikkeling gebruikt.

<b>NORMERING</b>	
<b>STANDAARD MEETMETHODE</b>	
NBN B06-001	NEN 3699
<b>OPPERVLAKTE EN INHOUD VAN GEBOUWEN</b>	
NBN B06-002	NEN 2630
<b>INVESTERINGSKOSTEN</b>	
NBN B06-003	NEN 2631
<b>BOUWKOSTEN</b>	
NEN B06-003	NEN 2634

Tabel 6 – Normenkader

Op basis van de norm betreffende de investeringskosten hebben we onderstaand canvas opgemaakt waarbinnen alle kosten die het project met zich meebrengt kunnen worden ondergebracht. Er wordt een onderscheid gemaakt in vier hoofdcategorieën: de grondkosten, bouwkosten, inrichtingskosten en bijkomende projectkosten. De norm is ontwikkeld voor eindgebruikers: bouwheren die tot doel hebben om een project te bouwen voor eigen gebruik. Voor het onderhavige project werden derhalve de inrichtingskosten buiten beschouwing gelaten.

<b>INVESTERINGSNORM</b>
1 - GRONDKOSTEN
2 - BOUWKOSTEN
3 - INRICHTINGSKOSTEN
4 - BIJKOMENDE KOSTEN

Tabel 7– Investeringsnorm

### 3 ASSUMPTIES

#### 3.1 Grondkosten

De grondkosten omvatten de verwervingskosten van de site met alle nevenkosten, de infrastructuurkosten (voor nieuwe wegen, plein, bruggen) en de sloopkosten van de opstallen en huidige wegenis.

1 - GRONDKOSTEN	
<b>1.1 VERWERVINGSKOSTEN</b>	
a.	<u>Aankoopsom terrein</u>
b.	<u>Notariskosten</u>
c.	<u>Kosten voor tussenpersonen</u> <i>Makelaarskosten</i> <i>Kosten voor taxatie</i>
d.	<u>Verschuldigde belastingen verwerving of beheer</u> <i>Registratierechten nvt</i> <i>Straat- en rioolbelasting</i> <i>Onroerende voorheffing</i> <i>Polder- en waterschapshellingen</i>
e.	<u>Kadastrale kosten</u> <i>Kosten van kadastrale inschrijvingen</i> <i>Kosten voor de onteigeningsprocedure</i>
f.	<u>Vergoedingen aan derden</u> <i>Vestiging van zakelijke rechten</i> <i>Vergoedingen aan pachters</i>
g.	<u>Opbrengsten</u> <i>Eventuele tijdelijke exploitatie van het terrein.</i>
<b>1.2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTURELE VOORZIENINGEN</b>	
a.	<u>De bijdragen in de kosten van openbare voorzieningen</u>
b.	<u>De bijdragen aan financiering van algemene plankosten van de gemeente</u>
c.	<u>De kosten verbonden aan tijdelijke maatregelen tijdens de werken t.b.v. de infrastructurele maatregelen.</u>
<b>1.3 KOSTEN VOOR HET BOUWRIJP MAKEN</b>	
a.	<u>Kosten van werken binnen het terrein</u> <i>Het slopen van woningen</i> <i>Het slopen van industriële gebouwen</i> <i>Uitbreken wegenis</i> <i>Grondwerken: verplaatsen en verwijderen van teelaarde, aanvoeren van nieuwe grond en nivelleringswerk</i>

	<i>Grondwaterverlaging</i> <i>Het verleggen of verwijderen van kabels en leidingen</i> <i>Tijdelijke maatregelen of aanbrengen van voorzieningen die t.b.v. de bouw</i>
b. <u>Kosten van werken buiten het terrein</u>	<i>De ontsluiting van het terrein voor bouwverkeer:</i> <i>Werken t.b.v. nutsvoorzieningen</i>
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>1 - GRONDKOSTEN</b>

Tabel 8 – Grondkosten

### 3.1.1 VERWERVINGSKOSTEN

- De verwervingskosten bestaan uit de aankoop van de panden zoals vast gelegd in het huidige onteigeningplan. Deze kosten werden geraamd op basis van de reeds gerealiseerde aankopen door AG SOB en de Stad Gent, doch zonder een interne bezichtiging.
- De verwervingskosten betreffen de aankoop van de panden zoals vast gelegd in het huidige onteigeningplan.
- Om het landhoofd van de brug die De Waalse Krook verbindt met het Laurentplein te kunnen realiseren werd eveneens de aankoop van een woningblok met bijhorende garages gebudgetteerd.
- Ten behoeve van het project in scenario 2 werden de 10 woningen op de hoek van de Korianderstraat en de Plattenberg mee opgenomen.
- Ten behoeve van het project in scenario 3 werden enkel de woningen op de Plattenberg (kadastrale nummers 239G, 239H, 239 K) mee opgenomen.
- Voor die panden die reeds werden aangekocht werden de reële aankoopssommen opgegeven. Voor de panden die nog niet aangekocht werden werd er van uit gegaan dat ze onteigend dienen te worden, en werd dus de prijs vermeerderd met 20 % wederbeleggingsvergoeding.
- Alle aankopen gebeuren door AG SOB, en zijn bijgevolg vrijgesteld van registratierechten. Wel dienen er op de aankoopkosten notariskosten te worden betaald. Zolang de panden niet worden gesloopt kan er nog rekening gehouden worden met een huurinkomen. Er dient dan wel nog onroerende voorheffing te worden betaald. Hiermee werd in de berekeningen rekening gehouden.
- Er wordt van uitgegaan dat bij deze aankooptransacties geen beroep gedaan wordt op een makelaar.
- Bij de verwervingskosten werd er voorzien dat UCON onteigend wordt. Mogelijks dient men voor UCON een alternatieve site te vinden. De mogelijkheid om dit binnen het project te realiseren lijkt op eerste zicht moeilijk gezien de grootte van de ruimtes die actueel door hen worden gebruikt. Ook financieel kan men zich bij deze optie vragen stellen: dergelijke activiteiten dienen zich meestal te vestigen in lage kost gebouwen om rendabel te kunnen zijn. Dit vraagt verder onderzoek.

### 3.1.2 KOSTEN VOOR INFRASTRUCTURELE VOORZIENINGEN.

Binnen het projectdomein dient er een nieuwe openbare infrastructuur te worden aangelegd; Het betreft nieuwe wegenis, een nieuw plein, de kaaimuren, het jaagpad en de aanleg van 2 bruggen.

- Voor de wegenis werd uitgegaan van een realisatiekost van 150 €/m<sup>2</sup>. Deze prijs omvat naast de uiteindelijke weg en de voetpaden eveneens de riolering en straatparafernalia: de straatverlichting, straatmeubilair. Deze inschatting laat een kwalitatieve afwerking toe.
- Voor de raming van de kostprijs van het plein werd met de kerngroep afgestemd een sobere doch duurzame afwerking te voorzien vergelijkbaar met deze van het St. Pietersplein. Na verder overleg met de Stad Gent werd een hogere standaard met een meer uitgewerkte graad van detaillering voorzien : we rekenen hiervoor eveneens met 150 €/m<sup>2</sup> .
- Enkel de kaaimuren langs de zijde van het projectgebied werden in rekening gebracht. Hoewel de kaaimuren langs de overzijde in een slechte staat verkeren, hebben wij deze niet ingerekend bij de projectkosten. Als kostprijs werd voor de duurste oplossing gekozen, dit is het volledig vervangen van de kaaimuren. Gezien het grote aantal onbekenden betreffende het ontwerp lijkt dit een veilige assumptie.
- Er werden eveneens 2 stelposten voor bruggen voorzien. Het betreft hier voetgangersbruggen die het project verbinden met de Brabantdam/Laurentplein en met het Wilsonplein. Deze bruggen werden gezien als eenvoudige constructies.
- In de infrastructuur nemen we ook de kosten op voor het herstel van de koepel en het binnenplein van het wintercircus. Voor de koepel voorzien we het zandstralen van de structuur, het aanbrengen van brandwerende verf, een eenvoudige beplating, een sprinkler installatie en een rookgordijn, en rookkoepels. Het binnenplein zelf wordt afgewerkt aan € 150/m<sup>2</sup>, wat een kwalitatieve afwerkinggraad toelaat.

### 3.1.3 KOSTEN VOOR HET BOUWRIJP MAKEN VAN HET TERREIN.

Deze post behelst het slopen van de bestaande gebouwen ten behoeve van de nieuwbouw. Daarnaast wordt ook de uitbraak van de bestaande wegenis (Plattenberg en Waalse Krook) voorzien.

- Voor het Wintercircus wordt aangenomen dat de beplating van de koepel dient te worden verwijderd, dat de bovenste verdieping die door Mahy werd aangebracht wordt weggenomen en dat het gedeelte naast de paardenstallen waar zich vroeger het podium bevond volledig wordt gesloopt. Behalve deze kosten voorzien we ook het wegnemen van de afwerking van het bestaande tot op de structuur.

- **BELANGRIJKE OPMERKING:** de kostenramingen bevatten geen provisie of inschatting voor het saneren van de terreinen of voor asbestverwijdering. Er zijn geen gegevens bekend omtrent de aanwezigheid van asbest (mogelijk aanwezig in de dakplaten). Onverwachte kosten ten gevolge van saneringsplicht of asbestverwijdering zullen onvermijdelijk de rentabiliteit van het project negatief beïnvloeden. Dit risico moet meegenomen worden in de uiteindelijke evaluatie. De kosten hiervan kunnen actueel echter niet begroot worden gezien geen enkele informatie hieromtrent voorhanden is. We beklemtonen daarom het belang om reeds vroeg in het project duidelijkheid te verkrijgen omtrent beide aspecten door voorafgaandelijk onderzoek in situ.
- Er werd in de budgettering rekening gehouden met de reeds gemaakte kosten voor instandhoudingswerken aan het Wintercircus ( 644.628€, excl. BTW)

### 3.1.4 VOOR DE TOEWIJZING VAN DE GRONDKOSTEN WERDEN VOLGENDE AANNAMES VERONDERSTELD:

Vooraf hebben wij ernaar gestreefd om alle kosten in kaart te brengen en deze maximaal te detailleren. Deze aanpak laat toe het totale grondaandeel waar mogelijk toe te wijzen aan de verschillende partijen en deze waar het niet gepast is duidelijk apart te houden.

- De kosten worden toegewezen ofwel algemeen aan de site, ofwel aan de ontwikkeling rond het Wintercircus ofwel aan de blok Waalse Krook waar de nieuwe bibliotheek wordt opgericht.
- De kosten algemeen aan de site worden gedragen door de overheid. Het betreft de aankoop van de panden St. Jansvest in functie van de aanleg van de brug, de aanleg van het plein en de straten, het vernieuwen van de kaaimuren en het aanleggen van de bruggen. De allocatie van deze kosten aan de Stad Gent, Waterwegen en Zeekanaal of andere tussenkommende partijen valt buiten de scope van de opdracht van BOPRO.
- De aankoop van de panden voor het Wintercircus, het slopen hiervan en het herstel van de koepel worden volledig doorgerekend naar het project en dienen terug verdiend te worden door de commercialisering van dit gedeelte.
- De aankoop van de panden en de sloop van deze panden voor het blok Waalse Krook worden enkel voor het gedeelte gerealiseerd voor UGent en IBBT doorgerekend, en dit pro rata<sup>2</sup> gerealiseerde BVO. Er wordt van uitgegaan dat het overige deel van deze kost door de Stad Gent wordt gedragen.



### 3.2 Bouwkosten

2 - BOUWKOSTEN		
2.1 GEBOUWGERELATEERDE BOUWKOSTEN		
a.	<u>Ratio's Bouwkundige Werken, Technische Installaties, Afwerking</u>	
	Bibliotheek	2.000 €/m <sup>2</sup> bvo
	Kantoor - hoge standaard	1.200 €/m <sup>2</sup> bvo
	Kantoor - loft	820 €/m <sup>2</sup> bvo
	Semipublieke lokalen	1.800 €/m <sup>2</sup> bvo
	Technieken	650 €/m <sup>2</sup> bvo
	Commercieel	750 €/m <sup>2</sup> bvo
	Residentieel	1.150 €/m <sup>2</sup> bvo
	Parking	650 €/m <sup>2</sup> bvo
b.	<u>Werfinrichtingskosten</u>	inclusief
noot.	<u>Duurzaamheid</u>	
	<i>Provisie voor Laag Energie</i>	<i>optioneel</i>
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>2 - BOUWKOSTEN</b>	<b>EXCLUSIEF BTW</b>

Tabel 9 – Gehanteerde parameters Bouwkosten

#### 3.2.1 GEBOUW GERELATEERDE KOSTEN

Deze post omvat de eigenlijke bouwkosten. Gezien het gegeven dat de onderhavige studie een haalbaarheidsstudie betreft op initiatiefniveau en er binnen de ruimtelijke studie geen uitspraken worden gemaakt over de keuze van de architectuur werd geopteerd om te werken met ratio's. De ratio's werden bepaald in functie van de bestemming, nl. kantoor, residentieel, bibliotheek, labo, parking, technieken, enz. Per ratio werd de mogelijkheid geboden te kiezen tussen een basis marktstandaard, een hoge standaard en een zeer hoge standaard. De voornaamste kosten drivers die de verschillen in deze budgetten veroorzaken zijn de volgende:

Structuur : De gevraagde draagkracht voor een bibliotheek ligt hoger dan deze voor een kantoorruimte of een parking.  
 De nodige vrije hoogte voor een bibliotheek is hoger dan deze van een klassiek kantoorgebouw  
 Uitsparingen, vides, overkragingen, schuine structuren maken deel uit van een ruimtelijke architectuur maar verhogen de kostprijs van deze structuur, daar waar eenvoud, rechtlijnigheid en herhaling kostprijsverlagend werken.  
 De kwaliteit van de ondergrond bepaalt in negatieve zin de kostprijs naargelang de grond speciale funderingstechnieken vraagt.

- Gevel: De gevel maakt tot 20% uit van de kostprijs. Afhankelijk van de gekozen afwerking kan de prijs hiervan zeer sterk verschillen. Een klassieke gevel in metselwerk situeert zich rond € 180/m<sup>2</sup> daar waar een glasvliesgevel ter ondersteuning van een bijzondere architectuur tot € 1000/m<sup>2</sup> kost. Ook de compactheid van het gebouw speelt een belangrijke rol: hoe minder geveloppervlak per gerealiseerde m<sup>2</sup> BVO hoe goedkoper het gebouw wordt.
- Afwerking: Ook hier kunnen naar gelang het materiaal keuze en de afwerkinggraad grote verschillen optreden. Een basisafwerking start vanaf € 200/m<sup>2</sup>, daar waar een hoge standaard tot € 500/m<sup>2</sup> en meer kan oplopen. De hoeveelheid binnenwanden heeft hier een zeer zware impact.
- Technieken: Technieken maken 25% van de bouwkost uit. Ook hier kunnen grote verschillen optreden. Een klassieke verwarming op gas met radiatoren en een mechanische verluchting wordt ingeschat op € 85/m<sup>2</sup>, daar waar voor een volledige airconditioning ca € 225/m<sup>2</sup> in rekening dient te worden genomen.
- Algemeen: De hoogte van het gebouw: een hoog gebouw heeft strengere eisen naar brandnormen dan een middelhoog gebouw. Ook de technieken voor een hoogbouw zijn duurder.  
De functie van de gebouwdelen: de afwerking voor handel is casco, is verschillend naar gelang we over woningen, handel, ... spreken.  
De vrije hoogtes van de ruimtes bepalen eveneens de kostprijs.

De aangehaalde voorbeelden zijn louter illustratief: zij worden verondersteld op vandaag zich binnen een aanvaardbare marge rond de ratio's te bevinden.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de kostprijs voor nieuwbouw en renovatie. De voorafgaande werken (ontmanteling, het vervangen van de koepel en aanpassingen aan het binnenplein) zijn afzonderlijk begroot. De bestaande structuur van het Wintercircus dienen te worden versterkt of hersteld, en worden aangepast aan het nieuwe concept. Gezien zowel technieken, afwerking als geveldichting nieuw zijn, maakt dit dat het verschil in kostprijs tussen renovatie en nieuwbouw beperkt is.

De opgegeven prijzen zijn inclusief de werfinrichtingskosten. Er wordt van uit gegaan dat de werken gebeuren in algemene aanneming.






















Wij beschikken voor het ogenblik niet over informatie betreffende de kwaliteit en draagkracht van de grond.

De commerciële ruimtes worden casco afgewerkt, voor de kantoren is een afwerking als 'loff' voorzien.

Door de opdrachtgever werd de vraag gesteld hier een landmark te realiseren. Samen met de ontwerper refereren we naar de term "landmark" die stamt uit een zeer bekend boekje van Kevin Lynch uitgegeven in 1959 "The Image of the City". Een "landmark" is dus een opvallend gebouw, een herkenningspunt in de stad. Landmark kan dus even goed met "sobere" architectuur worden ingevuld, daar waar "internationale toparchitectuur" niet altijd een landmark is.

Met de vooropgestelde prijzen voor de bibliotheek spreken we over een hoge kwalitatieve afwerking vergelijkbaar met deze van de bibliotheek van Amsterdam. Wel dient men te vertrekken vanuit een 'design to cost' perspectief. Er zullen keuzes gemaakt dienen te worden in functie van dit budget tussen de verschillende vrijheidsgraden voor elke kosten driver. Een sterk doorgedreven kostencontrole zowel tijdens de ontwerpfase als de bouwphase dringt zich op. Vanuit dit perspectief is geen bijkomende ontwerp marge ingerekend.

Het is uiteindelijk de opdrachtgever die dient te oordelen als het vooropgestelde ambitieniveau het gewenste niveau is, en welke meerprijs hij eventueel wenst te betalen om tot een hoger niveau te komen.

