gemeente Deventer

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Bewegingsonderwijs Haarhuus
Portefeuillehouder	:	Wethouder Van Wijk
Notanummer	:	2026-828
Datum B&W-vergadering	:	27-10-2026
Team	:	Team Beleid Jeugd, Onderwijs en Ondersteuning
Programma	:	09 - Jeugd en onderwijs

Parafen voor akkoord nota :

- 21-10-2026: Senior beleidsadviseur jeugd en onderwijs
- 21-10-2026: Senior beleidsadviseur jeugd en onderwijs
- 21-10-2026: Wethouder
- 21-10-2026: Afdelingsmanager Beleid Samenleving

Parafen voor agendering :

- 21-10-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : Bijlage 1. Memo Varianten samenwerkingsvorm scenario 3.pdf,Bijlage 2 Stichtingskosten en kentallen bouwkosten.pdf,Bijlage 3. Projectplanning scenario's 't Haarhuus.pdf,Bijlage 4 Erfpachtconstructie en verdeling percelen.pdf,Bijlage 5. TCO berekeningen.pdf,Bijlage 6. Scoringsmatrix.pdf,Conceptpersbericht Haarhuus.docx,Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling t Haarhuus - U26234 .pdf

Datum definitieve akkoord : 27-10-2026

Besluit

1. De meest kansrijke scenario's uit het haalbaarheidsonderzoek naar de toekomst van het Haarhuus in Schalkhaar en de meest kansrijke ontwikkelrichtingen nader te laten uitwerken, te weten:
   - scenario 1a: renovatie van de bestaande voorziening; en
   - scenario 1b: nieuwbouw van een sportvoorziening

2. Opdracht te geven om, in samenwerking met Woonstichting De Marken, de mogelijkheden voor vervroegde beëindiging van de erfpachtconstructie en overdracht van de locatie nader uit te werken, met als doel uiterlijk in de zomer van 2027 duidelijkheid te verkrijgen over de voorwaarden waaronder beëindiging van de erfpacht en overdracht van de opstallen kunnen plaatsvinden.

De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de gemeenteraad.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Binnen de gemeente Deventer speelt een belangrijke opgave rondom de toekomst van het Haarhuus in Schalkhaar. Het Haarhuus is een essentiële voorziening voor twee nabijgelegen scholen, de Nicolaasschool en de Sleutel, die hier hun bewegingsonderwijs verzorgen. In de afgelopen jaren zijn er meerdere gesprekken geweest tussen gemeente (huurder), het onderwijs (gebruiker) en De Marken (verhuurder) over de staat van het Haarhuus. Dit ging met name over het binnenklimaat in de zomer en wintermaanden bij temperatuur extremen. Als gemeente hebben wij de verantwoordelijkheid om bewegingsonderwijs binnen een straal van 2.5 kilometer van de scholen mogelijk te maken (huidige afstand in de verordening uit 2015). In de nieuwste modelverordening wordt gesproken over een afstand van 1 kilometer en ook in het IHP benadrukken we het belang van

een nabije voorziening voor bewegingsonderwijs. Met de aanwezigheid van onderwijs in de dorpskern Schalkhaar is het Haarhuus een noodzakelijke voorziening. Gezien de staat van het gebouw en de behoefte van betrokken partijen aan duidelijkheid over de toekomst van de locatie, is ervoor gekozen de ontwikkeling van het Haarhuus als afzonderlijk traject op te pakken en niet afhankelijk te maken van andere gebiedsontwikkelingen binnen het dorp. Vooruitlopend op de tweede fase (2028 - 2032) van het IHP zijn hierover afspraken gemaakt met de betrokken partijen.

Woonstichting De Marken heeft aangegeven dat een grootschalige renovatie vanuit financieel oogpunt niet doelmatig is. Ook de gemeentelijke afdeling Vastgoed onderschrijft dit beeld. Daarnaast heeft De Marken aangegeven dat het beheren en onderhouden van een sportvoorziening niet tot haar kerntaken behoort. Hoewel de huidige erfpachtovereenkomst met de gemeente doorloopt tot 2034, spreekt De Marken daarom de voorkeur uit voor een voortijdige beëindiging van deze constructie.

Om die reden heeft het college in maart 2024 besloten De Marken te verzoeken het Haarhuus voorlopig in stand te houden en gezamenlijk onderzoek uit te voeren naar de staat van het gebouw en de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van de locatie. Tijdens het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en De Marken eind 2025 is vervolgens afgesproken om langs twee sporen verder te werken. Enerzijds wordt toegewerkt naar een mogelijke overdracht van het Haarhuus aan de gemeente binnen een termijn van twee à drie jaar. Anderzijds is afgesproken een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de toekomst van de locatie. Begin 2026 is dit onderzoek gestart, met als doel verschillende ontwikkelscenario's te beoordelen en daarmee een onderbouwde basis te leggen voor vervolgbesluitvorming.

Het haalbaarheidsonderzoek is inmiddels afgerond. Hierin zijn vier scenario's onderzocht: renovatie van de bestaande voorziening, nieuwbouw van een sportvoorziening en twee varianten waarin sport wordt gecombineerd met woningbouw. Uit het onderzoek blijkt dat de woningbouwscenario's minder kansrijk zijn vanwege aanvullende ruimtelijke procedures, langere doorlooptijden en grotere juridische risico's.

Het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat de scenario's renovatie van de bestaande voorziening (scenario 1a) en nieuwbouw van een sportvoorziening (scenario 1b) het meest kansrijk zijn. Renovatie biedt kansen om bestaande maatschappelijke functies te behouden, maar kent onzekerheden ten aanzien van de technische staat van het gebouw, toekomstige investeringen en de mate waarin kan worden voldaan aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid. Nieuwbouw biedt meer mogelijkheden voor een duurzame, toekomstbestendige en functionele sportvoorziening en komt daarom als best scorende scenario uit het onderzoek naar voren.

De projectgroep adviseert om in de vervolgfase de meest kansrijke elementen uit de scenario's 1a en 1b nader uit te werken. Daarbij wordt onderzocht in hoeverre het behoud en renovatie van bestaande functies kunnen worden gecombineerd met de realisatie van een nieuwe sportvoorziening.

Met de afronding van het haalbaarheidsonderzoek is de verkenningsfase voltooid. Voorgesteld wordt om deze ontwikkelrichting in de vervolgfase nader uit te werken, inclusief de ruimtelijke, financiële, juridische en organisatorische consequenties. Parallel hieraan worden samen met De Marken de mogelijkheden voor vervroegde beëindiging van de erfpacht en overdracht van de locatie verder geconcretiseerd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de bestuurlijke afspraken uit 2024 en 2025 en wordt toegewerkt naar een definitief voorstel voor de toekomst van het Haarhuus.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een leefbaar Schalkhaar, waar inwoners prettig kunnen wonen, werken, leren en sporten, ondersteund door toekomstbestendige voorzieningen van hoog niveau. Samen met alle betrokkenen zetten we stappen om een duurzame voorziening te realiseren en het bewegingsonderwijs in het Haarhuus te continueren. Hiermee geeft de gemeente invulling aan haar wettelijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van het bewegingsonderwijs.

Kader

- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024 - 2040 (2024)

- Sportbeleid 'Samen sporten maakt sterk 2021-2030' (2022)
- 2024-190-notaintern-sportvoorzieningen-schalkhaar.

Wet Primair Onderwijs (WPO)

Betrokken partijen en participatie

Voor de herontwikkeling van 't Haarhuus is samen met Woonstichting De Marken een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarin verschillende ontwikkelscenario's voor de locatie zijn verkend. Tijdens deze verkenningsfase heeft afstemming plaatsgevonden met de betrokken scholen, Sportbedrijf Deventer en Woonstichting De Marken. De huurders van De Marken, waaronder de kinderopvang, de fysiotherapiepraktijk en SVS Dans, zijn gedurende deze fase geïnformeerd over de voortgang en uitkomsten van het onderzoek.

Met de afronding van het haalbaarheidsonderzoek is de verkenningsfase afgesloten. In de vervolgfase worden de meest kansrijke scenario's verder uitgewerkt in samenwerking met de scholen, Sportbedrijf Deventer en Woonstichting De Marken. Daarbij wordt onderzocht in hoeverre bestaande huurders en gebruikers van het gebouw een passende plek kunnen behouden binnen de toekomstige ontwikkeling van de locatie. De huidige huurders en gebruikers worden actief betrokken bij deze verdere uitwerking, zodat hun wensen, behoeften en randvoorwaarden kunnen worden meegenomen in de verdere planvorming.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

- **Scenario's 1a en 1b zijn de meest kansrijke ontwikkelrichtingen**
  Uit het onderzoek blijkt dat de scenario's met woningbouw (scenario 2 en 3) gepaard gaan met aanvullende planologische procedures, een langere doorlooptijd en grotere ruimtelijke en juridische risico's. Renovatie (1a) en nieuwbouw van een sportvoorziening (1b) sluiten beter aan bij de primaire opgave: het duurzaam borgen van bewegingsonderwijs en maatschappelijke functies in Schalkhaar. Bovendien sluit renovatie aan bij de gemeentelijke duurzaamheids- en circulariteitsambities, doordat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande gebouwstructuur en de inzet van nieuwe grondstoffen en materialen wordt beperkt.

- **Voldoen aan wettelijke verplichtingen bewegingsonderwijs**
  Door tijdelijke doorexploitatie en toekomstige herontwikkeling blijft continuering van bewegingsonderwijs binnen de vereiste afstand beschikbaar.

- **Aansluiting IHP fase 2**
  Duidelijkheid over de toekomst van het Haarhuus helpt scholen bij hun investerings- en verbouwingsplannen en sluit aan bij het Integraal Huisvestingsplan. Op deze manier maken we tempo.

- **Regie en eigenaarschap op termijn**
  Door nu afspraken te maken over overname en herontwikkeling, komt de regie terug bij de gemeente over deze essentiële voorziening.

- **Het haalbaarheidsonderzoek biedt een onderbouwde basis voor vervolgbesluitvorming**
  Het onderzoek geeft inzicht in de ruimtelijke, maatschappelijke, juridische en financiële haalbaarheid van vier ontwikkelscenario's voor het Haarhuus. Daarmee is de verkenningsfase afgerond en kan gericht worden toegewerkt naar een definitieve keuze voor de toekomst van de voorziening.

- **Het voorstel geeft uitvoering aan eerder gemaakte bestuurlijke afspraken**
  Met het voorliggende voorstel wordt uitvoering gegeven aan de afspraken die in 2024 en tijdens het bestuurlijk overleg eind 2025 met De Marken zijn gemaakt om gezamenlijk onderzoek te doen naar de toekomst van het Haarhuus en toe te werken naar een

toekomstbestendige oplossing.

Argumenten tegen

- **Nieuwbouw lijkt op voorhand het meest kansrijk**
  Verdere uitwerking van scenario 1a vraagt aanvullende onderzoeks- en voorbereidingskosten en leidt tot een langere doorlooptijd, terwijl scenario 1b in het haalbaarheidsonderzoek reeds als voorkeursrichting naar voren komt. Hierdoor kan de meerwaarde van een volledige uitwerking van scenario 1a als beperkt worden beschouwd.

Verdere uitwerking vraagt extra tijd en kosten
Het nader uitwerken van twee scenario's leidt tot aanvullende onderzoeks- en voorbereidingskosten en stelt de definitieve besluitvorming uit.

Financiële consequenties en dekking

Dekking van het onderzoek vindt plaats binnen het programma (onderdeel businesscase t.b.v. IHP fase 2).

Vervolgbesluitvorming over een mogelijke investering, volgt via aparte besluitvorming.

Openbaarmaking en communicatie
De partners worden geïnformeerd en er wordt een persbericht over dit besluit verspreid.

Aanpak en uitvoering

Met de afronding van het haalbaarheidsonderzoek is de verkenningsfase voor de toekomst van 't Haarhuus afgesloten. De volgende fase staat in het teken van de verdere uitwerking van de meest kansrijke ontwikkelrichtingen: renovatie van de bestaande voorziening (scenario 1a) en nieuwbouw van een sportvoorziening (scenario 1b).

Parallel hieraan wordt samen met Woonstichting De Marken onderzocht onder welke voorwaarden een vervroegde beëindiging van de erfpachtconstructie en overdracht van de locatie aan de gemeente mogelijk is. Ook worden de betrokken stakeholders, waaronder de scholen, Sportbedrijf Deventer en de huidige gebruikers van het gebouw, betrokken bij de verdere uitwerking van de scenario's. De resultaten van deze nadere uitwerking, inclusief de ruimtelijke en financiële consequenties, het vervolgproces en de afspraken met De Marken, worden verwerkt in een vervolgvoorstel dat ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd. Hierbij wordt toegewerkt naar duidelijkheid over de toekomstige ontwikkeling van de locatie en de eigendomssituatie van het Haarhuus. Het doel is om uiterlijk in de zomer van 2027 duidelijkheid te hebben over de voorwaarden waaronder overdracht kan plaatsvinden. Tot het moment van overdracht blijft De Marken verantwoordelijk voor het in stand houden van het Haarhuus en het uitvoeren van de daarvoor noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp : Bewegingsonderwijs Haarhuus
Portefeuillehouder : Wethouder Van Wijk
Nummer : 2026-828
Datum B&W besluit : 27-10-2026
Team : Team Beleid Jeugd, Onderwijs en Ondersteuning

Inleiding

Binnen de gemeente Deventer speelt een belangrijke opgave rondom de toekomst van het Haarhuus in Schalkhaar. Het Haarhuus is een essentiële voorziening voor twee nabijgelegen scholen, de Nicolaasschool en de Sleutel, die hier hun bewegingsonderwijs verzorgen. In de afgelopen jaren zijn er meerdere gesprekken geweest tussen gemeente (huurder), onderwijs (gebruiker) en De Marken (verhuurder) over de staat van het Haarhuus. Dit ging met name over het binnenklimaat in de zomer en wintermaanden bij temperatuur extremen. Als gemeente hebben wij de verantwoordelijkheid om bewegingsonderwijs binnen een straal van 2.5 kilometer van de scholen mogelijk te maken (huidige afstand in de verordening uit 2015). In de nieuwste modelverordening wordt gesproken over 1 kilometer en ook in het IHP benadrukken we het belang van een nabije voorziening voor bewegingsonderwijs. Met de aanwezigheid van onderwijs in de dorpskern Schalkhaar is het Haarhuus een noodzakelijke voorziening. Gezien de staat van het gebouw en de behoefte van betrokken partijen aan duidelijkheid over de toekomst van de locatie, is ervoor gekozen de ontwikkeling van het Haarhuus als afzonderlijk traject op te pakken en niet afhankelijk te maken van andere gebiedsontwikkelingen binnen het dorp. Vooruitlopend op de tweede fase (2028 - 2032) in het IHP is een proces met elkaar afgesproken. In deze raadsmededeling wordt de raad geïnformeerd over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en het vervolgproces rondom het Haarhuus.

