



HAALBAARHEIDSTUDIE RESIDENTIE BELLEVUE

AV

dd. 24/09/2022

LMS
ARCHITECTEN



AGENDAPUNTEN AV – 24/09/2022

- A. Opzet haalbaarheidsstudie
- B. Resultaat volumestudies
- C. Contacten met partners of ontwikkelaars
- D. Herbestemmingsscan – weerhouden scenario's
- E. Ruimtelijke ontwikkeling van scenario's
- F. Volumestudies parking - vlekkenplannen
- G. Belangrijke adviezen
- H. Financiële analyse
- I. Verdere aanpak

OPZET HAALBAARHEIDSTUDIE

WAAROM?

De eigen financiële bijdrage in de restauratiekosten van het gebouw verminderen:

1. Optimalisatie van de erfgoedpremies
2. Mogelijke extra opbrengsten genereren door realisatie van nieuwbouw

A. OPZET HAALBAARHEIDSTUDIE

HOE?

Gebaseerd op **methodiek** zoals bepaald door het Agentschap Onroerend Erfgoed

Stap 1: Onderzoek van waarden site – basis beheersplan Grand Hotel Bellevue

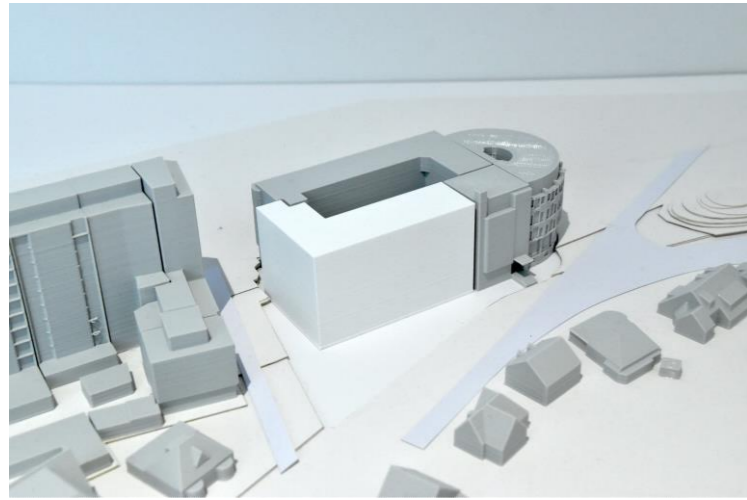
Stap 2: Onderzoek van potentieel – marktanalyse (noden en verwachtingen potentiële investeerders)

Stap 3: Ontwerpend onderzoek en financiële haalbaarheid – ruimtelijke ontwikkelingen en rendabiliteit

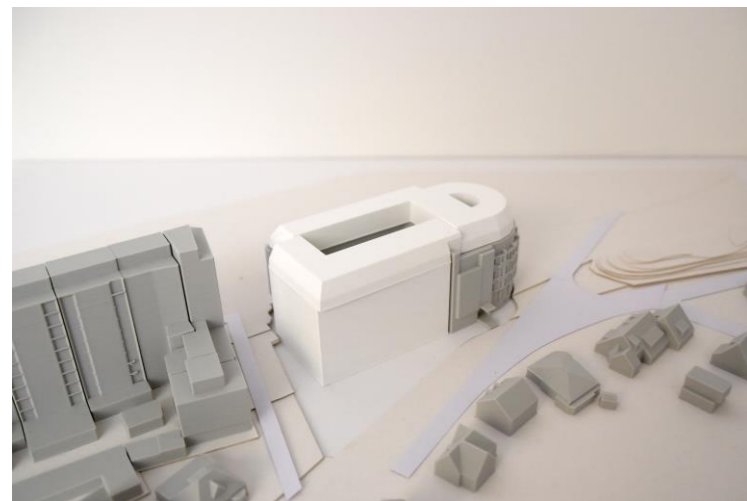
Goedgekeurde vooronderzoekspremie van 20.000 euro (excl. btw) van Agentschap Onroerend Erfgoed

B. RESULTAAT VOLUMESTUDIES (AV dd. 02/04/2022)

Scenario A



Scenario B1



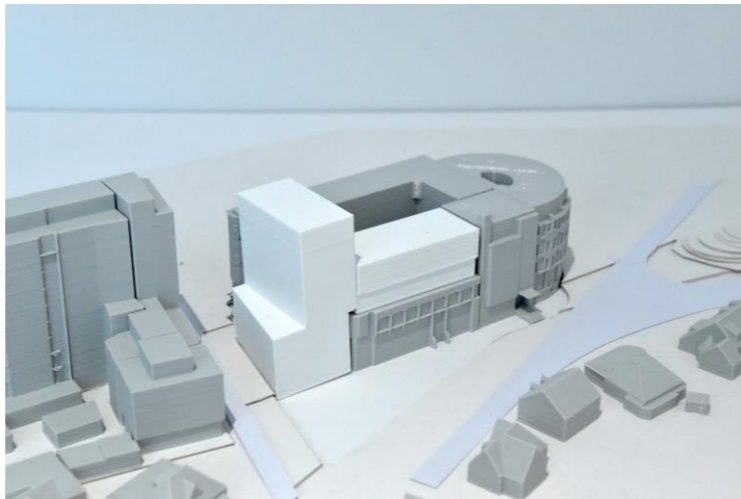
Scenario B2



Scenario C1



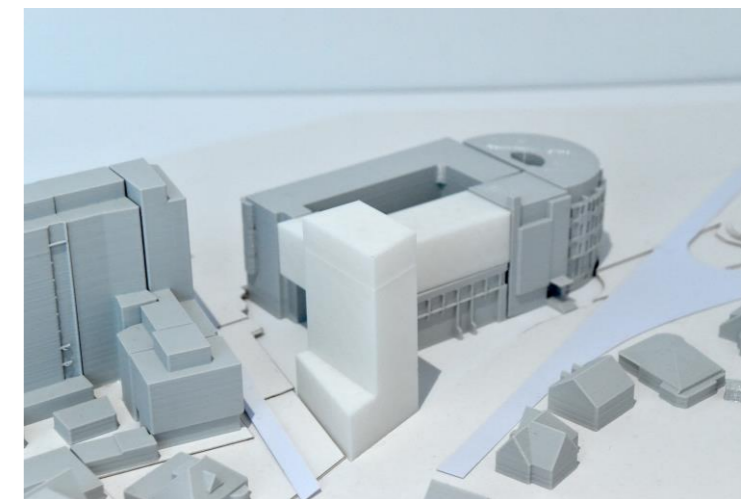
Scenario C2



Scenario C3



Scenario C4



C. CONTACTEN MET INVESTEERDERS EN ONTWIKKELAARS

Georganiseerde plaatsbezoeken

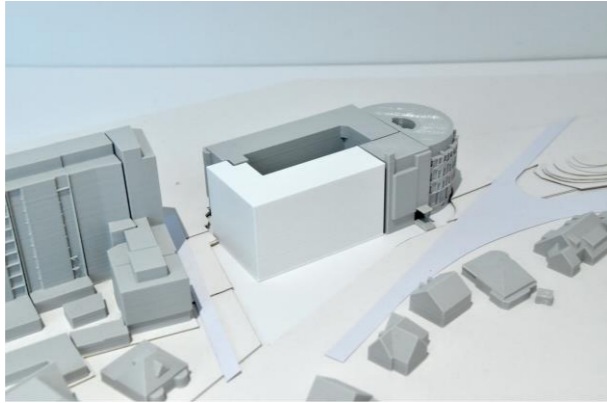
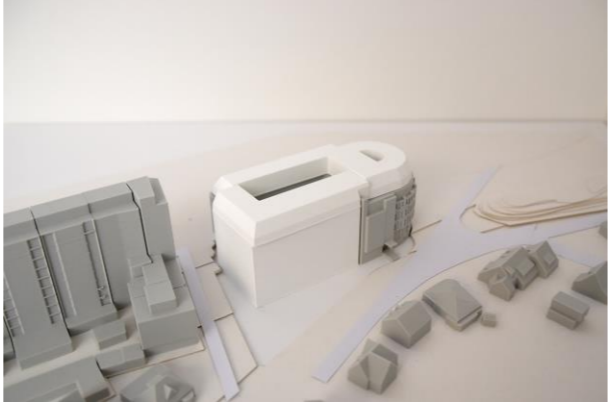


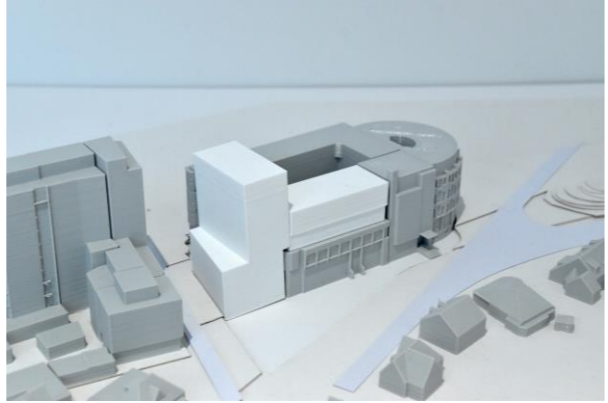
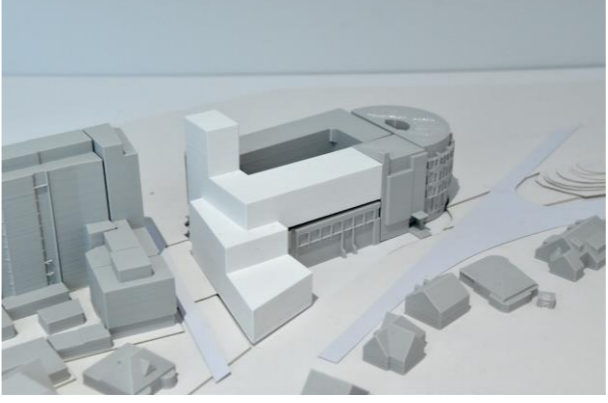

- 27/06 VDD Projects
- 04/07 Besix
- 05/06 CAAP
- 13/07 Participatie Maatschappij Vlaanderen
- 26/07 Denys
- 12/08 Renotec



C. CONTACTEN ONTWIKKELAARS – BELANGRIJKSTE AANDACHTSPUNTEN

- Het gebouw en het bijhorend terrein liggen op een toplocatie
- Voorkeur voor integrale uitkoop van alle appartementen in het gebouw
- Voordeel om samen te werken met groep die zowel restauratie als nieuwbouw kan realiseren
- Extra optopping op bestaand grondplan niet realistisch
 - Beperkte oppervlakte & stabiliteit onderbouw
 - Enkel versie B2 enigszins haalbaar (nuttige oppervlakte vs opbrengst)
- Voorkeur voor scenario's B2, C2 en C4
- Belang van herontwikkelingsvisie afgetoetst met o.m. Stedenbouw en AOE
- Complexiteit van mede-eigendom zet rem op vlotte herontwikkeling
- Mogelijke projectfinanciering via PMV – Erfgoedlening, achtergestelde lening,...
- Opbrengsten uit nieuwbouwontwikkeling kunnen nooit de integrale investering voor restauratie van bestaand pand compenseren
- Alle gecontacteerde ontwikkelaars hebben interesse in het verder verloop van het project, hetzij voor de restauratie, hetzij voor de nieuwbouw, hetzij voor beiden