	BASIS MARKTSTANDAARD	HOGE STANDAARD	ZEER HOGE STANDAARD
<b>ONDERGRONDSE PARKING</b>	<p><b>550 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Hoge vloerlaster +/- 0,4 (behoorlijk)</p> <p><b>Referentie:</b> Parking Kouter</p> 	<p><b>650 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Vloerlaster +/- 0,3 Gemiddelde vloerlaster (behoorlijk)</p> <p><b>Referentie:</b> Parking Batem</p> 	<p><b>750 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Lage vloerlaster +/- 0,2 Luis en lichtbepalers</p> <p><b>Referentie:</b> Parking Sint Pieters</p> 
<b>BIBLIOTHEEK</b>	<p><b>1800 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Architecturale gevel</p> <p><b>Referentie:</b> Bibliotheek Mandarijn</p> 	<p><b>2000 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Gevarieerde structuur Completere gevel Bandstralenramen</p> <p><b>Referentie:</b> Bibliotheek Amsterdam</p> 	<p><b>3000 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Complexe structuur Dakconstructie in glas Viesgevel</p> <p><b>Referentie:</b> Bibliotheek Seattle</p> 
<b>KANTOOR</b>	<p><b>1000€/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel</p> <p><b>Referentie:</b> Kantoor Alusia Business</p> 	<p><b>1200 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Gevarieerde structuur Hoogbouw Bandstralenramen</p> <p><b>Referentie:</b> Kantoor Gent Zuid</p> 	<p><b>1400 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Complexe structuur Hoogbouw Viesgevel</p> <p><b>Referentie:</b> Gerechtigd gebouw</p> 
<b>AUDITORIUM</b>	<p><b>1550 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel</p> <p><b>Referentie:</b> Auditorium Dusseldorf</p> 	<p><b>1600 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Gevarieerde structuur Grote raampartijen Bandstralenramen</p> <p><b>Referentie:</b> Auditorium Katak</p> 	<p><b>1750 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Complexe structuur Viesgevel Dichtbeton</p> <p><b>Referentie:</b> Auditorium Tweeberken</p> 
<b>LESLOKALEN / VERGADERZALEN</b>	<p><b>1050€/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel</p> <p><b>Referentie:</b> Campus Melle</p> 	<p><b>1250 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Gevarieerde structuur Grote raampartijen Bandstralenramen</p> <p><b>Referentie:</b> Campus Kattenberg</p> 	<p><b>1450 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Complexe structuur Viesgevel Bandstralenramen</p> <p><b>Referentie:</b> Museumwoning Sint Pieters</p> 
<b>WONEN</b>	<p><b>1050 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel</p> <p><b>Referentie:</b> Woningen Pinguinstraat</p> 	<p><b>1150 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Gevarieerde structuur Gevarieerde dakopbouw Bandstralenramen</p> <p><b>Referentie:</b> Woningen Het volk</p> 	<p><b>1250 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Complexe structuur Viesgevel Dichtbeton</p> <p><b>Referentie:</b> Kanaal huizen</p> 
<b>COMMERCIEEL</b>	<p><b>700 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Casco afgewerkt Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel</p> <p><b>Referentie:</b> Klassieke ramen Geen actieve koeling</p> 	<p><b>750 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Casco afgewerkt Gevarieerde structuur Grote raampartijen Bandstralenramen</p> <p><b>Referentie:</b> Aanbidding voorzien Altra</p> 	<p><b>850 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opdring:</b> Casco afgewerkt Complexe structuur Glasviesgevel Dichtbeton</p> <p><b>Referentie:</b> Aanbidding voorzien Altra en doortrakten</p> 

De aangehaalde voorbeelden zijn louter illustratief. De bouwkost van deze projecten worden door BOPRO op vandaag verondersteld zich binnen een aanvaardbare prijsmarge van de opgegeven ratio te bevinden.

Tabel 10 – Gehanteerde Bouwkostenratio's

In bovenstaande tabel worden de verschillende ontwerpkeuzes geduid met referenties. Deze referenties zijn enkel ter duiding. De bouwkost ervan wordt door BOPRO ingeschat overeen te stemmen met de opgegeven ratio's.

Binnen het vooropgesteld budget werd geen provisie genomen voor een passieve bouwwijze of een laag energie gebouw. In de huidige initiatiefbegroting is uitgegaan van marktstandaard, dus conform de wettelijke bepalingen. Hieronder wordt de mogelijke impact van de laagenergienota van de Stad Gent op het project geanalyseerd.

### Laagenergienota Stad Gent

Door te kiezen voor laagenergiebouw wil de Stad een voortrekkersrol spelen op het vlak van duurzaam bouwen. De goedgekeurde laagenergienota focust daarbij op het aspect energie. Een energiezuinig gebouw is immers de basis van duurzaam bouwen.

### Engagement Stad Gent

Gezien financiële en milieugerelateerde voordelen van laagenergiebouw, gezien de huidige wetgeving niet streng is en op termijn vermoedelijk zal verscherpt worden, gezien de Stad ambitieuzer wil zijn en een voortrekkersrol op zich wil nemen, gezien de technische haalbaarheid en de aanvaardbare terugverdientijd, omwille van het duurzame imago van de Stad en haar voorbeeldfunctie, stelt de Technische Werkgroep REG voor dat de Stad Gent naar laagenergiebouw streeft voor al haar eigen nieuwbouwprojecten en voor alle projecten die de Stad door derden laat realiseren en waarbij de Stad de grootste financier is.

De volgende ambitieniveaus voor energieprestatie worden als plafond voorgesteld:

Woningbouw	Kantoor – school	Andere bestemmingen
E 50-60 / K 30	E 60-75 / K 30	K 30

De Technische Werkgroep REG stelt ook voor dat de Stad het engagement aangaat om na te gaan of laagenergiebouw ook voor renovatie kan nagestreefd worden en dat ze deze bouwwijze stimuleert bij grondige renovatie indien de meerkost aanvaardbaar blijft. Die stimulatie kan zich bijvoorbeeld vertalen door een ondersteuning van een grondig renovatieproject door het REG-fonds.

### De ervaring van BOPRO

BOPRO steunt de uitgangspunten van de 'Laagenergienota – Technische Werkgroep RWEG – 2007'. Een langetermijnvisie vanuit zowel financieel-economisch als sociaalecologisch standpunt verdedigen de principes van lage energiebouw. Op basis van de huidige markteconomische realiteit stellen verschillende auteurs (Verbeek, Hens, et al.) voorop dat passief bouwen op heden financieel nog niet interessant is. Het financiële optimum voor woningen en openbare gebouwen werd in relatief recente onderzoeken vastgelegd bij laagenergiebouw.

Zoals aangegeven in de laagenergienota dient de hiërarchie der maatregels te worden gerespecteerd. Eerst dient de energievraag te worden geminimaliseerd, daarna dient de vraag op een duurzame wijze te worden ingevuld de resterende energievraag die niet op een duurzame wijze kan worden opgewekt dient zo efficiënt mogelijk om te gaan met eindige brandstoffen.

Vanuit kostprijsefficiëntie is thermische isolatie de belangrijkste factor. Het optimale isolatiepeil schommelt rond K30, met een nadruk op de dakisolatie. Het nastreven van een goede luchtdichtheid is een tweede noodzakelijke stap om het E-peil te verlagen. Om tot een energiezuinig gebouw te komen dient een ontwerper uiteraard ook rekening te houden met de compactheid van een gebouw, de beglazingsgraad, de oriëntatie en de beschaduwing. De energievraag van elektrische toestellen en verlichting dient te worden geoptimaliseerd. Het waterverbruik dient te worden beperkt en de buffering en infiltratie grondig te worden bestudeerd.

Het invullen van de resterende energievraag voor verwarming, koeling en elektrische apparaten op een efficiënte wijze kan gebeuren met de inzet van ecologie vriendelijke technieken. Hierbij denken wij aan warmtepompen (KWO indien mogelijk), warmtekrachtkoppelingen (WKK), aantakking op de bestaande Stadsverwarming (een vorm van WKK) en eventueel thermische zonnepanelen om de vraag van SWW op te vangen.

Aspecten als Life Cycle Analysis zullen in de toekomst zeker hun nut bewijzen, naar ecologische impact spelen zij een rol die ondergeschikt is aan hierboven kort beschreven strategie die overeenstemt met de inhoud van de laagenergienota. Het dient duidelijk te zijn dat bovenstaande maatregels een opsomming zijn van maatregels ter optimalisatie van een vooropgesteld programma. De keuze om al dan niet te bouwen en de grootte van het programma zijn fundamentele keuzes.

De vooropgestelde ambitieniveaus sluiten aan bij een financieel optimum naar Total Cost of Ownership. Naar mate de kostprijs van energie relatief stijgt ten aanzien van de bouwkost zal het financieel optimum verschuiven naar een lager E-peil. Niet tegenstaande de duidelijke financiële en ecologische voordelen op langere termijn van laagenergiebouw blijft de initiële meerkost vaak een hindernis.

### **Toepasbaarheid op het project De Krook**

De laagenergienota is toegespitst op nieuwbouwprojecten waarin de stad Gent een belangrijke financier is. De nieuwbouw van de Bibliotheek van de toekomst past binnen het toepassingsdomein van de laagenergienota.

Voor de herontwikkeling van het Wintercircus kunnen deze ambities technisch worden gerealiseerd. De loskoppeling tussen de drager van de initiële meerkosten en de kostenbesparingen door de uiteindelijke gebruiker maakt de keuze voor laagenergiebouw vanuit markteconomisch standpunt minder voor de hand liggend. De vrije huurmarkt is op heden nog niet bereid om deze meerkosten te dragen, waardoor de ontwikkelaars zelden zelf dit initiatief nemen.

In de huidige initiatiefbegroting is uitgegaan van marktstandaard, dus conform de wettelijke bepalingen. In de nota voor laag energiebouw werd om een inschatting te kunnen weergeven van de meerkost gepolst bij twee architectenbureaus (EVR – Vanantwerpen), een studiebureau (Cenergie) en de Bond Beter Leefmilieu. Er werd ook door de Technische Werkgroep REG een berekeningsoefening gemaakt van een zestal projecten om een indicatie te krijgen van de meerkost op basis van lopende projecten.

Elk van de bevroegde bureaus of diensten onderlijnt dat de meerkost sterk ontwerp- en projectgebonden is. Vooral het ontwerp heeft een grote impact, de mate waarop compact gebouwd wordt, de verhouding van de hoeveelheid muren versus de hoeveelheid glaspartijen, de oriëntatie, en dergelijke. Het studiebureau Cenergie - gespecialiseerd in utiliteitsbouw - stelt dat de meerkost voor utiliteitsbouw varieert van 0% tot 10% afhankelijk van het soort gebouw waarmee vergeleken wordt, de hoeveelheid glaspartijen en het comfortpeil ervan. Gemiddeld wordt een meerkost van 5% vooropgesteld. De berekeningsoefening van de Technische Werkgroep REG kwam tot een meer gevarieerde meerkost tussen de 5 à 7%, en 10% bij grote glaspartijen.

Indien we dit vertalen naar de Bibliotheek van de toekomst denken wij dat 10% meerkost voor een laag energie gebouw niet volstaat. De aangehaalde referenties betreffen immers geen bibliotheek. Tot op heden zijn er geen referenties beschikbaar van dit type gebouwen. Er werd reeds vanuit het concept aangegeven dat transparantie en de verbinding met de buitenwereld van groot belang zijn. Architecturaal zou dit aanleiding kunnen geven tot grotere glaspartijen, wat sterk doorweegt op de kostprijs. Het publieke karakter met 5.000 bezoeken per dag zorgt voor grotere infiltratieverliezen. Dit vraagt bijkomende maatregelen zoals saswerking van de toegangszones. De technische installatie van een bibliotheek zijn veelal zwaar gedimensioneerd, gezien deze worden bepaald op de piekbelasting van een openbaar gebouw, De meerkost om de HVAC installatie met deze vermogens op een laagenergetische manier te realiseren dient niet te worden onderschat. Daarnaast geven we aan dat laagenergiebouw wordt gedragen door een rationeel ontwerp. Gezien er over het ontwerp zelf geen gegevens ter beschikking zijn, en rekening houdend met het specifieke karakter van de bibliotheek zouden wij adviseren om de kostprijs met minstens 15% te verhogen voor het bibliotheekgebouw. Het is echter de opdrachtgever zelf die afhankelijk van de gekozen energienorm voor het gebouw zal bepalen hoe hoog dit moet zijn. Voor de bibliotheek zou de voorgestelde aanneme neerkomen op een meerkost inclusief de bijkomende kosten van 4.902.736€, excl. BTW. Voor het multimediacenter zou dit een meerkost van 1.655.736 € betekenen, excl. BTW en bijkomende kosten.

### 3.2.2 TERREIN GERELATEERDE BOUWKOSTEN

Deze paragraaf omvat de kosten voor inrichtingswerken van eventuele buitenaanleg behorend tot de gebouwen: binnentuinen, patio's en dergelijke. Het betreft hier niet de aanleg van de publieke parken, pleinen of infrastructuur. De huidige plannen bieden geenszins duidelijkheid omtrent hoe deze buitenzones worden voorzien. In deze fase worden zij verondersteld te zijn inbegrepen in de bouwkosten.

### 3.3 Inrichtingskosten

Er werd geen rekening gehouden met de inrichtingskosten. De herontwikkeling van het Wintercircus is gericht naar de private markt. De inrichtingen zijn ten laste van de koper of van de huurder.

Voor IBBT en UGent gaan we er van uit dat de ter beschikking gestelde kantoren landschapskantoren zijn en dat ze zelf instaan voor de inrichting en het meubilair.

Voor de bibliotheek van de toekomst loopt voor het ogenblik een studie die de noden van de bibliotheek in kaart brengt en waarvan de resultaten tegen einde van dit jaar worden verwacht. Een eerste voorlopige inschatting van de kost wordt door de Bibliotheek Gent geraamd op 5,7 miljoen euro inclusief BTW. Dit getal is een eerste raming voor Inrichting van de publieke ruimte, de automatisering van de Bibliotheek en de inrichtingen van het magazijn en de wisselcollectie. Het meubilair en de losse inrichting van de kantoren van de bibliotheek zit hier op heden nog niet in vervat.

### 3.4 Bijkomende kosten

De vierde categorie van de kosten wordt gevormd door de bijkomende kosten. In onderstaande tabel wordt in detail weergegeven welke kosten hier worden in beschouwing genomen. Deze percentages zijn relatief beschouwd aan de bouwkosten.

4 - BIJKOMENDEKOSTEN			
4.1 VOORBEREIDINGS- EN BEGELEIDINGSKOSTEN			
	Raming totale voorbereidings- en begeleidingskost		13,50%
a.	<u>Stedenbouwkundig Masterplan</u>		0,15%
b.	<u>Projectdefinitie en programma van eisen</u>		0,10%
c.	<u>Opmetingskosten van het terrein</u>		0,25%
d.	<u>Grondonderzoek</u>		0,25%
e.	<u>Architectenkosten</u>		7,00%
f.	<u>Ingenieur Stabiliteit</u>		1,25%
g.	<u>Ingenieur Bouwfysica</u>		0,25%
h.	<u>Ingenieur Technieken</u>		0,75%
i.	<u>Ingenieur Akoestiek</u>		0,10%
j.	<u>Veiligheidscoördinator</u>		0,40%
k.	<u>EPB-verslaggever</u>		0,10%
l.	<u>Binnenhuisarchitect</u>		0,15%
m.	<u>Project Management - Uitvoering</u>		2,15%
n.	<u>Quantity Surveyor</u>		0,50%

o.	<u>Construction Management - Werftoezichter</u>		inc.
p.	<u>Externe Dienst voor Technische controle i.f.v. decennale verzekering</u>		nvt.
q.	<u>Landschapsarchitect</u>		0,10%
<b>4.2 HEFFINGEN</b>			
a.	<u>Heffingen Bouwaavraag</u>		<i>niet inbegrepen</i>
c.	<u>Aansluitkosten nutsbedrijven</u>		<i>niet inbegrepen</i>
<b>4.3 VERZEKERINGEN</b>			
	Raming totale verzekeringskost		0,35%
	Gerelateerd aan totale bouwkost, infrastructurele voorzieningen en bouwrijp maken		
a.	<u>Alle Bouwplaats Risico verzekering</u>		0,25%
b.	<u>Decennale Verzekering</u>		0,70% optioneel
c.	<u>EDTC voor Technische Controle</u>		0,65% optioneel
d.	<u>Burgerlijke aansprakelijkheid (restrisico)</u>		0,10%
<b>4.4 AANLOOPKOSTEN</b>			
a.	<u>Bestuurskosten</u>		3,50%
b.	<u>Werving personeel</u>		nvt
c.	<u>Vervroegde aanstellingen</u>		nvt
d.	<u>Schoonmaak eerste oplevering</u>		nvt
e.	<u>Verhuiskosten</u>		nvt
f.	<u>Openingskosten</u>		nvt
g.	<u>Leegstand</u>		nvt
h.	<u>Bedrijfskapitaal</u>		nvt
<b>4.5 FIN ANCIERINGSKOSTEN</b>			
	<u>Intercallaire interest bouwkost</u>		6% op jaarbasis
<b>4.6 RISICO VERREKENINGEN en ONVOORZIENE UITGAVEN</b>			
	Totale projectmarge		0% of 10%
	Gerelateerd aan totale bouwkost, infrastructurele voorzieningen en bouwrijp maken		
<b>4.7 ONDERHOUDSKOSTEN VOOR HET VERWORVEN TERREIN</b>			
			nvt
<b>SUBTOTAAL</b>		<b>4 - BIJKOMENDEKOSTEN</b>	<b>EXCLUSIEF BTW</b>

Tabel 11 – Gehanteerde parameters Bijkomende kosten



- De totale begeleidings- en studiekost is ingeschat op 13,5% van de bouwkost. Voor het gedeelte nieuwbouw werd een ereloon van 7% voorzien voor de architect wat toelaat om een kwalitatief hoogstaande Belgische ontwerper aan te stellen. Dit ereloon is evenwel niet van dien aard om een internationale toparchitect te ambiëren.
  
- Voor het gedeelte Wintercircus werd dit ereloon van 7% aangehouden voor het totale project. Dit houdt het midden tussen het ereloon voor renovatie van 10% en een marktconform ereloon voor commerciële ontwikkelingen van 6%, wetende dat deze zich inzake oppervlakte 30-70% verhouden.
  
- Er is rekening gehouden met de standaardpakketten voor verzekering: Algemene Bouwplaatsrisico verzekering en een verzekering restrisico Burgerlijke Aansprakelijkheid. Een decennale verzekering en de bijhorende controle der werken door een externe dienst voor technische controle wordt optioneel begroot. Gezien de locatie en het type van opdracht kan een decennale verzekering worden overwogen.
  
- Er werden tevens 3,5% bestuurskosten voorzien. Deze provisie omvat de projectgebonden werkingskosten van de bouwheer, de Stad Gent, AG SOB en andere betrokken diensten voor de publieke ontwikkeling en voor de werkingskosten van de private ontwikkelaar voor de private ontwikkeling. Indien deze kosten voor het publieke deel op een ander budget worden voorzien, kan deze provisie als marge worden gebruikt.
  
- Inzake intercallaire interesten (voorfinanciering) is gerekend met een jaarlijkse interest van 6% op de bouwkost, gedurende de inschatte bouwtermijn van 18 maand, deze werden enkel voor de herontwikkeling van het Wintercircus in rekening gebracht.
  
- Betreffende het gedeelte Wintercircus werd een risicomarge van 10% voorzien gezien het project deels een renovatie betreft. Voor de nieuwbouw van de Bibliotheek wordt een strenge budgetopvolging vooropgesteld en werd er bijgevolg geen bijkomende risicomarge voorzien. Er wordt rekening gehouden met een hoge marktstandaard, waarbinnen de ontwerpers kostenbewust zullen dienen te ontwerpen, aangestuurd door een Quantity Surveyor.