Kader

- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024 - 2040 (2024)
- Sportbeleid 'Samen sporten maakt sterk 2021-2030' (2022)
- 2024-190-notaintern-sportvoorzieningen-schalkhaar.
- Wet Primair Onderwijs (WPO)

Kern van de boodschap

Het verkennende haalbaarheidsonderzoek is afgerond. Hieruit blijkt dat scenario 1a (renovatie van de bestaande voorziening) en scenario 1b (nieuwbouw van een sportvoorziening) de meest kansrijke scenario's zijn voor de toekomst van het Haarhuus (zie bijlage).

Het college heeft besloten deze scenario's verder uit te werken. Daarbij wordt onderzocht of het behoud van bestaande maatschappelijke functies kan worden gecombineerd met de vernieuwing van de sportvoorziening. Daarnaast worden de mogelijkheden voor vervroegde beëindiging van de erfpachtconstructie en overdracht van de locatie door Woonstichting De Marken aan de gemeente nader uitgewerkt.

Nadere toelichting

Het Haarhuus verkeert in slechte staat en zal op termijn moeten worden gerenoveerd of vervangen. Woonstichting De Marken heeft aangegeven dat een grootschalige renovatie vanuit financieel oogpunt niet doelmatig is. Daarnaast heeft De Marken aangegeven dat het beheren en onderhouden van een sportvoorziening niet tot haar kerntaken behoort. Hoewel de huidige erfpachtovereenkomst met de gemeente doorloopt tot 2034, spreekt De Marken daarom de voorkeur uit voor een voortijdige beëindiging van deze constructie.

Tegen deze achtergrond heeft het college in maart 2024 besloten De Marken te verzoeken het Haarhuus vooralsnog in stand te houden en de daarvoor noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden

uit te voeren. Daarnaast is, in samenwerking met De Marken, een onderzoek gestart naar de bouwkundige en technische staat van het Haarhuus en naar verschillende scenario's voor het toekomstbestendig in stand houden van de voorziening.

De behoefte aan bewegingsonderwijs in Schalkhaar en het intensieve gebruik van het Haarhuus door lokale partijen onderstrepen het belang van een sportvoorziening in het dorp. Daarom is met de betrokken partijen afgesproken toe te werken naar een overdracht van het Haarhuus aan de gemeente binnen een termijn van twee à drie jaar. Tegelijkertijd is in samenwerking met De Marken een projectopdracht opgesteld om verschillende ontwikkelscenario's uit te werken en de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie voor bewegingsonderwijs en sport, al dan niet in combinatie met woningbouw, te onderzoeken. Gedurende deze overgangsperiode wordt samen met Sportbedrijf Deventer gekeken naar realistische mogelijkheden voor tijdelijke doorexploitatie door middel van beperkte ingrepen. Op deze wijze wordt geborgd dat het bewegingsonderwijs en de sportactiviteiten ook gedurende de overgangsperiode kunnen blijven plaatsvinden.

Inmiddels zijn maatregelen getroffen om het binnenklimaat beheersbaar te houden en tijdelijke doorexploitatie mogelijk te maken. Daarnaast is het verkennende haalbaarheidsonderzoek afgerond. Op basis van de resultaten worden de meest kansrijke ontwikkelrichtingen verder uitgewerkt, met als doel te komen tot een toekomstbestendige voorziening voor bewegingsonderwijs en maatschappelijke functies in Schalkhaar.

Binnen het haalbaarheidsonderzoek zijn vier scenario's onderzocht: renovatie van de bestaande voorziening, nieuwbouw van een sportvoorziening en twee varianten waarbij sport wordt gecombineerd met woningbouw. Uit de beoordeling blijkt dat de woningbouwscenario's gepaard gaan met aanvullende planologische procedures, grotere ruimtelijke en juridische risico's en een langere doorlooptijd. De scenario's renovatie of nieuwbouw sluiten beter aan bij de opgave om een duurzame en toekomstbestendige voorziening voor bewegingsonderwijs en maatschappelijk gebruik in Schalkhaar te behouden. In de komende periode worden deze scenario's nader uitgewerkt. Daarbij wordt onderzocht welke (maatschappelijke) voorzieningen op de locatie behouden kunnen blijven en hoe deze kunnen worden ingepast binnen een toekomstbestendige ontwikkeling van het Haarhuus.

Parallel hieraan wordt samen met Woonstichting De Marken onderzocht onder welke voorwaarden een vervroegde beëindiging van de erfpachtconstructie en overdracht van de locatie aan de gemeente mogelijk zijn. Ook worden de betrokken stakeholders, waaronder de scholen, Sportbedrijf Deventer en de huidige gebruikers van het gebouw, betrokken bij de verdere uitwerking van de scenario's. De resultaten van deze nadere uitwerking, inclusief de ruimtelijke, financiële en organisatorische consequenties, het vervolgproces en de afspraken met De Marken, worden verwerkt in een vervolgvoorstel dat ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd. Hiermee wordt toegewerkt naar duidelijkheid over zowel de toekomstige ontwikkeling van de locatie als de eigendomssituatie van het Haarhuus. Het doel is om uiterlijk in de zomer van 2027 duidelijkheid te hebben over de voorwaarden waaronder overdracht kan plaatsvinden. Tot het moment van overdracht blijft De Marken verantwoordelijk voor het in stand houden van het Haarhuus en het uitvoeren van de daarvoor noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.

De raad wordt geïnformeerd zodra de nadere uitwerking van de scenario's en de gesprekken met De Marken hebben geleid tot een concreet voorstel voor de toekomst van het Haarhuus. Hiermee wordt de raad in staat gesteld een weloverwogen besluit te nemen over de toekomstige ontwikkelrichting van het Haarhuus. Het haalbaarheidsonderzoek is als bijlage bij deze raadsmededeling gevoegd.

PentaRho™

Ruimte om te zijn.

Haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van ’t Haarhuus in Schalkhaar

Gemeente Deventer

Opdrachtgever	Gemeente Deventer
Opgesteld door	
Kenmerk	U26234
Status	Definitief
Datum	31 augustus 2026

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doelstelling 3
1.3 Leeswijzer 4

2 Voorziening 5
2.1 Onderwijs 5
2.2 Kinderdagverblijf 5
2.3 Fysiotherapie 6
2.4 Woonstichting De Marken 6
2.5 Sportbedrijf Deventer 6

3 Totstandkoming haalbaarheidsonderzoek 7
3.1 Terugblik en vertrekpunten 7
3.2 Betrokken gremia haalbaarheidsonderzoek en input 7

4 Kaders en uitgangspunten 8
4.1 Ruimtelijke kwaliteit 8
4.1.1 Onderwijs 8
4.1.2 Kinderopvang 8
4.1.3 Fysiotherapie 9
4.1.4 Sportbedrijf Deventer 9
4.2 Bezetting Sportzaal en activiteitenzaal. 10
4.3 Toegankelijkheid gebruikers 10
4.4 Technische kwaliteit 10
4.5 Ruimtestaat 11
4.6 Locatie 12
4.7 Parkeren en bereikbaarheid 13
4.8 Financieel 14

5 Resultaten haalbaarheidsonderdelen 15
5.1 Ruimtelijke inpasbaarheid 15
5.1.1 Scenario 1a Renovatie van alle bestaande opstallen 16
5.1.2 Scenario 1b Nieuwbouw gemeentelijke voorzieningen sport 19
5.1.3 Scenario 2 Nieuwbouw sport icm wonen gestapelde bouw 21
5.1.4 Scenario 3 Nieuwbouw sport icm wonen laagbouw. 22
5.2 Eigendoms- en samenwerkingsconstructies 24
5.3 Financiën (TCO) 24
5.4 Investeringskosten 26
5.5 Planning 28
5.6 Duurzaamheid en circulariteit 29
5.7 Conclusies en advies 30
5.7.1 Conclusies op basis van scoringsmatrix bijlage 6 30
5.7.2 Advies projectgroep scenario’s 31
5.8 Algemene kansen en risico’s 31

6 Bijlagen (separaat verstrekt) 32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

't Haarhuus in Schalkhaar wordt momenteel ingezet voor bewegingsonderwijs en diverse maatschappelijke functies. Uit eerdere onderzoeken blijkt dat het gebouw technisch in onvoldoende staat verkeert en niet meer aansluit bij de eisen die tegenwoordig aan een veilige, duurzame en goed functionerende voorziening worden gesteld. Met name de technische kwaliteit, waaronder isolatie, installaties, binnenklimaat en algemene bouwkundige staat, vormen een knelpunt. Daarmee ontstaat een urgente opgave: zonder tijdige besluitvorming en vervolgstappen neemt het risico toe dat de continuïteit van deze belangrijke voorziening voor onderwijs, sport en maatschappelijke functies verder onder druk komt te staan. Om die reden onderzoekt de gemeente Deventer, in samenwerking met Woonstichting De Marken, de mogelijkheden voor de herontwikkeling van deze locatie.
Voor een zorgvuldige afweging is het van belang om meerdere scenario's uit te werken. Het gaat over vier verschillende scenario's:

Scenario 1a: overname en renovatie van de bestaande voorzieningen;
Scenario 1b: overname, sloop en nieuwbouw van een voorziening voor bewegingsonderwijs;
Scenario 2: bewegingsonderwijs in combinatie met wonen;
Scenario 3: bewegingsonderwijs en wonen, los van elkaar.

Hierdoor ontstaat inzicht in de haalbaarheid, consequenties en aandachtspunten per scenario, zodat de verschillende mogelijkheden op een onderbouwde wijze met elkaar kunnen worden vergeleken.

1.2 Doelstelling

Met het haalbaarheidsonderzoek willen de gemeente Deventer en Woonstichting De Marken inzicht krijgen in de mogelijkheden, voorwaarden en aandachtspunten voor de herontwikkeling van de locatie 't Haarhuus in Schalkhaar. Het is belangrijk om elk scenario uit te werken, zodat de consequenties inzichtelijk worden en de verschillende scenario's goed kunnen worden vergeleken. Daarom is er een uitwerking per scenario op de volgende punten:

- Ruimtelijke inpasbaarheid;
- Eigendoms- en samenwerkingsconstructies;
- Financiële haalbaarheid, bezien over de volledige levensduur (TCO), inclusief exploitatie- en beheerkosten;
- Raming van totale investeringskosten (bij meerdere partijen uitgesplitst per partij);
- Planning, inclusief vergunningstrajecten en risico's;
- Duurzaamheid en circulariteit;
- Belangrijkste kansen en risico's;
- Een heldere, overzichtelijke vergelijking tussen de scenario's op het gebied van inhoud, financiën en risico's.

De uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek worden als input gebruikt voor de bestuurlijke besluitvorming over de richting en het vervolg van de herontwikkeling c.q. nieuwbouw op de locatie van 't Haarhuus.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de functies en organisaties toegelicht die betrokken zijn bij de huidige en toekomstige invulling van ’t Haarhuus in Schalkhaar. In hoofdstuk 3 is het proces dat tot nu toe is doorlopen kort samengevat. Er wordt teruggeblikt op de totstandkoming van het haalbaarheidsonderzoek. Tevens is toegelicht welke gremia en overlegstructuren betrokken zijn geweest bij dit onderzoek en welke input hier is gegeven.

In hoofdstuk 4 zijn de kaders en uitgangspunten uit het haalbaarheidsonderzoek per onderdeel weergegeven. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten van het haalbaarheids-onderzoek per onderdeel uitgewerkt (ruimtelijke inpasbaarheid, eigendoms- en samenwerkingsconstructies, financiële haalbaarheid, investeringskosten, planning, duurzaamheid en circulariteit, kansen en risico’s en de vergelijking tussen de scenario’s). In hoofdstuk 5.7 zijn de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek opgenomen.



2 Voorziening

De gemeente Deventer en Woonstichting De Marken hebben gezamenlijk een besluit genomen om de bovengenoemde scenario's te onderzoeken na overleg met de scholen en Sportbedrijf Deventer. Voor de komende twee tot drie jaar blijft 't Haarhuus open voor gymlessen en gebruik door verschillende verenigingen, zoals een dansvereniging, een badmintonvereniging, een theatervereniging en dergelijke. Ondertussen wordt er gewerkt aan een nieuw plan voor 't Haarhuus. Hiervoor zullen eerst verschillende scenario's worden uitgewerkt om een beeld te krijgen van welke mogelijkheden er zijn.

2.1 Onderwijs

Basisschool De Sleutel en de Nicolaasschool maken gebruik van de sportvoorziening om de leerlingen te kunnen laten sporten.

OBS De Sleutel

Openbare Daltonschool De Sleutel is een plek waar plezier, ruimte en vertrouwen de basis vormen voor uitdagend en innovatief onderwijs. De school laat de kinderen opgroeien tot actieve burgers met oog voor elkaar en de omgeving. Kinderen leren zelfstandig en kritisch te zijn, maar ook hoe ze samen werken. Vanuit die basis van vertrouwen worden de kinderen ondersteund bij de ontwikkeling van de schoolvakken en de vaardigheden die in de Daltonkernwaarden terug te vinden zijn: zelfstandigheid, verantwoordelijkheid, samenwerking, reflectie en effectiviteit.

De Nicolaasschool

De Nicolaasschool biedt de ruimte om samen te ontwikkelen. Het motto van de school is: **samen leren, groeien en bloeien**. Naast een stevige basis in vakken als taal, lezen en rekenen, wordt ook ruimte geboden voor 21e-eeuwse vaardigheden, kunst en cultuur, wetenschap en techniek. Zo krijgt elk kind de kans om zijn of haar talenten te ontdekken. De komende jaren legt de school nog meer nadruk op de sociale ontwikkeling van de leerlingen. De kinderen leren op een bewuste manier kennismaken met normen en waarden. Verder wordt er ook bewust aandacht besteed aan de persoonlijke ontwikkeling. Samen met ouders en het team wordt een omgeving geboden waarin kinderen steeds zelfstandiger worden, leren kiezen en hun mening leren vormen én uitspreken. De school biedt een veilige omgeving, waarin kinderen zich kunnen ontwikkelen tot zelfbewuste, sociale wereldburgers.

2.2 Kinderdagverblijf

Prokino Kiekeboe! Schalkhaar biedt dagopvang voor kinderen van 0 tot 4 jaar in een rustige, vertrouwde omgeving dicht bij huis. Binnen de opvang staat een herkenbaar dagritme centraal, met vertrouwde gezichten en veel aandacht voor ieder kind. Hierdoor voelt de opvang veilig en vertrouwd, bijna zoals thuis.
Kinderen leren hier wat zij later nodig hebben, zoals samen spelen, op elkaar wachten, een keer ruzie hebben en het weer goedmaken. Er is altijd een pedagogisch professional dichtbij, die benoemt wat er gebeurt, helpt waar nodig en laat los waar het kan.
Van baby tot peuter ontdekken kinderen stap voor stap meer zelf. Eerst voorzichtig en dan steeds zelfstandiger.
De groepen sluiten aan bij de leeftijd van het kind. In de groepen is er genoeg aandacht, rust en ruimte om te groeien voor ieder kind. Voor de oudste peuters is er De Rakkers: een peuterplusgroep met extra uitdaging, verdiepende activiteiten en af en toe een leuk uitstapje. Alle kinderen groeien hier in eigen tempo vanzelf naartoe.