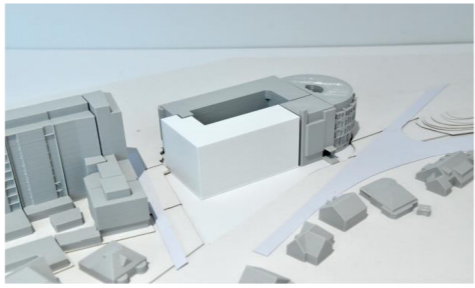

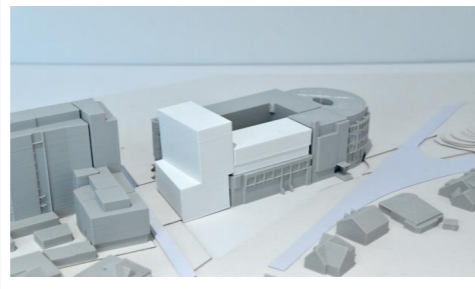
D. HERBESTEMMINGSSCAN - AOE/STEDENBOUW/ONTWIKKELAARS

	Scenario A	Scenario B1	Scenario B2	
<i>Evaluatie scenario's</i>				
AOE	X	Te grote impact	Te grote impact	
Stedenbouw	X			
Ontwikkelaar	X		X	
	Scenario C1	Scenario C2	Scenario C3	Scenario C4
<i>Evaluatie scenario's</i>				
AOE	architecturaal	X	X	Impact?
Stedenbouw		X	X	
Ontwikkelaar		X	X	X

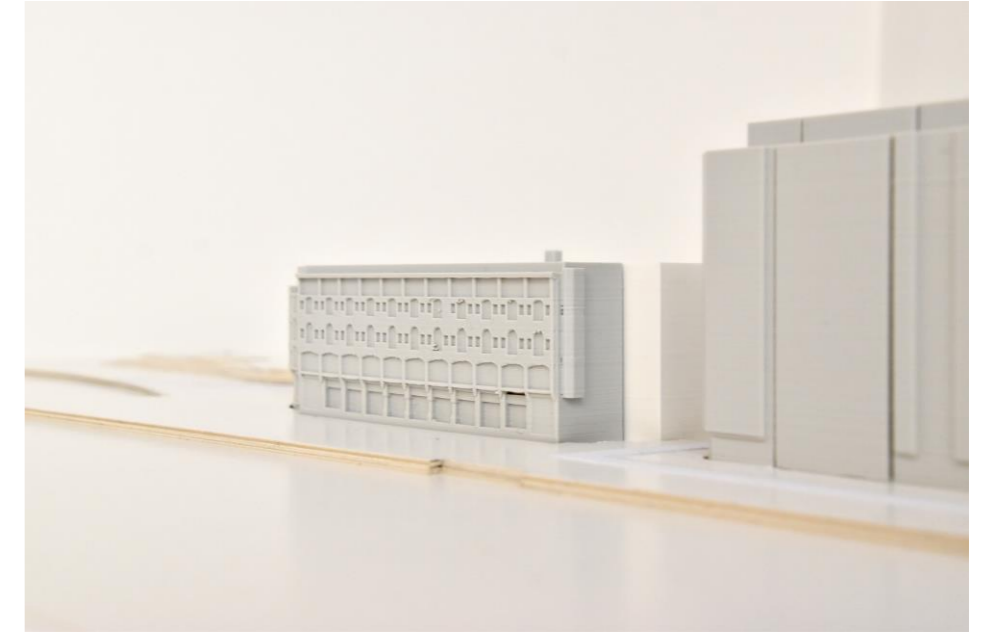
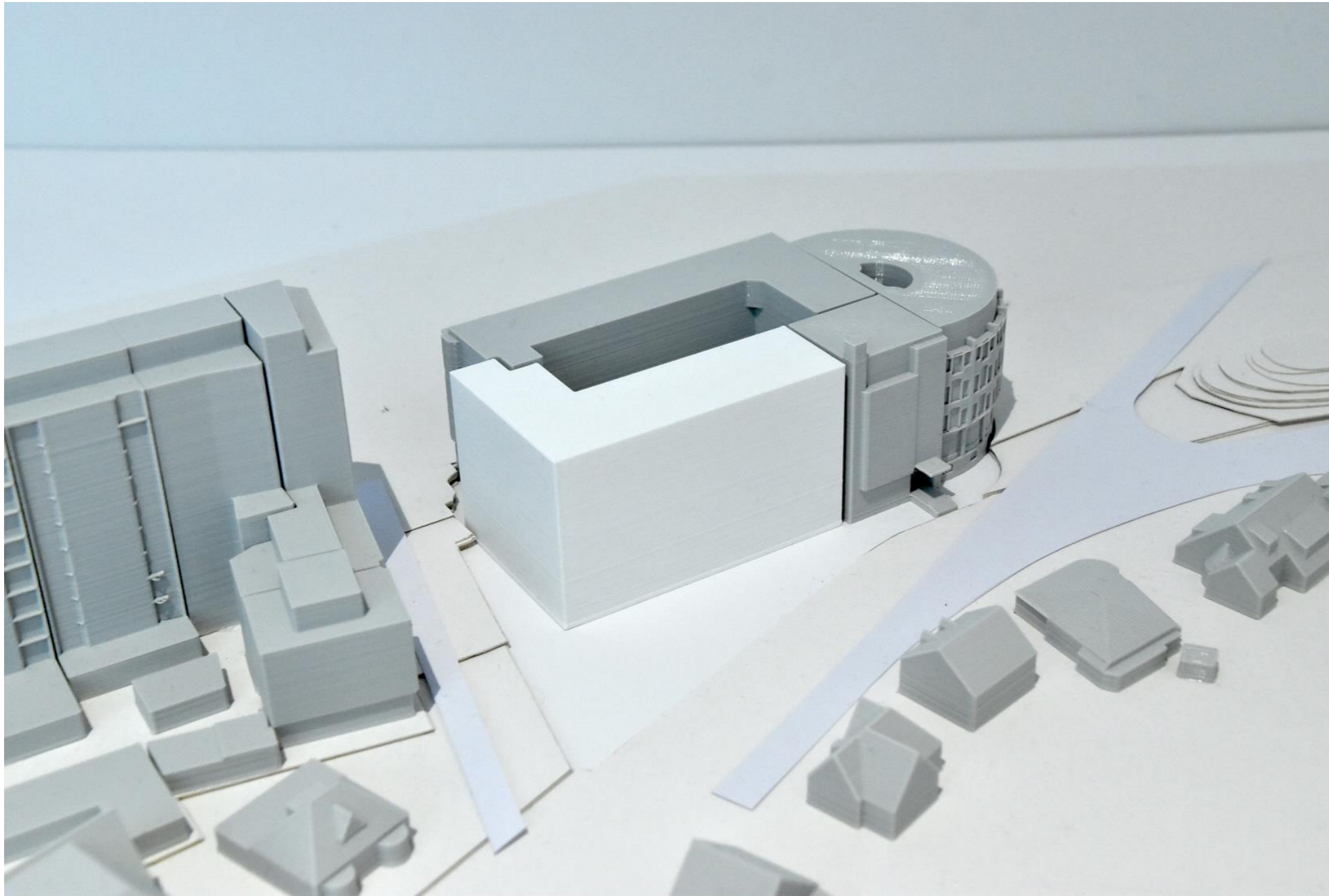
D. HERBESTEMMINGSSCAN - CRITERIA

1. Impact op erfgoedwaarden van bestaand pand
2. Impact op stabiliteit van bestaand pand
3. Juridische impact– kans tot gemeenschappelijke beslissing AV
4. Verwachtingen inzake financieel rendement
5. Extra premiemogelijkheden bij (her)ontwikkeling
6. Stedenbouwkundige impact
7. Bouwkundige uitvoerbaarheid
8. Voorkeuren AOE en stedenbouw
9. Aantal extra nieuwbouw ontwikkeling

D. HERBESTEMMINGSSCAN - OVERZICHT

Herbestemmingsscan	Scenario 1	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C1
				
1 Impact op Erfgoedwaarden	4	2	1	2
2 Impact op de stabiliteit	4	1	2	4
3 Juridische impact	3	1	1	4
4 Financiële rendement	1	2	3	4
5 Premie mogelijkheden	4	3	4	0
6 Stedebouwkundige impact	4	3	2	3
7 Bouwkundige uitvoerbaarheid	4	1	2	4
8 Voorkeur AOE/Stedenbouw	4	1	1	1
9 Nieuwe m2 nieuwbouw	2624,2	4621,8	3344,2	2317,6
	2	4	3	1
	30	18	19	23
Herbestemmingsscan	Scenario C2	Scenario C3	Scenario C4	
				
1 Impact op Erfgoedwaarden	3	2	2	
2 Impact op de stabiliteit	4	4	4	
3 Juridische impact	3	2	4	
4 Financiële rendement	3	3	4	
5 Premie mogelijkheden	2	2	3	
6 Stedebouwkundige impact	3	3	1	
7 Bouwkundige uitvoerbaarheid	3	3	3	
8 Voorkeur AOE/Stedenbouw	2	4	2	
9 Nieuwe m2 nieuwbouw	2758,1	3257	2342,3	
	2	3	1	
	25	26	24	

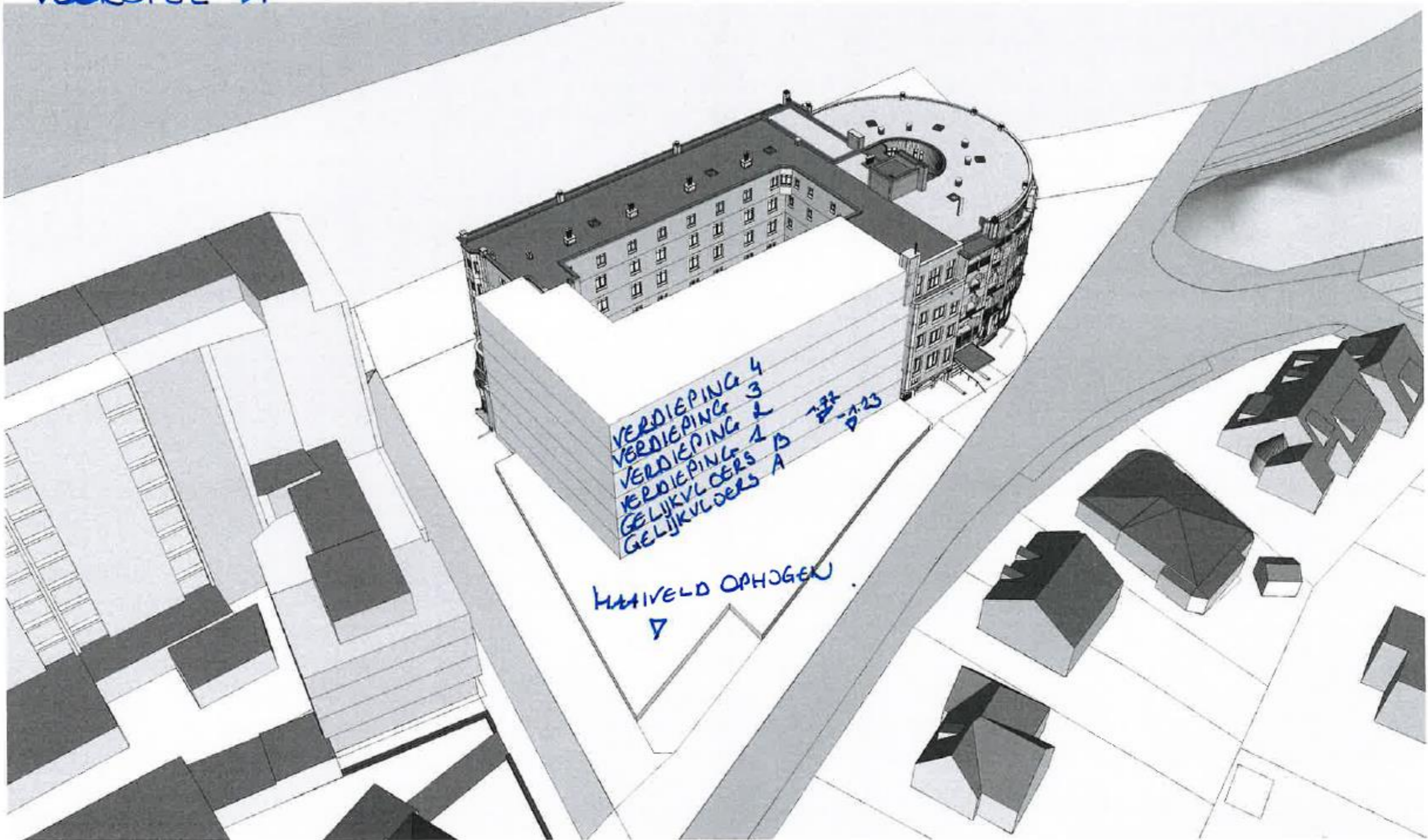
E1. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO A



