

FINANCIËLE ANALYSE VOOR DRIE RENOVATIESCENARIO'S

Scenario basis: 115 euro per maand per gemiddeld appartement	
Omschrijving van de werken:	
<ul style="list-style-type: none"> - Betonrot weg doen - Borstwering vernieuwen - Brandtrappen vernieuwen (herstellen) - Gevel isoleren - Nieuwe gevelstenen - Vernieuwde terrassen (herstellen) 	
Standaard lening	€ 0,00
ECO lening	€ 22.016,95
VME lening	€ 410,96
Subsidies per appartement	€ 8.394,01
Totaal	€ 30.821,92
Totaal budget voor het gebouw, incl. subsidies en studies	
Standaard lening	€ 0,00
ECO lening	€ 3.214.475,00
VME lening	€ 60.000,00
Subsidies per gebouw	€ 1.225.525,00
Totaal incl. btw	€ 4.500.000,00
Maandelijkse kost per appartement	
Standaard lening	
- Intrestvoet:	4,50%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 0,00
VME lening - 22.000 euro (ECO huis per appartement)	
- Intrestvoet:	2,25%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 113,76
VME lening - 411 euro (ECO huis per gebouw)	
- Intrestvoet:	2,25%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 2,12
Totaal	€ 115,89
Risico's en aandachtspunten	
<ul style="list-style-type: none"> - Geen nieuwe brandtrappen - Betonrot is moeilijk in te schatten - Algemeen woonkwaliteit is lager (kleiner terras -10%) - Koudebrug blijft aanwezig bij de terrassen - Beperkte verbetering in energieverbruik 	
Meerwaarde op het appartement	
Gemiddelde marktprijs appartement - NU	€ 165.000,00
Budget/Kostprijs gevelrenovatie	€ 30.821,92
Standaard lening	€ 0,00
ECO lening	€ 22.016,95
VME lening	€ 410,96
Subsidies	€ 8.394,01
Gecreëerde meerwaarde	€ 10.394,01
Kostprijs van de renovatie	€ 22.427,91
Gemiddelde marktprijs appartement - NA RENOV	€ 197.821,92
Gecreëerde meerwaarde	
<ul style="list-style-type: none"> - 6% btw, ipv 21% btw bij nieuwbouw - Voordeel tov markt met de ECO lening van 2,25% - Subsidies - Reductie in stookkosten - E60-peil 	
Architect kosten	
Raming ereloon aanbestedingsfase (zo'n 3%)	€ 150.000,00
Deliverables Architect	
1. Voorontwerp	
<ul style="list-style-type: none"> - Uitwerking ontwerp - Overleg met de verschillende overheidsdiensten - Verder onderzoek randvoorwaarden en bestaande toestand - Begeleiden destructief met behulp van labo-analyse - Onderzoek perceelgrenzen en naburige gebouwen - Aanzet detaillering verschillende bouwknopen - Materiaalkeuzes, lay-out omgevingsaanleg, toegang... - Opstellen BIM-model - Opstellen van 3D visualisaties - Coördinatie met stabiliteit, technieken... - Update raming - Alle nodige overleg- en terugkoppelmomenten 	
2. Workshop met VME	
<ul style="list-style-type: none"> - Bespreking en fine-tuning 	
3. Uitvoeringsontwerp	
<ul style="list-style-type: none"> - Opmaak uitvoeringsplannen - Bepalen definitieve materiaalkeuzes - Opstellen uitvoeringsdetails - Opstellen bestek en meetstaten - Definitieve raming - Optimalisatie - Overlegmomenten met opdrachtgever - Alle nodige overleg- en terugkoppelmomenten 	
4. Aanbesteding	
<ul style="list-style-type: none"> - Begeleiding aanbestedingsprocedure - Analyse van de offertes en opstellen offertetabellen - Begeleiding bij opstellen aannemingsovereenkomst 	

Scenario B: 260 euro per maand per gemiddeld appartement	
Omschrijving van de werken:	