2.3 Fysiotherapie

Fysio Totaal Schalkhaar biedt voor iedereen fysiotherapie, (top)sportfysiotherapie, manuele therapie, oncologische fysiotherapie, behandeling van orthopedische en neurologische klachten. Daarnaast biedt de praktijk revalidatie, dry needling, medical taping, Red-Cord en echografie. Fysio Totaal Schalkhaar heeft nu twee behandelkamers, een wachtkamer en een oefenruimte, maar is actief op zoek naar een grotere locatie om verder te kunnen groeien. Voor de behandelruimten zijn er geen (wettelijke) uitgangspunten vastgelegd voor de omvang. Er zijn wel specifieke richtlijnen ten behoeve van de ruimtelijke eisen vanuit de zorgverzekeraar die bepalend kunnen zijn voor de huisvesting.

2.4 Woonstichting De Marken

Woonstichting De Marken is een verhuurder van sociale en betaalbare huurwoningen in vijf dorpen binnen de gemeente Deventer. De woonstichting heeft ruim 1.170 woningen verdeeld over Bathmen, Diepenveen, Schalkhaar, Lettele en Okkenbroek. De organisatie staat dicht bij de huurders en wil bijdragen aan een goede leefomgeving waar huurders zich thuis kunnen voelen. Niet alleen nu, maar ook op de lange termijn wil de organisatie goede, betaalbare en duurzame woningen aanbieden die zijn gelegen in fijne en leefbare buurten.

Het beheren van maatschappelijke voorzieningen behoort niet tot de kernactiviteiten van Woonstichting De Marken. In het geval van ’t Haarhuus beheert De Marken momenteel het gebouw inclusief alle aanpalende opstallen. Deze situatie blijft bestaan totdat op basis van deze rapportage een realistisch en haalbaar scenario is gevormd, dat vervolgens verder wordt uitgewerkt en daarna wordt uitgevoerd. De Marken kan vervolgens het besluit nemen ’t Haarhuus af te stoten aan de gemeente, zodat de gemeente de herontwikkeling verder op kan pakken.

2.5 Sportbedrijf Deventer

Sportbedrijf Deventer is een adres voor sport- en beweging gerelateerde zaken in de gemeente Deventer. Het sportbedrijf beheert en exploiteert verschillende sporthallen in de gemeente Deventer en omgeving, ondersteunt en adviseert sportverenigingen, stimuleert inwoners voor wie sporten nog geen vanzelfsprekendheid is en ontwikkelt beweegprogramma’s. Met kennis en faciliteiten wordt ernaar gestreefd alle inwoners van Deventer het plezier van sport en bewegen te laten ervaren. Om dit doel te bereiken worden, samen met partners, dagelijks flexibele beweegactiviteiten aangeboden voor inwoners van jong tot oud: thuis, op het werk, in de wijk, individueel, bij een sportvereniging en op eigen locaties.

3 Totstandkoming haalbaarheidsonderzoek

3.1 Terugblik en vertrekpunten

In Schalkhaar is ’t Haarhuus een essentiële voorziening voor twee nabijgelegen scholen, de Nicolaasschool en De Sleutel, omdat voor beide scholen hier het bewegingsonderwijs wordt verzorgd. Er zijn in de afgelopen jaren verschillende gesprekken geweest tussen de gemeente, het onderwijs en De Marken over de staat van ’t Haarhuus. ’t Haarhuus verkeert namelijk in een slechte staat en zal gerenoveerd of vernieuwd moeten worden. Er zijn verschillende klachten die voornamelijk gaan over het binnenklimaat in de zomer en wintermaanden bij temperatuurextremen. De Marken heeft een lopend erfpachtcontract met de gemeente tot 2034, maar geeft aan voorkeur te hebben voor het voortijdig beëindigen van het contract.

De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om bewegingsonderwijs van scholen mogelijk te maken binnen een straal van 1,0 kilometer. In de nieuwste modelverordening wordt er gesproken over 750 meter voor basisonderwijs en ook in het IHP wordt het belang van een nabije voorziening voor bewegingsonderwijs benadrukt. Met de aanwezigheid van onderwijs in de dorpskern van Schalkhaar is een gymzaal een noodzakelijke voorziening. Er zijn verschillende partijen betrokken die allen behoefte hebben aan een vervolg. De behoeften zijn niet gedefinieerd in een Programma van Eisen dat ten grondslag ligt aan deze rapportage. Er zijn afspraken gemaakt waarbij betrokken partijen toewerken naar overname van ’t Haarhuus door de gemeente, binnen een termijn van drie jaar, te weten tot uiterlijk 2030. In samenwerking met Woonstichting De Marken is door de gemeente een opdracht opgesteld om medio 2026 verschillende scenario’s uit te werken en zodoende op korte termijn de mogelijkheden voor herontwikkeling van bewegingsonderwijs/sport, mogelijk in combinatie met woningbouw, te onderzoeken en in beeld te brengen. Daar wordt door middel van de rapportage van dit onderzoek invulling aan gegeven.

3.2 Betrokken gremia haalbaarheidsonderzoek en input

De ambtelijke opdrachtgever voor dit haalbaarheidsonderzoek is de gemeente Deventer. In overleg met de projectmanager van de gemeente, Peter Platzer, zijn met behulp van de onderstaande projectgroep de haalbaarheidsonderdelen in deze rapportage uitgewerkt, besproken en gecontroleerd.

Projectgroep haalbaarheidsonderzoek ’t Haarhuus

	Gemeente Deventer
	Gemeente Deventer
	Woonstichting De Marken
	Penta Rho

Informerend

	Sportbedrijf Deventer
	Gemeente Deventer

4 Kaders en uitgangspunten

4.1 Ruimtelijke kwaliteit

De kaders omtrent de ruimtelijke kwaliteit zijn besproken in de projectgroep waarbij is aangegeven dat er geen gegevens voorhanden zijn met betrekking tot metingen, ruimtestaten, schouwrapporten en overige gebouwgegevens. De aangedragen informatie is gebruikt en aangevuld met gegevens verkregen door bureauonderzoek. Tevens is er een korte rondgang geweest op locatie.

4.1.1 Onderwijs

OBS De Sleutel

Het doel van bewegingsonderwijs is om alle leerlingen in het basisonderwijs in Nederland (ruim 1.500.000) breed te introduceren in die bewegingscultuur: kinderen leren om zelfstandig en gezamenlijk een bewegingsactiviteit op gang te brengen en houden. Het onderwijs heeft als doel het aanleren van een verantwoorde deelname aan de bewegingscultuur. Die 'cultuur' omvat allerlei sportieve activiteiten en soorten bewegingsrecreatie, maar ook de actuele bewegingswereld van kinderen waarin zij spelen op het schoolplein en in de woonomgeving. Daarnaast is het van essentieel belang dat kinderen plezier hebben in de lessen bewegingsonderwijs, omdat plezier in hoge mate bepalend is voor hun buitenschoolse en latere deelname aan sportactiviteiten. Daarom bieden zij zo veel mogelijk bewegingsonderwijs op maat met uitdagende activiteiten die goed passen in de belevingswereld van kinderen en waar zij ook buitenschools mee verder kunnen. De leerlingen van de groepen 3 t/m 8 en de Taalschoolgroep gymmen in ’t Haarhuus. Alle benodigde gymmaterialen zijn aanwezig.

Nicolaasschool

Bewegen hoort bij een gezonde leefstijl en is natuurlijk ook belangrijk voor de motorische ontwikkeling van kinderen. Bewegingsonderwijs helpt kinderen ook ruimte, afstanden, snelheden en krachten beter in te schatten, is goed voor hun concentratie en taakgerichtheid. De Nicolaasschool heeft een vakleerkracht in dienst voor de gymnastieklessen voor alle groepen. Kleuters krijgen eens per week gymles in de speelzaal en tussendoor zijn er spellessen. Vanaf groep 3 hebben de kinderen twee keer per week gymles in ’t Haarhuus. Een keer met de eigen groep onder begeleiding van een vakleerkracht en een keer met twee jaargroepen samen onder begeleiding van twee vakleerkrachten.

Voor de ruimtelijke kwaliteit van de sportvoorziening gaat de gemeente Deventer voor dit onderzoek uit van de KVLO-normeringen. Er is voor gekozen om als basis voor de scenario’s een zaalgrootte te hanteren vanuit de KVLO-normering:

Optimaal bij multifunctionaliteit:

- De afmetingen zijn ten minste 26x15,4 m (400,4 m^2).
- De vrije hoogte is ten minste 7 meter.

4.1.2 Kinderopvang

Kinderopvang Kiekeboe! bevindt zich in de huidige situatie van ’t Haarhuus. Kinderopvang Kiekeboe ontvangt dagelijks kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar en is onderdeel van Prokino Kinderopvang. Stichting Prokino is er voor ouders, kinderen en jongeren. Als professionele organisatie en stichting zonder winstoogmerk zet Prokino zich breed in voor

kinderen en hun ouders. Dit doet ze vanuit de grondgedachte dat ieder kind gelijke kansen verdient. Prokino biedt kinderen een veilige en vertrouwde omgeving van waaruit ze kunnen ondernemen en de wereld kunnen ontdekken. Prokino ondersteunt ze hierbij waar nodig, om ze op te laten groeien tot zelfstandige individuen die in harmonie met anderen het leven weten te leven.

Voor de opvang zijn er vier groepsruimten en diverse slaapruimten aanwezig die worden ingezet. Hiernaast is er een kantoor, toilet en pauzeruimte aanwezig. De ruimten worden verbonden door een centrale ruimte (hal). Hiernaast maakt men gebruik van de buitenruimte voor het buitenspelen. De buitenruimte is voorzien van een zandbak, divers klein speelmateriaal en een klimhuisje. Voor opslag van materialen is een kleine berging aanwezig. De buitenspeelruimte is volledig voorzien van hekwerken en een afsluitbare toegangspoort.

Voor het halen en brengen wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen voor het gebouw. Er is ruimte om de voertuigen te parkeren en fietsen te stallen. Links van het gebouw naast de hoofdentree kan ook de buitenruimte worden betreden die gebruikt wordt voor het buitenspelen.



4.1.3 Fysiotherapie

Fysio Totaal Schalkhaar biedt voor iedereen fysiotherapie, (top)sportfysiotherapie, manuele therapie er geen (wettelijke) uitgangspunten vastgelegd voor de omvang. Er zijn wel specifieke richtlijnen ten behoeve van de ruimtelijke eisen vanuit de zorgverzekeraar die bepalend kunnen zijn voor de huisvesting. In de projectgroep is aangegeven dat op termijn een uitbreiding van de ruimtebehoefte wordt verwacht.

4.1.4 Sportbedrijf Deventer

De verhuurder en exploitant van de accommodatie namens de gemeente Deventer is Sportbedrijf Deventer. Het sportbedrijf is in gesprek met de gemeente Deventer over de behoefte van alle huidige huurders, waarbij SVS Dans heeft aangegeven eventueel meer gebruik te willen maken van de locatie. Verder wordt de locatie verhuurd aan diverse partijen. (Zie bijlage.) SVS Dans is de grootste gebruiker met 200 leden en maakt gebruik van zowel de sportzaal als van de activiteitenruimte. SVS Dans verwacht zelf een groei in

het ledenaantal en heeft aangegeven graag mee te denken bij de verdere ontwikkeling en het ontwerp. Uitgangspunten voor de nieuwe realisatie zijn:

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en Omgevingswet;
- KVLO-richtlijnen voor sportaccommodaties en bewegingsonderwijs;
- Arbo-richtlijnen voor veiligheid en gezondheid;
- Richtlijn Schoolgebouwen van Bouw Advies Toegankelijkheid;
- ENG.

4.2 Bezetting Sportzaal en activiteitenzaal.

Voor het gebruik van de sportzaal en de activiteitenzaal (F-zaal) geldt een bezetting van gemiddeld tussen de 42 tot 48 uur per week verdeeld over zeven dagen. Hierbij maakt het primair onderwijs vooral gebruik van de voorziening van 8.00-15.30 uur en verenigingen van de overgebleven vrije uren. Op zondag is er een kerkgenootschap actief. In de avonduren zijn beide ruimtes in gebruik. Het rooster biedt aanknopingspunten om tot een effectiever gebruik van de ruimten te komen. Een deelbare sportzaal zou hiervoor mogelijkheden bieden. Vooralsnog wordt hier niet van uitgegaan. In een vervolgtraject zal dit nader moeten worden onderzocht.

Week: 23	Maandag		Dinsdag		Woensdag		Donderdag		Vrijdag		Zaterdag		Zondag		
	F-zaal	Sportzaal	F-zaal	Sportzaal	F-zaal	Sportzaal	F-zaal	Sportzaal	F-zaal	Sportzaal	F-zaal	Sportzaal	F-zaal	Sportzaal	
08.00															08.00
08.30															08.30
09.00					A&D Sport										09.00
09.30					9.00-10.00						A&D Sport				09.30
10.00							SVS Jazz				9.00-11.30				10.00
10.30		RK Nicolaas		Sleutel		Sleutel	08:45 - 12:00	RK Nicolaas		RK Nicolaas			Kerkgenoot		10.30
11.00		8.00 - 14.00		08:00-14:00		08:00-14:00		8.00 - 14.00		8.00 - 14.00			de Ark		11.00
11.30													08:00-14:00		11.30
12.00															12.00
12.30															12.30
13.00															13.00
13.30															13.30
14.00		KOSMO		KOSMO				KOSMO							14.00
14.30		brede school		brede school				brede school							14.30
15.00		14:00-15:30		14:00-15:30				14:00-15:30							15.00
15.30						SVS Jazz									15.30
16.00						14:30-18:00									16.00
16.30															16.30
17.00															17.00
17.30							SVS Jazz								17.30
18.00			SVS Judo				SVS Jazz								18.00
18.30	SVS Jazz		16.00 - 21.00				17.30-19.30	SVS Jazz		SVS Jazz					18.30
19.00	18.00 - 20.00	DSV			SVS Jazz			16:30-21:30		17.30 - 20.30					19.00
19.30		18.30 - 21.00		A&D Sport	18:00-21:00	SVS Badmin.								BC Crosso.	19.30
20.00				19.00-20.30		18.30 - 22.30	A&D Sport							19:00-20:30	20.00
20.30	Aprapos						19.30-21.00								20.30
21.00	20:00-22:00									SVS Badmin.					21.00
21.30								PODO		20.30 - 22.30					21.30
22.00								21.30 - 22.30							22.00
22.30															22.30

4.3 Toegankelijkheid gebruikers

Het huidige, samengestelde gebouw van ’t Haarhuus kent verschillende entrees. De kinderopvang beschikt over een eigen entree links van de brede voorgevel. Dit is zowel de ingang voor personeel als voor ouders die hun kinderen halen en brengen. In het midden zit de centrale entree voor de gymzaal en de fysiotherapie. Voorin de bebouwing zitten de functies van de fysiotherapie, vervolgens kom je via een lange smalle gang bij kleedkamers links en rechts en vervolgens kom je in de sportzaal. Rechts in de voorgevel is een kleine toegang waardoor men rechtstreeks in de activiteitenzaal kan komen. Deze zaal heeft nu een eigen ontsluiting en kan dus separaat worden verhuurd. De indeling en ruimten zijn niet efficiënt en minder toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking. Er is in de huidige situatie geen lift aanwezig om naar de tweede etage te komen.