E1. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO A

D4084
30/08

Voorstel A



E1. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO A – BELANGRIJKSTE KADERS

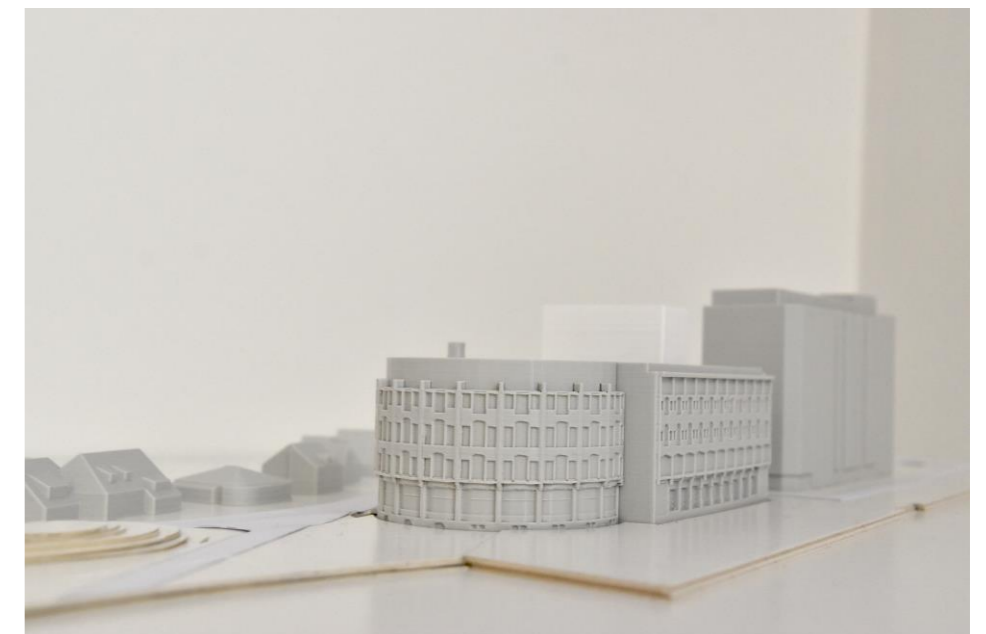
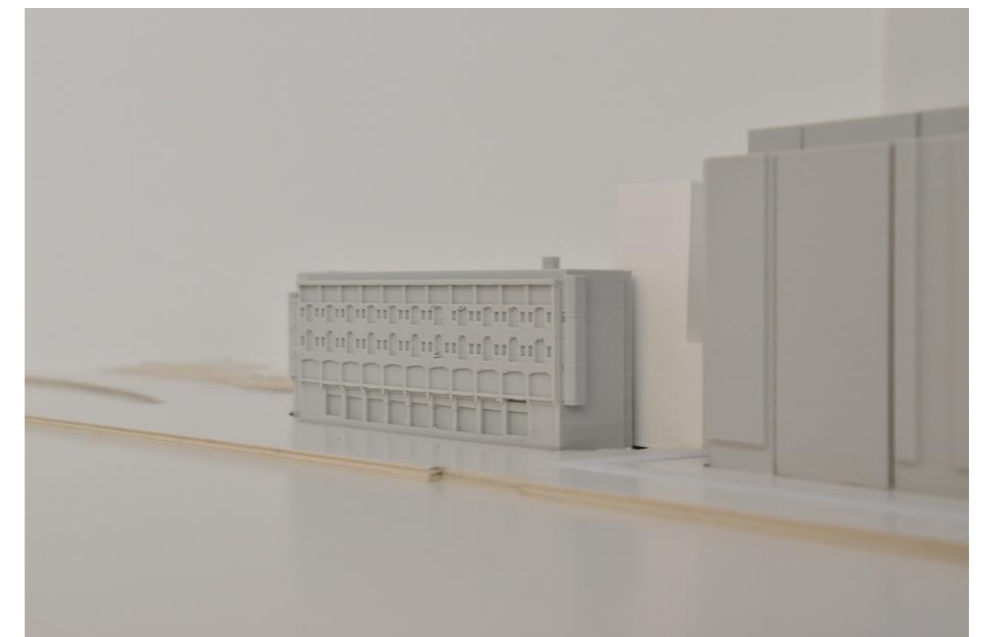
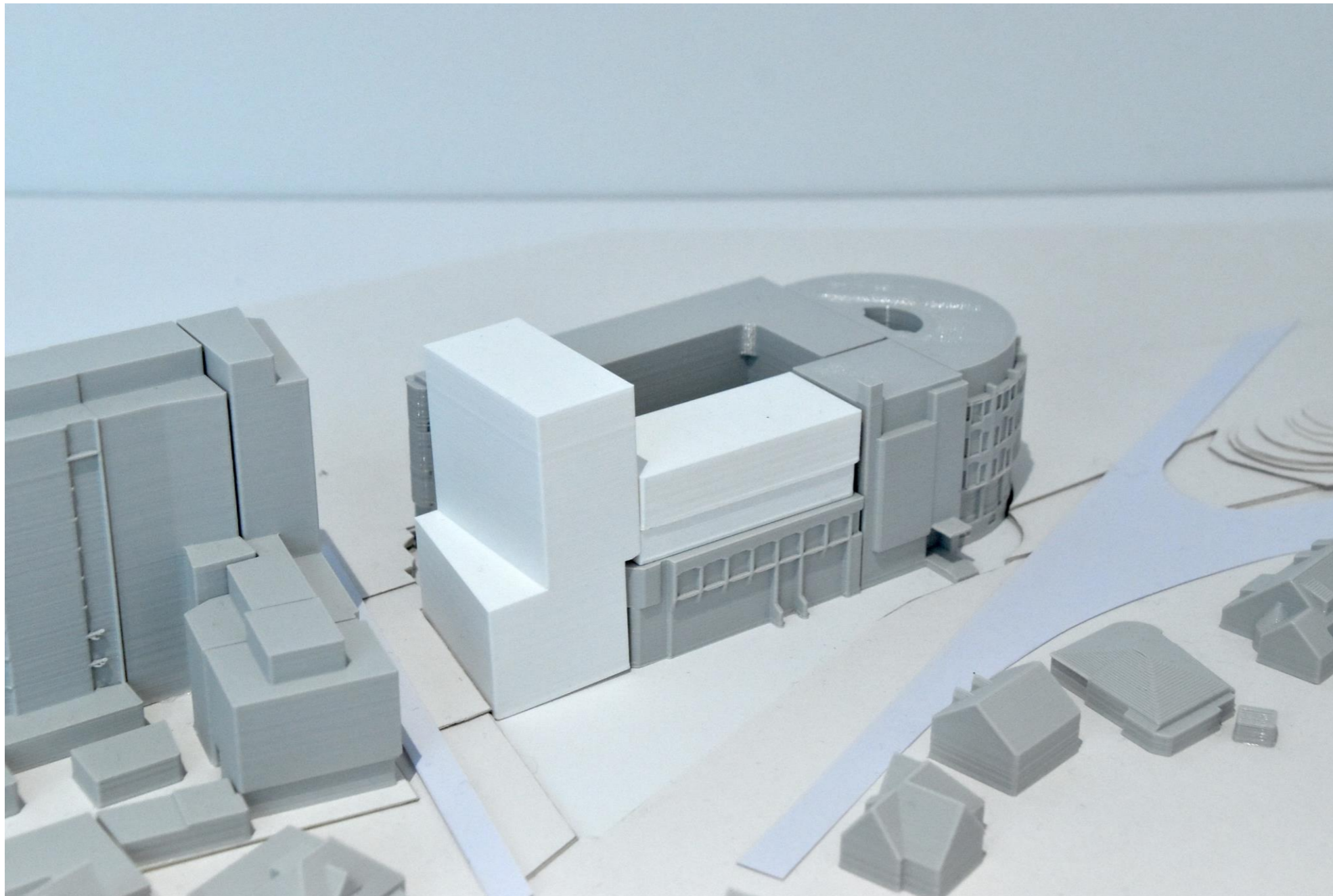
Afbraak van volgende bouwdelen

- Zuidelijke vleugel vanaf historische trappenhal
- Westelijke vleugel tot tegenaan de zeevleugel
- Dakstructuur feestzaal
- Deel van de interne boxen feestzaal
- Extern garagecomplex langs Mezenlaan

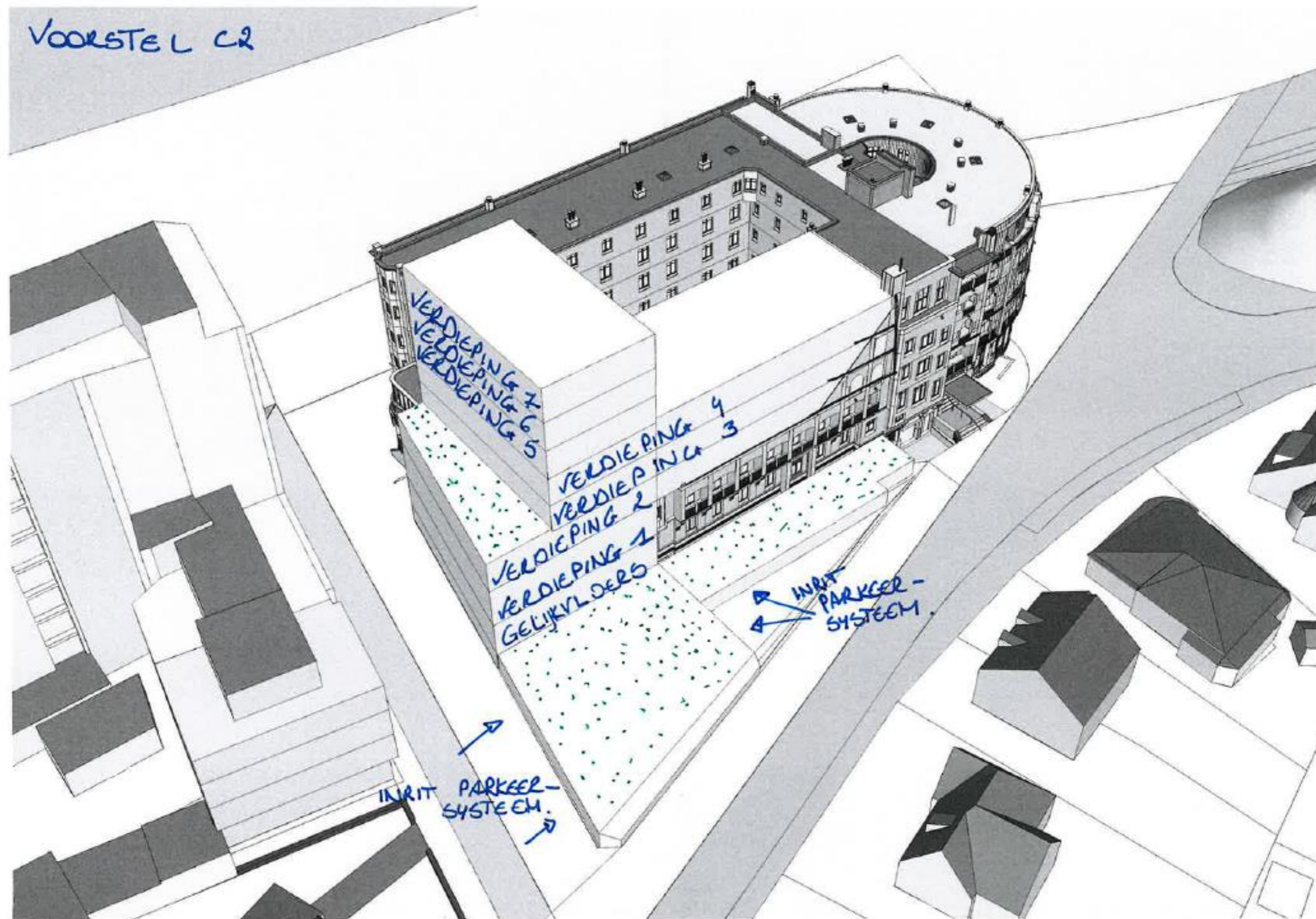
Opbouw van de herontwikkeling – Met extra mezzanine/tussenverdieping op gelijkvloers