<ul style="list-style-type: none"> - Betonrot weg doen - Borstwering vernieuwen - Brandtrappen vernieuwen - Gevel isoleren - Nieuwe gevelstenen - Nieuwe terrassen + meer m² terrassen 	
Standaard lening	€ 20.989,55
ECO lening	€ 25.000,00
VME lening	€ 410,96
Subsidies per appartement	€ 8.394,01
Totaal	€ 54.794,52
Totaal budget voor het gebouw, incl. subsidies en studies	
Standaard lening	€ 3.064.475,00
ECO lening	€ 3.650.000,00
VME lening	€ 60.000,00
Subsidies per gebouw	€ 1.225.525,00
Totaal incl. btw	€ 8.000.000,00
Maandelijkse kost per appartement	
Standaard lening - 21.000 euro	
- Intrestvoet:	4,50%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 131,77
VME lening - 25.000 euro (ECO huis per appartement)	
- Intrestvoet:	2,25%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 129,18
VME lening - 411 euro (ECO huis per gebouw)	
- Intrestvoet:	2,25%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 2,12
Totaal	€ 263,07
Risico's en aandachtspunten	
<ul style="list-style-type: none"> - Wel nieuwe brandtrappen - Nieuwe terrassen (geen inschattingsrisico v/h betonrot) - Algemeen woonkwaliteit is hoger (iets groter terras zo'n 8 a 10 m2) - Geen koudebrug meer aanwezig bij de terrassen - Significante verbetering in energieverbruik - Vorm terrassen nog verder te onderzoeken i.s.m. dienst stedenbouw 	
Meerwaarde op het appartement	
Gemiddelde marktprijs appartement - NU	€ 165.000,00
Budget/Kostprijs gevelrenovatie	€ 54.794,52
Standaard lening	€ 20.989,55
ECO lening	€ 25.000,00
VME lening	€ 410,96
Subsidies	€ 8.394,01
Gecreëerde meerwaarde	€ 26.394,01
Kostprijs van de renovatie	€ 46.400,51
Gemiddelde marktprijs appartement - NA RENOV	€ 237.794,52
Gecreëerde meerwaarde	
<ul style="list-style-type: none"> - 6% btw, ipv 21% btw bij nieuwbouw - Voordeel tov markt met de ECO lening van 2,25% - Subsidies - Uitbreiding m² (vergroting van de terrassen, zo'n 8 a 10 m2) - Reductie in stookkosten - E60-peil - VEILIGHEID (conform de hedendaagse normen) 	
Architect kosten	
Raming ereloon aanbestedingsfase (zo'n 3%)	€ 240.000,00
Deliverables Architect	
1. Voorontwerp	
<ul style="list-style-type: none"> - Uitwerking ontwerp - Overleg met de verschillende overheidsdiensten - Verder onderzoek randvoorwaarden en bestaande toestand - Begeleiden destructief met behulp van labo-analyse - Onderzoek perceelgrenzen en naburige gebouwen - Aanzet detaillering verschillende bouwknopen - Materiaalkeuzes, lay-out omgevingsaanleg, toegang... - Opstellen BIM-model - Opstellen van 3D visualisaties - Coördinatie met stabiliteit, technieken... - Update raming - Alle nodige overleg- en terugkoppelmomenten 	
2. Workshop met VME	
<ul style="list-style-type: none"> - Bespreking en fine-tuning 	
3. Uitvoeringsontwerp	
<ul style="list-style-type: none"> - Opmaak uitvoeringsplannen - Bepalen definitieve materiaalkeuzes - Opstellen uitvoeringsdetails - Opstellen bestek en meetstaten - Definitieve raming - Optimalisatie - Overlegmomenten met opdrachtgever - Alle nodige overleg- en terugkoppelmomenten 	
4. Aanbesteding	
<ul style="list-style-type: none"> - Begeleiding aanbestedingsprocedure - Analyse van de offertes en opstellen offertetabellen - Begeleiding bij opstellen aannemingsovereenkomst 	

Scenario C: 330 euro per maand per gemiddeld appartement	
Omschrijving van de werken:	