4.4 Technische kwaliteit

Het gebouw stamt uit 1969 en is opgetrokken uit gemetselde gevels met deels aluminium afwerking. De dakbedekking van de platte daken bestaat uit bitumen afgezet met een daktrim en een aluminium/trespa gevelafwerking. Het gebouw voldoet niet meer op het gebied van isolatie, akoestiek, veiligheid, installaties en technische staat gespiegeld aan de hedendaagse normen van het Bbl, specifiek te benoemen is de toegankelijkheid. Bij het gebruik van de sportzaal zijn er klachten over de temperatuur en de veiligheid van de sportvloer. Om koude klachten te verhelpen zijn gasblowers geplaatst door Woonbedrijf De Marken in de sportzaal. Dit werkt niet afdoende. Mede door de niet af te sluiten roosters in de gevels en slechte isolatiewaarden behorende bij een gebouw uit deze periode is er veel tocht en is het warmteverlies groot.



Woonstichting De Marken heeft in het verhuurde deel dat in gebruik is ten behoeve van de kinderopvang (circa 586 m² bvo) geïnvesteerd waarmee de technische kwaliteit van dit bouwdeel ervoor zorgt dat er wordt voldaan aan de GGD-regelgeving omtrent kinderopvang. In dit bouwdeel zijn bij De Marken geen klachten bekend op het moment van onderzoek.

De toegankelijkheid van het sportdeel met een lange smalle gang na de entree is slecht toegankelijk voor minder valide bezoekers c.q. gebruikers. Het geheel is verouderd, zowel wat betreft de bouwkundige staat als de installaties. Technisch en economisch is het sportdeel van het gebouw aan het einde van de levensduur met uitzondering van het kinderopvangdeel. Hier is de staat van onderhoud redelijk en is directe actie minder urgent. Sinds de oplevering zijn er diverse verbouwingen geweest waarbij daktrimmen, gevels en ook de raampartij van de sportzaal zijn vervangen. Er zijn geen technische onderzoeken bekend ten tijde van het opstellen van dit rapport.

4.5 Ruimtestaat

Op basis van bureauonderzoek is er een ruimtestaat opgesteld, er zijn geen bestaande ruimtestaten of bijgewerkte plattegronden beschikbaar gesteld. De m² zijn richtinggevend qua onderverdeling van de totale bebouwde oppervlakte in geval van de renovatie en de bestaande situatie.

Ruimtestaat T'Haarhuus Schalkhaar Scenario's							
	Scenario	Huidig	1A	1B	2	3	
Omschrijving	Aantal	M2 bvo	M2 bvo	M2 bvo	M2 bvo	M2 bvo	Opmerkingen
Ruimten T'Haarhuus		ca.	ca.	ca.	ca.	ca.	
Sportzaal exclusief bijbehorende ruimten	1	500,0	500,0	446,4	446,4	446,4	
Overige ruimten	1	250,0	250,0	195,0	195,0	195,0	
Bovenruimte sportzaal (tribune?)	1	140,0	140,0	52,0	52,0	52,0	
Aanvullende trainingszaal/ berging	1	180,0	180,0	143,0	143,0	143,0	
Verkeersruimte, installaties		inclusief	inclusief	inclusief	inclusief	inclusief	in BVO factor
Sub sportzaal (en) in BVO		1.070,0	1.070,0	836,4	836,4	836,4	
Ruimte Fysiotherapie	1	150,0	150,0	-			
Kinderopvang	1	586,0	586,0	-			Incl berging, excl 215 m2 buitenruimte
Wonen sociaal 8 Appartementen 2 laags	8				620,0	620,0	70 m2 2 laags appartementen +60 bvo berging
BVO factor 1,3		nvt	nvt	1,3	1,3	1,3	
Footprint		1.666,0	1.666,0	784,4	844,4	1.124,4	
Totaal per scenario in BVO		**1.806**	**1.806**	**836**	**1.456**	**1.456**	

4.6 Locatie

De locatie van ’t Haarhuus is gelegen aan de Ganzeboomsweg 5 in Schalkhaar. De locatie betreft drie kadastrale percelen te weten:

- D4368 2596 m²
- D2387 1459 m²
- D2783 18 m²

De percelen D4368 en D2387 vormen het plangebied voor de herontwikkeling. Op perceel D2783 is een recht van opstal gevestigd ten behoeve van een elektriciteits voorziening. Momenteel is de ondergrond van de percelen D4368 en D2387 in erfpacht uitgegeven aan de Woonstichting De Marken inclusief de parkeerplaatsen aan de voorzijde op eigen terrein met een looptijd tot 2034. Op het perceel is een recht van opstal gevestigd ten behoeve van Enexis. Tevens is een transformatoropstelling aanwezig (zie bijlage 7).



4.7 Parkeren en bereikbaarheid

't Haarhuus is goed te bereiken vanaf de hoofdroute Wilhelminalaan, te voet, per fiets en per auto. Bij herontwikkeling dient de parkeerplaats voor 't Haarhuus op eigen terrein te worden meegenomen. Uitgangspunt is het handhaven van parkeren op eigen terrein bij het huidige voorzieningenniveau.

Rondom de bebouwing is er ruimte voor parkeren op eigen terrein (30 parkeerplaatsen) en is er voorzien in parkeren (19 parkeerplaatsen) aan de doorgaande weg. Op eigen terrein is nu ruimte voor circa 40 fietsparkeerplaatsen middels fietsenrekken georganiseerd. Op basis van de parkeernormen 2026 gemeente Deventer is er nodig:

-	Huur sociaal <75 bvo	6,4
-	Sportzaal	24,0
-	Fysiotherapiepraktijk	5,4
-	Kinderdagverblijf	7,2 +
	Totaal	**44,0**

Afgerond zijn er 44 parkeerplaatsen benodigd versus 49 beschikbaar in de huidige situatie.

Hiermee voldoet de huidige situatie inclusief de appartementen aan de eisen voor auto-parkeren.

4.8 Financieel

Binnen de huidige situatie is de Woonstichting De Marken verhuurder van de in gebruik zijnde ruimten. Ze zien dit niet als primaire taak en hebben het gat gevuld bij faillissement van de stichting waarbij de huidige functies gehandhaafd zijn. Er staan nog afschrijvingen op gedane investeringen die in 2030 bij einde huurcontract kinderopvang middels huur vereffend kunnen zijn. Hiernaast is er nog een boekwaarde aanwezig betreffende de opstallen die bij beëindigen erfpacht worden afgeschreven.

Er zijn geen grondwaarden meegenomen in de stichtingskostenberekeningen en de erfpacht, die formeel voor Woonstichting De Marken afloopt in 2034. De erfpacht is nu een opbrengst voor en komt binnen bij de gemeente Deventer. Woonstichting De Marken heeft geen specifiek belang om kleinschalige woningen te ontwikkelen op de locatie 't Haarhuus. Wel is er de bereidheid om financieel mee te denken en te werken bij de uitwerking van de scenario's of het opzetten van een voorkeursscenario.

Er is geen rekening gehouden met huurprijsberekeningen in de scenario's. Een uitgangspunt voor de gemeente Deventer kan zijn dat, wanneer wordt geïnvesteerd ten behoeve van derden, een kostendekkende huur wordt geheven op basis van de kapitaallasten en overige exploitatielasten. Dit zal in verdere uitwerkingen moeten worden onderzocht.

5 Resultaten haalbaarheidsonderdelen

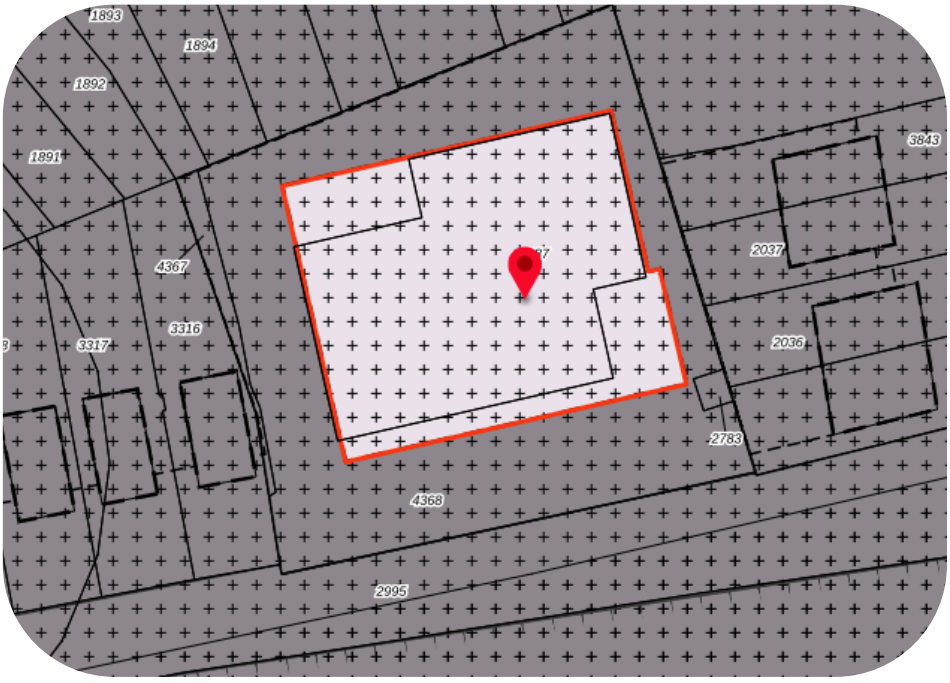
5.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

Binnen de scenario's is bekeken wat de ruimtelijke inpasbaarheid is op basis van bouwvlak, ruimtelijke kaders en huidige bebouwing. In de huidige situatie is nagenoeg het gehele bouwvlak bebouwd. Het bepaalde kader voor uitwerking van de scenario's is dat het huidige bouwvlak wordt gehandhaafd.

Voor de bouwhoogte als toegestaan op de locatie geldt een dak- en goothoogte van maximaal 6,0 meter en een gehele bebouwing van het bouwvlak.

Voor alle scenario's geldt dat er tijdelijke huisvesting nodig is. Dit is als zodanig niet meegenomen in de scenario-uitwerking omdat dit niet van invloed is op de onderlinge vergelijking van de scenario's. In een vervolgstadium zal op basis van de voorkeursuitwerking moeten worden bepaald welke tijdelijke huisvesting er benodigd is en wat de ruimtelijk eisen daarvoor zijn.

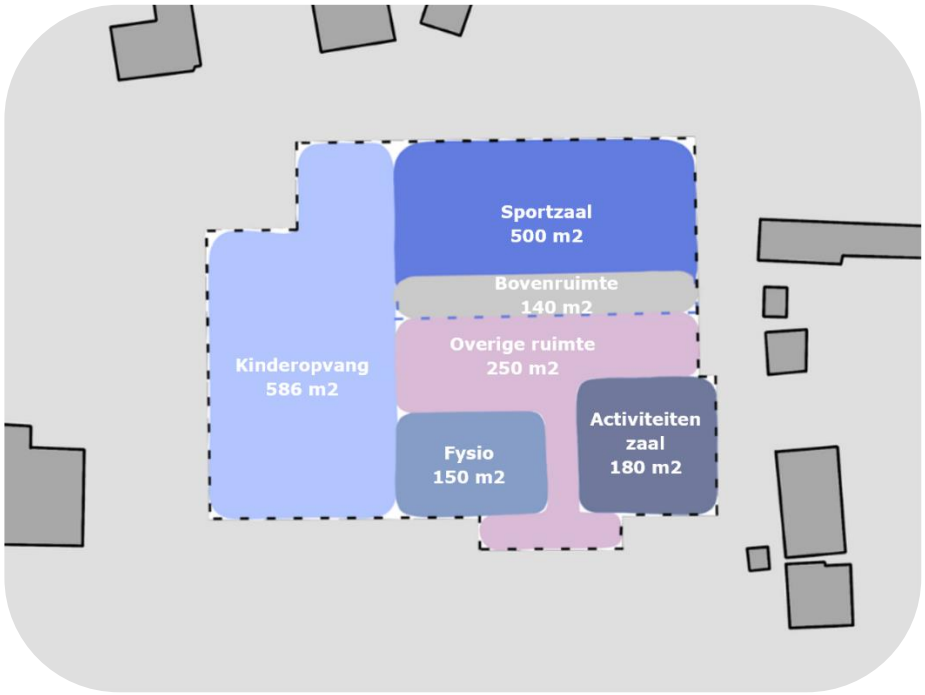
De activiteiten op het gebied van sport en maatschappelijk nut zijn toegestaan en daarmee zijn de huidige activiteiten passend. In geval van woningontwikkeling zal er moeten worden bekeken welke aanvullende procedure naast de omgevingsactiviteit Sloop en Bouwen moet worden doorlopen. Vooralsnog wordt er uitgegaan van een procedure van acht weken + twaalf weken verlenging/bezwarentermijn. In totaal twintig weken voor scenario 1a en 1b en 26 weken + twaalf weken verlenging/bezwarentermijn, in totaal 38 weken, voor scenario 2 en 3 voor het afwijken van de bestemming. Het bouwvlak wordt gehandhaafd en de toegestane bouwhoogten zijn bij 5,0 meter zaalhoogte toereikend. De huidige zaalhoogte is geschat 6,5 tot 7 meter met een nokhoogte van om en nabij de 7,5 meter. In de verdere uitwerking zal hier aanvullend onderzoek naar moeten worden gedaan.



5.1.1 Scenario 1a Renovatie van alle bestaande opstallen

Ruimtelijke inpasbaarheid

In dit scenario is de huidige voorziening passend binnen de toegestane bestemmingen waarbij alle huidige functies zijn toegestaan. Op het gebied van parkeren voldoen de huidige voorzieningen bij de huidige activiteiten. De te doorlopen ruimtelijke procedure is relatief simpel, aangezien het een renovatie betreft en kan snel worden opgestart, mits de juiste onderzoeken tijdig worden ingezet. Het renoveren van de huidige voorziening geeft geen mogelijkheid tot optimalisatie gezien de gekoppelde functies. De huidige indelingen en lay-out voldoen niet aan de hedendaagse normen qua toegankelijkheid en gebruik. Over de condities van de funderingen en de mogelijkheden voor functionele aanpassingen van de ruimten kan geen aanname worden gedaan, hier zal aanvullend onderzoek voor nodig zijn. In dit scenario zijn alle maatschappelijke functies behouden in ’t Haarhuus. De onderstaande weergave is globaal de huidige verdeling van ruimten op het perceel binnen het vastgestelde bouwvlak.