- App./kamers die uitgekocht worden: 6
- App./kamers die gecompenseerd worden: 18
 - Waarvan 100% nieuw: 11
 - Waarvan gedeeltelijk nieuw: 7
- Aantal nieuwe appartementen: 29

E2. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C2



E2. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C2



E2. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C2 - BELANGRIJKSTE KADERS

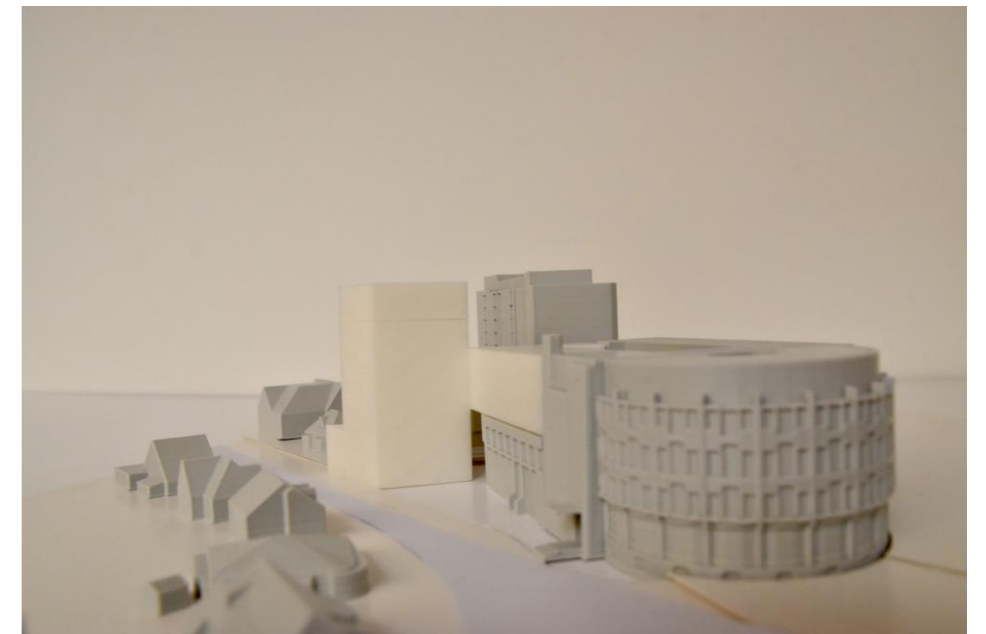
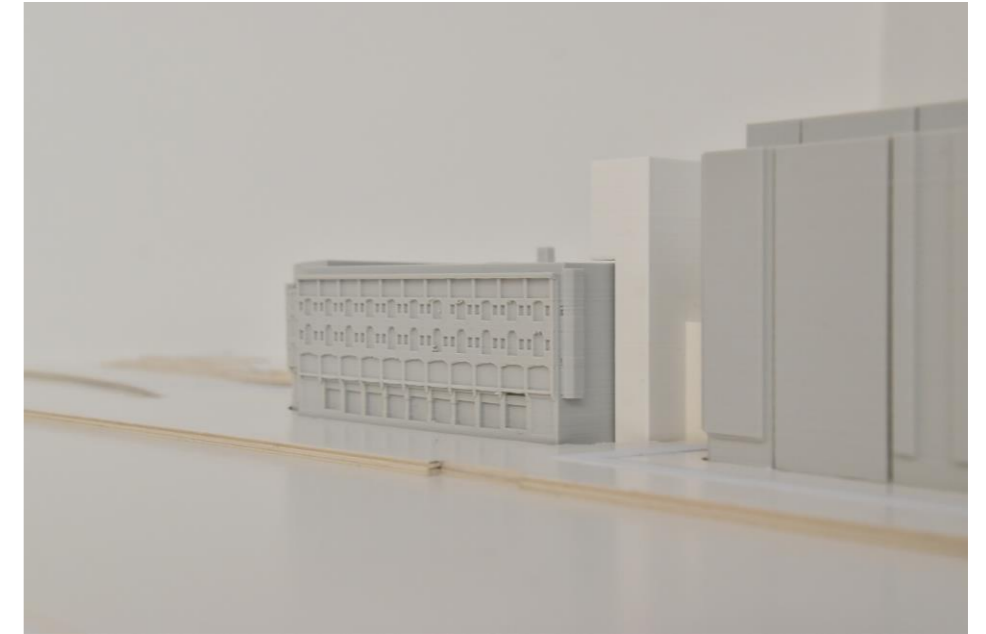
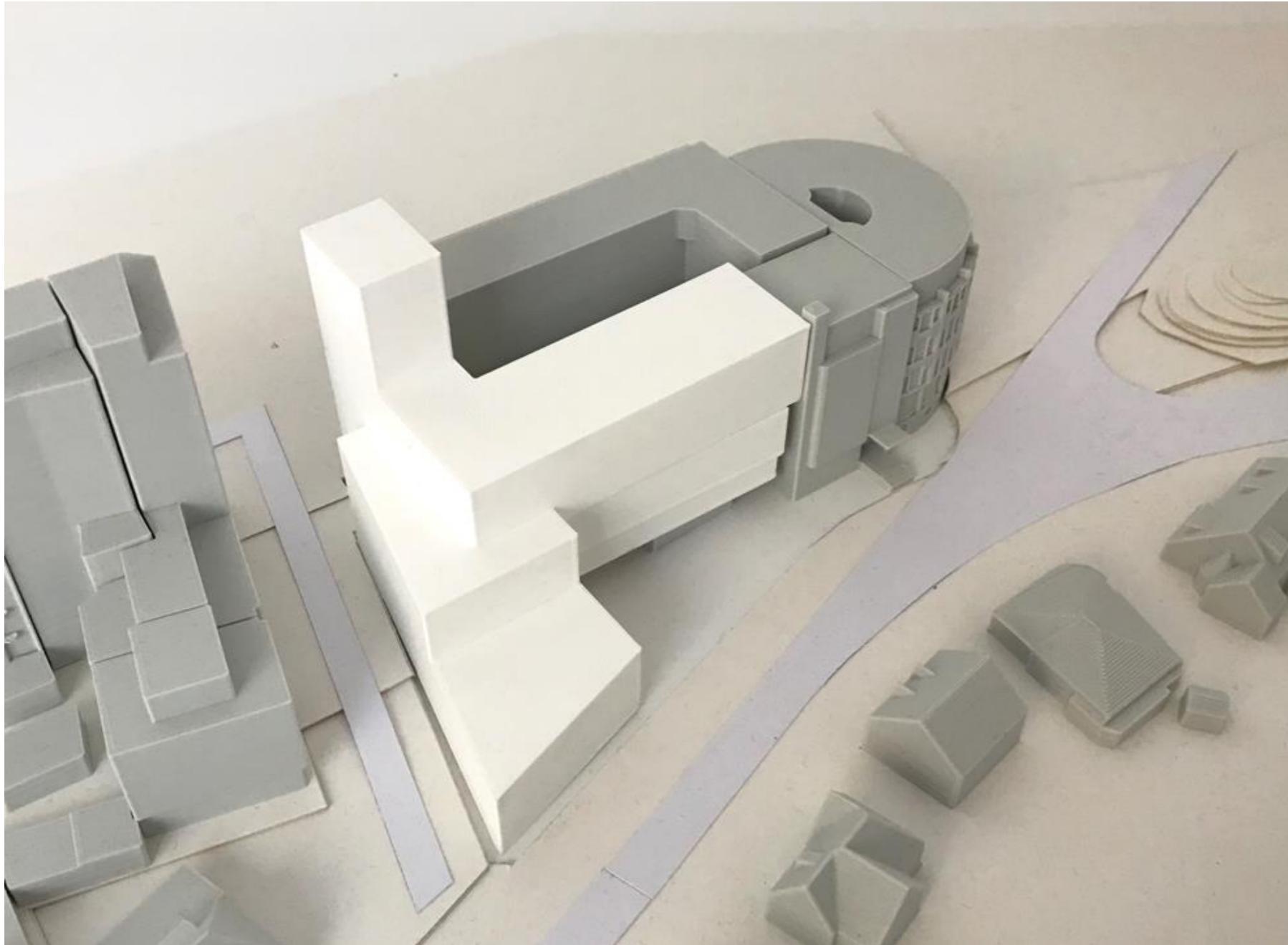
Afbraak van volgende bouwdelen

- Smalle uitbouw westelijke vleugel
- Deel van de interne boxen feestzaal
- Extern garagecomplex langs Mezenlaan