## 4 KOSTENRAMING

### 4.1 Resultaten

De gedetailleerde resultaten van de kostenramingen vindt u in bijlage. In onderstaande treft U een samenvatting van de projectkosten per entiteit inclusief en exclusief BTW, voor de beide scenario's met een pro rata verdeling van de grondaandelen volgens de te realiseren oppervlakte.

<b>Scenario 'Binnen Onteigeningsplan'</b>				
<b>Functie</b>		<b>Programma</b>	<b>Projectkost BTW ex</b>	<b>Projectkost BTW in</b>
Bibliotheek		15.925 m <sup>2</sup>	32.684.909 €	39.548.740 €
MEDIA IBBT & UG		5.000 m <sup>2</sup>	11.812.490 €	14.130.519 €
Handel		3.700 m <sup>2</sup>	5.161.931 €	5.935.794 €
Horeca		2.025 m <sup>2</sup>	2.825.111 €	3.248.644 €
Residentieel		4.200 m <sup>2</sup>	9.605.231 €	11.169.689 €
Kantoren		2.600 m <sup>2</sup>	4.689.499 €	5.401.871 €

Tabel 12 – Bouwkostenraming Scenario Binnen Onteigeningsplan

<b>Scenario 'Verruimd Onteigeningsplan'</b>				
<b>Functie</b>		<b>Programma</b>	<b>Projectkost BTW ex</b>	<b>Projectkost BTW in</b>
Bibliotheek		15.925 m <sup>2</sup>	32.684.909 €	39.548.740 €
MEDIA IBBT & UG		5.000 m <sup>2</sup>	11.697.042 €	14.015.072 €
Handel		3.700 m <sup>2</sup>	5.231.359 €	6.005.222 €
Horeca		2.545 m <sup>2</sup>	3.598.327 €	4.130.619 €
Residentieel		4.575 m <sup>2</sup>	10.564.065 €	12.266.912 €
Kantoren		2.600 m <sup>2</sup>	4.750.483 €	5.462.855 €

Tabel 13 – Bouwkostenraming Scenario Verruimd Onteigeningsplan

<b>Scenario 'Buiten Onteigeningsplan'</b>				
<b>Functie</b>		<b>Programma</b>	<b>Projectkost BTW ex</b>	<b>Projectkost BTW in</b>
Bibliotheek		15.925 m <sup>2</sup>	32.684.909 €	39.548.740 €
MEDIA IBBT & UG		5.000 m <sup>2</sup>	11.785.462 €	14.103.491 €
Handel		3.700 m <sup>2</sup>	5.238.520 €	6.012.383 €
Horeca		2.545 m <sup>2</sup>	3.603.253 €	4.135.545 €
Residentieel		6.825 m <sup>2</sup>	15.790.142 €	18.332.386 €
Kantoren		2.600 m <sup>2</sup>	4.756.773 €	5.469.145 €

Tabel 14 – Bouwkostenraming Scenario Buiten Onteigeningsplan

Deze prijzen vertegenwoordigen een inschatting van de bouwkost in Algemene Aanneming (prijzen oktober 2008). De gedetailleerde berekening voor elk projectonderdeel voor elk van de beschouwde scenario's treft u in bijlage.

## 4.2 Planning

Om de bouwkost volledig in te schatten dienen reeds assumpties te worden genomen aangaande de planning. Het betreft hier de intercallaire interesten en de effecten betreffende de grondkosten (de onroerende voorheffing en de geraamde huurinkomsten). In onderstaande treft u de planning der studies en uitvoering der werken zoals wij deze inschatten voor een project van deze omvang. Deze planning houdt geen rekening met mogelijke vertragingen door de onteigeningsprocedure.

<b>Nieuwbouw Bibliotheek</b>	
Consensus Stadsontwerp en Budget	december 2008
Lanceren Open Oproep	februari 2009
Uitroepen laureaat Open Oproep	september 2009
Opstellen definitief programma en projectdefinitie	december 2009
Aanvang Studiefase	februari 2010
Indienen Bouwaanvraag	juni 2010
Uitvoeringsontwerp klaar voor aanbesteding en bouwaanvraag	september 2010
Gunning aanbesteding	december 2010
Start Sloopwerken	januari 2011
Start Bouwwerken	mei 2011
Einde Bouwwerken 18 maand	november 2012
Inrichtingswerken en Opleveringen	januari 2013

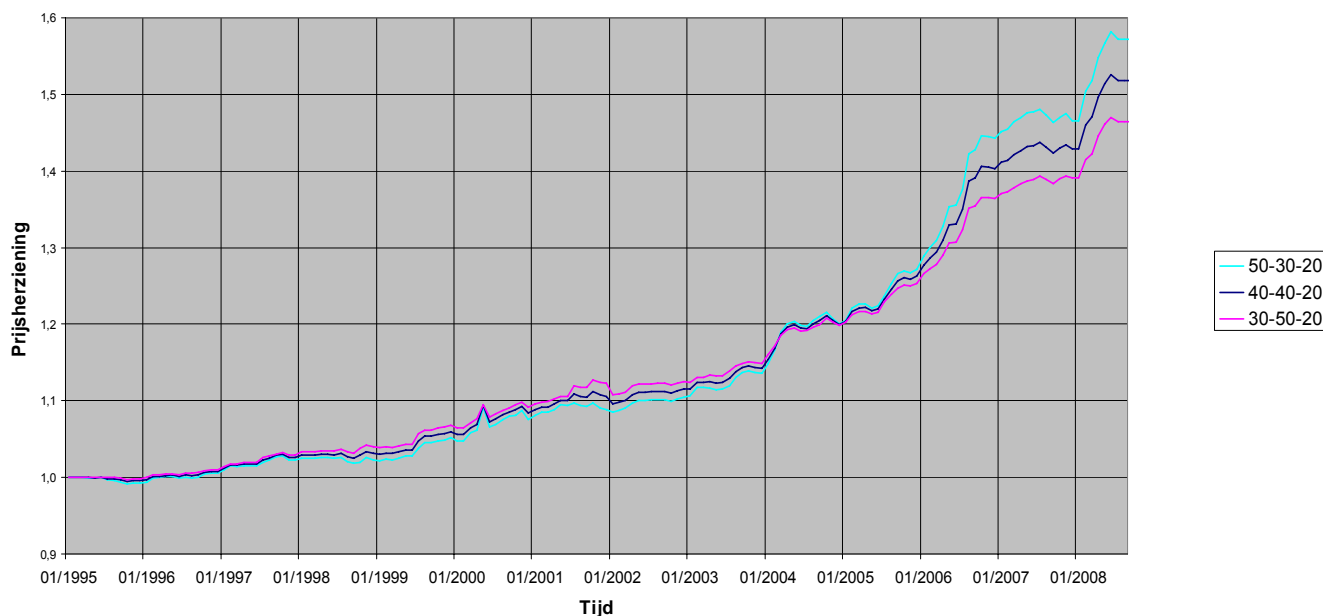
Tabel 15 – Planning Nieuwbouw Bibliotheek van de toekomst

<b>Private Ontwikkeling Wintercircus</b>	
Consensus Stadsontwerp en Budget	december 2008
Opstartprocedure aanstellen Private Partner	februari 2009
Aanstellen Private Partner	september 2009
Opstellen definitief programma en projectdefinitie	december 2009
Aanvang Studiefase	februari 2010
Indienen Bouwaanvraag	juni 2010
Uitvoeringsontwerp klaar voor aanbesteding	september 2010
Gunning aanbesteding	december 2010
Start Sloopwerken	januari 2011
Start Bouwwerken	mei 2011
Einde Bouwwerken 18 maand	november 2012
Opleveringen	december 2012

Tabel 16 – Planning Private ontwikkeling

### 4.3 Evolutie kostprijs

De bouwkosten en bijgevolg de projectkosten zijn geen constante, maar evolueren met de inflatie en de marktprijs van het materiaal. Het typebestek VL100 voor overheidsopdrachten hanteert hiertoe een prijsherzieningsformule die gebaseerd is op indices voor materiaal en loon. Wanneer we de evolutie van de bouwkosten sinds 1995 bekijken zien we een significante stijging vanaf 2004.



Grafiek 1 – Evolutie van de bouwkosten

Tot 2004 evolueerde de bouwkost in overeenstemming met de inflatie. Sinds dan heeft de bouwkost een sterke stijging gekend door de opkomst van de vraag naar materiaal in Azië. Het jaar 2006 was een absolute uitschieter met een stijging van de bouwkosten van 10% op jaarbasis. Deze trend is doorgegaan tot medio 2007, waarna zich een lichte terugval heeft gemanifesteerd. In 2008 zien we weer een sterke stijging in de eerste helft van het jaar, gevolgd door een stabiele periode tot op heden.

Uit de planning uit voorgaand punt volgt dat men vanuit budgettaire oogpunt dient rekening te houden met de marktprijzen van 2012 - 2013.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
3,08%	0,39%	1,98%	3,71%	4,81%	6,70%	11,63%	1,04%	6,70%	Coëff: 50% - 30% - 20% (I - S - C)
2,95%	0,71%	1,72%	3,47%	4,20%	5,86%	9,59%	1,28%	5,10%	Coëff: 40% - 40% - 20% (I - S - C)
2,82%	1,04%	1,46%	3,22%	3,58%	5,01%	7,55%	1,53%	3,69%	Coëff: 30% - 50% - 20% (I - S - C)

Tabel 17 – Jaarlijkse stijging van de bouwkosten

Naast de bouwkosten zijn evenwel ook de inkomsten tijdsafhankelijk en onderhevig aan inflatie.

Alle prijzen die we hebben opgegeven zijn uitgedrukt in reële termen op oktober 2008

Gezien het actuele ongunstige economische klimaat en de problemen in banksector is het zeer moeilijk om prognoses te geven aangaande de te verwachten evoluties in de vastgoedmarkt

Onderstaande overwegingen van STADIM beschrijven mogelijke evoluties. Gezien de grote onzekerheid werden deze niet mee opgenomen in de studie.

- Hoe gaat de banksector op de nieuwe situatie reageren?

Wij verwachten dat de rentevoeten voor leningen zullen stijgen met de mogelijkheid dat eveneens de voorschotcoëfficiënten zullen afnemen. Dit zal o.i. voor gevolg hebben dat ontlenen moeilijker zal worden en er dus minder gekocht/verkocht zal worden. Hoe lang deze situatie zal aanhouden is momenteel niet te voorspellen.

- Hoe gaan de bouwkosten evolueren?

Tot zeer recent waren de bouwkosten hoog omwille van de grote vraag naar bouwmaterialen vanuit de ganse wereld en voornamelijk China (o.a. bouw Olympische complexen en bedrijfsgebouwen).

Idem wat de loonkosten in de bouwsector in België betreft, dit omwille van het hoge aantal nieuwe constructies gedurende de laatste jaren (voornamelijk appartementen), de vergrijzing en daardoor beperkt aantal gekwalificeerde arbeiders.

Door de stagnatie van de wereldeconomie en de bankencrisis verwachten wij dat ook in België de kosten op korte termijn zullen dalen doch de grootte en de duurtijd hiervan zullen afhangen van de verdere evolutie van de (wereld-)economie.

Voorspellingen doen over bouwkostenevolutie op middellange en lange termijn wordt daardoor moeilijk doch men mag ervan uitgaan dat de bouwkosten opnieuw zullen stijgen bij het aantrekken van de wereldhandel.

- Hoe gaan de huurprijzen van kantoren en handelspanen evolueren?

Rekening houdend met de huidige economische malaise is het te vrezen dat er minder mensen aan het werk zullen zijn, dus mogelijk afslanken van bedrijven (minder personeel) waardoor er minder vraag zal zijn naar **kantoren** waardoor kans, op relatief korte termijn, van lagere huurprijzen.

Door de daling van de koopkracht in België zal o.i. ook in belangrijke mate de druk op de handelshuren toenemen met mogelijke verlagingen tot gevolg.

Klassiek doen neerwaartse correcties zich in eerste instantie voor in de uitlopers van de gekende locaties, waar vaak ook het probleem van overaanbod zich het eerst laat gevoelen.

Besluit:

In de actuele context is het zeer moeilijk tot onmogelijk prognoses te geven aangaande te verwachten evoluties (bouwkosten, huur- en verkoopprijzen) in de vastgoedmarkt.

Vermoedelijk zullen op korte termijn negatieve bijstellingen plaatsvinden, doch op middellange termijn (3 en 5 jaar) kunnen we er redelijkerwijs vanuit gaan dat de vastgoedmarkt zich, zij het langzaam, zal herstellen met aantrekkende prijzen als gevolg.

## 5 INSCHATTING INKOMSTEN

### 5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de inkomsten werd beroep gedaan op STADIM cvba. De huur- en verkoopprijzen werden bepaald in functie van de actuele onroerend goed markt in Gent en houdt rekening met de specifieke gegevens van de locatie.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het bouwvolume gerealiseerd in en rond het Wintercircuit en de nieuwe bibliotheek.

### 5.2 Marktgegevens

#### 5.2.1 MARKTGEGEVENS KANTOREN

##### 5.2.1.1 Algemene marktgegevens Gent

Actuele huurprijzen kantoren Gent:		
basishuurprijs:	80,00 €	per m <sup>2</sup> per jaar
tophuurprijs:	135,00 €	per m <sup>2</sup> per jaar
Actuele huurprijzen overdekte kantoorparkings Gent:		
tussen	75,00 €	per parking per maand
en	95,00 €	per parking per maand

Tabel 18 – Marktgegevens kantoren

Voorvoemde tophuurprijzen kunnen enkel behaald worden indien de kantoren voorzien zijn van alle modern kantorencomfort (o.a. verhoogde vloeren, airco,...), gelegen op goed bereikbare locaties (zowel openbaar vervoer als per auto) en beschikkend over ruim voldoende parkeergelegenheid (tussen de 50 en de 80 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte per parking).

Huurprijzen van kantoren worden eveneens beïnvloed door de uitstraling van het gebouw zoals omgevingsfactoren (o.a. nabijheid van winkels, eetgelegenheden,...) en architectuur (gevels, lichtschepping, functionele binnen indeling,...).

### 5.2.1.2 Raming huurwaarden

De huurwaarde van de kantoren in het Wintercircuit werd bepaald rekening houdend met de ligging in het gebouw, een standaard – kwalitatieve doch niet luxueuze – afwerkingsgraad en het gebrek aan parkings rond of onder het gebouw.

De huurwaarde van deze kantoorunits kan geraamd worden op gemiddelde van 95,-€/m<sup>2</sup> bvo/jaar, hetzij afhankelijk van de ligging en niveau in het gebouw tussen 90,-€/m<sup>2</sup> bvo/jaar en 100,-€/m<sup>2</sup>/jaar.

### 5.2.1.3 Idem voor alle varianten

POTENTIELE JAARLIJKSE HUROPBRENGSTEN					
1	Kantoren			213.400 €	
a.	Huuropbrengsten Kantoor		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> .j	€/jaar
1	verdieping	standaard kantoorruimten	538	95,00 €	51.153,85 €
2	verdieping	standaard kantoorruimten	738	95,00 €	70.153,85 €
3	verdieping	standaard kantoorruimten	723	95,00 €	68.692,31 €
b.	Huuropbrengsten Parkings		st	€/st.j	€/jaar
	Parkings		26	900 €	23.400 €

Tabel 19 – Inschatting Inkomsten Kantoren Scenario 1



## 5.2.2 MARKTGEGEVENS RESIDENTIEEL

### 5.2.2.1 Algemene marktgegevens Gent

Actuele vraagprijzen nieuwbouwappartementen te Gent:			
tussen	1.800 €	per m <sup>2</sup> privatieve vloeroppervlakte	
en	3.500 €	per m <sup>2</sup> privatieve vloeroppervlakte	
hetzij verkoopprijzen			
tussen	170.000 €		
en	355.000 €	voor <b>twee slaapkamer</b> appartementen	
tussen	205.000 €		
en	500.000 €	voor <b>drie slaapkamer appartementen en dakappartementen</b>	
Actuele vraagprijzen ondergrondse nieuwbouwparkings te Gent:			
tussen	25.000,00 €		
en	30.000,00 €		
Actuele vraagprijzen ondergrondse autoboxen te Gent:			
tussen:	35.000,00 €		
en	45.000,00 €		

Tabel 20 – Marktgegevens Residentieel

- Voornoemde top verkoopprijzen voor zowel appartementen als parkings en autoboxen worden enkel behaald op uitstekende woonlocaties en voor gebouwen met een luxe afwerking.
- Er dient voorzichtig omgesprongen te worden met geafficheerde eenheidsprijzen per m<sup>2</sup> privatieve vloeroppervlakte daar er een tendens bestaat tot verkleining van de privatieve (verkoopbare) vloeroppervlakte ( $\leq 100$  m<sup>2</sup> voor twee slaapkamer appartementen), wat de verkoopprijzen in absoluut bedrag beperkt. De oppervlakte van de woningen corrigeert zich in functie van de koopkracht.
- Bij het bepalen van de verkoopwaarden van de appartementen werd rekening gehouden met de situering van elk individueel appartement zowel naar ligging (aan plein, winkelstraat of achterliggende straat), als in het gebouw zelf (bouwlaag).

Bovendien is een belangrijk facet bij het bepalen van de verkoopwaarde van een appartement de grootte van de terrassen. Hier dient bij het concept en ontwerp ruime aandacht aan besteed te worden.

#### 5.2.2.2 Raming verkoopwaarden

De woningen worden gerealiseerd langs de zijde van het nieuwe plein in de herontwikkeling van het Wintercircus. Het betreft nieuwbouwwoningen met een hoge afwerkingsgraad. Op basis van de voorliggende schetsen en stedenbouwkundige gegevens zijn verkoopprijzen ingeschat voor de verschillende appartementen. Hierbij werd een onderscheid gemaakt in oriëntatie en niveau.

Rekening houdend met voornoemde opmerkingen en de huidige marktprijzen voor appartementen ramen wij de huidige gemiddelde verkoopwaarde van de appartementen van:

- |  |              |                              |
|--|--------------|------------------------------|
| ▪ Het scenario 'Binnen Onteigeningsplan'   | op gemiddeld | <b>2.924 €/m<sup>2</sup></b> |
| ▪ Het scenario 'Verruimd Onteigeningsplan' | op gemiddeld | <b>2.934 €/m<sup>2</sup></b> |
| ▪ Het scenario 'Buiten Onteigeningsplan'   | op gemiddeld | <b>2.763 €/m<sup>2</sup></b> |

Deze getallen worden uitgedrukt in €/m<sup>2</sup> privatieve vloeroppervlakte, exclusief BTW en registratierechten. Hierbij houden we rekening met een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van ongeveer 85 m<sup>2</sup> per woonunit. (De oppervlakte van de wooneenheden varieert naar gelang de invulling per scenario)

De woningen tussen het blok Wintercircus en de hoek van de Korianderstraat (panden 239 D, E en F) hebben een hoger dan gemiddelde geraamde verkoopprijs: 3.045€/m<sup>2</sup>.