Eigendoms- en samenwerkingsconstructies

In dit scenario is er een investerende partij, te weten de gemeente Deventer. Het eigendom berust bij de Gemeente waarbij sprake is van een erfpachtcontract is met een looptijd tot 2034. In dit scenario zullen de opstallen moeten worden overgedragen en dient de erfpachtovereenkomst voortijdig te worden beëindigd. De gemeente Deventer gaat er daarbij van uit dat dit in 2028 plaatsvindt. Tevens dienen de huurders te worden betrokken bij de plannen en zullen er huurafspraken moeten worden gemaakt omtrent de nieuwe huurtarieven op basis van de investeringen waarbij de gemeente verhuurder wordt van de betreffende ruimten.

Financiële haalbaarheid en investeringskosten

Het scenario renovatie geeft vergelijkbare kosten per m^2 bvo over de volledige levensduur van een afschrijvingstermijn van vijftig jaar bij nieuwbouw. Bij renovatie wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn 35 jaar en een herinvestering na 35 jaar om tot een gemiddelde TCO te komen per m^2 bvo over de afschrijvingstermijn van nieuwbouw van vijftig jaar. Er zal in jaar 36 moeten worden geïnvesteerd in volledige nieuwbouw dan wel nader moeten worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor levensduurverlening. In de TCO-berekening is uitgegaan van sloop en nieuwbouw na 35 jaar. Er is bij renovatie uitgegaan van een investering voor 1.806 m^2 bvo waarin op voorhand nog niet geoptimaliseerd kan worden in m^2. Dit betekent binnen dit scenario een investering voor alle m^2 en de bijbehorende exploitatielasten voor die m^2 gedurende 35 jaar.

De huuropbrengst van het kinderdagverblijf en de fysiotherapiepraktijk moet de eigenaarskosten dekken. Het sportbedrijf beheert en exploiteert het sportdeel inclusief de daaruit voortkomende vergoedingen.

Planning, inclusief vergunningstrajecten en risico's

Het scenario renovatie geeft een kortere totale doorlooptijd dan bijvoorbeeld nieuwbouw aangezien het risico op bezwaren kleiner is. Dit gaat alleen op wanneer alle benodigde vooronderzoeken snel worden ingezet en de ambities op het gebied van duurzaamheid en functionaliteit tijdig worden geformaliseerd. Uitgaande van een doorlooptijd voor voorkeursuitwerking en bestuurlijke besluitvorming van zeven maanden, de voorbereidingsfase, het samenstellen van een project- en ontwerpteam inclusief ontwerpen en aanbesteden (circa twaalf maanden) en een bouwtijd van veertien maanden inclusief civiele aanpassingen is de totale doorlooptijd voor renovatie na besluitvorming (vernieuwbouw) ruim 2,5 jaar. Er zijn kansen op versnelling van het proces wanneer er in bouwteamverband wordt ontwikkeld en er snel een architect en aannemer aan tafel zitten. Hierbij zullen er ook al meer inspanningen in de definitiefase moeten starten.

Duurzaamheid en circulariteit

In geval van renovatie zijn er, afhankelijk van de fundering, de toegankelijkheid van de kruipruimte en de mogelijkheid om de spouw te isoleren, kansen om te voldoen aan de Bbl-eisen op het gebied van isolatiewaarden. Hierbij beschikt 't Haarhuus niet over een kruipruimte en bevat het gebouw een beperkte spouw.

De dakopbouw en de mogelijkheid om isolatiepakketten en zonnepanelen aan te brengen, zijn hierbij ook bepalend om te kunnen voldoen aan het Bbl. Waterretentie op het dak kan alleen worden toegepast wanneer de draagconstructie hiervoor toereikend is. Voor nu is er bekend dat de dakconstructie van het gebouw maar een beperkte draagkracht heeft.

Aangezien wordt gewerkt met een bestaand gebouw, is nader onderzoek nodig om te bepalen welke maatregelen technisch haalbaar zijn. Denk hierbij ook aan de vernieuwing van de installaties. Hiervoor dient niet alleen te worden gekeken naar de technische haalbaarheid, maar ook naar de ruimtes binnen het gebouw. Het ambitieniveau zal, rekening houdend met kosten en terugverdientijd, naar verwachting lager liggen dan bij nieuwbouw. Hetzelfde geldt voor het duurzaam gebruik van het gebouw, omdat de lay-out, routing en ruimtelijke indeling bij renovatie niet optimaal opnieuw kunnen worden ontworpen. Op basis van de huidige inzichten is

het niet vanzelfsprekend dat dit scenario kan doorgroeien tot een klimaatneutrale voorziening in 2050. Klimaatneutraliteit en de mogelijkheden hiervoor kunnen nader worden onderzocht.

Belangrijkste kansen en risico's

Risico's

- De bouwkundige staat en mogelijkheden voor renovatie. Er zal aanvullend constructief en functioneel onderzoek moeten worden gedaan om tot een Programma van Eisen te komen.
- Financieel: een renovatie geeft meer onvoorziene kosten ten opzichte van nieuwbouw. In het ontwerptraject is niet alles te voorzien.
- Kansen om na het bepalen van de ruimtelijke eisen (van sportvoorziening onderwijs, eventuele verenigingen) deze daadwerkelijk te integreren in een renovatie/ruimtelijke aanpassing.
- Tijdelijke huisvesting organiseren.
- Het ontbreken van een kruipruimte, een beperkte spouw en een beperkte draagkracht in de dakconstructie beperken de mogelijkheden tot het voldoen aan de eisen van het Bbl.
- Het doorlopen van het proces met diverse stakeholders geeft kans op vertraging.
- Optimalisatie van de ruimtelijke indeling teneinde en logistieke routing is lastiger te bewerkstelligen.

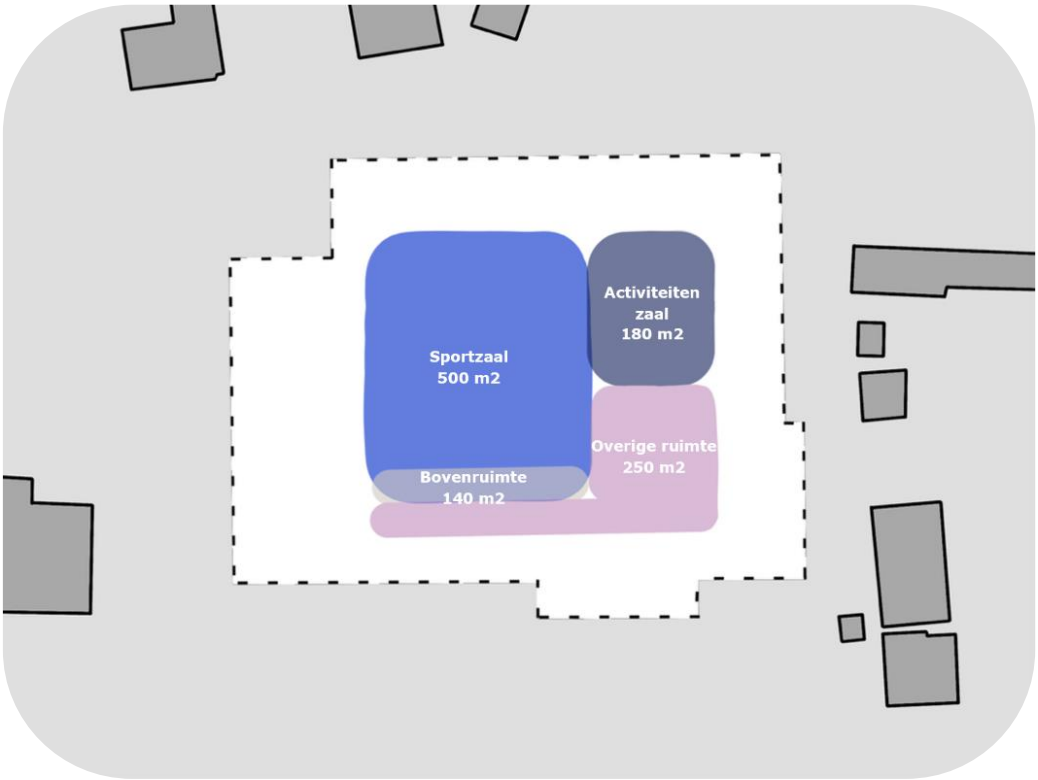
Kansen

- Het behouden van het huidige aanbod van voorzieningen.
- Een korte doorlooptijd door het snel vaststellen van de uitgangspunten en het comprimeren van het proces.

5.1.2 Scenario 1b Nieuwbouw gemeentelijke voorzieningen sport

Ruimtelijke inpasbaarheid

In dit scenario is de nieuwbouwvoorziening passend binnen de toegestane bestemmingen waarbij de functies voor sport en bewegingsonderwijs zijn toegestaan. Op het gebied van parkeren voldoen de huidige voorzieningen ruim bij de activiteiten. De te doorlopen ruimtelijke procedure betreft een reguliere sloop- en bouwaanvraag. Het nieuwbouwen van de voorziening voor sport geeft de mogelijkheid om de bebouwing optimaal op het bouwvlak de positioneren waarbij ook rekening kan worden gehouden met ontsluiting, de omgeving en een ontwerp waarbij er rekening kan worden gehouden met de zoninstraling. De huidige indelingen en lay-out voldoen niet aan de hedendaagse normen qua toegankelijkheid en gebruik, bij nieuwbouw kan een lay-out worden ontworpen die rekening houdt met het beoogd gebruik, de toegankelijkheid en duurzaamheid. De onderstaande weergave is globaal de verdeling van ruimten gecentreerd op het perceel binnen het vastgestelde bouwvlak.



Eigendoms- en samenwerkingsconstructies

In dit scenario is er één investerende partij, te weten de gemeente Deventer. Het eigendom berust nu bij de gemeente waarbij er een pachtcontract met een looptijd tot 2034. In geval van dit scenario zal er een overdracht van de opstallen en een einde van de pachtovereenkomst moeten worden georganiseerd, naar verwachting van de gemeente Deventer in 2028. Tevens dienen de huurders te worden betrokken bij de plannen en zullen er hernieuwde afspraken moeten worden gemaakt omtrent de gebruikersvergoedingen voor de betreffende ruimten. Het beheren van de sportvoorzieningen is nu ondergebracht bij het sportbedrijf.

Financiële haalbaarheid en investeringskosten

Het scenario nieuwbouw sport geeft vergelijkbare kosten qua gemiddelde TCO per m^2 bvo over de looptijd van vijfit jaar ten opzichte van de andere scenario's. De initiële investering is lager doordat er minder m^2 ontwikkeld worden. Voor alle scenario's geldt dat er geen jaarlijkse opbrengst van de grond is, gezien die eindigt qua pacht. Er is dus geen overige dekking voor de exploitatielasten anders dan verhuur aan verenigingen.

Planning, inclusief vergunningstrajecten en risico's

Het scenario nieuwbouw sport geeft een reguliere doorlooptijd van een nieuwbouwtraject, vanaf start opzetten ontwerpteam tot oplevering circa 2,5-3 jaar. Uitgaande van een aanvullende doorlooptijd voor voorkeursuitwerking en besluitvorming bestuurlijk van zes maanden inclusief de voorbereidingsfase, het samenstellen van een project en ontwerpteam inclusief ontwerpen en aanbesteden (circa twaalf maanden) en een bouwtijd van twaalf maanden inclusief civiele aanpassingen is de totale doorlooptijd voor nieuwbouw minimaal circa 3-3,5 jaar.

Duurzaamheid en circulariteit

Bij dit scenario van nieuwbouw zijn er mogelijkheden om het gebouw optimaal te positioneren waardoor de warmtelast kan worden beperkt om minder installaties nodig te hebben. Er is een mogelijke kans voor hergebruik van de houten constructies van de sportzaal. In combinatie met het parkeren kan er worden gekeken naar infiltratie van het hemelwater gecombineerd met berging op de daken. Het toepassen van zonnepanelen en eventueel een accupakket om eventuele pieken op te vangen door netcongestie, is een veel toegepaste combinatie.

Belangrijkste kansen en risico's

Risico's

- Bezwaren vanuit de omgeving tijdens de bouwaanvraag, de hoogte van 6,0 meter is niet toereikend voor een vrije hoogte van 7,0 meter in combinatie met dakconstructie en isolatie.
- Bepalen uitgangspunten PvE vertraagd.
- Het organiseren van tijdelijke huisvesting.

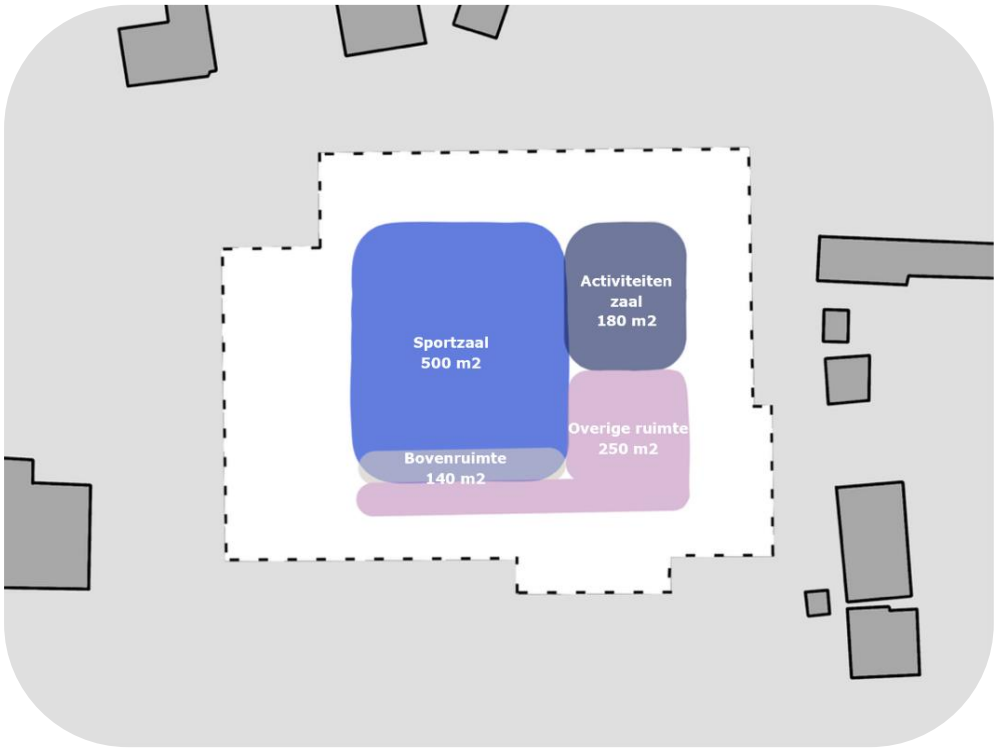
Kansen

- Optimaal kunnen ontwerpen (gebouw en buitenruimte) ten behoeve van duurzaamheid, gebruik, toegankelijkheid en omgeving;
- Het mee-ontwikkelen van ruimten voor zowel de kinderopvang als de fysiotherapie tegen kostendekkende huur. Planologisch en ruimtelijk is dit goed in te passen.