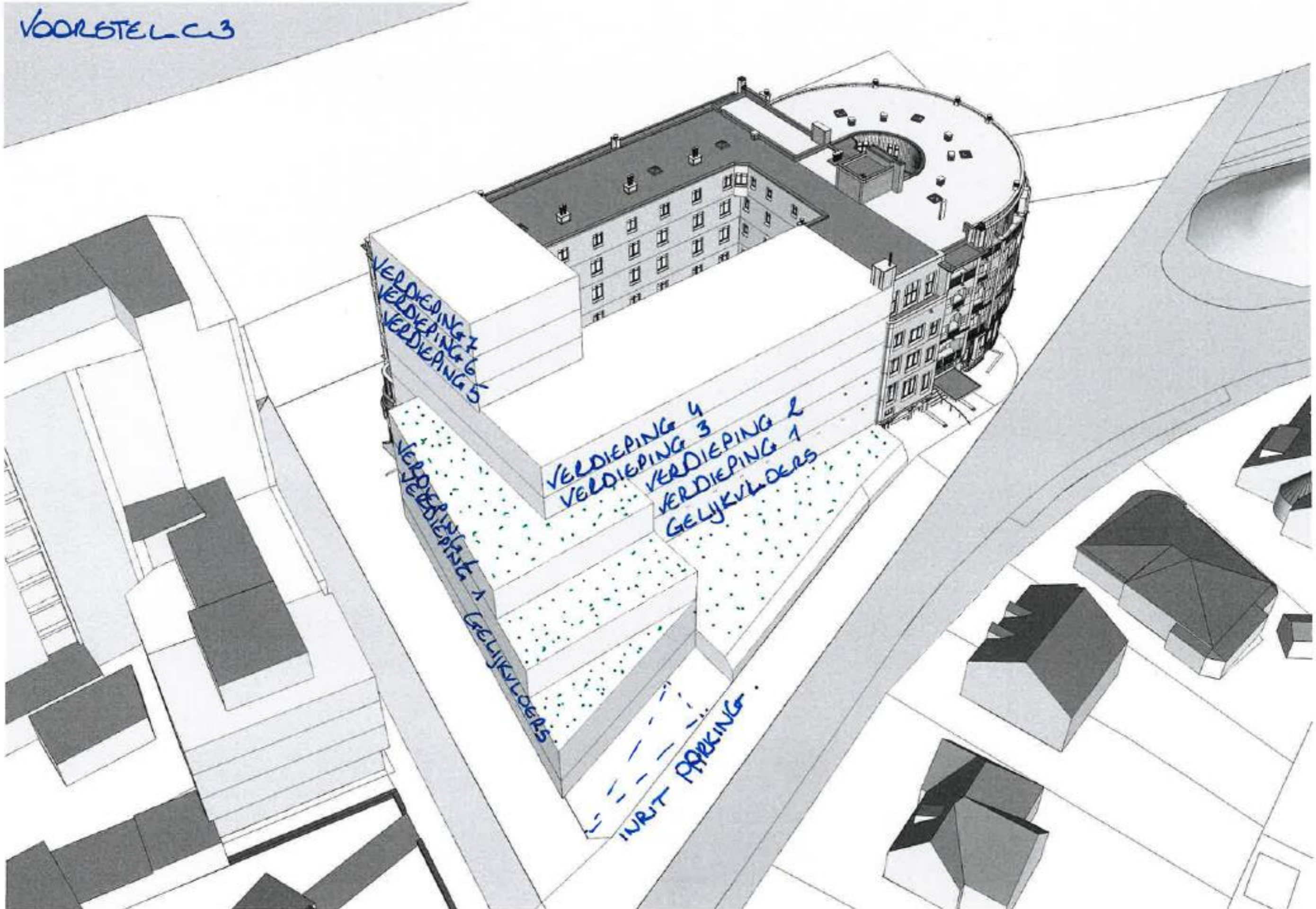
Opbouw van de herontwikkeling

- App./kamers die uitgekocht worden: 4
- App./kamers die gecompenseerd worden: 10
 - Waarvan 100% nieuw: 1
 - Waarvan gedeeltelijk nieuw: 4
 - Waarvan afgenomen in m²: 5
- Aantal nieuwe appartementen: 29

E3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C3



E3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C3



E3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C3 – BELANGRIJKSTE KADERS

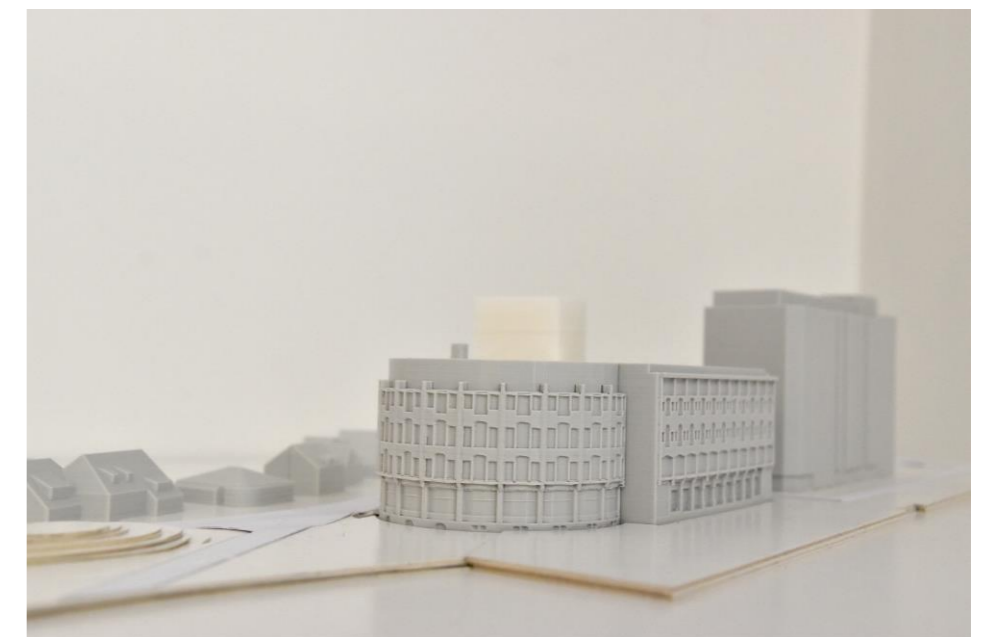
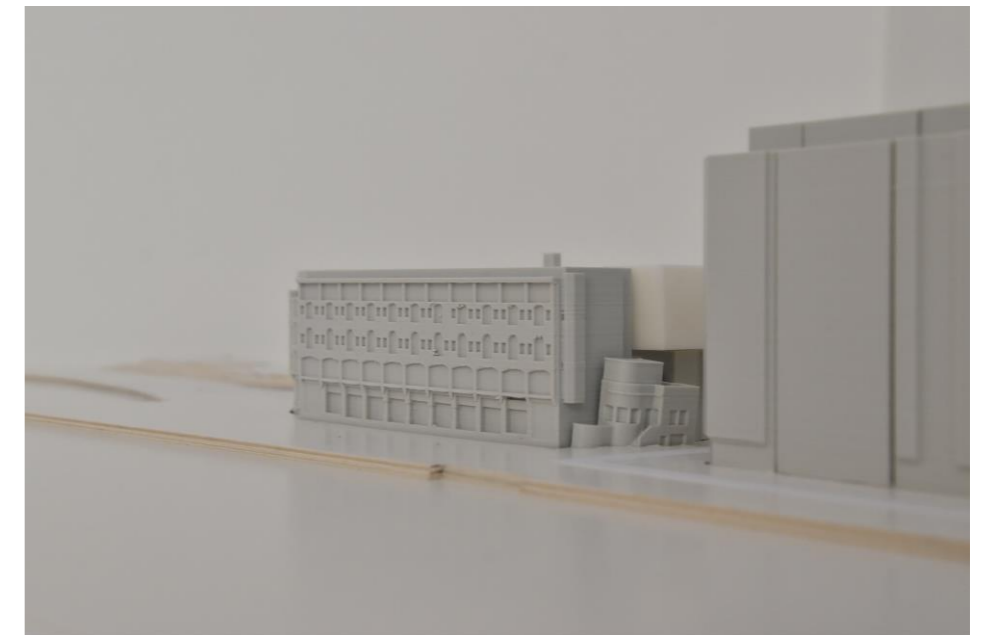
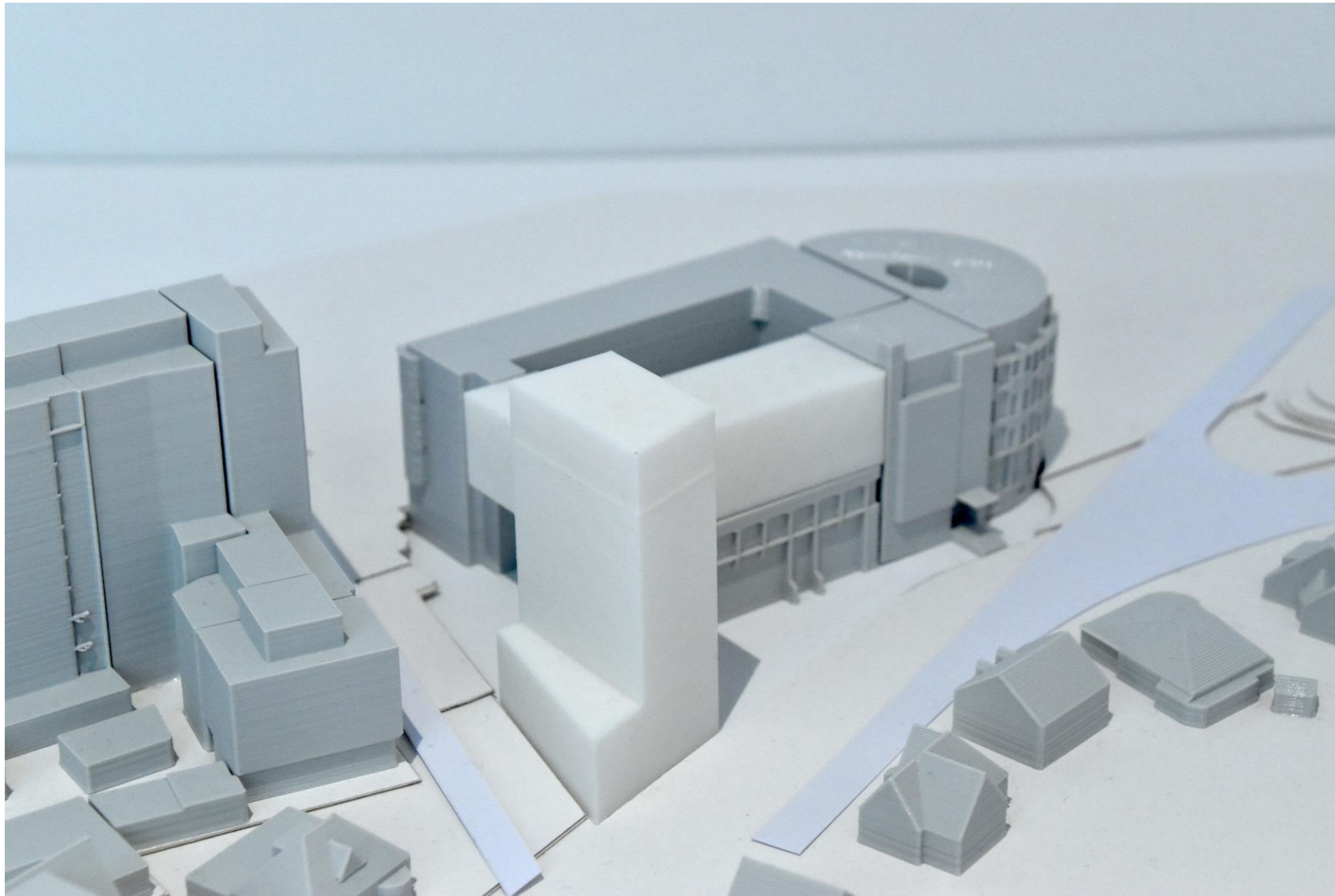
Afbraak van volgende bouwdelen

- Zuidelijke vleugel vanaf historische trappenhal
- Westelijke vleugel tot tegenaan de zeevleugel
- Dakstructuur feestzaal
- Deel van de interne boxen feestzaal
- Extern garagecomplex langs Mezenlaan