Voor het blok aan de Korianderstraat houden wij rekening met een lagere gemiddelde verkoopswaarde. De inschattingen van STADIM voor de inkomsten op het residentiële gedeelte bedragen voor dit blok gemiddeld 2.415 €/m<sup>2</sup> privatieve vloeroppervlakte, exclusief BTW en registratierechten.

Voor de raming van de nieuwe ondergrondse parkings, behorend bij de appartementen, gaan we uit van een verkoopwaarde van 25.000,-€ per parking.

## 5.2.2.3 Scenario 'Binnen Onteigeningsplan'

<b>POTENTIELE VERKOOPOPBRENGSTEN</b>						
<b>4. RESIDENTIELE ONTWIKKELINGEN</b>		4.200				
<b>a. Verkoopopbrengsten blok <u>Plattenberg</u></b>						
		<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.370,00 €	879.401,50 €
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.420,00 €	892.449,00 €
niveau +3	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.460,00 €	902.887,00 €
niveau +4	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.500,00 €	913.325,00 €
		<b>12</b>				
<b>b. Verkoopopbrengsten blok <u>Wintercircus</u></b>						
		<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +2	appartementen zonder uitzicht	1	76	65	2.100,00 €	135.660,00 €
niveau +3	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	1.900,00 €	562.020,00 €
niveau +4	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	1.950,00 €	576.810,00 €
niveau +5	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	2.000,00 €	591.600,00 €
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	325	276	3.300,00 €	911.625,00 €
niveau +3	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.460,00 €	1.202.869,00 €
niveau +4	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.500,00 €	1.216.775,00 €
niveau +5	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.540,00 €	1.230.681,00 €
		<b>28</b>				
<b>c. Verkoopopbrengsten blok <u>Lammerstraat</u></b>						
		<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +3	renovatie appartementen	2	150	128	1.700,00 €	216.750,00 €
niveau +4	renovatie appartementen	2	150	128	1.625,00 €	207.187,50 €
		<b>4</b>				
niveau +3	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.100,00 €	197.625,00 €
niveau +4	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.150,00 €	200.812,50 €
niveau +5	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.200,00 €	204.000,00 €
		<b>5</b>				
					<b>gemiddeld/m<sup>2</sup> priv.:</b>	<b>2.924,38 €</b>
<b>d. Verkoopopbrengsten <u>parkings</u></b>						
				<b># pks</b>	<b>€/parking</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau - 3	overdekte autostaanplaatsen			48	25.000,00 €	1.200.000,00 €
						<b>11.640.040,00 €</b>

Tabel 21 – Inschatting Residentieel voor het scenario 'Binnen Onteigeningsplan'

## 5.2.2.4 Scenario 'Verruimd Onteigeningsplan'

<b>POTENTIELE VERKOOPOPBRENGSTEN</b>						
<b>4. RESIDENTIELE ONTWIKKELINGEN</b>		<b>4.575</b>				
<b>a. Verkoopopbrengsten blok <u>Plattenberg</u></b>						
		<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m² privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.370,00 €	879.401,50 €
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.420,00 €	892.449,00 €
niveau +3	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.460,00 €	902.887,00 €
niveau +4	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.500,00 €	913.325,00 €
		<b>12</b>				
<b>b. Verkoopopbrengsten blok <u>Wintercircus</u></b>						
		<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m² privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +2	appartementen zonder uitzicht	1	76	65	2.100,00 €	135.660,00 €
niveau +3	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	1.900,00 €	562.020,00 €
niveau +4	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	1.950,00 €	576.810,00 €
niveau +5	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	2.000,00 €	591.600,00 €
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	325	276	3.300,00 €	911.625,00 €
niveau +3	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.460,00 €	1.202.869,00 €
niveau +4	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.500,00 €	1.216.775,00 €
niveau +5	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.540,00 €	1.230.681,00 €
		<b>28</b>				
<b>c. Verkoopopbrengsten blok <u>Lammerstraat</u></b>						
		<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m² privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +3	renovatie appartementen	2	150	128	1.700,00 €	216.750,00 €
niveau +4	renovatie appartementen	2	150	128	1.625,00 €	207.187,50 €
		<b>4</b>				
<b>d. Verkoopopbrengsten <u>panden 239D, E en F</u></b>						
		<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m² privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	nieuwbouw appartementen	1	75	64	2.800,00 €	178.500,00 €
niveau +2	nieuwbouw appartementen	1	75	64	2.975,00 €	189.656,25 €
niveau +3	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.100,00 €	197.625,00 €
niveau +4	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.150,00 €	200.812,50 €
niveau +5	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.200,00 €	204.000,00 €
		<b>5</b>				
					<b>gemiddeld/m² priv.:</b>	<b>2.934,27 €</b>
<b>d. Verkoopopbrengsten <u>parkings</u></b>						
				<b># pks</b>	<b>€/parking</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau - 3	overdekte autostaanplaatsen			52	25.000,00 €	1.300.000,00 €
						<b>12.710.634 €</b>

Tabel 22 – Inschatting Residentieel voor het scenario 'Verruimd Onteigeningsplan'

## 5.2.2.5 Scenario 'Buiten Onteigeningsplan'

<b>POTENTIELE VERKOOPOPBRENGSTEN</b>					
<b>4. RESIDENTIELE ONTWIKKELINGEN</b>		6.825			
<b>a. Verkoopopbrengsten blok <u>Plattenberg</u></b>					
	<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	3	307	261	3.370,00 €	879.401,50 €
niveau +2	3	307	261	3.420,00 €	892.449,00 €
niveau +3	3	307	261	3.460,00 €	902.887,00 €
niveau +4	3	307	261	3.500,00 €	913.325,00 €
	<b>12</b>				
<b>b. Verkoopopbrengsten blok <u>Wintercircus</u></b>					
	<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +2	1	76	65	2.100,00 €	135.660,00 €
niveau +3	4	348	296	1.900,00 €	562.020,00 €
niveau +4	4	348	296	1.950,00 €	576.810,00 €
niveau +5	4	348	296	2.000,00 €	591.600,00 €
niveau +2	3	325	276	3.300,00 €	911.625,00 €
niveau +3	4	409	348	3.460,00 €	1.202.869,00 €
niveau +4	4	409	348	3.500,00 €	1.216.775,00 €
niveau +5	4	409	348	3.540,00 €	1.230.681,00 €
	<b>28</b>				
<b>c. Verkoopopbrengsten blok <u>Lammerstraat</u></b>					
	<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +3	2	150	128	1.700,00 €	216.750,00 €
niveau +4	2	150	128	1.625,00 €	207.187,50 €
	<b>4</b>				
<b>d. Verkoopopbrengsten <u>panden 239D, E en F</u></b>					
	<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	1	75	64	2.800,00 €	178.500,00 €
niveau +2	1	75	64	2.975,00 €	189.656,25 €
niveau +3	1	75	64	3.100,00 €	197.625,00 €
niveau +4	1	75	64	3.150,00 €	200.812,50 €
niveau +5	1	75	64	3.200,00 €	204.000,00 €
	<b>5</b>				
<b>e. Verkoopopbrengsten <u>Korianderstraat</u></b>					
	<b>st</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	4	450	383	2.325,00 €	889.312,50 €
niveau +2	4	450	383	2.325,00 €	889.312,50 €
niveau +3	4	450	383	2.450,00 €	937.125,00 €
niveau +4	4	450	383	2.475,00 €	946.687,50 €
niveau +5	4	450	383	2.500,00 €	956.250,00 €
	<b>20</b>				
		<b>gemiddeld/m<sup>2</sup> priv.:</b>		<b>2.763,08 €</b>	
<b>d. Verkoopopbrengsten <u>parkings</u></b>					
			<b># pks</b>	<b>€/parking</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau - 3			78	25.000,00 €	1.950.000,00 €
					<b>17.979.321 €</b>

Tabel 23 – Inschatting Residentieel voor het scenario 'Buiten Onteigeningsplan'

### 5.2.3 MARKTGEGEVENS HANDEL

#### 5.2.3.1 Algemene marktgegevens Gent

<b>Actuele huurprijzen handelspanden Veldstraat:</b>		
	1.400 €	per m <sup>2</sup> per jaar (zone A: eerste 10 m x gevelbreedte)
	700 €	per m <sup>2</sup> per jaar (zone B: volgende 10 m x gevelbreedte)
	350 €	per m <sup>2</sup> per jaar (zone C: resterende vloeroppervlakte)
<b>Actuele huurprijzen andere belangrijke handelsstraten in Gent:</b>		
Prime Rent Volderstraat:	rond 425,- €	per m <sup>2</sup> per jaar (zone A: eerste 10 m x gevelbreedte)
Rent Brabantdam:	rond 400,- €	per m <sup>2</sup> per jaar (zone A: eerste 10 m x gevelbreedte)
Prime Rent Zuid:	<b>rond 375,- €</b>	per m <sup>2</sup> per jaar (zone A: eerste 10 m x gevelbreedte)

Tabel 24 – Marktgegevens Commercieel

- Voornoemde huurprijzen worden enkel toegepast in topliggingen en voor handelszaken (ketens) met hoge omzetten (kledingzaken, telefoonshops, mediawinkels, schoenhandel,...);
- Dergelijke hoge huurprijzen zijn niet van toepassing op horeca-uitbatingen en dienstverlenende handelszaken (bvb. copycenter), waar omzetten en winstmarges meestal zeer beperkt zijn. Hier speelt het absolute maandbedrag van de huur, dat in verhouding moet staan met de realiseerbare omzet;

### 5.2.3.2 Raming huurwaarden

Bij het bepalen van de huurprijzen in het Wintercircus werd rekening gehouden met de geplande invulling (Retailtrekker, winkels aan het plein en horeca), grootte en ligging in het complex.

Als basis voor de huurwaardebepaling van de trekker werd uitgegaan van het huidige prijspeil voor kleinere winkels van (375,- €/m<sup>2</sup>/jaar ) in het Shopping Center aan het Wilsonplein.

De verdieping en/ of achtergelegen zones (afhankelijk van de architecturale invulling) hebben wij aan 50% hiervan ingeschat.

<b>HANDEL</b>	3.700			<b>800.480,77 €</b>
huuropbrengsten <b>handel</b>				
	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup>/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
niveau glv (Wintercircus)	1.850	1.423	375,00 €	533.653,85 €
niveau +1 (Wintercircus)	1.850	1.423	187,50 €	266.826,92 €

Tabel 25 – Inschatting Huurwaarden Commercieel

## 5.2.4 MARKTGEGEVENS HORECA EN KLEINHANDEL

### 5.2.4.1 Algemene marktgegevens Gent

<b>Actuele gevraagde huurprijzen voor horeca in Gent:</b>			
uiteraard afhankelijk van grootte en ligging van het pand:			
van	<b>500,- €/maand</b>	hetzij per jaar:	6.000 €
tot	<b>3.500,- €/maand</b>	hetzij per jaar:	42.000 €
			hetzij voor 45 m <sup>2</sup> : <b>133,33 €/m<sup>2</sup>/jaar</b>
			hetzij voor 180 m <sup>2</sup> : <b>233,33 €/m<sup>2</sup>/jaar</b>

Tabel 26 – Marktgegevens Horeca

Voor horecagerichte handelszaken is het levensnoodzakelijk over ruim voldoende passage te beschikken of een uitstekende (zicht-) locatie, goed bereikbaar en met ruime parkeermogelijkheid of deel uitmakend van een belangrijk winkelcircuit.

#### 5.2.4.2 Raming huurwaarden

Voor de winkels achter de apotheek (en aan het plein) werd uitgegaan van 300,- €/m<sup>2</sup>/jaar of 3.712,- €/maand. Voor het horecagedeelte in het Wintercircus zijn we uitgegaan van een gemiddelde winkeloppervlakte van 120 m<sup>2</sup> netto en een huurwaarde van 100,- €/m<sup>2</sup>/jaar of 1.000,- €/maand. Hier is het uiterst belangrijk de terugverdienbaarheid van de exploitatie niet uit het oog te verliezen.

<b>HORECA EN KLEINHANDEL</b>		2.545		291.867,69 €	
		<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup>/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
niveau +2 (St Pietersnieuwstr)	kleine units	365	346	100,00 €	34.600,00 €
niveau +2 (Lammerstraat)	kleine units	430	186	110,00 €	20.460,00 €
niveau +2 (Wintercircus)	complementaire winkels	850	654	95,00 €	62.115,38 €
niveau glv (blok Plattenberg)	standaard winkels	640	492	300,00 €	147.692,31 €
niveau glv (blok Plattenberg)	standaard winkels	260	200	135,00 €	27.000,00 €

Tabel 27 – Inschatting Huurwaarden Horeca



## 6 BUSSINESSCONCEPTEN

---

### 6.1 Algemeen

Er wordt in alle scenario's van uit gegaan dat AG SOB de panden verwerft.

De nieuwbouw zal vooral in gebruik worden genomen door de semipublieke sector (bibliotheek, IBBT, UGent), daar waar het Wintercircus zich eerder leent tot een marktbevraging voor herontwikkeling in samenwerking met een private partner. De functies van de nieuwbouw richten zich vooral naar het publiek (de bibliotheek), daar waar de site rond het Wintercircus eerder een gemengde functie heeft. Het ambitieniveau van beide projecten is verschillend. Dit alles zet er toe aan om het Wintercircus en de Nieuwbouw als twee afzonderlijke projecten te beschouwen.

Anderzijds dient er over te worden gewaakt dat er een architecturale eenheid rond het plein wordt verzekerd.

Onderstaande businessconcepten hebben als enig doel inzicht te verschaffen in de mogelijke constructies voor de realisatie van beide deelprojecten. Deze mogelijke concepten dienen verder in detail te worden onderzocht teneinde een voor de Stad Gent optimale formule te weerhouden. Dit onderzoek valt buiten de opdracht van BOPRO en deze studie.

Volgende in de stuurgroep verkregen uitgangspunten worden meegenomen in onderstaande mogelijke concepten:

- zowel de Universiteit als de Provincie Oost-Vlaanderen wensen eigenaar of mede-eigenaar te zijn van de gebouwen.
- de Vlaamse Gemeenschap ziet zijn inbreng eerder onder vorm van een subsidie.
- AG SOB is eigenaar van het Wintercircus.
- Ontwikkeling in eigen beheer van een dergelijk project valt niet onmiddellijk binnen de core business van het AG SOB.
- Het uitwerken van een samenwerkingsvorm met een private partner dient het voorwerp uit te maken van verdere studie.

De finale keuze van businessconcept dient mede te worden ingegeven door de strategische overwegingen van de publieke overheid (eigenaarschap, inspraak in de ontwikkeling en in het bijzonder in de architectuur), de mogelijke kostenoptimalisaties, de allocatie van de risico's,.... Deze concepten spelen vooral in op de risicospreiding en het betrekken van know how van andere partijen (privaat of publiek). De keuze van het uiteindelijk business concept en de toekenning van het markt- en bouwrisico zal zijn impact hebben op de kostenstructuur en bijgevolg het gehaalde projectrendement.

## 6.2 Concepten

### 6.2.1 VERKOOP PUBLIEK PRIVAAT

Het AG SOB verkoopt de site geheel of gedeeltelijk aan derden die de ontwikkeling realiseren, partieel of integraal. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn voor de nieuwbouw residentiële ontwikkelingen of voor het geheel van herontwikkeling van het Wintercircus. De verkoop kan bestaan in het toekennen van een zakelijk recht aan een derde partij, zoals daar zijn een erfpacht, vruchtgebruik, enz. Achteraf kunnen desgewenst delen van de ontwikkeling worden gehuurd door de publieke sector.

### 6.2.2 PRIVAAT PUBLIEKE SAMENWERKING

Een mogelijkheid bestaat erin om een SPV op te richten waarin de publieke sector samen met een private partner aandeelhouder worden. Er kan gekozen worden voor verschillende formules, combinaties van de aspecten Design, Build, Finance, Maintain & Operate met één of meerdere partners. Belangrijk hierbij is de risico – allocatie vooraf duidelijk vast te leggen.

### 6.2.3 EIGEN ONTWIKKELING

De publieke sector ontwikkelt zelf een gebouw of project en contracteren met een aannemer voor het bouwen. De publieke sector draagt zelf het ontwikkelings- en financieringsrisico ervan en dient zelf de projectleiding te verzorgen.

## **7 FINANCIELE ANALYSE**

---

### **7.1 Inleiding**

We maken een onderscheid tussen de herontwikkeling van het Wintercircus en de nieuwbouw van de Bibliotheek van de Toekomst.

De nieuwe ontwikkeling: 'Bibliotheek van de Toekomst', de bibliotheek en het multimediacentrum van IBBT en Universiteit Gent wordt bekeken als een kostencentrum. Hier is geen commerciële marktwaarde bekeken, maar is gestreefd naar een optimalisatie van de bouwkost.

Het Wintercircus beschouwen we als een project op risico ontwikkeld door een promotor, waarbij de woningen worden verkocht op de vrije markt en waarbij de verhuurbare delen worden verkocht aan een investeerder. Hierbij beschouwen we het marktconform om uit te gaan van een ontwikkelingsmarge van 15% en voor de verschillende programma's een gemiddelde yield van 7 à 7,5%.

We geven nog mee dat deze gemiddelde yield op het ganse Wintercircuscomplex haalbaar is indien en een tophuurder én een langdurig huurcontract voor het kantoorgedeelte vooraf vastliggen. Aan de hand van deze parameters zijn beide scenario's geanalyseerd. De details treft u in bijlage.