<ul style="list-style-type: none"> - Betonrot weg doen - Borstwering vernieuwen - Brandtrappen vernieuwen - Gevel isoleren - Nieuwe gevelstenen - Nieuwe terrassen + meer m² terrassen - Zonwering 	
Standaard lening	€ 31.948,46
ECO lening	€ 25.000,00
VME lening	€ 410,96
Subsidies per appartement	€ 11.133,73
Totaal	€ 68.493,15
Totaal budget voor het gebouw, incl. subsidies en studies	
Standaard lening	€ 4.664.475,00
ECO lening	€ 3.650.000,00
VME lening	€ 60.000,00
Subsidies per gebouw	€ 1.625.525,00
Totaal incl. btw	€ 10.000.000,00
Maandelijkse kost per appartement	
Standaard lening - 31.000 euro	
- Intrestvoet:	4,50%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 200,57
VME lening - 25.000 euro (ECO huis per appartement)	
- Intrestvoet:	2,25%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 129,18
VME lening - 411 euro (ECO huis per gebouw)	
- Intrestvoet:	2,25%
- Looptijd van de lening	20 jaar
- Afbetalingsbedrag per maand:	€ 2,12
Totaal	€ 331,87
Risico's en aandachtspunten	
<ul style="list-style-type: none"> - Wel nieuwe brandtrappen - Nieuwe terrassen (geen inschattingsrisico v/h betonrot) - Algemeen woonkwaliteit is hoger (veel groter terras zo'n 25 a 30 m2) - Geen koudebrug meer aanwezig bij de terrassen - Significante verbetering in energieverbruik - Sterk verlaagd risico op oververhitting met een beperkte afname van de lichttoetreding tijdens de zomermaanden 	
Meerwaarde op het appartement	
Gemiddelde marktprijs appartement - NU	€ 165.000,00
Budget/Kostprijs gevelrenovatie	€ 68.493,15
Standaard lening	€ 31.948,46
ECO lening	€ 25.000,00
VME lening	€ 410,96
Subsidies	€ 11.133,73
Gecreëerde meerwaarde	€ 63.133,73
Kostprijs van de renovatie	€ 57.359,42
Gemiddelde marktprijs appartement - NA RENOV	€ 285.493,15
Gecreëerde meerwaarde	
<ul style="list-style-type: none"> - 6% btw, ipv 21% btw bij nieuwbouw - Voordeel tov markt met de ECO lening van 2,25% - Subsidies - Grote uitbreiding m² (vergroting van de terrassen zo'n 25 a 30 m2) - Reductie in stook en koel kosten - E60-peil - De meerwaarde in architectuur van het gebouw - VEILIGHEID (conform de hedendaagse normen) 	
Architect kosten	
Raming ereloon aanbestedingsfase (zo'n 3%)	€ 300.000,00
Deliverables Architect	
1. Voorontwerp	
<ul style="list-style-type: none"> - Uitwerking ontwerp - Overleg met de verschillende overheidsdiensten - Verder onderzoek randvoorwaarden en bestaande toestand - Begeleiden destructief met behulp van labo-analyse - Onderzoek perceelgrenzen en naburige gebouwen - Aanzet detaillering verschillende bouwknopen - Materiaalkeuzes, lay-out omgevingsaanleg, toegang... - Opstellen BIM-model - Opstellen van 3D visualisaties - Coördinatie met stabiliteit, technieken... - Update raming - Alle nodige overleg- en terugkoppelmomenten 	
2. Workshop met VME	
<ul style="list-style-type: none"> - Bespreking en fine-tuning 	
3. Uitvoeringsontwerp	
<ul style="list-style-type: none"> - Opmaak uitvoeringsplannen - Bepalen definitieve materiaalkeuzes - Opstellen uitvoeringsdetails - Opstellen bestek en meetstaten - Definitieve raming - Optimalisatie - Overlegmomenten met opdrachtgever - Alle nodige overleg- en terugkoppelmomenten 	
4. Aanbesteding	
<ul style="list-style-type: none"> - Begeleiding aanbestedingsprocedure - Analyse van de offertes en opstellen offertetabellen - Begeleiding bij opstellen aannemingsovereenkomst 	