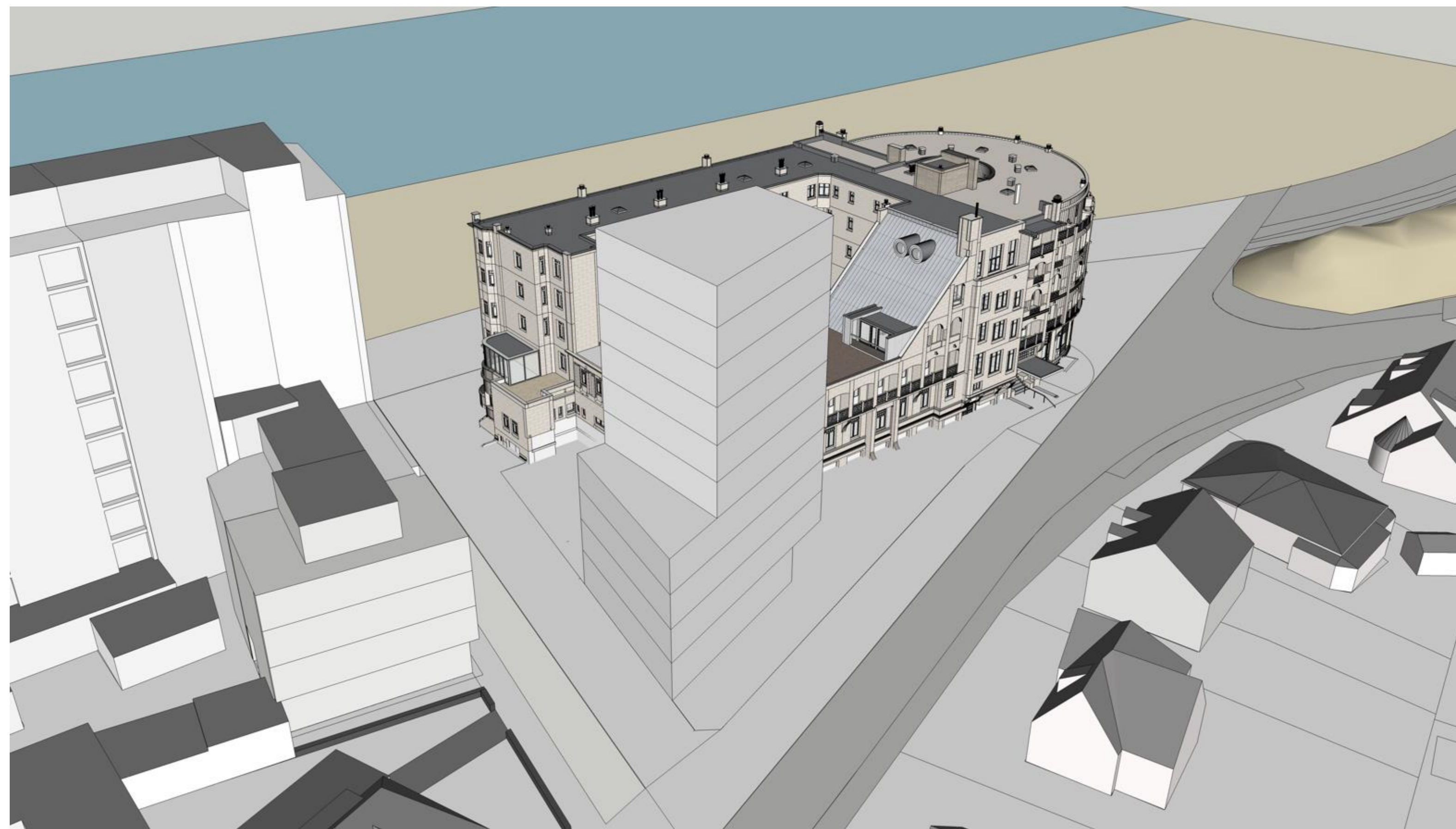
Opbouw van de herontwikkeling – Met of zonder mezzanine/tussenverdieping gelijkvloers (C3 en C3bis)

- App./kamers die uitgekocht worden: 8
- App./kamers die gecompenseerd worden: 15
 - Waarvan 100% nieuw: 7
 - Waarvan gedeeltelijk nieuw: 5
 - Waarvan afgenomen in m²: 3
- Aantal nieuwe appartementen: 33 tot 41 app. (afhankelijk van mezzanine 0+; scenario C3 en C3 bis)

E4. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C4



E4. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C4



E4. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING - SCENARIO C4 – BELANGRIJKSTE KADERS

Afbraak van volgende bouwdelen

- Geen afbraak noodzakelijk
- Restauratie van bestaand gebouw
- Mogelijke optopping van enkel zuidelijke vleugel

Opbouw van de herontwikkeling

- App./kamers die uitgekocht worden: 0
- App./Kamers die gecompenseerd worden: 0
- Aantal nieuwe appartementen: 23 app.

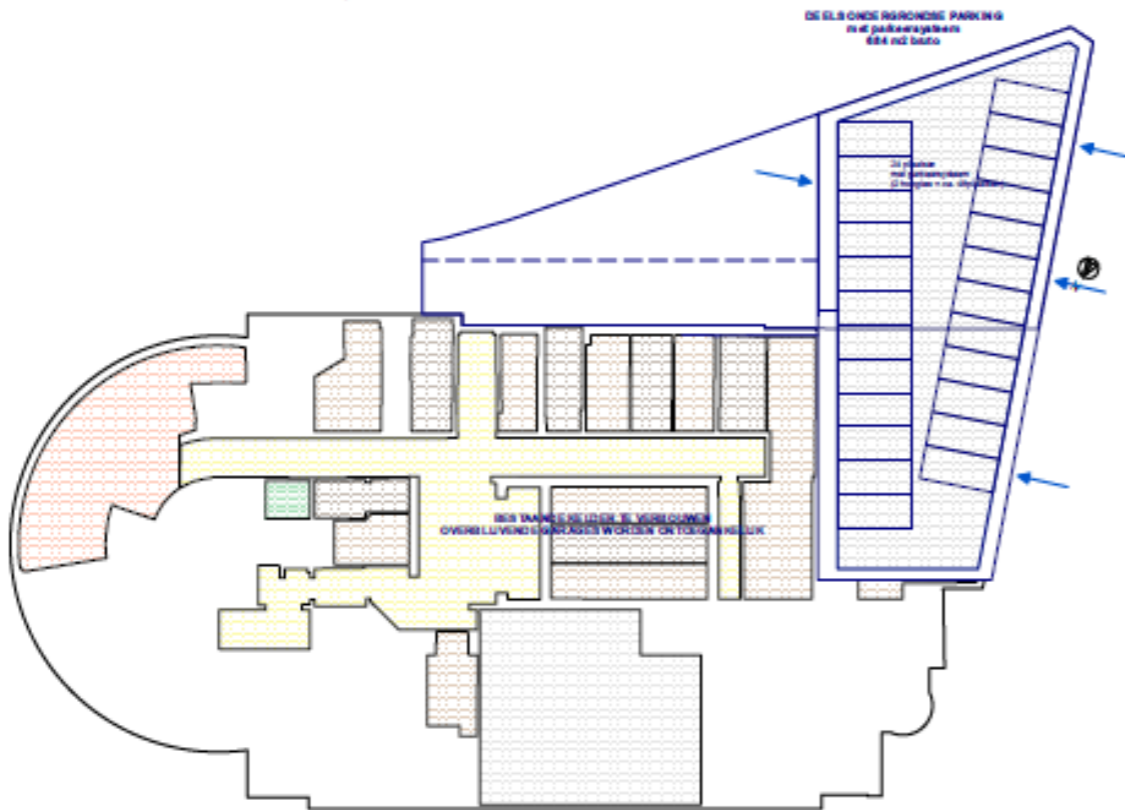
E. GLOBAAL OVERZICHT VOLUME SCENARIO'S

	Uitkoop	Comp.	Nieuw	Deels nieuw	Minder m2	Bijkomend
Scenario A	6	18	11	7	0	29
Scenario C2	4	10	1	4	5	29
Scenario C3	8	15	7	5	3	33
Scenario C3 bis	8	15	7	5	3	41
Scenario C4	0	0	0	0	0	23

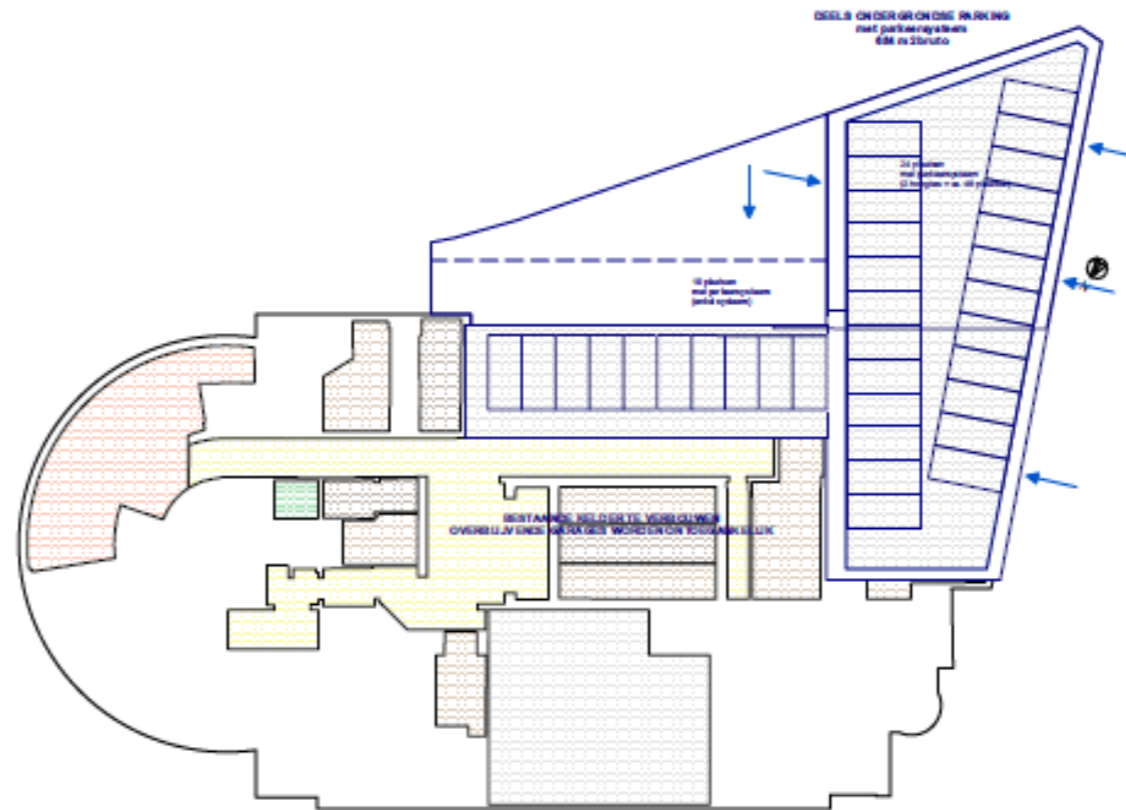
F. PARKING SCENARIO 1a en 1b - PARKEERSYSTEEM



KELDER
Vlekkenplan BT (vereenvoudigd)



PARKING VOORSTEL 1a
gelijkvloers (met put)
Vlekkenplan NT



PARKING VOORSTEL 1b
gelijkvloers (met put)
Vlekkenplan NT

- LEGENDA**
- Niet te gebruiken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken
 - Niet te gebruiken, af te wijken