We realise your real estate objectives

	SCENARIO BINNEN ONTEIGENINGSPLAN		Totaal
	Residentieel	Totaal verhuurbare delen	
<b>VERHUUR</b>			
GERAAMDE JAARLIJKSE OPBRENGST BTW IN	-	1.223.198 €	1.223.198 €
<b>VERKOOP</b>			
MARKTYIELD	-	7,00%	
AANKOOPPRIJS INCLUSIEF TRANSACTIEKOST	13.865.616 €	17.474.264 €	31.339.879 €
TRANSACTIEKOST (BTW & REGISTRATIEKOST)	2.225.576 €	2.804.801 €	5.030.377 €
GERAAMDE BRUTO VERKOOPSOBRENGST BTW EX	11.640.040 €	14.669.463 €	26.309.503 €
MAKELAARSFEE	349.201 €	440.064 €	789.265 €
GERAAMDE NETTO VERKOOPSOBRENGST BTW EX	11.290.839 €	14.229.379 €	25.520.217 €
<b>PROJECTKOSTEN</b>			
PROJECTKOSTEN BTW EX	9.605.231 €	12.676.541 €	22.281.772 €
1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN	2.156.432 €	3.582.407 €	5.737.839 €
2 - BOUWKOSTEN	5.610.000 €	6.848.250 €	12.458.250 €
4 - BIJKOMENDEKOSTEN	1.839.800 €	2.245.884 €	4.085.683 €
PROJECTKOSTEN BTW IN	11.169.689 €	14.586.309 €	25.755.998 €
<b>ONTWIKKELINGSKOSTEN</b>			
RENDEMENT ONTWIKKELAAR			14,53%

Tabel 28 – Financiële Analyse – Binnen Onteigeningsplan

	SCENARIO VERRUIMD ONTEIGENINGSPLAN		TOTAAL
	Residentieel	Totaal verhuurbare delen	
<b>VERHUUR</b>			
GERAAMDE JAARLIJKSE OPBRENGST BTW IN	-	1.305.748 €	1.305.748 €
		- €	
<b>VERKOOP</b>			
MARKTYIELD	-	7,00%	
AANKOOPPRIJS INCLUSIEF TRANSACTIEKOST	-	18.653.549 €	18.653.549 €
TRANSACTIEKOST (BTW & REGISTRATIEKOST)	-	2.994.089 €	2.994.089 €
AANKOOPPRIJS INC. ONTWIKKELINGSMARGE BTW EX	12.710.634 €	15.639.461 €	28.370.094 €
MAKELAARSFEE: 3%	361.319 €	469.784 €	851.103 €
GERAAMDE VERKOOPSOBRENGST BTW EX	12.329.316 €	15.189.677 €	27.518.992 €
	- €	- €	- €
<b>PROJECTKOSTEN</b>			
PROJECTKOSTEN BTW EX	10.564.065 €	13.580.169 €	24.144.234 €
1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN	2.455.271 €	3.968.135 €	6.423.406 €
2 - BOUWKOSTEN	6.106.290 €	7.238.250 €	13.344.500 €
4 - BIJKOMENDEKOSTEN	2.002.545 €	2.373.784 €	4.376.329 €
PROJECTKOSTEN BTW IN	12.266.912 €	15.590.696 €	27.865.608 €
	- €	- €	- €
<b>ONTWIKKELINGSKOSTEN</b>			
RENDEMENT ONTWIKKELAAR			13,96%

Tabel 29 – Financiële Analyse – Verruimd Onteigeningsplan 1

	SCENARIO BUITEN ONTEIGENINGSPLAN		TOTAAL
	Residentieel	Totaal verhuurbare delen	
<b>VERHUUR</b>			
GERAAMDE JAARLIJKSE OPBRENGST BTW IN	-	1.305.748 €	1.305.748 €
<b>VERKOOP</b>			
MARKTYIELD	-	7,00%	
AANKOOPPRIJS INCLUSIEF TRANSACTIEKOST	-	18.653.549 €	18.653.549 €
TRANSACTIEKOST (BTW & REGISTRATIEKOST)	-	2.994.089 €	2.994.089 €
AANKOOPPRIJS INC. ONTWIKKELINGSMARGE BTW EX	17.979.321 €	15.659.461 €	33.638.782 €
MAKELAARSFEE	639.380 €	469.784 €	1.009.163 €
GERAAMDE VERKOOPSOBRENGST BTW EX	17.439.942 €	15.189.677 €	32.629.618 €
<b>PROJECTKOSTEN</b>			
PROJECTKOSTEN BTW EX	15.790.142 €	13.598.546 €	29.388.688 €
#REF!	3.684.217 €	3.965.512 €	7.670.730 €
	9.116.250 €	7.238.250 €	16.354.500 €
	2.989.674 €	2.373.784 €	5.363.458 €
PROJECTKOSTEN BTW IN	18.332.306 €	15.617.074 €	33.949.459 €
<b>ONTWIKKELINGSKOSTEN</b>			
RENDEMENT ONTWIKKELAAR			11,03%

Tabel 30– Financiële Analyse – Scenario Buiten Onteigeningsplan

## 7.2 Vaststellingen

Op het globale project 'herontwikkeling van het Wintercircus' kan een marktconform rendement worden gerealiseerd, rekening houdend met een gemiddelde yield van 7% voor het totale project. Wanneer we de verschillende deelaspecten analyseren stellen we vast dat de kantoren een bijzondere aandacht vergen. Een goed concept rekening houdend met de eigenheid van het gebouw kan hier resulteren in een optimalisatie van de opbrengst.

Uitgaande van de gemiddelde marktyield kunnen we de reële ontwikkelingsrendementen terugrekenen. Voor Scenario 'Binnen onteigeningsplan' geeft dit een ontwikkelingsrendement van 14,53%, voor het scenario 'Verruimd onteigeningsplan' van 13,98% en voor scenario 'Buiten onteigeningsplan' van 11,03%.

In het scenario binnen de onteigeningsperimeter betekent dit voor de overheid dat de kostprijs voor het verwerven van de gronden op het project kan worden gerecupereerd, evenals de kosten voor de renovatie van de koepel en de gemeenschappelijke delen van het Wintercircus. Voor de ontwikkelaar betekent dit een projectwinst van 14,53%. Er werd tevens 3,5% voorzien in de bijkomende kosten om de projecteigen werkingskosten van de ontwikkelaar te dekken. De gevraagde promotiewinst voor een private ontwikkelaar kan variëren tussen 10% en 20%, afhankelijk van de risico's en het partnership. In het geval men een site aankoopt met onzekerheden rond de bouwvergunning en rond de markt ligt dit eerder op 20%, daar waar men zich tevreden stelt met 10% in het geval er participatie is van de overheid in het project, er geen of slechts een beperkte voorfinanciering van de grond is en er reeds een voorverhuur of voorverkoop van een deel van het project is gerealiseerd. In dit project is de risicograad neerwaarts te beïnvloeden door de impact van de overheid op bvb. de gewenste voorfinanciering van de gronden, de voorverhuring, de omgeving en de bouwvergunning. In dit project is een rendement van 12 à 13 % verdedigbaar voor een private partner, er van uit gaande dat de overheid meewerkt en het project sterk steunt vanuit beleidsmatig en stedenbouwkundig oogpunt. Het project kan met marktconforme huurprijzen en marktconforme yields aan een investeerder worden verkocht.

Op basis van de hoger voornoemde assumpties blijkt dat dit project als geheel rendabel kan zijn. De invulling van het programma is eerder conservatief gebeurd. De invulling van het residentiële gedeelte met studentenhuisvesting of hotel kan resulteren in hogere rendementen.

Elk van de voornoemde assumpties kan in realiteit nog wijzigen, wat de rendementen van het hele project zowel in positieve als negatieve zin kan beïnvloeden. Een samenwerking met een gespecialiseerde projectontwikkelaar kan het project verder optimaliseren. Er is uitgegaan dat het commerciële gedeelte van het Wintercircus wordt ondersteund door de aanwezigheid van een trekker, een retail multinational met sterke merknaam. Indien deze niet wordt gevonden komt de rendabiliteit van de commerciële nevenactiviteiten en de horecazaken onder druk te staan.

De ontwikkeling is marktconform en rendabel, echter kan het project de verdere kosten van het openbaar domein of de ontwikkeling van de bibliotheek niet dragen. Wel kan er worden verwacht dat het grondaandeel van de herontwikkeling Wintercircus wordt terugverdiend. Deze gelden komen dus opnieuw ter beschikking van de Stad.

De gehele hoek van de Korianderstraat verder ontwikkelen als residentieel project komt het rendement van het gehele project niet ten goede. De te verwachten inkomsten van de woningen gericht op de Korianderstraat wegen niet op tegen de verwachte aankoopwaarde en de ontwikkelingskosten. Gezien het herontwikkelen van de panden 239 D, E en F andere mogelijkheden biedt naar de ontwikkeling van het plein zou wel overwogen kunnen worden tot deze aankoop, indien men opteert voor het invullen van het programma met studio's of studentenkamers.

## 8 CONCLUSIES

---

### 8.1 Algemene Site

- de kost voor het ontwikkelen van het openbaar domein wordt geraamd op 8,5 miljoen euro ex BTW.
- Bij het opmaken van de kosten werd er wegens een gebrek aan informatie geen rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van asbest of bodemvervuiling. Deze kunnen het risico van het project verhogen en het rendement beïnvloeden. Het is aangewezen om hier omtrent zo vlug mogelijk meer kennis te verwerven teneinde de mogelijke kost hiervan te kunnen inschatten.

### 8.2 Nieuwe Ontwikkeling 'Bibliotheek van de toekomst'

Voor de nieuwe ontwikkeling 'de Bibliotheek van de Toekomst' kan - rekening houdend met de vooropgestelde assumpties – worden gesteld dat:

- de kost voor het verwerven van de grond voor de nieuwe ontwikkeling € 7,3 miljoen bedraagt exclusief BTW, waarvan € 0,8 miljoen exclusief BTW toe te wijzen valt aan het multimediacentrum.
- de Bibliotheek 32,7 miljoen euro zal kosten, exclusief BTW en zonder grondaandeel.
- het Multimediacentrum 11,8 miljoen euro zal kosten, exclusief BTW maar inclusief grondaandeel.

Het ambitieniveau en het programma van de bibliotheek dienen in een latere ontwerpfase te worden afgestemd op het haalbaarheidsbudget. Met de voornoemde aannames is het mogelijk om een nieuwe ontwikkeling te realiseren volgens een hoge marktstandaard ontworpen door kwalitatieve Belgische ontwerpers. Hiertoe zal een strikte opvolging tijdens de studiefase betreffende value engineering echter noodzakelijk zijn. Voor een project met internationale architecturale ambitie, is a priori geen benchmark van toepassing. Dit ambitie niveau is niet opgenomen in de voorliggende bouwkostenraming. Een selectie van jonge talentvolle ontwerpers zowel in het binnenland als het buitenland kan helpen om een herkenningspunt met betaalbare kwalitatieve architectuur te realiseren binnen de stad, een landmark voor de Stad Gent.

### 8.3 Herontwikkeling van het Wintercircus

Voor de herontwikkeling van het Wintercircus blijken volgende conclusies:

- Het Scenario 'Binnen Onteigeningsplan' is een haalbaar project. De ontwikkeling en renovatie van het Wintercircus kan gebeuren door een private partner met een vooropgesteld marktconform rendement. Hierbinnen valt tevens de renovatie van de koepel en de gemene delen.
- Scenario 'Verruimd Onteigeningsplan': bijkomende aankoop van drie panden voor verdere residentiële ontwikkelingen heeft een licht negatieve impact op het rendement. Dit dient te worden afgewogen tegenover de verbetering van het ruimtelijk concept die door deze aankoop mogelijk wordt.
- Scenario 'Buiten Onteigeningsplan': bijkomende aankopen van 10 panden voor verdere residentiële ontwikkelingen hebben een negatieve impact op het rendement.

Opgemaakt te Mechelen,  
30 oktober 2008

Peter Garré  
MRICS

Luc Van Rysseghem  
MRE

Bopro PM&QS  
Managing Director



















Advisor

#### BIJLAGEN

- BIJLAGE 1:      Overzicht bouwkostenratio's
- BIJLAGE 2:      Initiatiefbudget en Inkomstenraming Scenario 'Binnen Onteigeningsplan'
- BIJLAGE 3:      Initiatiefbudget en Inkomstenraming Scenario 'Verruimd Onteigeningsplan'
- BIJLAGE 4:      Initiatiefbudget en Inkomstenraming Scenario 'Buiten Onteigeningsplan'
- BIJLAGE 5:      Financiële Analyse



**Rapport : “Waalse Krook” te Gent**  
**BIJLAGE 1: Overzicht Bouwkostenratio's**  
**[1 pagina]**

	BASIS MARKTSTANDAARD	HOGE STANDAARD	ZEER HOGE STANDAARD
<b>ONDERGRONDSE PARKING</b>	<p><b>550 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Hoge vormfactor +/- 0,4 (slibwand/vloer) Geen atria Beperkte vrije hoogte &lt;2,2m Minimale afwerking wanden</p> <p><b>Referentie:</b> Parking Kouter</p> 	<p><b>650 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Vormfactor +/- 0,3 Gemiddelde vormfactor (slibwand/vloer) Beperkte vrije hoogte +/- 2,5m Beperkte afwerking</p> <p><b>Referentie:</b> Parking Ramen</p> 	<p><b>750 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Lage vormfactor +/- 0,2 Atria en luchthappers Beperkte vrije hoogte &gt;3m Afwerking slibwanden Signalisatie en kleurvlakken</p> <p><b>Referentie:</b> Parking Sint Pieters</p> 
<b>BIBLIOTHEEK</b>	<p><b>1800 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Architecturale gevel Klassieke ramen Airconditioning Gemiddelde afwerkingsgraad</p> <p><b>Referentie:</b> Bibliotheek Madrid</p> 	<p><b>2000 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Gevarieerde structuur Complexere gevel Bandrasteramen Zichtbeton/pleisterwerk Airconditioning Gemiddelde afwerkingsgraad</p> <p><b>Referentie:</b> Bibliotheek Amsterdam</p> 	<p><b>3000 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Complexe structuur Dakstructuur in glas Vliesgevel Zichtbeton Performante installatie Hoge afwerkingsgraad</p> <p><b>Referentie:</b> Bibliotheek Seattle</p> 
<b>KANTOOR</b>	<p><b>1000 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel Middelhoogbouw Geen actieve koeling Beperkte afwerking</p> <p><b>Referentie:</b> Axxes Business</p> 	<p><b>1200 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Gevarieerde structuur Hoogbouw Bandrasteramen Gemiddelde afwerkingsgraad Airconditioning Verhoogde vloer</p> <p><b>Referentie:</b> Kantoren Gent Zuid</p> 	<p><b>1400 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Complexe structuur Hoogbouw Vliesgevel Zichtbeton Performante installatie Hoge afwerkingsgraad</p> <p><b>Referentie:</b> Gerechts gebouw</p> 
<b>AUDITORIUM</b>	<p><b>1550 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel Klassieke ramen Geen actieve koeling Beperkte afwerking</p> <p><b>Referentie:</b> Auditorium Dunant</p> 	<p><b>1600 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Gevarieerde structuur Grote raampartijen Bandrasteramen Gemiddelde afwerkingsgraad Airconditioning Gemiddelde afwerkingsgraad</p> <p><b>Referentie:</b> Auditorium Kulak</p> 	<p><b>1750 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Complexe structuur Vliesgevels Zichtbeton Performante installatie Airconditioning Hoge afwerkingsstandaard</p> <p><b>Referentie:</b> Auditorium Tweerken</p> 
<b>LESLOKALEN / VERGADERZALEN</b>	<p><b>1050 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel Klassieke ramen Geen actieve koeling Beperkte afwerking</p> <p><b>Referentie:</b> Campus Melle</p> 	<p><b>1250 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Gevarieerde structuur Grote raampartijen Bandrasteramen Zichtbeton/pleisterwerk Klassieke installatie Gemiddelde afwerkingsgraad</p> <p><b>Referentie:</b> Campus Kattenberg</p> 	<p><b>1450 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Complexe structuur Vliesgevels Bandrasters Zichtbeton Airconditioning Hoge afwerkingsstandaard</p> <p><b>Referentie:</b> Monovolume Sint Pieters</p> 
<b>WONEN</b>	<p><b>1050 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel Klassieke ramen Geen actieve koeling Beperkte afwerking</p> <p><b>Referentie:</b> Woningen Palinghuizen</p> 	<p><b>1150 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Gevarieerde structuur Gevarieerde dakopbouw Bandrasteramen Zichtbeton/pleisterwerk Klassieke installatie Gemiddelde afwerkingsgraad</p> <p><b>Referentie:</b> Woningen Het volk</p> 	<p><b>1250 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Complexe structuur Vliesgevels Bandrasters Zichtbeton Airconditioning Hoge afwerkingsstandaard</p> <p><b>Referentie:</b> Kanaal huizen</p> 
<b>COMMERCIEEL</b>	<p><b>700 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Casco afgewerkt Rationele structuur Klassieke dakopbouw Baksteen gevel Klassieke ramen Geen actieve koeling</p>	<p><b>750 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Casco afgewerkt Gevarieerde structuur Grote raampartijen Bandrasteramen Airconditioning voorzien Atria</p>	<p><b>850 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Duiding:</b> Casco afgewerkt Complexe structuur Glasvliesgevel Zichtbeton Airconditioning voorzien Atria en doorbraken</p>

De aangehaalde voorbeelden zijn louter illustratief. De bouwkost van deze projecten worden door BOPRO op vandaag verondersteld zich binnen een aanvaardbare prijsmarge van de opgegeven ratio te bevinden.