5.1.3 Scenario 2 Nieuwbouw sport icm wonen gestapelde bouw

Ruimtelijke inpasbaarheid

In dit scenario is de nieuwbouwvoorziening niet passend binnen de toegestane bestemmingen waarbij specifiek de functie wonen niet is toegestaan. Door stapeling is er, afhankelijk van het ontwerp, een bouwhoogte tot 10,0 meter benodigd. Dit betekent een aanvullende BOPA-procedure van 26 weken doorlooptijd en twaalf weken verlenging/bezwarentermijn. Afhankelijk van de gemeente als behandelaar kunnen de procedures gelijktijdig lopen met de sloop- en bouwaanvraag om dubbele bezwaren te voorkomen. Op het gebied van parkeren voldoen de huidige voorzieningen bij de beoogde activiteiten. Er wordt uitgegaan van scenario 1b waarbij er op de bebouwing acht appartementen worden ontwikkeld als gestapelde bouw op de activiteitenzaal en overige ruimten.



Eigendoms- en samenwerkingsconstructies

De enige mogelijkheid om het beheer van het gebouw (sportruimtes en appartementen) en buitenruimte goed te regelen is een VVE-constructie, wat extra beheerskosten betekent.

Financiële haalbaarheid en investeringskosten

Het scenario nieuwbouw sport geeft vergelijkbare kosten qua gemiddelde TCO per m² over de looptijd van vijftig jaar ten opzichte van de andere scenario's. De ontwikkeling van appartementen in dit scenario geeft een iets lagere TCO per m² bvo over vijftig jaar. De stichtingskosten berekend in het scenario's inclusief btw voor de appartementen afwerkingsniveau bouwkostenkompas hoog zijn circa € 300.000,00 per appartement. Dit exclusief de vergoeding aan de gemeente voor grondgebruik van € 17.550,00 exclusief btw. Voor het scenariovergelijk is bij alles stichtingskostenberekeningen uitgegaan van bouwkostenkompas niveau hoog. Er is opbrengst voor de ontwikkeling van de appartementen bij de gemeente Deventer, anderzijds zijn de jaarlijkse exploitatiekosten hoger door de VVE-

constructie. Woonstichting De Marken hanteert voor eigen ontwikkeling van huurappartementen met bijbehorend afwerkingsniveau exclusief de grondkosten een bedrag van € 278.000,00 per appartement op stichtingskostenniveau, inclusief btw en exclusief de grondkosten.

Planning, inclusief vergunningstrajecten en risico's
Het scenario nieuwbouw sport met gestapelde appartementen geeft een reguliere doorlooptijd van een nieuwbouwtraject, vanaf start opzetten ontwerpteam na besluitvorming tot oplevering circa 2,5-3 jaar. Uitgaande van een aanvullende doorlooptijd voor voorkeursuitwerking en besluitvorming bestuurlijk van negen maanden inclusief de voorbereidingsfase, het samenstellen van een project en ontwerpteam inclusief ontwerpen en aanbesteden (circa twaalf maanden) en een bouwtijd van veertien maanden inclusief civiele aanpassingen is de totale doorlooptijd voor nieuwbouw minimaal circa vier jaar. De BOPA-procedure geeft een extra doorlooptijd van minimaal vier maanden binnen deze planning ten opzichte van scenario 1a en 1b.

Duurzaamheid en circulariteit
Bij dit scenario van nieuwbouw zijn er mogelijkheden om het gebouw optimaal te positioneren waardoor de warmtelast kan worden beperkt om minder installaties nodig te hebben. Er is een mogelijke kans voor hergebruik van de houten constructies van de sportzaal. In combinatie met het parkeren kan er worden gekeken naar infiltratie van het hemelwater gecombineerd met berging op de daken. Het toepassen van zonnepanelen en eventueel een accupakket om eventuele pieken op te vangen door netcongestie is een veel toegepaste combinatie. Bij een gecombineerd gebruik van het dakoppervlak dient rekening te worden gehouden met de plaatsing van PV-panelen: van wie zijn de panelen en aan wie vervalt de opbrengst.

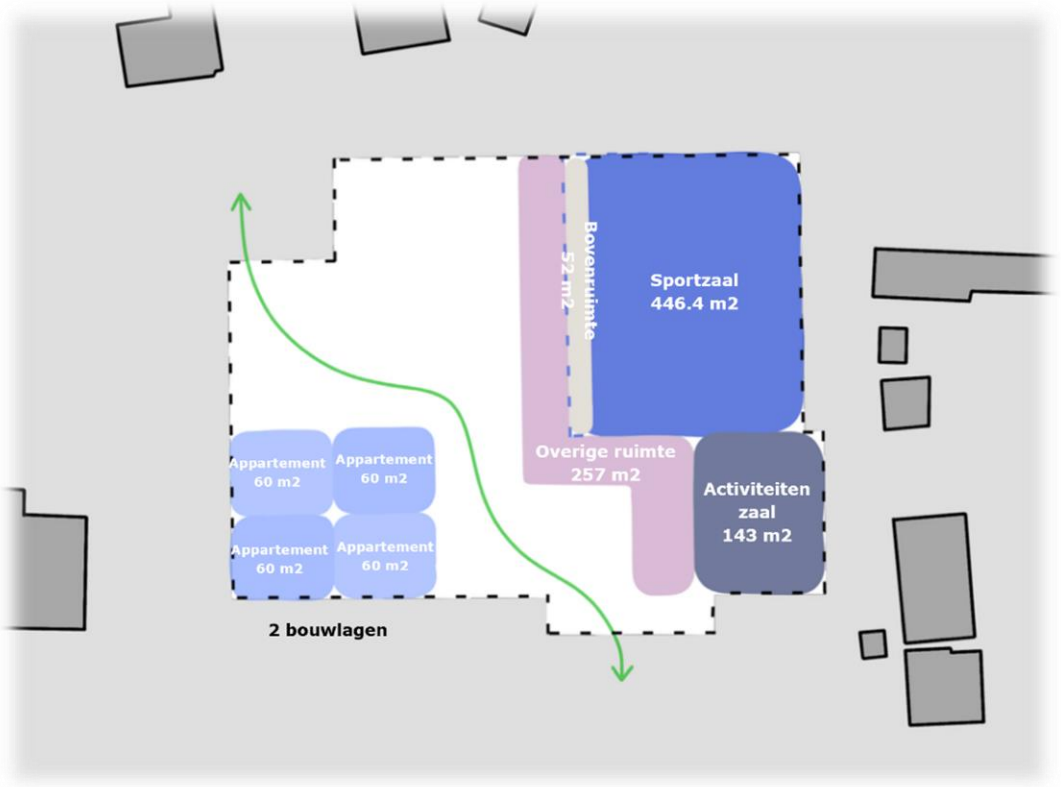
Belangrijkste kansen en risico's

Risico's
- Bezwaren vanuit de omgeving tijdens de bouwaanvraag, de hoogte van 6 meter is ontoereikend voor een gestapelde bouw waarbij er dus qua bouwhoogte moet worden afgeweken.
- Bepalen uitgangspunten PvE vertraagd.
- Proces van gezamenlijk ontwerpen met twee stakeholders in een op te richten VVE geeft kans op een langere doorlooptijd.
- Tijdelijke huisvesting organiseren.

Kansen
- Vergroten van sociaal huuraanbod.

5.1.4 Scenario 3 Nieuwbouw sport icm wonen laagbouw.

Ruimtelijke inpasbaarheid
In dit scenario is de nieuwbouwvoorziening niet passend binnen de toegestane bestemmingen waarbij specifiek de functie wonen niet is toegestaan. Dit betekent een aanvullende BOPA-procedure van 26 weken doorlooptijd en twaalf weken verlenging/bezwarentermijn. Afhankelijk van de gemeente als behandelaar kunnen de procedures gelijktijdig lopen met de sloop en bouwaanvraag om dubbele bezwaren te voorkomen. Op het gebied van parkeren voldoen de huidige voorzieningen bij de beoogde activiteiten.



Eigendoms- en samenwerkingsconstructies

Er is geen vermenging van bouwdelen en daarom geen VVE-constructie beoogd.

Financiële haalbaarheid en investeringskosten

Het scenario nieuwbouw sport geeft vergelijkbare kosten qua gemiddelde TCO per m^2 over de looptijd van vijftig jaar ten opzichte van de andere scenario's. De ontwikkeling van appartementen in dit scenario geeft een iets lager TCO over vijftig jaar. De stichtingskosten berekend in het scenario's inclusief btw voor de appartementen afwerkingsniveau bouwkostenkompas hoog zijn circa € 300.000,00 per appartement. Dit is exclusief de vergoeding aan de gemeente voor grondgebruik van € 17.550,00 exclusief btw. Voor het scenariovergelijk is bij alles stichtingskostenberekeningen uitgegaan van bouwkostenkompas niveau hoog. Er is opbrengst voor de ontwikkeling van de appartementen bij de gemeente Deventer, anderzijds zijn de jaarlijkse exploitatiekosten hoger door de VVE-constructie. Woonstichting De Marken hanteert voor eigen ontwikkeling van huurappartementen met bijbehorend afwerkingsniveau exclusief de grondkosten een bedrag van € 278.000,00 per appartement op stichtingskostenniveau, inclusief btw en exclusief de grondkosten.

Planning, inclusief vergunningstrajecten en risico's

Het scenario nieuwbouw sport met een separate realisatie van acht appartementen geeft een reguliere doorlooptijd van een nieuwbouwtraject, vanaf de start van het opzetten van het ontwerpteam tot de oplevering circa 2,5-3 jaar. Uitgaande van een aanvullende doorlooptijd voor voorkeursuitwerking en besluitvorming bestuurlijk van negen maanden inclusief de voorbereidingsfase, het samenstellen van een project en ontwerpteam inclusief ontwerpen en aanbesteden (circa twaalf maanden) en een bouwtijd van veertien maanden inclusief civiele aanpassingen is de totale doorlooptijd voor nieuwbouw circa vier jaar. De BOPA-procedure geeft

een extra doorlooptijd van minimaal vier maanden binnen deze planning ten opzichte van scenario 1a en 1b.

Duurzaamheid en circulariteit

Bij dit scenario van nieuwbouw zijn er mogelijkheden om het gebouw optimaal te positioneren waardoor de warmtelast kan worden beperkt om minder installaties nodig te hebben. Er is een mogelijke kans voor hergebruik van de houten constructies van de sportzaal. In combinatie met het parkeren kan er worden gekeken naar infiltratie van het hemelwater gecombineerd met berging op de daken. Het toepassen van zonnepanelen en eventueel een accupakket om eventuele pieken op te vangen door netcongestie is een veel toegepaste combinatie. De eventuele voorzieningen qua zonnepanelen zijn gescheiden aan te brengen.

Belangrijkste kansen en risico's

Risico's

- Bezwaren vanuit de omgeving tijdens de bouwaanvraag, de hoogte van 6,0 meter is niet toereikend qua bouwhoogte van de sportzaal met vrije hoogte 7 meter.
- Kans dat omwonenden beroep doen op nadeelcompensatie als de hoogte wordt overschreden.
- Proces van gezamenlijk ontwerpen met twee stakeholders in een op te richten VVE geeft kans op een langere doorlooptijd.
- Tijdelijke huisvesting organiseren.

Kansen

- Vergroten van sociaal huuraanbod.
- Gescheiden ontwikkeling van sport en wonen mogelijk.

5.2 Eigendoms- en samenwerkingsconstructies

De mogelijkheden zijn er om in geval van scenario 3 de sportvoorziening onder te brengen bij de gemeente enerzijds en de appartementen bij Woonstichting De Marken anderzijds, zijnde een VVE-constructie. Dit ten opzichte van een situatie waarbij de gemeente volledig eigenaar is van de grond en opstallen als in scenario 1a en 2. In geval van scenario 1a is, mits het Didam-arrest kan worden gevolgd, voor de hurende partijen het eigenaarschap bij de gemeente houden de meest wenselijke uitkomst, mede gezien het feit dat de gemeente de investeerder is. De gemeente behoudt invloed op wie de ruimten huurt en heeft m² ter beschikking voor de betreffende maatschappelijke functies. In geval van scenario 3 zal dus een VVE-constructie nodig zijn, dit is de meest gebruikelijke oplossing bij gestapelde bouw waarbij bouwdelen voorzieningen delen.

Een scenario waarbij er geen VVE-constructie hoeft te worden onderhouden, heeft de voorkeur bij betrokken investeerders, te weten de gemeente en Woonstichting De Marken. Voor een uiteenzetting van de mogelijke vormen wordt verwezen naar bijlage 3.

5.3 Financiën (TCO)

Exploitatiekosten

In de verschillende scenario's zijn diverse functies te onderscheiden: bewegingsonderwijs (en verhuur ten behoeve van verenigingen), opvang, fysiotherapie en wonen. De exploitatie van het eigenaarsdeel vanuit de eigenaar/investeerder de gemeente en als tweede investeerder Woonstichting De Marken is in beeld gebracht.

Om tot een vergelijk te komen wordt van diverse aannames en uitgangspunten uitgegaan. Nu gaat het in geval van renovatie om verschillende gebruikers. Er is nog geen bouwplan of ontwerp, dus het is (nog) niet precies te bepalen wat het aandeel van de functies wordt na renovatie en hoe deze financieel moet worden uitgewerkt. Daarom is vooralsnog gerekend met het huidige aandeel aan vierkante meters in 't Haarhuus en volledige renovatie van deze m2. Daarbij is in de investeringsramingen wel zoveel mogelijk rekening gehouden met de specifieke kenmerken van de functies kinderopvang, sport, fysiotherapie en wonen en de bijbehorende m2-prijs.

Lasten exploitatiedeel eigenaar

Hierbovenacc", is uitgelegd hoe de investeringen van de scenario's zijn opgebouwd. De gemeente Deventer en eventueel Woonstichting De Marken zijn de enige investeerders. Vanuit de investeringen ontstaan eigenaarslasten, zijnde:

- kapitaallasten;
- heffingen/verzekeringen;
- onderhoud (eigenaarsdeel);
- beheerkosten eigendom.