DE OPDRACHTGEVER
VME Belle Vue
Adres opdrachtgever

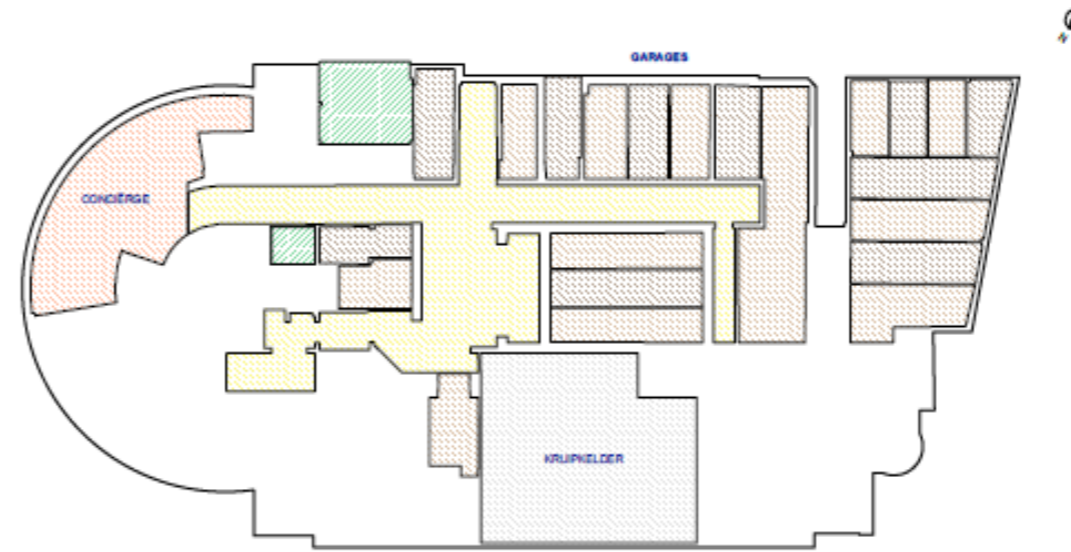
BOUWPLAATS
Zeedijk 300
8430 Westende

Haalbaarheidsstudie Belle Vue
PARKEREN VOORSTEL 1a & 1b
gelijkvloers

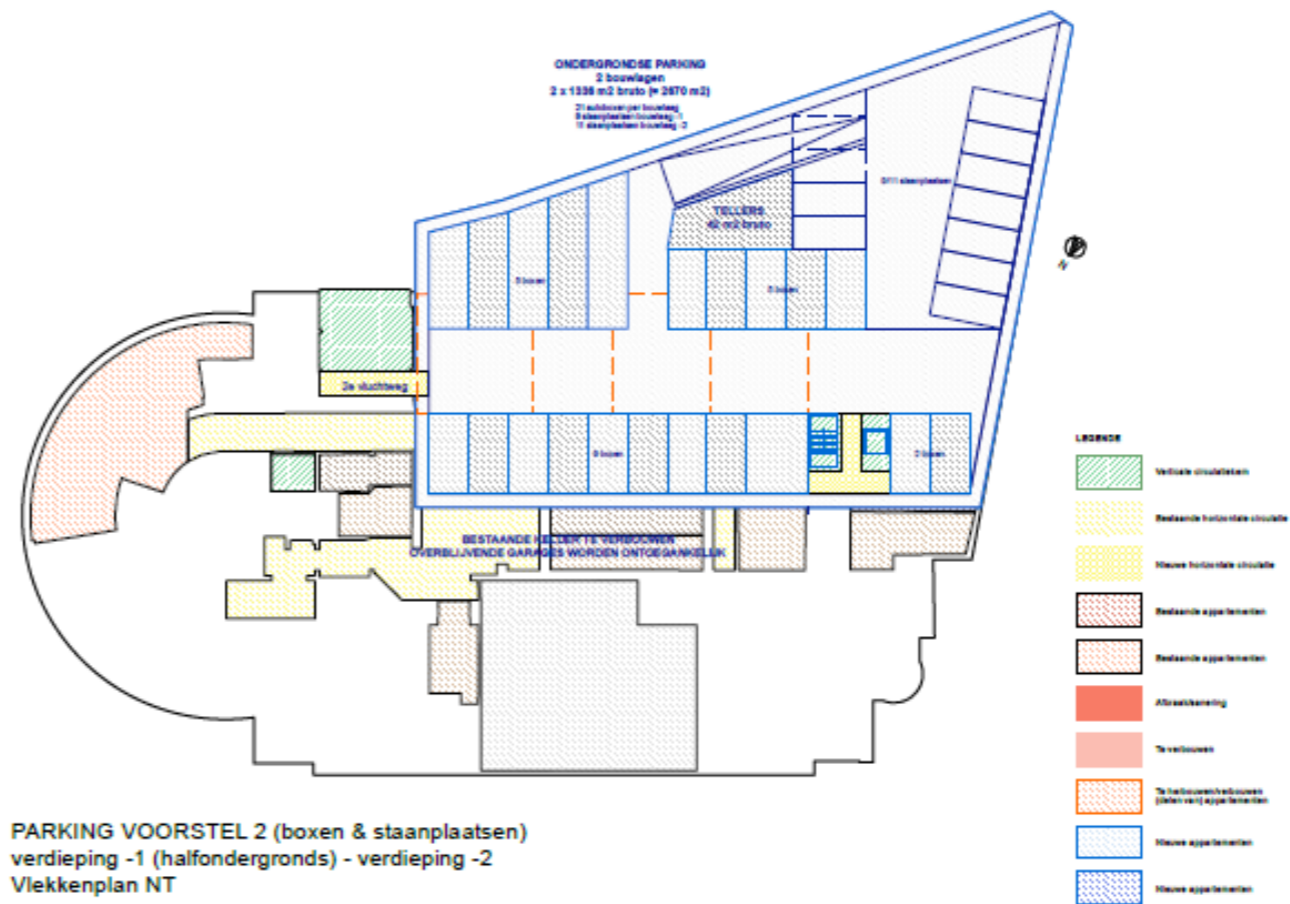
PA: SV/AVW
CAD: AVW
dossier: 4094
schaal: 1/500
datum: 13/09/2022

LMS ARCHITECTEN
VERMEERSCH
WBA Architecten LMS Vermeersch
Terpathof 41, 8000 Brugge
Tel: +32 (0)50 33 20 43
www.architectenvermeersch.be

F. PARKING SCENARIO 2 – 2 BOUWLAGEN



KELDER
Vlekkenplan BT (vereenvoudigd)



PARKING VOORSTEL 2 (boxen & staanplaatsen)
verdieping -1 (halfondergronds) - verdieping -2
Vlekkenplan NT

DE OPDRACHTGEVER

VME Belle Vue
Adres opdrachtgever

BOUWPLAATS

Zeedijk 300
8430 Westende

Haalbaarheidsstudie Belle Vue
PARKING VOORSTEL 2
verdieping -1 & verdieping -2

PA: 8V/AVW
CAD: AVW
dossier: 4094
schaal: 1/500
datum: 13/09/2022

LMS ARCHITECTEN
VERMEERSCH

BVBA Architecten LMS Vermeersch
Tempelhof 41, 8000 Brugge
Tel: +32 (0)50 33 20 43
www.architectenvermeersch.be

F. PARKING SCENARIO - BELANGRIJKSTE KADERS

Afbraak van volgende bouwdelen

- Bij scenario 1a: afzonderlijk garagecomplex (garages 18 t.e.m. 28)
- Bij scenario 1b: afzonderlijk garagecomplex + deel kelders huidige garages zuid
- Bij scenario 2: afzonderlijk garagecomplex + deel kelders zuid en midden

Opbouw van de herontwikkeling

- Bij scenario 1a en 1b – werken met automatisch parkeersysteem
- Bij scenario 2 – 2 volwaardige verdiepingen met inrit of parkeerlift

	Huidige situatie	Scenario 1a	Scenario 1b	Scenario 2
Parkeergarages/boxen bestaand	25	16	3	1
Parkeergarages/boxen nieuw	0	0	0	42
Autostaanplaatsen	0	0	0	18
Autostaanplaatsen met lift	0	48	58	0
Buitenparking	15	0	0	0
	40	64	61	61
Extra parkings		24	21	21

G. BELANGRIJKE ADVIEZEN - NOTARIAAT

- Bij alle herontwikkelingen is instemming nodig van alle eigenaars (eenparigheid)
 - Herontwikkelen van nieuwbouw op of aan bestaand gebouw scenario A, C2 en C3 – wegens herverdelen van quotiteiten
 - Verkoop van terrein voor bouw toren – scenario C4 – wegens vervreemding van deel eigendom
- Alle eigenaars hebben juridische verantwoordelijkheid inzake goed beheer van beschermd erfgoed
 - Mogelijk ingebrekestelling door Agentschap Onroerend Erfgoed indien dit niet gebeurt
 - Verlies recht op erfgoedpremie
- Herverdeling quotiteiten bij nieuwbouwontwikkeling met uitzondering van scenario C4 waarbij afzonderlijk pand op parking wordt gebouwd
- Originele basisakte Bellevue met grondplannen ca. 1952-'55 op te vragen bij Rijksarchief Brussel – huidige quotiteiten 9.872 i.p.v. 10.000
- Goedkeuring voor werkzaamheden aan het gebouw afhankelijk van aanpak $\frac{1}{2}$, $\frac{2}{3}$ of $\frac{4}{5}$ van de stemmen of quotiteiten.

G. BELAGRIJKE ADVIEZEN - HISTORISCHE SITUATIE



G. BELANGRIJKE ADVIEZEN – AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

- Voor alle werkzaamheden of handelingen aan het gebouw - exterieur en interieur - dient men een schriftelijke goedkeuring te verkrijgen van het Agentschap Onroerend Erfgoed
- Voor de erfgoedpremie hanteren ze de opdeling zoals wettelijk bepaald in de wetgeving mede-eigendom
 - Privaatief: interieur, vloerafwerking, plafondafwerking, binnenschrijnwerk, inpandige terrassen,...
 - Algemeen: gangen, liften, feestzaal, draagvloeren, draagmuren, dak, buitengevels,...
- Een reconstructie van de gevels/gebouwen aan de Zonnelaan en de Mezenlaan cfr. historische architectuur is mogelijk, maar hiervoor krijgt men géén erfgoedpremie
- Afbraak gevel Zonnelaan mag indien ze in slechte bouwtechnische staat is, indien erfgoedwaarde beperkt is en indien herstel te duur zou uitvallen - bij reconstructie erfgoedpremie interieur en exterieur – kan ook nieuwbouw
- Erfgoed vindt een reconstructie/herstel van de feestzaal zeer belangrijk !
Voor reconstructie of herstel feestzaal kan een erfgoedpremie bekomen worden.
- Het interieur van de gelijkvloerse verdieping heeft voor Erfgoed de hoogste erfgoedwaarde – moet behouden worden!

G. BELANGRIJKE ADVIEZEN – AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

- Afbraak en reconstructie van de draagvloeren en tussenmuren van de verdiepingen 1ste tot dak kan indien ze in slechte bouwtechnische staat zijn en een behoud en herstel te duur zou uitvallen
- Bij reconstructie van draagvloeren en tussenmuren mag gebruik gemaakt worden van nieuwe technieken en materialen
 - Premie op draagvloeren en gemene muren appartementen (VME)
 - Premie op binnenmuren (privatief)
- Bij afbraak van draagvloeren en tussenmuren dienen wel alle nog aanwezige historische erfgoedelementen (parket, granito vloeren, binnenschrijnwerk, sierlijsten, stucwerk, pleister,...) op de verdiepingen gereconstrueerd te worden
 - Privatieve premie
- Een reconstructie van historische erfgoedelementen (parket, granito vloeren, binnenschrijnwerk, sierlijsten, stucwerk, pleister,...) op plaatsen waar die vandaag verdwenen zijn wordt door erfgoed niet opgelegd
 - Maar indien wel = privatieve premie

H. FINANCIËLE ANALYSE – RESTAURATIEKOST GEBOUW

EINDRAPPORT 'Bouwfysische en materiaal-technische vooronderzoeken' (dd. 2020-2021)

- Resultaat = ruwe raming restauratieve kost

Raming dd. 2021 - LMS-Architecten	
Gevelrenovatie	€ 1.702.846,28
Balkonterrassen (20 stuks)	€ 300.000,00
Buitenschrijnwerk (100%)	€ 1.586.461,20
Dakrenovatie	€ 650.000,00
Structureel herstel vloeren	€ 2.500.000,00
Optioneel: gevelisolatie binnengevels	€ 35.482,40
Algemeen totaal	€ 6.774.789,88 excl. btw

- Opgelet: raming opgemaakt op basis van **steekproeven!** – **definitieve kost** pas te begroten na integrale afname en controle verlaagde plafonds en integrale controle gevels
- Nog **geen rekening gehouden** met
 - Budget voor de restauratie en/of herplaatsing van waardevolle interieurelementen
 - Aanpak technieken (ventilatie, verwarming, elektriciteit, ...)
 - Aanpak brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, bestrijdingsmiddelen,...)
 - Afwerken van de appartementen na structureel intern herstel (keuken, badkamer, pleisterwerk, ...)
 - ...