**Rapport : “Waalse Krook” te Gent**  
**BIJLAGE 2: Initiatiefbudget en Inkomstenraming**  
**Scenario ‘Binnen Onteigeningsplan’**  
**[3 pagina’s]**

# WAALSE KROOK GRONDKOSTENRAMING - SCENARIO BINNEN ONTEIGENINGSPLAN

Auteur: SDB/LVR  
Datum: 30 oktober 2008  
Versie: 1

	ALGEMEEN SITE			BLOK WINTERCIRCUS			BLOK WAALSE KROOK			
<b>GRONDKOSTENRAMING - SCENARIO BINNEN ONTEIGENINGSPLAN</b>										
<b>1 - GRONDKOSTEN</b>										
<b>1.1 VERWERVINGSKOSTEN</b>	2.767.070 €			2.888.724 €			6.873.622 €			<b>TOTALEN</b>
a. <u>Aankoopson terrein</u>										12.529.416,01 €
<i>De prijzen van de reeds aangekochte panden AG SOB zijn overgenomen.</i>				Wintercircus (258 r en s)		2.000.000 €	Huis 319 y		190.000 €	
				Huis 239 e en f		290.000 €	Huis 319 r		170.000 €	
	Blok Sint-Jansvest	858	2.145.000 €	Huis 239 d		200.000 €	UCON 316c		2.400.000 €	
	Loods	390	702.000 €				Garage 321 p		1.200.000 €	
<i>De overige prijzen zijn ramingen van BOPRO/STADIM In deze posten zit een wederbeleggingsvergoeding van 25% inbegrepen.</i>							Pand 319 b2		300.000 €	
							Huis 328 g		252.000 €	
							Huis 327 h		285.000 €	
							Huis 327 g		250.000 €	
							Huis 300 d		90.000 €	
							Huis 300 e		90.000 €	
							Huis 306 f en g		390.000 €	
							Huis 306d		120.000 €	
							Huis 319 c2		240.000 €	
				Huis 258 l		150.000 €	Huis 319 d2		252.000 €	
				Huis 258 m		252.000 €	Huis 319 x		230.400 €	
							Huis 319 s		204.000 €	
							Huis 319 z		231.600 €	
b. <u>Notariskosten</u>										
<i>zonder kadastrale inschrijvingskosten</i>	1,60%	2.847.000 €	45.552 €	1,60%	602.000 €	9.632 €	1,60%	6.535.000 €	104.560 €	
c. <u>Kosten voor tussenpersonen</u>										
d. <u>Verschuldigde belastingen verwerving of beheer</u>										
<i>historisch reeds betaalde voorheffing tot en met 2008</i>	Blok Sint-Jansvest	2.800 €	5.656 €	Blok Wintercircus		29.825 €	Waalse Krook		4.009 €	
<i>onroerende voorheffing 2009 en 2010</i>	Loods	1.250 €	2.525 €	Wintercircus (258 r en s)	10.120 €	20.442 €	Garage 321 p	1.745 €	3.525 €	
<i>uitgaande van verwerving UCON pas eind 2010</i>				5 Huizen	315 €	3.182 €	Pand 319 b2	1.200 €	2.424 €	
<i>uitgaande van verwerving alle panden begin 2009 en verhuur tot eind 2010</i>							15 huizen	315 €	9.545 €	
g. <u>Opbrengsten</u>										
<i>Uitgaande van huuroopbrengsten alle aangekochte panden voor 2009 en 2010</i>	Blok Sint-Jansvest	- 55.770 €	- 112.655 €	Huis 239 e en f	- 20.250 €	- 40.905 €	Garage 321 p	- 18.000 €	- 36.360 €	
	Loods	- 10.400 €	- 21.008 €	3 Huizen	- 4.200 €	- 25.452 €	Pand 319 b2	- 12.000 €	- 24.240 €	
							10 huizen	- 4.200 €	- 84.840 €	
<b>1.2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTURELE VOORZIENINGEN</b>	7.289.950 €			1.525.250 €			- €			<b>8.815.200,00 €</b>
a. <u>De bijdragen in de kosten van openbare voorzieningen</u>										
<i>Nieuwe wegenis</i>	2693	150,00 €	403.950 €							
<i>Nieuw plein</i>	3180	150,00 €	477.000 €							
<i>Nieuw parkeerleg</i>	1980	150,00 €	297.000 €							
<i>Nieuwe Brug naar Zuid</i>	STELPOST	2.000.000,00 €	2.000.000 €							
<i>Nieuwe Brug naar Laurentplein</i>	STELPOST	2.000.000,00 €	2.000.000 €							
<i>Kaaimuren</i>	352	6.000,00 €	2.112.000 €							
<i>Nieuwe Koepel Wintercircus</i>			- €	1270	1.048,03 €	1.331.000 €				
<i>Voorzieningen afwerken gemene delen Wintercircus: vloer</i>			- €	1195	150,00 €	179.250 €				
<i>Afwerken doorgang Lammerstraat</i>			- €	STELPOST	- €	15.000 €			Niet inbegrepen	
<b>1.2 BTW STELSEL 21%</b>		21%	1.530.890 €		21%	320.303 €		21%	- €	
<b>1.3 KOSTEN VOOR HET BOUWRIJP MAKEN</b>	25.410 €			1.323.865 €			538.450 €			<b>1.887.724,75 €</b>
a. <u>Kosten van werken binnen het terrein</u>										
<i>Instandhoudingswerken</i>						644.628 €				
<i>Wintercircus: Totaalsloop</i>			- €	7.281 m <sup>2</sup>	35,00 €	254.835 €				
<i>Wintercircus - Stripwerkzaamheden</i>			- €	4.732 m <sup>2</sup>	20,00 €	94.640 €				
<i>Wintercircus - Wegnemen Koepelbeplating</i>			- €	FFT	1	25.000 €				
<i>Het slopen van woningen</i>				5 Stuks	15.000 €	75.000 €	15 Stuks	15.000 €	225.000 €	
							Garage 321 p	40.000 €	40.000 €	
							Pand 319 b2	30.000 €	30.000 €	
							UCON 316c	150.000 €	150.000 €	
b. <u>Kosten van werken buiten het terrein</u>										
<i>Uitbreken wegenis</i>	2100	10	21.000 €							
<b>1.3 BTW STELSEL 21%</b>		21%	4.410 €		21%	229.762 €		21%	93.450 €	
<b>SUBTOTAAL 1 - GRONDKOSTEN</b>	<b>10.082.430 €</b>			<b>5.737.839 €</b>			<b>7.412.072 €</b>			<b>23.232.341 €</b>

# WAALSE KROOK

## INKOMSTENRAMING - SCENARIO BINNEN ONTEIGENINGSPLAN

FVS16561

STADIM cvba

Gent: Waalse Krook

POTENTIELE JAARLIJKSE HUROPBRENGSTEN					
<b>1. KANTOREN</b>		2600	<b>213.400,00 €</b>		
<u>a) huuropbrengsten kantoor</u>					
		<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup>/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
niveau + 3	standaard kantoorruimten	700	538	95,00 €	51.153,85 €
niveau + 4	standaard kantoorruimten	960	738	95,00 €	70.153,85 €
niveau + 5	standaard kantoorruimten	940	723	95,00 €	68.692,31 €
<u>b) huuropbrengsten parkings</u>					
parkings	ondergronds		<b>aantal</b>	<b>€/pk/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
			26	900,00 €	23.400,00 €
<b>2. HORECA EN KLEINHANDEL</b>		2.025	<b>209.317,69 €</b>		
<u>huuropbrengsten horeca</u>					
		<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup>/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
niveau +2 (St Pietersnieuwstr)	kleine units	365	374	100,00 €	37.400,00 €
niveau +2 (Lammerstraat)	kleine units	430	201	110,00 €	22.110,00 €
niveau +2 (Wintercircus)	complementaire winkels	850	654	95,00 €	62.115,38 €
niveau glv (blok Plattenberg)	standaard winkels	380	292	300,00 €	87.692,31 €
<b>3. HANDEL</b>		3.700	<b>800.480,77 €</b>		
<u>huuropbrengsten handel</u>					
		<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup>/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
niveau glv (Wintercircus)	type winkel: FNAC, Mediamarkt, ...	1.850	1.423	375,00 €	533.653,85 €
niveau +1 (Wintercircus)	duplex winkel: FNAC, Mediamarkt, ...	1.850	1.423	187,50 €	266.826,92 €
<b>Totaal geraamd per jaar</b>					
				<b>1.223.198,46 €</b>	

POTENTIELE VERKOOPOPBRENGSTEN						
<b>4. RESIDENTIELE ONTWIKKELINGEN</b>		4.200	<b>237.273,64 €</b>			
<u>a. Verkoopopbrengsten blok Plattenberg</u>						
		<b>#</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.370,00 €	879.401,50 €
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.420,00 €	892.449,00 €
niveau +3	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.460,00 €	902.887,00 €
niveau +4	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.500,00 €	913.325,00 €
		<b>12</b>				
<u>b. Verkoopopbrengsten blok Wintercircus</u>						
		<b>#</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +2	appartementen zonder uitzicht	1	76	65	2.100,00 €	135.660,00 €
niveau +3	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	1.900,00 €	562.020,00 €
niveau +4	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	1.950,00 €	576.810,00 €
niveau +5	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	2.000,00 €	591.600,00 €
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	325	276	3.300,00 €	911.625,00 €
niveau +3	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.460,00 €	1.202.869,00 €
niveau +4	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.500,00 €	1.216.775,00 €
niveau +5	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.540,00 €	1.230.681,00 €
		<b>28</b>				
<u>c. Verkoopopbrengsten blok Lammerstraat</u>						
		<b>#</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m<sup>2</sup> privaatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +3	renovatie appartementen	2	150	128	1.700,00 €	216.750,00 €
niveau +4	renovatie appartementen	2	150	128	1.625,00 €	207.187,50 €
		<b>4</b>				
		<b>totaal aantal appartementen:</b>	<b>44</b>	<b>gemiddeld/m<sup>2</sup> priv.:</b>	<b>2.924,38 €</b>	
<u>d. Verkoopopbrengsten parkings</u>						
			<b># pks</b>	<b>€/parking</b>	<b>verkoopwaarde</b>	
niveau - 3	overdekte autostaanplaatsen		48	25.000,00 €	1.200.000,00 €	
<b>Totaal geraamde verkoopwaarde</b>						
				<b>11.640.040,00 €</b>		

**WAALSE KROOK  
PROJECTKOSTENRAMING - SCENARIO BINNEN ONTEIGENINGSPLAN**

Auteur: SDB/LVR  
Datum: 30 oktober 2008  
Versie: 1

	HERONTWIKKELING WINTERCIRCUS - NIEUWBOUW & RENOVATIE												NIEUWE ONTWIKKELING												
	Residentieel			Kantoren			Horeca			Handel			MEDIA IBBT & UG			BIBLIOTHEEK									
	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.										
<b>1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN</b>																									
a.																									
b.	5.400			3.250			2.025			3.700			5.625			16.925									
c.	14.375			14.375			14.375			14.375			53.850			53.850									
d.	38%	5.737.839 €	2.155.432 €	23%	5.737.839 €	1.297.251 €	14%	5.737.839 €	808.287 €	26%	5.737.839 €	1.476.870 €	10%	7.412.072 €	774.256 €	31%	7.412.072 €	- €							
e.																									
<b>SUBTOTAAL 1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN</b>	2.155.432 €			1.297.251 €			808.287 € #			1.476.870 €			774.256 €			- €			6.512.094 €						
<i>INCLUSIEF BTW en REGISTRATIE</i>																									
<b>2 - BOUWKOSTEN</b>	5.400			3.250			2.025			3.700			5.625			16.925			36.925						
<b>2.1 GEBOUWGERELATEERDE BOUWKOSTEN</b>	5.610.000 €			2.554.500 €			1.518.750 €			2.775.000 €			9.406.250 €			27.852.500 €			49.717.000 €						
a. Ratio's Bouwkundige Werken, Technische Installaties, Afwerking																									
Bibliotheek																11.635			2.000 €	23.270.000 €					
Kantoor				2.600			820 €			2.132.000 €						2.080			1.200 €	2.496.000 €					
Testlabo																									
Semi-publieke lokalen													5.000			1.800 €			9.000.000 €						
Technieken																			2.210			650 €	1.436.500 €		
Commercieel										2.025			750 €			1.518.750 €			3.700			750 €	2.775.000 €		
Residentieel	4.200			1.150 €			4.830.000 €																		
Parking	1.200			650 €			780.000 €			650			650 €			422.500 €			650 €			-			€
b. Werfinrichtingskosten																									
noot. Duurzaamheid																									
Provisie voor Laag Energie																15%			1.410.938 €	optioneel	15%	4.177.875 €	optioneel		
<b>2.2 TERREINGERELATEERDE BOUWKOSTEN</b>																									
<b>SUBTOTAAL 2 - BOUWKOSTEN</b>	5.610.000 €			2.554.500 €			1.518.750 €			2.775.000 €			9.406.250 €			27.852.500 €			49.717.000 €						
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																									
<b>3 - INRICHTINGSKOSTEN</b>																									
<b>3.1 GEBOUWGERELATEERDE INRICHTINGSKOSTEN</b>	Niet inbegrepen																								
<b>SUBTOTAAL 3 - INRICHTINGSKOSTEN</b>	- €																								
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																									
<b>4 - BIJKOMENDEKOSTEN</b>																									
<b>4.1 VOORBEREIDINGS- EN BEGELEIDINGSKOSTEN</b>	757.350 €			344.858 €			205.031 €			374.625 €			1.269.844 €			3.760.088 €			6.711.795 €						
Raming totale voorbereidings en begeleidingskost	13,5%	5.610.000 €	757.350 €	13,5%	2.554.500 €	344.858 €	13,5%	1.518.750 €	205.031 €	13,5%	2.775.000 €	374.625 €	13,5%	9.406.250 €	1.269.844 €	13,5%	27.852.500 €	3.760.088 €							
<b>4.2 HEFFINGEN</b>	Niet inbegrepen																								
<b>4.3 VERZEKERINGEN</b>	19.635 €			8.941 €			5.316 €			9.713 €			32.922 €			97.484 €			174.010 €						
a. Alle Bouwplaats Risico verzekering	0,25%		14.025 €	0,25%		6.386 €	0,25%		3.797 €	0,25%		6.938 €	0,25%		23.516 €	0,25%		69.631 €							
b. Decenale Verzekering	0,70%	39.270 €	optioneel	0,70%	17.882 €	optioneel	0,70%	10.631 €	optioneel	0,70%	19.425 €	optioneel	0,70%	65.844 €	optioneel	0,70%	194.968 €	optioneel							
c. Externe Dienst voor Technische controle i.f.v. decenale verzekering	0,65%	36.465 €	optioneel	0,65%	16.604 €	optioneel	0,65%	9.872 €	optioneel	0,65%	18.038 €	optioneel	0,65%	61.141 €	optioneel	0,65%	181.041 €	optioneel							
d. Burgerlijke aansprakelijkheid (restrisico)	0,10%		5.610 €	0,10%		2.555 €	0,10%		1.519 €	0,10%		2.775 €	0,10%		9.406 €	0,10%		27.853 €							
<b>4.4 AANLOOPKOSTEN</b>	196.350 €			89.408 €			53.156 €			97.125 €			329.219 €			974.838 €									
	5.610.000	3,50%	196.350 €	2.554.500	3,50%	89.408 €	1.518.750	3,50%	53.156 €	2.775.000	3,50%	97.125 €	9.406.250	3,50%	329.219 €	27.852.500	3,50%	974.838 €							
<b>4.5 FIN ANCIERINGSKOSTEN</b>	305.465 €			139.093 €			82.696 €			151.099 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen									
Intercallaire intrest bouwkost: 18 maanden	6.788.100	6%	305.465 €	3.090.945	6%	139.093 €	1.837.688	6%	82.696 €	3.357.750	6%	151.099 €													
<b>4.6 RISICO VERREKENINGEN en ONVOORZIENE UITGAVEN</b>	561.000 €			255.450 €			151.875 €			277.500 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			1.245.825 €						
Totale projectmarge	10,0%	5.610.000 €	561.000 €	10,0%	2.554.500 €	255.450 €	10,0%	1.518.750 €	151.875 €	10,0%	2.775.000 €	277.500 €													
<b>4.7 ONDERHOUDSKOSTEN VOOR HET VERWORVEN TERREIN</b>	Niet inbegrepen																								
<b>* BIJKOMENDE KOSTEN INDIEN LAAGENERGIEBOUW</b>																									
<b>SUBTOTAAL 4 - BIJKOMENDEKOSTEN</b>	1.839.800 €			837.748 €			498.074 €			910.061 €			1.631.984 €			4.832.409 €			8.131.629,5 €						
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																									
<b>Totaal exclusief BTW</b>	9.605.231 €			4.689.499 €			2.825.111 €			5.161.931 €			11.812.490 €			32.684.909 €									
<b>Totaal inclusief BTW</b>	11.169.689 €			5.401.871 €			3.248.644 €			5.935.794 €			14.130.519 €			39.548.740 €									

**Rapport : “Waalse Krook” te Gent**  
**BIJLAGE 2: Initiatiefbudget en Inkomstenraming**  
**Scenario ‘Verruimd Onteigeningsplan’**  
**[3 pagina’s]**

# WAALSE KROOK GRONDKOSTENRAMING - SCENARIO VERRUIMD ONTEIGENINGSPLAN

Auteur: SDB/LVR  
Datum: 30 oktober 2008  
Versie: 1

	ALGEMEEN SITE			BLOK WINTERCIRCUS			BLOK WAALSE KROOK			TOTALEN
<b>GRONDKOSTENRAMING - SCENARIO VERRUIMD ONTEIGENINGSPLAN</b>										
<b>1 - GRONDKOSTEN</b>										
<b>1.1 VERWERVINGSKOSTEN</b>	2.767.070 €			3.519.841 €			6.873.622 €			<b>13.160.532,91 €</b>
a. <u>Aankoopson terrein</u>										
<i>De prijzen van de reeds aangekochte panden AG SOB zijn overgenomen.</i>										
				Wintercircus (258 r en s)	2.000.000 €		Huis 319 y		190.000 €	
				Huis 239 e en f	290.000 €		Huis 319 r		170.000 €	
<i>De overige prijzen zijn ramingen van BOPRO/STADIM In deze posten zit een wederbeleggingsvergoeding van 25% inbegrepen.</i>										
	Blok Sint-Jansvest	858 m²	2.145.000 €	Huis 239 d	200.000 €		UCON 316c		2.400.000 €	
	Loods	390 m²	702.000 €	Huis 239 g	252.000 €		Garage 321 p		1.200.000 €	
				Huis 239 h	228.000 €		Pand 319 b2		300.000 €	
				Huis 239 k	156.000 €		Huis 328 g		252.000 €	
							Huis 327 h		285.000 €	
							Huis 327 g		250.000 €	
							Huis 300 d		90.000 €	
							Huis 300 e		90.000 €	
							Huis 306 f en g		390.000 €	
							Huis 306d		120.000 €	
							Huis 319 c2		240.000 €	
				Huis 258 l	150.000 €		Huis 319 d2		252.000 €	
				Huis 258 m	252.000 €		Huis 319 x		230.400 €	
							Huis 319 s		204.000 €	
							Huis 319 z		231.600 €	
b. <u>Notariskosten</u>										
<i>zonder kadastrale inschrijvingskosten</i>	1,60%	2.847.000 €	45.552 €	1,60%	1.238.000 €	19.808 €	1,60%	6.535.000 €	104.560 €	
c. <u>Kosten voor tussenpersonen</u>										
d. <u>Verschuldigde belastingen verwerving of beheer</u>										
<i>historisch reeds betaalde voorheffing tot en met 2008</i>	Blok Sint-Jansvest	2.800 €	5.656 €	Blok Wintercircus	29.825 €		Waalse Krook		4.009 €	
<i>onroerende voorheffing 2009 en 2010</i>	Loods	1.250 €	2.525 €	Wintercircus (258 r en s)	10.120 €	20.442 €	Garage 321 p	1.745 €	3.525 €	
<i>uitgaande van verwerving UCON pas eind 2010</i>				8 Huizen	315 €	5.090 €	Pand 319 b2	1.200 €	2.424 €	
<i>uitgaande van verwerving alle panden begin 2009 en verhuur tot eind 2010</i>							15 huizen	315 €	9.545 €	
g. <u>Opbrengsten</u>										
<i>Uitgaande van huuroopbrengsten alle aangekochte panden voor 2009 en 2010</i>	Blok Sint-Jansvest	- 55.770 €	- 112.655 €	Huis 239 e en f	- 20.250 €	- 40.905 €	Garage 321 p	- 18.000 €	- 36.360 €	
	Loods	- 10.400 €	- 21.008 €	5 Huizen	- 4.200 €	- 42.420 €	Pand 319 b2	- 12.000 €	- 24.240 €	
							10 huizen	- 4.200 €	- 84.840 €	
<b>1.2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTURELE VOORZIENINGEN</b>	7.314.850 €			1.525.250 €			- €			<b>8.840.100,00 €</b>
a. <u>De bijdragen in de kosten van openbare voorzieningen</u>										
<i>Nieuwe wegenis</i>	2693	150	403.950 €							
<i>Nieuw plein</i>	3346	150	501.900 €							
<i>Nieuw parkeerterrein</i>	1980	150	297.000 €							
<i>Nieuwe Brug naar Zuid</i>	STELPOST	2.000.000 €	2.000.000 €							
<i>Nieuwe Brug naar Laurentplein</i>	STELPOST	2.000.000 €	2.000.000 €							
<i>Kaaimuren</i>	352	6.000 €	2.112.000 €							
<i>Nieuwe Koepel Wintercircus</i>				1270	1.048 €	1.331.000 €				
<i>Voorzieningen afwerken gemene delen Wintercircus: vloer</i>				1195	150	179.250 €				
<i>Afwerken doorgang Lammerstraat</i>				STELPOST		15.000 €			Niet inbegrepen	
<b>1.2 BTW STELSEL 21%</b>		21%	1.536.119 €		21%	320.303 €		21%	- €	
<b>1.3 KOSTEN VOOR HET BOUWRUIP MAKEN</b>	25.410 €			1.378.315 €			538.450 €			<b>1.942.174,75 €</b>
a. <u>Kosten van werken binnen het terrein</u>										
<i>Instandhoudingswerken</i>						644.628 €				
<i>Wintercircus: Totalsloop</i>				7.281 m²	35 €	254.835 €				
<i>Wintercircus - Stripwerkzaamheden</i>				4.732 m²	20 €	94.640 €				
<i>Wintercircus - Wegnemen Koepelbeplating</i>				FFT	1	25.000 €				
<i>Het slopen van woningen</i>				8 Stuks	15.000 €	120.000 €	15 Stuks	15.000 €	225.000 €	
							Garage 321 p	40.000 €	40.000 €	
							Pand 319 b2	30.000 €	30.000 €	
							UCON 316c	150.000 €	150.000 €	
b. <u>Kosten van werken buiten het terrein</u>										
<i>Uitbreken wegenis</i>	2100	10	21.000 €							
<b>1.3 BTW STELSEL 21%</b>		21%	4.410 €		21%	239.212 €		21%	93.450 €	
<b>SUBTOTAAL 1 - GRONDKOSTEN</b>	<b>10.107.330 €</b>			<b>6.423.406 €</b>			<b>7.412.072 €</b>			<b>23.942.808 €</b>