Voor het vergelijk is uitgegaan van het huidige prijspeil voor de investeringen op basis van prijspeil april 2026, als opgenomen in de stichtingskostenramingen op basis van het bouwkostenkompas. De exploitatie start in 2027 (na de theoretische start van de realisatie).

Kapitaallasten

De kapitaallasten komen voort uit rente en afschrijving ten aanzien van:

- stichtingskosten nieuwbouw (vijftig jaar afschrijven, circulaire restwaarde 10%)
- stichtingskosten renovatie (35 jaar afschrijven, circulaire restwaarde 5%)

In het scenario voor renovatie, 1a, is rekening gehouden met een herinvestering na 35 jaar voor nieuwbouw van de volledige 1.806 m². Dit om tot kapitaallasten te komen over vijftig jaar.

Heffingen/verzekeringen

Voor heffingen en verzekeringen zijn onderstaande waarden aangehouden:

- heffingen en verzekeringen € 6,60 incl. btw per m² bvo
- onderhoud eigenaar € 25,00 incl. btw per m² bvo
- overige lasten € 3,50 incl. btw per m² bvo

Exploitatielast T'Haarhuus Schalkhaar Scenario's over looptijd 50 jaar					
Omschrijving	1A	1B	2	3	Opmerkingen
Exploitatielast gem per m2 bvo	Inclusief BTW	Inclusief BTW	Inclusief BTW	Inclusief BTW	
Gemeente Deventer	189,=	188,=	184,=	184,=	
Woonstichting de Marken	-		177,=	177,=	
Gemiddeld per scenario per m2 BVO	**189,=**	**188,=**	**181,=**	**181,=**	

Op basis van de berekeningen van de exploitatielasten zitten voor de vier scenario's de exploitatielasten over vijftig jaar gemiddeld per m² bvo jaar in de bandbreedte van € 177,00 tot € 189,00.

5.4 Investeringskosten

Per scenario is er een raming opgesteld van de investeringskosten op stichtingskostenniveau.

A.B. Bouw- en Grondkosten

Onder de grondkosten wordt verstaan de verwervingskosten van de grond voor de gemeente om de locatie in eigendom te kunnen krijgen. Voor de stichtingskostenberekeningen zijn er geen grondkosten van toepassing c.q. meegenomen in de berekeningen; de grond is in eigendom van de gemeente en is uitgegeven in pacht (zie bijlage).

Hierin is ook een post opgenomen voor onvoorziene gebouw gerelateerde kosten (onvoorziene bodemverontreiniging of slechte bodemgesteldheid, niet voorziene aanpassing van constructie of installaties, prijsstijgingen van materiaal, et cetera) die aan voortschrijdend inzicht in materiaalkeuze, het ontwerp, et cetera ten grondslag kunnen liggen. Deze kosten kunnen na uitwerking van de architect, constructeur, installateur, aannemer, et cetera ontstaan.

Kosten voor het slopen en afvoeren van bestaande opstallen die op de kavel aanwezig zijn. Kosten voor parkeren op de kavel uitgaande van hergebruik van de gebakken klinkers. Bouwkosten (exclusief op aanneemsomniveau) zijn op basis van kengetallen uit het Bouwkosten Kompas berekend, prijspeil april 2026, niveau Hoog. Vanwege verschillende (macro-)economische ontwikkelingen worden verdere prijsstijgingen in de bouwkosten verwacht. Dit komt onder meer door de stijging van de energieprijzen en de invloed daarvan op de grondstoffenmarkt en materiaalkosten (dagprijzen). Daarnaast stijgen door krapte op de arbeidsmarkt ook de loonkosten op de korte en de middellange termijn. De scenario's hebben prijspeil april 2026 en dienen geïndexeerd te worden in geval van verdere planvorming.

C. D. Directiekosten en Bijkomende kosten

Bijkomende kosten en directiekosten worden percentueel over het bouw- en woonrijp maken en de bouwkosten berekend. Kosten die hieronder vallen, betreffen kosten voor:

- architect;
- E+W-installatieadviseur;
- constructeur;
- bouwfysica en geluid;
- overige adviseurs (milieu, arbo, bouwkosten, huisvesting (PvE), projectmanagement, etc.);
- directievoering en toezicht;
- overheidsheffingen;
- onvoorzien advies;
- aansluitkosten nutsvoorzieningen (aanvullend);
- proceskosten en bestemmingsplanwijzigingen (meetkosten, grondonderzoek, asbestinventarisatie, etc.);
- communicatie (PR etc.).

Totale stichtingskosten (incl. btw)

De totale stichtingskosten worden door een optelsom van de totale grond- en bouwuitvoeringskosten (A.B.), directiekosten en bijkomende kosten (C.D.) berekend.

Totale stichtingskosten inclusief btw-scenario 1a: € 4.689.759,00 *

Totale stichtingskosten inclusief btw-scenario 1b: € 3.488.620,00

Totale stichtingskosten inclusief btw-scenario 2:

Gemeente Deventer	€ 3.488.620,00	
Opbrengst grond gemeente Deventer	-€ 169.884,00	***
Woonstichting De Marken	€ 2.379.004,00	
Grondkosten De Marken	€ 169.884,00	
Totaal	€ 5.867.624,00	**

Totale stichtingskosten inclusief btw-scenario 3:

Gemeente Deventer	€ 3.488.620,00	
Opbrengst grond gem. Deventer	-€ 169.884,00	***
Woonstichting De Marken	€ 2.379.004,00	
Grondkosten De Marken	€ 169.884,00	
Totaal	€ 5.867.624,00	**

* Bij het scenario is bij de exploitatiekosten gerekend met een investering in volledige nieuwbouw na 35 jaar, dit investeringsbedrag is hierin niet opgenomen. In dit scenario is na 35 jaar een herinvestering nodig van € 6.595.349,37 voor 1806 m^2 bvo. Omgeslagen naar 15 jaar (50 jaar vergelijk scenario's) betekent dit voor de totale stichtingskosten over die 50 jaar € € 4.689.759 + €1.978.603,91 = € 6.668.362,91.

** Voor gestapelde bouw en niet gestapelde bouw in scenario 2 en 3 is een gelijke investering opgenomen. Gestapelde kleinschalige ontwikkeling geeft geen besparing ten opzichte van niet gestapelde bouw.

*** Er is in de stichtingskostenberekeningen geen opbrengst van € 17.550,00 (exclusief belastingen en k.k.) per appartement opgenomen ten behoeve van het verkrijgen van de grond per appartement volgens 2026-7-bijlage-Grondprijzenbrief 2026 Gemeente Deventer. Wanneer hiermee wordt gerekend is er een opbrengst bij de gemeente Deventer van € 169.884,00 inclusief btw en een stijging van de investering van Woonstichting De Marken voor scenario 2 en 3 van € 169.884,00 inclusief btw. De totale investering van de scenario's blijft hiermee gelijk. Voor de stichtingskosten is voor alle m² ontwikkelkosten uitgegaan van categorie hoog op basis van Bouwkosten-Kompas. Woonstichting De Marken hanteert voor eigen ontwikkelingen met bijbehorend afwerkingsniveau exclusief de grondkosten normaliter een investering van € 278.000,00 inclusief btw op stichtingskostenniveau.

De totale stichtingskosten omvatten de investering voor uitvoering van de scenario's exclusief de grondkosten (kapitaallasten) en eventuele verkoopopbrengsten van de grond. Er is uitgegaan van schone grond en geen archeologische verwachtingen. Bezwarenprocedures en aanvullende vertragingen c.q. uit vertraging volgende kostenverhogingen zijn niet opgenomen in de stichtingskosten.

Er is geen ambitieniveau aangegeven op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Er is uitgegaan van het bouwbesluit (bbl) en de huidige wet- en regelgeving. Hierin worden periodiek de eisen qua duurzaamheid toegevoegd. Ingrijpende duurzame keuzes financieel door constructief bijvoorbeeld uit te gaan van houtbouw in plaats van staal hebben een plus ten opzichte van het bouwbesluit. Afhankelijk van het ontwerp geeft dit een stijging van de m² prijs van 5 tot 10%. Een duurzaamheidstoeslag is erg afhankelijk van de te kiezen maatregelen. Een scenario voor renovatie vergt een ander uitgangspunt dan het scenario nieuwbouw. Hierin zal het hergebruik van materialen afhankelijk van het ontwerp een plus geven qua duurzaamheid. Bij de verdere uitwerking van de scenario's zal het gemeentelijk beleid moeten worden getoetst aan eventuele uitgangspunten van het scenario.

Er is in de scenario's gerekend met btw, gemeenten kunnen btw-compensatie ontvangen in geval van ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.

5.5 Planning

In de planning in de bijlage is uitgegaan van een traditioneel proces. Er zijn een aantal risico's en kansen te benoemen:

Risico's

- Voor alle scenario's is het risico dat de kavel niet op tijd vrij is van gebruikers.
- Er zal tijdelijke en/of vervangende huisvesting nodig zijn tijdens de realisatiefase en bij het wegvallen van functioneel permanent gebruik.
- In de aanpak en mogelijkheid tot snelheid van handelen ontstaan mogelijkheden in de overeenkomsten met het ontwerpteam en de aannemer waarbij in een bouwteamvorm bij renovatie een kortere doorlooptijd ontstaat mits het proces om tot een goed Programma van Eisen te komen met de meerdere stakeholders geen vertraging oploopt.
- Bij meerdere stakeholders kunnen de initiatiefase en definitiefase voor vertraging zorgen.
- Besluitvorming tussen de fasen van een stuurgroep is van groot belang om te kunnen blijven sturen op de financiële uitgangspunten. Het is een risico dat omwille van de planning de besluitvorming niet of beperkt plaatsvindt.
- Qua omgevingsfactoren lijken de risico's beperkt voor het flora- en faunagebeuren en vervuiling. Een goede communicatie en participatie is van belang wanneer er een uitgebreide procedure wordt doorlopen. Hier zit een risico in qua bezwaren.

Kansen

- Afhankelijk van verdere uitwerking van de scenario's kan er op onderdelen tijdswinst worden behaald door bijvoorbeeld vroeg in het proces een aannemer in een bouwteamvorm te betrekken.
- Door ambtelijk capaciteit vrij te maken om besluitvorming tijdens de initiatiefase en definitiefase snel te organiseren maakt de kans op vertragingen kleiner in de planning.

- Door het losknippen van de sportvoorziening en wonen kan er in doorlooptijd van de sportvoorziening winst worden behaald.

5.6 Duurzaamheid en circulariteit

Om duurzaamheid een plek te geven in de nieuwbouw of renovatie kan worden gedacht aan het toepassen van:

Klimaat adaptief bouwen, hierbij hou je in het ontwerp rekening met het veranderende klimaat. Voorbeelden van maatregelen zijn bijvoorbeeld een groen dak, waterberging op het dak, waterdoorlatende verharding en meer groen in de buitenruimte. Het toepassen van een groen dak kan bijdragen als waterbuffer waardoor er wellicht minder infiltratiecapaciteit nodig is en een hogere isolatiewaarde kan worden bereikt.

Circulair bouwen, dit is een duurzame vorm van bouwen waarbij zoveel mogelijk herbruikbare grondstoffen worden gebruikt en zo min mogelijk eindige bronnen.
Bij circulair bouwen komt veel kijken. De gehele keten wordt namelijk zo circulair mogelijk ingericht. Het is samen te vatten in onderstaande principes.

a. Maak zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke en herbruikbare bronnen.
b. Eindige bronnen dienen zo efficiënt mogelijk te worden toegepast.
c. Gebruikte materialen dienen bij een eventuele sloop te kunnen worden hergebruikt. De sportzaal is geconstrueerd met een houten overspanning, hier ligt een kans voor hergebruik.
d. Vastlegging van gebruikte materialen middels een grondstoffenpaspoort.

Bij het bepalen van de ambitie voor de scenario's op het gebied van duurzaamheid en circulariteit zijn onderstaande opmerkingen te benoemen:

- Renovatie in scenario 1a, de afschrijvingstermijn van 35 jaar biedt vaak minder mogelijkheden om duurzame maatregelen terug te verdienen. Hiernaast heeft de gemeente Deventer qua investeringen in de ruimten die worden verhuurd geen mogelijkheid om de hogere investeringen terug te verdienen. De ambitie van de huurder is dan leidend aangezien de huurder de extra investeringen via de huur verdisconteerd krijgt.

- Nieuwbouw geeft mogelijkheden om in het ontwerp rekening te houden met de zoninstraling, opwarming en klimaat adaptief te bouwen ten opzichte van renovatie waarbij de vorm en positionering op de kavel reeds bepaald is. Gezien de afschrijvingstermijn van vijftig jaar loont het meer om te investeren in duurzame maatregelen. Zowel de maatregelen die direct invloed kunnen hebben op de exploitatiekosten als bij de maatregelen die de duurzaamheid in gebruik bevorderen. Passief bouwen kan dan worden toegepast.

- Subsidiemogelijkheden, bij renovatie kan er worden meegelift op de Dumava-subsidie waarbij na opstelling van een energierapport er bijdragen in de renovatie kunnen worden voorzien vanuit de landelijke subsidie Dumava.

Verder zijn energiebesparing en duurzaamheid belangrijke kenmerken. In een ideale situatie moet een gebouw onderhoudsvriendelijk ontworpen worden, in zijn geheel herbruikbaar zijn en zelfvoorzienend zijn op het gebied van energie.

Bij het toepassen van zonnepanelen als energievoorziening heeft het de voorkeur. In het kader van netcongestie, de zonnepanelen in een oost-west opstelling (in plaats van op het zuiden) te realiseren teneinde een beter verdeeld aanbod van vermogen over de dag te krijgen. Dit geldt alleen wanneer er een overschot aan vermogen is dat niet door het gebouw of de gebruikers direct wordt verbruikt.

Duurzaamheid heeft niet alleen betrekking op het gebouw en installaties. Ook in het gebruik en beheer van het gebouw zijn er duurzaamheidsaspecten waar rekening mee gehouden kan worden, zoals:

- toepassing van slimme domotica, waardoor er beheerd kan worden op afstand;
- het gesloten houden van buitendeuren, zowel in de winter (om de warmte binnen te houden) als ’s zomers (om de koelte in het gebouw te houden);
- het gebruik van duurzame inrichtingsmaterialen;
- het reduceren van watergebruik;
- eventuele toepassing van domotica voor het verlagen van de temperatuur in schoolvakanties, waarbij de sturing van de installaties indien nodig in aparte zones worden aangebracht. Hierover dient nagedacht te worden indien er in de vakanties gebruik gemaakt blijft worden van de sportvoorziening.

5.7 Conclusies en advies

5.7.1 Conclusies op basis van scoringsmatrix bijlage 6

Op basis van de uitgewerkte scoringsmatrix van de scenario’s en het onderlinge vergelijk is de conclusie te trekken dat scenario 2, waarbij er gestapelde woningbouw gecombineerd wordt met een sportvoorziening, een no-go is. Er zal richting 10 meter bouwhoogte moeten worden gegaan en voor het beheer zal een VVE-construct opgetuigd moeten worden. Tevens dienst er een zware Bopa procedure doorlopen te worden voor het toestaan van wonen. De kans van slagen om een dergelijke ontwikkeling te realiseren lijkt laag. Financieel geeft dit scenario geen significant voordeel.