H. FINANCIËLE ANALYSE - ERFGOEDPREMIËS – HUIDIGE PREMIËSTELSEL

Basispremie = 40% op goedgekeurde werkzaamheden beheer erfgoed

> Geen premie op technieken of voor elementen zonder erfgoedwaarden

10% extra premie indien de eigenaars kunnen bewijzen dat ze regelmatig onderhoudswerken uitvoeren aan de erfgoedelementen van hun eigendom

> Niet van toepassing

10% extra premie indien het erfgoed beheerd wordt door een vzw of Stichting die:

1. het beheer van erfgoed als doelstelling heeft;
2. minstens de helft van de beheerde gebouwde goederen zijn beschermd
3. het goed moet voor minimaal 5 jaar in beheer zijn van de vzw of stichting

> **VME Bellevue voldoet aan de vooropgestelde voorwaarden (cfr. Notaris)**

DUS

➤ **Aanvraag premie voor werken aan private delen = 40%**

➤ **Aanvraag premie voor werkzaamheden via VME – gemene delen = 50%**

H. FINANCIËLE ANALYSE - ERFGOEDPREMIËS – HUIDIGE PREMIËSTELSEL

- **Standaard premie % op maximale kost van 500.000 euro (zowel voor interieur als exterieur)**
 - Over een periode van 5 jaar
 - Maximaal 250.000 euro kost/jaar in te dienen
 - 1 premie-aanvraag per jaar voor interieur en exterieur
 - Doorlooptijd aanvraag ongeveer 4 maanden

- **Premie bij oproep % op maximale kost, wellicht tussen de 750.000 en 1,2 miljoen euro**
 - Aansluitende thematische oproep – elk jaar anders - nieuwe oproep op 01/10/2022
 - Wel in principe mogelijk om een dossier in te dienen voor zowel interieur en exterieur - maar wellicht wordt slechts één goedgekeurd
 - Kan mogelijks gefaseerd worden aangepakt door 1 dossier per jaar in te dienen vb. opdeling per bouwvleugel
 - Geen zekerheid voor goedkeuring dossier – jury beslist!
 - Langere procedure – 1 jaar doorlooptijd tot definitieve toekenning

H. FINANCIËLE ANALYSE - ERFGOEDPREMIE

- **Raming** LMS dd. 2021 + prijsstijging t.b.v. **18%**
- **Erfgoedpremie > via standaard procedure (geen oproep)**
 - Daken – VME – Premie-aanvraag reeds in 2021 ingediend en lopende
 - Vloerconstructies – VME
 - Schrijnwerk – privé
 - **Nieuw** – gevels op te delen in inpandige terrassen (privé) en rest buitenschil (VME)
- Reeds toegekende **premie dak** kan – in principe - **10% indexatie** genieten

Restauratie huidig gebouw	Restauratie dd. 2021	Restauratie dd. 2022	Erfgoedpremie VME dd. 2022	Erfgoedpremie privé dd. 2022	Netto kost dd. 2022
Buitengevels - basisrenovatie	-665.644	-785.460	250.000		
Buitengevels - consoliderende injecties	-416.028	-490.912	incl.		
Gevels grote binnenkoer - basisrenovatie	-443.763	-209.346	incl.		
Balkonvloeren	0	-354.000	incl.		
Gevels grote binnenkoer - gevelisolatie	-177.412	-41.869	0		
Balkongevels - basisrenovatie	-35.482	-523.640		209.456	
Balkongevels - consoliderende injecties	-300.000	0		0	
Schrijnwerk	-1.586.461	-1.872.024		748.810	
Dak	-650.000	-767.000	193.050		
Vloerstructuur	-2.500.000	-2.950.000	250.000		
Totaal excl. erelonen, BTW, ...	-6.774.790	-7.994.252	693.050	958.266	-6.342.936

H. FINANCIËLE ANALYSE - NIEUWBOUW WOONEENHEDEN

- Netto-investeringen **bestaand gebouw**
 - Meerkosten voor afbraak, uitkoop geïmpacteerde eigenaars,...
 - Minderkosten voor restauratie
 - ...

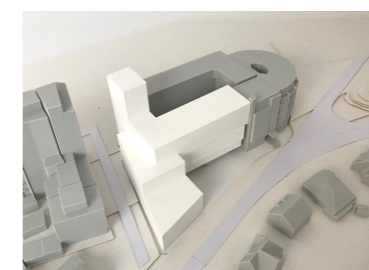
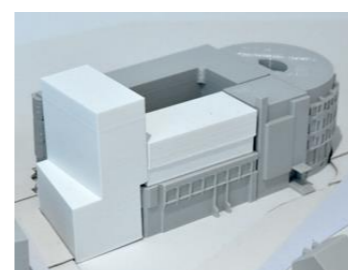
- ‘Grondwaarde’ **nieuwe appt.**
 - Kan gebruikt worden om eigen aandeel in restauratie te dragen

- Opgemaakte financiële analyse gebeurd op basis van **aannames** – effectief resultaat na verdere uitwerking project
 - Eenzelfde m2 uitkoopprijs voor alle geïmpacteerde eigenaars
 - Marktconforme verkoopprijzen appartementen
 - Basis eenheidsprijs m2 voor nieuwbouw
 - Aannames marge ontwikkelaars (te onderhandelen)
 - Geeft indicatief beeld van mogelijke opbrengsten

Scenario's wooneenheden
Afbraak bestaande bouwdelen
Uitkoop geïmpacteerde eigenaars
Restauratie bestaand gebouw
Bouwkost te herbouwen appartementen
Erfgoedpremie
Verkoop nieuwbouwdelen aan bestaande eigenaars
Netto-investeringen bestaand gebouw
Bouwkost nieuwe appartementen
Onvoorziene kosten & erelonen
Financiering & wet Breyne
Marketing & sales
Marge ontwikkelaar
Verkoop nieuwe appartementen
Grondwaarde

H. FINANCIËLE ANALYSE GLOBAAL

Zonder of met mezzanine



Scenario's wooneenheden	Scenario A	Scenario C2	Scenario C3	Scenario C3bis	Scenario C4
Afbraak bestaande bouwdelen	-272.892	-90.463	-267.527	-267.527	-45.434
Uitkoop geïmpacteerde eigenaars	-3.291.348	-1.675.805	-3.260.306	-3.260.306	-560.000
Restauratie bestaand gebouw	-6.758.431	-7.512.379	-6.758.536	-6.758.536	-7.929.191
Bouwkost te herbouwen appartementen	-2.319.200	-574.319	-2.231.738	-2.231.738	0
Erfgoedpremie	1.490.104	1.593.182	1.490.124	1.490.124	1.651.316
Verkoop nieuwbouwdelen aan bestaande eigenaars	3.714.450	1.247.183	3.152.700	3.152.700	0
Netto-investeringen bestaand gebouw	-7.437.318	-7.012.601	-7.875.282	-7.875.282	-6.883.309
Bouwkost nieuwe appartementen	-4.772.975	-5.002.175	-6.197.255	-7.527.330	-3.730.250
Onvoorziene kosten & erelonen	-954.595	-1.000.435	-1.239.451	-1.505.466	-746.050
Financiering & wet Breyne	-238.649	-250.109	-309.863	-376.367	-186.513
Marketing & sales	-287.829	-308.782	-391.754	-471.969	-266.475
Marge ontwikkelaar	-1.918.863	-2.058.548	-2.611.693	-3.146.458	-1.776.500
Verkoop nieuwe appartementen	9.594.313	10.292.738	13.058.463	15.732.288	8.882.500
Grondwaarde	1.421.402	1.672.689	2.308.447	2.704.699	2.176.713
aantal appt.	29	29	33	41	23
Totaal project excl. parking	-6.015.916	-5.339.912	-5.566.835	-5.170.583	-4.706.597
Delta vs. basisscenario restauratie	327.021	1.003.024	776.101	1.172.353	1.636.340
hetzij per quotiteit	33,13	101,60	78,62	118,76	165,76

H. FINANCIËLE ANALYSE - PARKING

Parking capaciteit	Huidige situatie	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
Bestaande plekken				
Garages	25	16	3	1
Buitenparking	15	0	0	0
	40	16	3	1
Nieuwe plekken				
Parkeergarages (boxen)				42
Autostaanplaatsen				18
Autostaanplaatsen met lift		48	58	
		48	58	60
Algemeen totaal	40	64	61	61
extra parkeerplekken		24	21	21

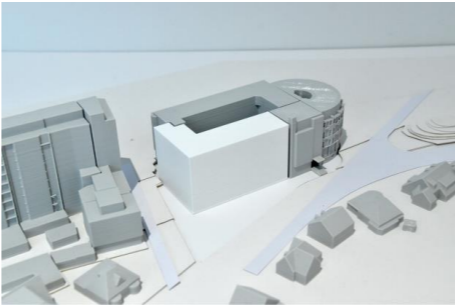
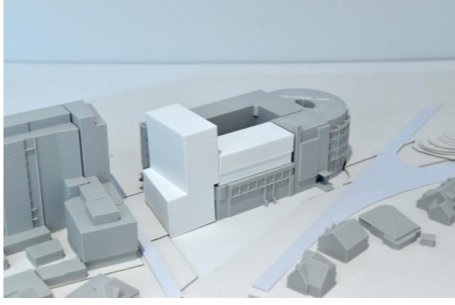


H. FINANCIËLE ANALYSE – PARKING

Parking netto investering	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
Afbraak garages	0	-38.748	-82.157
Uitkopen garages	0	-749.208	-929.784
Uitkopen berging	0	0	-10.861
Bouwkost	-593.188	-855.000	-2.486.000
Opbrengst verkoop	1.440.000	1.740.000	4.080.000
Saldo excl. boete tekort parkings	846.813	97.043	571.199

Boete tekort parkings		Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
	nieuwe units	tekort aan parking		
Scenario A	29	-5	-8	-8
Scenario C2	29	-5	-8	-8
Scenario C3	33	-9	-12	-12
Scenario C3bis	41	-17	-20	-20
Scenario C4	23	1	-2	-2
	EUR minimaal	10.000	-20.000	-20.000
	EUR maximaal	-170.000	-200.000	-200.000

I. VERDERE AANPAK

- **Optie 1**: Nieuwbouw ontwikkeling, al dan niet met behoud van zuidelijke vleugel Zonnelaan => eenparigheid van stemmen

Scenario	Beschrijving	Beeld	N. App.	Opbrengst
<u>A</u>	Reconstructie of nieuwbouw historische vleugels		29	33,13 euro/quo
<u>C2</u>	Nieuwbouw aan westelijke zijde		29	101,6 euro/quo
<u>C3bis</u>	Aflopende nieuwbouw aan westelijke zijde		41	118,76 euro/quo
<u>C4</u>	Afzonderlijke toren op huidige parkingzone		23	165,76 euro/quo

- **Optie 2**: Herstel van bestaande pand => Bepalen aanpak herstel
 - Afhankelijk van aanpak andere meerderheden mogelijk