# WAALSE KROOK

## INKOMSTENRAMING - SCENARIO VERRUIMD ONTEIGENINSPLAN

FVS16561

STADIM cvba

Gent: Waalse Krook

POTENTIELE JAARLIJKSE HUROPBRENGSTEN					2.600	213.400,00 €
<b>1. KANTOREN</b>						
a) huuropbrengsten <u>kantoor</u>						
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m²/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
niveau + 3	standaard kantoorruimten		700	538	95,00 €	51.153,85 €
niveau + 4	standaard kantoorruimten		960	738	95,00 €	70.153,85 €
niveau + 5	standaard kantoorruimten		940	723	95,00 €	68.692,31 €
b) huuropbrengsten <u>parkings</u>					<b>aantal</b>	<b>€/pk/jaar</b>
	parkings	ondergronds		26	900,00 €	23.400,00 €
<b>2. HORECA EN KLEINHANDEL</b>					2.545	291.867,69 €
huuropbrengsten <u>horeca</u>						
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m²/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
niveau +2 (St Pietersnieuwstr)	kleine units		365	346	100,00 €	34.600,00 €
niveau +2 (Lammerstraat)	kleine units		430	186	110,00 €	20.460,00 €
niveau +2 (Wintercircus)	complementaire winkels		850	654	95,00 €	62.115,38 €
niveau glv (blok Plattenberg)	standaard winkels		640	492	300,00 €	147.692,31 €
niveau glv (blok Plattenberg)	standaard winkels		260	200	135,00 €	27.000,00 €
<b>3. HANDEL</b>					3.700	800.480,77 €
huuropbrengsten <u>handel</u>						
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m²/jaar</b>	<b>€/jaar</b>
niveau glv (Wintercircus)	type winkel: FNAC, Mediamarkt, ...		1.850	1.423	375,00 €	533.653,85 €
niveau +1 (Wintercircus)	duplex winkel: FNAC, Mediamarkt, ...		1.850	1.423	187,50 €	266.826,92 €
<b>Totaal geraamd per jaar</b>						<b>1.305.748,46 €</b>
POTENTIELE VERKOOPOPBRENGSTEN					4.575	232.870,08 €
<b>4. RESIDENTIELE ONTWIKKELINGEN</b>						
a. Verkoopopbrengsten blok <u>Plattenberg</u>						
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m² privatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	appartementen met pleinzicht	#	307	261	3.370,00 €	879.401,50 €
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.420,00 €	892.449,00 €
niveau +3	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.460,00 €	902.887,00 €
niveau +4	appartementen met pleinzicht	3	307	261	3.500,00 €	913.325,00 €
		<b>12</b>				
b. Verkoopopbrengsten blok <u>Wintercircus</u>						
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m² privatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +2	appartementen zonder uitzicht	#	76	65	2.100,00 €	135.660,00 €
niveau +3	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	1.900,00 €	562.020,00 €
niveau +4	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	1.950,00 €	576.810,00 €
niveau +5	appartementen zonder uitzicht	4	348	296	2.000,00 €	591.600,00 €
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	325	276	3.300,00 €	911.625,00 €
niveau +3	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.460,00 €	1.202.869,00 €
niveau +4	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.500,00 €	1.216.775,00 €
niveau +5	appartementen met pleinzicht	4	409	348	3.540,00 €	1.230.681,00 €
		<b>28</b>				
c. Verkoopopbrengsten blok <u>Lammerstraat</u>						
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m² privatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +3	renovatie appartementen	#	150	128	1.700,00 €	216.750,00 €
niveau +4	renovatie appartementen	2	150	128	1.625,00 €	207.187,50 €
		<b>4</b>				
d. Verkoopopbrengsten <u>Woningen tot aan Sioux</u>						
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>	<b>€/m² privatief</b>	<b>verkoopwaarde</b>
niveau +1	nieuwbouw appartementen	#	75	64	2.800,00 €	178.500,00 €
niveau +2	nieuwbouw appartementen	1	75	64	2.975,00 €	189.656,25 €
niveau +3	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.100,00 €	197.625,00 €
niveau +4	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.150,00 €	200.812,50 €
niveau +5	nieuwbouw appartementen	1	75	64	3.200,00 €	204.000,00 €
		<b>5</b>				
<b>totaal aantal appartementen:</b>			<b>49</b>	<b>gemiddeld/m² priv.:</b>	<b>2.934,27 €</b>	
e. Verkoopopbrengsten <u>parkings</u>						
			<b># pks</b>	<b>€/parking</b>	<b>verkoopwaarde</b>	
niveau - 3	overdekte autostaanplaatsen		52	25.000,00 €	1.300.000,00 €	
<b>Totaal geraamde verkoopwaarde</b>						<b>12.710.633,75 €</b>

**WAALSE KROOK  
PROJECTKOSTENRAMING - SCENARIO VERRUIMD ONTEIGENINSPLAN**

Auteur: SDB/LVR  
Datum: 30 oktober 2008  
Versie: 1

	HERONTWIKKELING WINTERCIRCUS - NIEUWBOUW & RENOVATIE												NIEUWE ONTWIKKELING																																									
	Residentieel			Kantoren			Horeca			Handel			MEDIA IBBT & UG			BIBLIOTHEEK																																						
	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.																																				
<b>1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN</b>																																																						
a.																																																						
b.	5.875			3.250			2.545			3.700			5.625			16.925																																						
c.	15.370			15.370			15.370			15.370			54.845			54.845																																						
d.	38%	6.423.406 €	2.455.271 €	21%	6.423.406 €	1.358.235 €	17%	6.423.406 €	1.063.602 €	24%	6.423.406 €	1.546.298 €	10%	6.423.406 €	658.808 €	31%	6.423.406 €	- €																																				
e.																																																						
<b>SUBTOTAAL 1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN</b>	2.455.271 €			1.358.235 €			1.063.602 € #			1.546.298 €			658.808 €			- €			7.082.214 €																																			
<i>INCLUSIEF BTW en REGISTRATIE</i>																																																						
<b>2 - BOUWKOSTEN</b>	5.875			3.250			2.545			3.700			5.625			16.925			37.920																																			
<b>2.1 GEBOUWGERELATEERDE BOUWKOSTEN</b>	6.106.250 €			2.554.500 €			1.908.750 €			2.775.000 €			9.406.250 €			27.852.500 €			50.603.250 €																																			
a. Ratio's Bouwkundige Werken, Technische Installaties, Afwerking																																																						
Bibliotheek																			11.635	2.000 €	23.270.000 €																																	
Kantoor				2.600			820 €			2.132.000 €									2.080	1.200 €	2.496.000 €																																	
Testlabo																																																						
Semi-publieke lokalen													5.000			1.800 €			9.000.000 €																																			
Technieken																																																						
Commercieel							2.545			750 €			1.908.750 €			3.700			750 €			2.775.000 €			2.210			650 €			1.436.500 €																							
Residentieel	4.575			1.150 €			5.261.250 €																																															
Parking	1.300			650 €			845.000 €			650			650 €			422.500 €			650 €			-			650 €			-			625			650 €			406.250 €			1.000			650 €			650.000 €								
b. Werfinrichtingskosten																																																						
noot. Duurzaamheid																																																						
Provisie voor Laag Energie																15%			1.410.938 €			optioneel			15%			4.177.875 €			optioneel																							
<b>2.2 TERREINGERELATEERDE BOUWKOSTEN</b>																																																						
<b>SUBTOTAAL 2 - BOUWKOSTEN</b>	6.106.250 €			2.554.500 €			1.908.750 €			2.775.000 €			9.406.250 €			27.852.500 €			50.603.250 €																																			
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																																																						
<b>3 - INRICHTINGSKOSTEN</b>																																																						
<b>3.1 GEBOUWGERELATEERDE INRICHTINGSKOSTEN</b>	Niet inbegrepen																																																					
<b>SUBTOTAAL 3 - INRICHTINGSKOSTEN</b>	- €																																																					
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																																																						
<b>4 - BIJKOMENDEKOSTEN</b>																																																						
<b>4.1 VOORBEREIDINGS- EN BEGELEIDINGSKOSTEN</b>	824.344 €			344.858 €			257.681 €			374.625 €			1.269.844 €			3.760.088 €			6.831.439 €																																			
Raming totale voorbereidings en begeleidingskost	13,5%			6.106.250 €			824.344 €			13,5%			2.554.500 €			344.858 €			13,5%			1.908.750 €			257.681 €			13,5%			2.775.000 €			374.625 €			13,5%			9.406.250 €			1.269.844 €			13,5%			27.852.500 €			3.760.088 €		
<b>4.2 HEFFINGEN</b>	Niet inbegrepen																																																					
<b>4.3 VERZEKERINGEN</b>	21.372 €			8.941 €			6.681 €			9.713 €			32.922 €			97.484 €			177.111 €																																			
a. Alle Bouwplaats Risico verzekering	0,25%			15.266 €			6.386 €			4.772 €			6.938 €			23.516 €			69.631 €																																			
b. Decennale Verzekering	0,70%			42.744 €			optioneel			0,70%			17.882 €			optioneel			0,70%			13.361 €			optioneel			0,70%			19.425 €			optioneel			0,70%			65.844 €			optioneel			0,70%			194.968 €			optioneel		
c. Externe Dienst voor Technische controle i.f.v. decennale verzekering	0,65%			39.691 €			optioneel			0,65%			16.604 €			optioneel			0,65%			12.407 €			optioneel			0,65%			18.038 €			optioneel			0,65%			61.141 €			optioneel			0,65%			181.041 €			optioneel		
d. Burgerlijke aansprakelijkheid (restrisico)	0,10%			6.106 €			2.555 €			1.909 €			2.775 €			9.406 €			27.853 €																																			
<b>4.4 AANLOOPKOSTEN</b>	213.719 €			89.408 €			66.806 €			97.125 €			329.219 €			974.838 €																																						
	6.106.250			3,50%			213.719 €			2.554.500			3,50%			89.408 €			1.908.750			3,50%			66.806 €			2.775.000			3,50%			97.125 €			9.406.250			3,50%			329.219 €			27.852.500			3,50%			974.838 €		
<b>4.5 FIN ANCIERINGSKOSTEN</b>	332.485 €			139.093 €			103.931 €			151.099 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			1.334.450 €																																			
Intercalare interest bouwkost: 18 maanden	7.388.563			6%			332.485 €			3.090.945			6%			139.093 €			2.309.588			6%			103.931 €			3.357.750			6%			151.099 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen														
<b>4.6 RISICO VERREKENINGEN en ONVOORZIENE UITGAVEN</b>	610.625 €			255.450 €			190.875 €			277.500 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			1.334.450 €																																			
Totale projectmarge	10,0%			6.106.250 €			610.625 €			10,0%			2.554.500 €			255.450 €			10,0%			1.908.750 €			190.875 €			10,0%			2.775.000 €			277.500 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen														
<b>4.7 ONDERHOUDSKOSTEN VOOR HET VERWORVEN TERREIN</b>	Niet inbegrepen																																																					
<b>* BIJKOMENDE KOSTEN INDIEN LAAGENERGIEBOUW</b>																																																						
<b>SUBTOTAAL 4 - BIJKOMENDEKOSTEN</b>	2.002.545 €			837.748 €			625.975 €			910.061 €			17,4%			244.798 €			optioneel			17,4%			724.861 €			optioneel			4.832.409 €			8.343.000,1 €																				
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																																																						
<b>Totaal exclusief BTW</b>	10.564.065 €			4.750.483 €			3.598.327 €			5.231.359 €			11.697.042 €			32.684.909 €																																						
<b>Totaal inclusief BTW</b>	12.266.912 €			5.462.855 €			4.130.619 €			6.005.222 €			14.015.072 €			39.548.740 €																																						

**Rapport : “Waalse Krook” te Gent**  
**BIJLAGE 2: Initiatiefbudget en Inkomstenraming**  
**Scenario ‘Buiten Onteigeningsplan’**  
**[3 pagina’s]**

# WAALSE KROOK

## GRONDKOSTENRAMING - SCENARIO BUITEN ONTEIGENINGSPLAN

 Auteur: SDB/LVR  
 Datum: 30 oktober 2008  
 Versie: 1

	ALGEMEEN SITE			BLOK WINTERCIRCUS			BLOK WAALSE KROOK			TOTALEN			
<b>GRONDKOSTENRAMING - SCENARIO BUITEN ONTEIGENINGSPLAN</b>													
<b>1 - GRONDKOSTEN</b>													
1.1	VERWERVINGSKOSTEN			2.767.070 €			4.640.115 €			6.873.622 €			14.280.807,01 €
a.	Aankoopsom terrein												
	<i>De prijzen van de reeds aangekochte panden AG SOB zijn overgenomen.</i>						Wintercircus (258 r en s)			Huis 319 y			190.000 €
							Huis 239 e en f			Huis 319 r			170.000 €
	<i>De overige prijzen zijn ramingen van BOPRO/STADIM In deze posten zit een wederbeleggingsvergoeding van 25% inbegrepen.</i>			Blok Sint-Jansvest 858 m <sup>2</sup> 2.145.000 €			Huis 239 d			UCON 316c			2.400.000 €
				Loods 390 m <sup>2</sup> 702.000 €			Huis 239 g			Garage 321 p			1.200.000 €
							Huis 239 h			Pand 319 b2			300.000 €
							Huis 239 k			Huis 328 g			252.000 €
							Huis 238 c			Huis 327 h			285.000 €
							Huis 237b			Huis 327 g			250.000 €
							Huis 236			Huis 300 d			90.000 €
							Huis 235			Huis 300 e			90.000 €
							Huis 234			Huis 306 f en g			390.000 €
							Huis 233			Huis 306d			120.000 €
							Huis 288 f2			Huis 319 c2			240.000 €
							Huis 258 l			Huis 319 d2			252.000 €
							Huis 258 m			Huis 319 x			230.400 €
										Huis 319 s			204.000 €
										Huis 319 z			231.600 €
b.	Notariskosten												
	<i>zonder kadastrale inschrijvingskosten</i>			1,60% 2.847.000 € 45.552 €			1,60% 2.378.000 € 38.048 €			1,60% 6.535.000 € 104.560 €			
c.	Kosten voor tussenpersonen												
d.	Verschuldigde belastingen verwerving of beheer												
	<i>historisch reeds betaalde voorheffing tot en met 2008</i>			Blok Sint-Jansvest 2.800 € 5.656 €			Blok Wintercircus			Waalse Krook			4.009 €
	<i>onroerende voorheffing 2009 en 2010</i>			Loods 1.250 € 2.525 €			Wintercircus (258 r en s) 10.120 € 20.442 €			Garage 321 p 1.745 € 3.525 €			
	<i>uitgaande van verwerving UCON pas eind 2010</i>						15 Huizen 315 € 9.545 €			Pand 319 b2 1.200 € 2.424 €			
	<i>uitgaande van verwerving alle panden begin 2009 en verhuur tot eind 2010</i>									15 huizen 315 € 9.545 €			
g.	Opbrengsten												
	<i>Uitgaande van huuropbrengsten alle aangekochte panden voor 2009 en 2010</i>			Blok Sint-Jansvest - 55.770 € - 112.655 €			Huis 239 e en f - 20.250 € - 40.905 €			Garage 321 p - 18.000 € - 36.360 €			
				Loods - 10.400 € - 21.008 €			10 Huizen - 4.200 € - 84.840 €			Pand 319 b2 - 12.000 € - 24.240 €			
										10 huizen - 4.200 € - 84.840 €			
1.2	KOSTEN VAN INFRASTRUCTURELE VOORZIENINGEN			7.314.850 €			1.525.250 €			-			8.840.100,00 €
a.	De bijdragen in de kosten van openbare voorzieningen												
	Nieuwe wegenis			2693 150 403.950 €									
	Nieuw plein			3346 150 501.900 €									
	Nieuw parkaanleg			1980 150 297.000 €									
	Nieuwe Brug naar Zuid			STELPOST 2.000.000 € 2.000.000 €									
	Nieuwe Brug naar Laurentplein			STELPOST 2.000.000 € 2.000.000 €									
	Kaaimuren			352 6.000 € 2.112.000 €									
	Nieuwe Koepel Wintercircus						1270 1.048 € 1.331.000 €						
	Voorzieningen afwerken gemene delen Wintercircus: vloer						1195 150 179.250 €						
	Afwerken doorgang Lammerstraat						STELPOST 15.000 €			Niet inbegrepen			
	1.2 BTW STELSEL 21%			21% 1.536.119 €			21% 320.303 €			21% - €			
1.3	KOSTEN VOOR HET BOUWRIJP MAKEN			25.410 €			1.505.365 €			538.450 €			2.069.224,75 €
a.	Kosten van werken binnen het terrein												
	Instandhoudingswerken												644.628 €
	Wintercircus: Totaalsloop						7.281 m <sup>2</sup> 35 € 254.835 €						
	Wintercircus - Stripwerkzaamheden						4.732 m <sup>2</sup> 20 € 94.640 €						
	Wintercircus - Wegnemen Koepelbeplating						FFT 1 25.000 €						
	Het slopen van woningen						15 Stuks 15.000 € 225.000 €			15 Stuks 15.000 € 225.000 €			
										Garage 321 p 40.000 € 40.000 €			
										Pand 319 b2 30.000 € 30.000 €			
										UCON 316c 150.000 € 150.000 €			
b.	Kosten van werken buiten het terrein												
	Uitbreken wegenis			2100 10 21.000 €									
	1.3 BTW STELSEL 21%			21% 4.410 €			21% 261.262 €			21% 93.450 €			
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>1 - GRONDKOSTEN</b>			<b>10.107.330 €</b>			<b>7.670.730 €</b>			<b>7.412.072 €</b>			<b>25.190.132 €</b>

# WAALSE KROOK

## INKOMSTENRAMING - SCENARIO BUITEN ONTEIGENINGSPLAN

FVS16561

STADIM cvba

Gent: Waalse Krook

POTENTIELE JAARLIJKSE HUUROPBRENGSTEN				
<b>1. KANTOREN</b>			2.600	213.400,00 €
a) huuropbrengsten <u>kantoor</u>				
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>
			€m <sup>2</sup> /jaar	€/jaar
niveau + 3	standaard kantoorruimten	700	538	95,00 €
niveau + 4	standaard kantoorruimten	960	738	95,00 €
niveau + 5	standaard kantoorruimten	940	723	95,00 €
				51.153,85 €
				70.153,85 €
				68.692,31 €
b) huuropbrengsten <u>parkings</u>				
	ondergronds		<b>aantal</b>	<b>€/pk/jaar</b>
			26	900,00 €
				23.400,00 €
<b>2. HORECA EN KLEINHANDEL</b>			2.545	291.867,69 €
huuropbrengsten <u>horeca</u>				
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>
			€m <sup>2</sup> /jaar	€/jaar
niveau +2 (St Pietersnieuwstr)	kleine units	365	346	100,00 €
niveau +2 (Lammerstraat)	kleine units	430	186	110,00 €
niveau +2 (Wintercircuit)	complementaire winkels	850	654	95,00 €
niveau glv (blok Plattenberg)	standaard winkels	640	492	300,00 €
niveau glv (blok Plattenberg)	standaard winkels	260	200	135,00 €
				34.600,00 €
				20.460,00 €
				62.115,38 €
				147.692,31 €
				27.000,00 €
<b>3. HANDEL</b>			3.700	800.480,77 €
huuropbrengsten <u>handel</u>				
			<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>
			€m <sup>2</sup> /jaar	€/jaar
niveau glv (Wintercircuit)	type winkel: FNAC, Mediamarkt, ...	1.850	1.423	375,00 €
niveau +1 (Wintercircuit)	duplex winkel: FNAC, Mediamarkt, ...	1.850	1.423	187,50 €
				533.653,85 €
				266.826,92 €
<b>Totaal geraamd per jaar</b>				<b>1.305.748,46 €</b>
POTENTIELE VERKOOPOPBRENGSTEN				
<b>4. RESIDENTIELE ONTWIKKELINGEN</b>			6.825	232.309,00 €
a. Verkoopopbrengsten blok <u>Plattenberg</u>				
		<b>#</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>
			€m <sup>2</sup> privatief	verkoopwaarde
niveau +1	appartementen met pleinzicht	3	307	261
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	307	261
niveau +3	appartementen met pleinzicht	3	307	261
niveau +4	appartementen met pleinzicht	3	307	261
		12		
				3.370,00 €
				879.401,50 €
				892.449,00 €
				902.887,00 €
				913.325,00 €
b. Verkoopopbrengsten blok <u>Wintercircuit</u>				
		<b>#</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>
			€m <sup>2</sup> privatief	verkoopwaarde
niveau +2	appartementen zonder uitzicht	1	76	65
niveau +3	appartementen zonder uitzicht	4	348	296
niveau +4	appartementen zonder uitzicht	4	348	296
niveau +5	appartementen zonder uitzicht	4	348	296
niveau +2	appartementen met pleinzicht	3	325	276
niveau +3	appartementen met pleinzicht	4	409	348
niveau +4	appartementen met pleinzicht	4	409	348
niveau +5	appartementen met pleinzicht	4	409	348
		28		
				2.100,00 €
				135.660,00 €
				562.020,00 €
				576.810,00 €
				591.600,00 €
				911.625,00 €
				1.202.869,00 €
				1.216.775,00 €
				1.230.681,00 €
c. Verkoopopbrengsten blok <u>Lammerstraat</u>				
		<b>#</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>
			€m <sup>2</sup> privatief	verkoopwaarde
niveau +3	renovatie appartementen	2	150	128
niveau +4	renovatie appartementen	2	150	128
		4		
				1.700,00 €
				216.750,00 €
				207.187,50 €
d. Verkoopopbrengsten <u>Woningen tot aan Sioux</u>				
		<b>#</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>
			€m <sup>2</sup> privatief	verkoopwaarde
niveau +1	nieuwbouw appartementen	1	75	64
niveau +2	nieuwbouw appartementen	1	75	64
niveau +3	nieuwbouw appartementen	1	75	64
niveau +4	nieuwbouw appartementen	1	75	64
niveau +5	nieuwbouw appartementen	1	75	64
		5		
				2.800,00 €
				178.500,00 €
				189.656,25 €
				197.625,00 €
				200.812,50 €
				204.000,00 €
e. Verkoopopbrengsten <u>Korianderstraat</u>				
		<b>#</b>	<b>bruto opp</b>	<b>netto opp</b>
			€m <sup>2</sup> privatief	verkoopwaarde
niveau +1	nieuwbouw appartementen	4	450	383
niveau +2	nieuwbouw appartementen	4	450	383
niveau +3	nieuwbouw appartementen	4	450	383
niveau +4	nieuwbouw appartementen	4	450	383
niveau +5	nieuwbouw appartementen	4	450	383
		20		
				2.325,00 €
				889.312,50 €
				889.312,50 €
				937.125,00 €
				946.687,50 €
				956.250,00 €
<b>d. Verkoopopbrengsten <u>parkings</u></b>		<b>totaal aantal appartementen:</b>	<b>69</b>	<b>gemiddeld/m<sup>2</sup> priv.:</b>
				<b>2.763,08 €</b>
			<b># pks</b>	<b>€/parking</b>
niveau - 3	overdekte autostaanplaatsen		78	25.000,00 €
				1.950.000,00 €
<b>Totaal geraamde verkoopwaarde</b>				<b>17.979.321,25 €</b>

**WAALSE KROOK  
PROJECTKOSTENRAMING - SCENARIO BUITEN ONTEIGENINGSPLAN**

Auteur: SDB/LVR  
Datum: 30 oktober 2008  
Versie: 1

HERONTWIKKELING WINTERCIRCUS - NIEUWBOUW & RENOVATIE										NIEUWE ONTWIKKELING												
	Residentieel			Kantoren			Horeca			Handel			MEDIA IBBT & UG			BIBLIOTHEEK						
	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.	OPP	E.P.	T.P.							
<b>1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN</b>																						
a.																						
b.	8.775			3.250			2.545			3.700			5.625			16.925						
c.	18.270			18.270			18.270			18.270			57.745			57.745						
d.	48%	7.670.730 €	3.684.217 €	18%	7.670.730 €	1.364.525 €	14%	7.670.730 €	1.068.528 €	20%	7.670.730 €	1.553.459 €	10%	7.670.730 €	747.228 €	29%	7.670.730 €	- €				
e.																						
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN</b>			<b>1.364.525 €</b>			<b>1.068.528 €</b>			<b>1.553.459 €</b>			<b>747.228 €</b>			<b>- €</b>			<b>8.417.958 €</b>			
<i>INCLUSIEF BTW en REGISTRATIE</i>																						
<b>2 - BOUWKOSTEN</b>																						
<b>2.1</b>	<b>8.775</b>			<b>3.250</b>			<b>2.545</b>			<b>3.700</b>			<b>5.625</b>			<b>16.925</b>			<b>40.820</b>			
<b>GEBOUWGERELATEERDE BOUWKOSTEN</b>																						
a.	9.116.250 €			2.554.500 €			1.908.750 €			2.775.000 €			9.406.250 €			27.852.500 €			53.613.250 €			
a.	Ratio's Bouwkundige Werken, Technische Installaties, Afwerking																					
	Bibliotheek																					
	Kantoor			2.600			820 €			2.132.000 €									11.635			
	Testlabo																		2.080			
	Semi-publieke lokalen												5.000			1.800 €			9.000.000 €			
	Technieken																		2.210			
	Commercieel						2.545			750 €			1.908.750 €			3.700			750 €	2.775.000 €		
	Residentieel			6.825			1.150 €			7.848.750 €												
	Parking			1.950			650 €			1.267.500 €			650			650 €			406.250 €	1.000		
	650 €			422.500 €			650 €			-			650 €			-			650.000 €			
b.	Werfinrichtingskosten																					
noot.	Duurzaamheid												15%			1.410.938 €			optioneel			
	Provisie voor Laag Energie																		15%			
	4.177.875 €			optioneel															optioneel			
<b>2.2</b>	<b>2 - BOUWKOSTEN</b>			<b>2.554.500 €</b>			<b>1.908.750 €</b>			<b>2.775.000 €</b>			<b>9.406.250 €</b>			<b>27.852.500 €</b>			<b>53.613.250 €</b>			
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																						
<b>3 - INRICHTINGSKOSTEN</b>																						
<b>3.1</b>	Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen						
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>3 - INRICHTINGSKOSTEN</b>			<b>- €</b>			<b>- €</b>			<b>- €</b>			<b>- €</b>			<b>- €</b>			<b>- €</b>			
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																						
<b>4 - BIJKOMENDEKOSTEN</b>																						
<b>4.1</b>	1.230.694 €			344.858 €			257.681 €			374.625 €			1.269.844 €			3.760.088 €			7.237.789 €			
<b>VOORBEREIDINGS- EN BEGELEIDINGSKOSTEN</b>																						
	Raming totale voorbereidings en begeleidingskost			13,5%			2.554.500 €			13,5%			1.908.750 €			13,5%			2.775.000 €			13,5%
	9.116.250 €			1.230.694 €			344.858 €			257.681 €			374.625 €			1.269.844 €			3.760.088 €			
<b>4.2</b>	Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen						
<b>4.3 VERZEKERINGEN</b>																						
a.	31.907 €			8.941 €			6.681 €			9.713 €			32.922 €			97.484 €			187.646 €			
<b>Alle Bouwplaats Risico verzekering</b>																						
	0,25%			22.791 €			6.386 €			4.772 €			6.938 €			23.516 €			69.631 €			
b.	63.814 €			optioneel			17.882 €			optioneel			19.425 €			optioneel			194.968 €			
<b>Decennale Verzekering</b>																						
	0,70%			59.256 €			optioneel			16.604 €			optioneel			18.038 €			optioneel			
<b>Externe Dienst voor Technische controle i.f.v. decennale verzekering</b>																						
	0,65%			9.116 €			2.555 €			1.909 €			2.775 €			9.406 €			27.853 €			
<b>Burgerlijke aansprakelijkheid (restrisico)</b>																						
	0,10%			319.069 €			89.408 €			66.806 €			97.125 €			329.219 €			974.838 €			
<b>4.4</b>	319.069 €			89.408 €			66.806 €			97.125 €			329.219 €			974.838 €						
<b>AANLOOPKOSTEN</b>																						
	9.116.250			2.554.500			1.908.750			2.775.000			9.406.250			27.852.500			3,50%			
	3,50%			319.069 €			89.408 €			66.806 €			97.125 €			329.219 €			974.838 €			
<b>4.5</b>	496.380 €			139.093 €			103.931 €			151.099 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen						
<b>FIN ANCIERINGSKOSTEN</b>																						
	11.030.663			3.090.945			2.309.588			3.357.750			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			1.635.450 €			
<b>Intercallaire intrest bouwkost - 18 maand</b>																						
	6%			496.380 €			139.093 €			151.099 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen						
<b>4.6</b>	911.625 €			255.450 €			190.875 €			277.500 €			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen						
<b>RISICO VERREKENINGEN en ONVOORZIENE UITGAVEN</b>																						
	10,0%			911.625 €			255.450 €			190.875 €			277.500 €			Niet inbegrepen						
<b>Totale projectmarge</b>																						
<b>4.7</b>	Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen						
<b>ONDERHOUDSKOSTEN VOOR HET VERWORVEN TERREIN</b>																						
*	Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen			Niet inbegrepen						
<b>BIJKOMENDE KOSTEN INDIEN LAAGENERGIEBOUW</b>																						
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>4 - BIJKOMENDEKOSTEN</b>			<b>837.748 €</b>			<b>625.975 €</b>			<b>910.061 €</b>			<b>1.631.984 €</b>			<b>4.832.409 €</b>			<b>9.060.885,1 €</b>			
<i>EXCLUSIEF BTW</i>																						
<b>Totaal exclusief BTW</b>	<b>15.790.142 €</b>			<b>4.756.773 €</b>			<b>3.603.253 €</b>			<b>5.238.520 €</b>			<b>11.785.462 €</b>			<b>32.684.909 €</b>						
<b>Totaal inclusief BTW</b>	<b>18.332.386 €</b>			<b>5.469.145 €</b>			<b>4.135.545 €</b>			<b>6.012.383 €</b>			<b>14.103.491 €</b>			<b>39.548.740 €</b>						

**Rapport : “Waalse Krook” te Gent**  
**BIJLAGE 5: Financiële Analyse**  
**[1 pagina]**

# WAALSE KROOK HERONTWIKKELING WINTERCIRCUS - OVERZICHT

Auteur: SDB/LVR  
Datum: 30 oktober 2008  
Versie: 1

SCENARIO BINNEN ONTEIGENINGSPLAN			
	Residentieel	Totaal verhuurbare delen	Totaal
<b>VERHUUR</b>			
GERAAMDE JAARLIJKSE OPBRENGST BTW IN	-	1.223.198 €	1.223.198 €
<b>VERKOOP</b>			
MARKTYIELD	-	7,00%	
AANKOOPPRIJS INCLUSIEF TRANSACTIEKOST	13.865.616 €	17.474.264 €	31.339.879 €
TRANSACTIEKOST (BTW & REGISTRATIEKOST)	2.225.576 €	2.804.801 €	5.030.377 €
GERAAMDE BRUTO VERKOOPSOPBRENGST BTW EX	11.640.040 €	14.669.463 €	26.309.503 €
MAKELAARSFEE	349.201 €	440.084 €	789.285 €
GERAAMDE NETTO VERKOOPSOPBRENGST BTW EX	11.290.839 €	14.229.379 €	25.520.217 €
<b>PROJECTKOSTEN</b>			
PROJECTKOSTEN BTW EX	9.605.231 €	12.676.541 €	22.281.772 €
1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN	2.155.432 €	3.582.407 €	5.737.839 €
2 - BOUWKOSTEN	5.610.000 €	6.848.250 €	12.458.250 €
4 - BIJKOMENDEKOSTEN	1.839.800 €	2.245.884 €	4.085.683 €
PROJECTKOSTEN BTW IN	11.169.689 €	14.586.309 €	25.755.998 €
<b>ONTWIKKELINGSKOSTEN</b>			
RENDEMENT ONTWIKKELAAR			14,53%

SCENARIO VERRUIMD ONTEIGENINGSPLAN			
	Residentieel	Totaal verhuurbare delen	TOTAAL
<b>VERHUUR</b>			
GERAAMDE JAARLIJKSE OPBRENGST BTW IN	-	1.305.748 €	1.305.748 €
<b>VERKOOP</b>			
MARKTYIELD	-	7,00%	
AANKOOPPRIJS INCLUSIEF TRANSACTIEKOST	-	18.653.549 €	18.653.549 €
TRANSACTIEKOST (BTW & REGISTRATIEKOST)	-	2.994.089 €	2.994.089 €
AANKOOPPRIJS INC. ONTWIKKELINGSMARGE BTW EX	12.710.634 €	15.659.461 €	28.370.094 €
MAKELAARSFEE: 3%	381.319 €	469.784 €	851.103 €
GERAAMDE VERKOOPSOPBRENGST BTW EX	12.329.315 €	15.189.677 €	27.518.992 €
	- €	- €	- €
<b>PROJECTKOSTEN</b>			
PROJECTKOSTEN BTW EX	10.564.065 €	13.580.169 €	24.144.234 €
1 - DOORGEREKENDE GRONDKOSTEN	2.455.271 €	3.968.135 €	6.423.406 €
2 - BOUWKOSTEN	6.106.250 €	7.238.250 €	13.344.500 €
4 - BIJKOMENDEKOSTEN	2.002.545 €	2.373.784 €	4.376.329 €
PROJECTKOSTEN BTW IN	12.266.912 €	15.598.696 €	27.865.608 €
	- €	- €	- €
<b>ONTWIKKELINGSKOSTEN</b>			
RENDEMENT ONTWIKKELAAR			13,98%

SCENARIO BUITEN ONTEIGENINGSPLAN			
	Residentieel	Totaal verhuurbare delen	TOTAAL
<b>VERHUUR</b>			
GERAAMDE JAARLIJKSE OPBRENGST BTW IN	-	1.305.748 €	1.305.748 €
<b>VERKOOP</b>			
MARKTYIELD	-	7,00%	
AANKOOPPRIJS INCLUSIEF TRANSACTIEKOST	-	18.653.549,45 €	18.653.549 €
TRANSACTIEKOST (BTW & REGISTRATIEKOST)	-	2.994.089 €	2.994.089 €
AANKOOPPRIJS INC. ONTWIKKELINGSMARGE BTW EX	17.979.321 €	15.659.461 €	33.638.782 €
MAKELAARSFEE	539.380 €	469.784 €	1.009.163 €
GERAAMDE VERKOOPSOPBRENGST BTW EX	17.439.942 €	15.189.677 €	32.629.618 €
<b>PROJECTKOSTEN</b>			
PROJECTKOSTEN BTW EX	15.790.142 €	13.598.546 €	29.388.688 €
#REF!	3.684.217 €	3.986.512 €	7.670.730 €
	9.116.250 €	7.238.250 €	16.354.500 €
	2.989.674 €	2.373.784 €	5.363.458 €
PROJECTKOSTEN BTW IN	18.332.386 €	15.617.074 €	33.949.459 €
<b>ONTWIKKELINGSKOSTEN</b>			
RENDEMENT ONTWIKKELAAR			11,03%