Scenario 1b (eigen ontwikkeling sport gemeente Deventer) en scenario 3 (splitsing van de ontwikkeling wonen en eigen ontwikkeling gemeente Deventer) zijn scenario’s waarbij de afstemming en inspanning met stakeholders aan de voorkant van het ontwikkelproces zit. Nieuwbouw biedt kansen om een optimaal gebouw te ontwerpen qua duurzaamheid, routing en positie op de kavel voor de komende vijftig jaar. Uit de scoringsmatrix komt scenario 1b naar voren als best scorend. Voor scenario 3 geldt ook dat er een uitgebreide procedure doorlopen dient te worden voor het toestaan van wonen en maakt het hierdoor qua doorlooptijd en afstemming minder aantrekkelijk.

Het scenario 1a renovatie geeft een aantal nader te definiëren technische onderzoeksvragen. Dit scenario biedt kansen om te voorzien in de functies kinderopvang en fysiotherapie. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dus wel dat er aanvullende onderzoeken benodigd zijn om te kijken in hoeverre er ruimtelijke aanpassingen mogelijk zijn, vooral bij het functioneel ontwerpen van de sportzaal en benodigde overige ruimten, wat de functionele behoefte is en de haalbaarheid van een upgrade naar huidige standaarden qua wet- en regelgeving. Ook de constructieve kwaliteit zal moeten worden getoetst qua herbruikbaarheid. Om tot een goede uitwerking te komen zijn er dus aanvullende onderzoeken benodigd met name bij de sportzaal en overige ruimten. Financieel gezien is er na 35 jaar een herinvestering nodig voor alle m2 wat de investering hoger maakt over 50 jaar bezien ten opzichte van andere scenario’s.

Qua planning en doorlooptijd zijn de uitdagingen in alle scenario's vooral om tot praktische, contractuele en financiële afspraken te komen met de kinderopvang, fysiotherapie en de Woonstichting De Marken en om in gesprek te blijven met de verenigingen die gebruik maken van de locatie. Dit gezien de lopende pacht, huur en gebruikersafspraken van de verschillende betrokken partijen.

Voor alle scenario's geldt dat het opstellen van een Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen en een Technisch Programma van Eisen (inclusief verkennende onderzoeken) noodzakelijk is om een goede scenario uitwerking te kunnen maken. Dit gecombineerd door overleg met de betrokken gebruikers en besluitvorming over het gewenste toekomstige aanbod van dienstverlening in 't Haarhuus.

5.7.2 Advies projectgroep scenario's

Op basis van de uitgevoerde scenariovergelijking adviseert de projectgroep de stuurgroep om te kiezen voor scenario 1b: sloop/nieuwbouw met uitsluitend het terugbrengen van de voorziening voor bewegingsonderwijs. Dit scenario sluit het beste aan bij de vastgestelde uitgangspunten en biedt een heldere basis en duidelijke richting voor verdere uitwerking van het project.

Tegelijkertijd wil de projectgroep de stuurgroep meegeven dat voor de vervolgfase een nadere verkenning van een combinatie van scenario 1a en 1b wenselijk wordt geacht. Met deze combinatie kunnen belangrijke maatschappelijke functies, zoals kinderopvang en fysiotherapie, behouden blijven, terwijl tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in toekomstbestendige voorzieningen voor bewegingsonderwijs en huidige verenigingen. De projectgroep adviseert daarom om bij de verdere uitwerking van scenario 1b nadrukkelijk te onderzoeken of een combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw haalbaar en wenselijk is. Hiermee blijft ruimte bestaan om maatschappelijke meerwaarde te realiseren zonder af te wijken van het primaire besluit over de voorkeursrichting.

5.8 Algemene kansen en risico's

Risicomanagement heeft als doel gebeurtenissen te voorkomen die leiden tot vertraging, extra kosten of kwaliteitsverlies. De risicoanalyse helpt om passende beheersmaatregelen te bepalen waarmee risico's worden verkleind en de impact ervan wordt beperkt. Deze maatregelen dragen bij aan het voorkomen van negatieve effecten en het benutten van kansen. In een verdere fase worden risico's en kansen vastgelegd in een matrix en gekoppeld aan de mogelijke effecten op de scenario's. Daarbij kan worden aangegeven welke beheersmaatregelen nodig zijn om risico's te beperken of kansen optimaal te benutten. Zo ontstaat vroegtijdig inzicht in de bandbreedte waarbinnen de verdere uitwerking van het project moet plaatsvinden.

Hieronder volgt een overzicht van de risico's en kansen die in deze vroege fase van de scenariovorming te onderscheiden zijn.

Risico's

- Draagvlak stakeholders waaronder verenigingen en politiek.
- Bestuurlijke besluitvorming in relatie tot beschikbaar budget.
- Bestuurlijke besluitvorming over eventuele aanvullende locatie gebonden eisen qua duurzaamheid en omgeving en terreininrichting.
- Demarcatie tussen gemeente en verenigingen, betrokken partijen, mede in relatie tot afbakening van eisen en wensen.

- Locatie specifieke factoren: bodemkwaliteit, bodemgesteldheid, ondergrondse infrastructuur en onderzoeken naar bomen, flora en fauna, archeologie, etc.
- Draagvlak omwonenden (bezwaarprocedures) en overlast tijdens de bouw.
- Planologische procedures voor bestemming en bouw.
- Beschikbaarheid en kosten van tijdelijke huisvesting tijdens de renovatie.
- Aanbesteding: marktwerking, flexibiliteit in uitvraag.
- Onzekerheid in prognose (extreme) prijsstijgingen.
- Nutsaansluiting, er zijn bestaande aansluitingen, capaciteit onbekend.
- Prijsstijgingen van arbeid, materiaal en materieel.
- Wijzigingen in wetgeving tijdens ontwerp- en realisatiefase.
- Stikstof en PFas; in geval van renovatie een kleiner risico.

Kansen

- Toevoeging van duurzaamheid aan de locatie.
- Het opwaarderen van het functioneel gebruik en verbeteren van de arbeidsomstandigheden lesgevend personeel.
- Efficiënter gebruik maken van de buitenruimtes.
- Voorzieningen behouden voor het dorp Schalkhaar.

6 Bijlagen (separaat verstrekt)

- Bijlage 1. Memo Varianten samenwerkingsvorm scenario 3
- Bijlage 2. Stichtingskosten en kentallen bouwkosten
- Bijlage 3. Projectplanning scenario's 't Haarhuus
- Bijlage 4. Erfpachtconstructie en verdeling percelen
- Bijlage 5. TCO berekeningen
- Bijlage 6. Scoringsmatrix

PentaRho™

Ruimte om te zijn.

Boogschutterstraat 52
7324 BA Apeldoorn

Jacques Dutilhweg 471
3065 GL Rotterdam

T **055-538 66 90**
E **info@pentarho.nl**
I **www.pentarho.nl**

KvK-nr. **08169718**

Bijlage 1: Memo varianten samenwerkingsvorm scenario 3

Vereniging van Eigenaren

Wanneer de verschillende functies in een gebouw in gescheiden eigendom moeten worden vormgegeven (bijvoorbeeld als elke partij in het eigen gebouwdeel investeert) om geen juridisch-economische vermenging mogelijk te laten maken, dan is er enkel één variant mogelijk; een Vereniging van Eigenaren. Het gebouw wordt opgesplitst in appartementsrechten (gebouwdeel) die elk een eigenaar hebben. Elke eigenaar is verantwoordelijk voor zijn eigen privégebouwdeel en heeft het recht om gebruik te maken van de gezamenlijke delen (mandeligheid). Onderdeel van de appartementsrechten is een splitsingsakte en -tekening. Onder gemeenschappelijke delen vallen bijvoorbeeld de gemeenschappelijke technische installaties, lift, dak, terrein, etc.

Die gemeenschappelijke delen worden eveneens in een appartementsrecht ondergebracht. De VvE, waarin de afzonderlijke eigenaren zitting hebben, is daarvan de bestuurder. Zij is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De gezamenlijke eigenaren dragen via een jaarlijkse dotatie bij in de kosten van de VvE. Hiervoor wordt een verdeelsleutel of worden verdeelsleutels, bijvoorbeeld op basis van de oppervlakte van het privégebouwdeel, in de akte opgenomen. Voor een VvE gelden wettelijke uitgangspunten, zoals de vergaderfrequentie, verslaglegging, begroting, rekening, het onderhoudsplan en de dotatie aan de onderhoudsvoorziening. De appartementsrechten, splitsingsakte en -tekeningen worden notarieel vastgelegd. Indien één van de eigenaren zich niet aan de afspraken houdt, kan dat juridisch worden afgedwongen.

Binnen een VvE zijn verschillende varianten mogelijk:

- Variant 1: de betrokken partijen en de gemeente investeren. De betrokken partijen worden eigenaar van het hun bouwdeel, plus een aandeel in het gemeenschappelijk deel. De gemeente krijgt het betreffende appartementsrecht (sportvoorziening) in juridisch eigendom, plus een aandeel in het gemeenschappelijke deel.
- Variant 2: De gemeente is de enige investeerder. De gemeente blijft eigenaar van het bouwdeel en verhuurt bouwdelen aan betrokken partijen. Deze variant wijkt af van de eerdergenoemde VvE-variant omdat de betrokken partijen in deze geen investeerder zijn.

Nadelen:

- De ervaring leert dat een VvE star is en weinig mogelijkheden biedt om de wijzigingen goed te verwerken. Bij wijzigingen moet de notaris een nieuwe akte opstellen waar kosten mee gemoeid zijn. Verder ontstaan er nieuwe verdeelsleutels.
- Betrokken partijen hebben allen eigen belangen en hebben weinig bewegingsruimte om eigen besluiten te nemen.
- Het in stand houden van een VvE brengt extra kosten en inspanningen met zich mee. In geval van sociale huur drukken deze kosten extra op de huuropbrengsten.

Aandachtspunten:

- Wanneer de gemeente ruimtes verhuurt aan de kinderopvang of fysiotherapeut of de grond verkoopt aan Woonstichting De Marken moet zij rekening houden met de Didam-arresten waarbij overheden onroerend goed verhuren of verkopen aan marktpartijen.
- Eigenaren hebben een verplichte afdracht aan het onderhoudsfonds.
- Bij variant 2 is de gemeente betrokken bij de exploitatieverantwoordelijkheden die ontstaan uit de verhuur van commerciële ruimten (kinderopvang, fysiotherapie).

Gemeente volledig eigenaar

Bij de situatie dat de gemeente volledig eigenaar is, zal het gebouw, gelijk aan de VvE, opgedeeld worden in delen die toebedeeld worden aan de diverse partijen (waaronder ook eventueel een gemeenschappelijk deel). De gemeente gaat per partij de betreffende overeenkomst aan die recht doet aan wet- en regelgeving zoals de Wet markt & overheid, Huurovereenkomst ROZ, etc. Daarmee wordt een passende verdeling met de juiste titel voor de overeenkomst per partij aangegaan.

Voordelen:

- De gemeente is ten opzichte van een VvE vrijer in het bepalen van het regime ten aanzien van eigenarenonderhoud, etc.

Aandachtspunten:

- De gemeente moet bereid zijn te investeren in m² voor de kinderopvang, fysiotherapie en eventuele andere partijen.
- De gemeente moet als verhuurder rekening houden met de Didam-arresten.
- Er moet één partij benoemd worden voor beheer en onderhoud. Aangezien de gemeente in deze variant eigenaar is, ligt het meest voor de hand dat de gemeente het beheer en de instandhouding verzorgt in samenspraak met de gebruikers/huurders. De gemeente brengt de instandhoudingskosten in rekening bij de gebruikers/huurders.

Stichting volledig eigenaar

Er wordt een stichting opgericht die volledig eigenaar wordt van het gebouw. De stichting is tevens de investeerder, beheerder en exploitant van het gebouw. Het stichtingsbestuur bestaat uit leden die zijn voorgedragen door de betrokken partijen. De gemeente stelt de kredieten voor de investering ter beschikking aan de stichting zodat de stichting de ontwikkeling kan bekostigen. Gebruikers (huurders) naast de sportvoorziening voor het primair onderwijs kunnen bestaan uit aanbieders van kinderopvang, jeugdzorg, consultatiebureau, etc. De stichting verhuurt ruimten aan de hiervoor genoemde partijen in het gebouw.

De gemeente huurt onderwijsruimte voor sport van de stichting. In de doelstelling van de stichting dient opgenomen te worden dat één van de doelstellingen van de stichting is "het realiseren, beheren en exploiteren van een multifunctioneel gebouw ten behoeve van met name, maar niet beperkt tot, de functies kinderopvang, fysiotherapie, sportbeoefening primair onderwijs en sportbeoefening''. Daarnaast zal vastgelegd moeten worden dat, indien de stichting om welke reden dan ook haar taken niet kan uitvoeren, het volledige gebouw terugvalt aan de gemeente, bijvoorbeeld door te beschrijven dat de gemeente recht heeft op eerste koop. Dit zorgt ervoor dat de gemeente in het geval van bijvoorbeeld een faillissement of bij het einde van het gebruik van het gebouw niet het nakijken heeft. Dit kan ook ondervangen worden door als gemeente-eigenaar van de grond te blijven. Dan wordt er een recht van opstal gevestigd. Als de stichting als opstalnemer in staat van faillissement is verklaard of aan haar voorlopige surseance van betaling is verleend, kan de eigenaar van de grond (gemeente) het recht van opstal opzeggen en verkrijgt daarmee het eigendom van het gebouw. Een notaris kan dit in een akte vestiging recht van opstal vastleggen. Dit is in geval van eigendom van de grond niet van toepassing.

Voordelen:

- De Didam-arresten zijn niet van toepassing.

Nadelen:

- Bij het toepassen van deze vorm ontstaat een versnippering van exploitatie.
- Administratieve en financiële last door het in stand moeten houden van een stichtingsbestuur.
- Het leegstandsrisico van ruimten is voor de stichting en daarmee voor de bestuurders van de stichting, met de vraag: wie vormt het bestuur van de stichting en wil het risico op zich nemen om vastgoedontwikkelaar en -exploitant te zijn?
- Deze vorm is niet wenselijk indien sprake is van kleine schaalgrootte (slechts twee partijen in een gebouw).
- De gemeente staat uiteindelijk vaak garant (juridisch risico kan niet bij de stichting worden neergelegd).
- Niet kansrijk in deze situatie en kent een voorgeschiedenis bij ’t Haarhuus waardoor dit geen optie lijkt.

Bijlage 2: Stichtingskosten en kentallen bouwkosten

STICHTINGSKOSTENOVERZICHT

PentaRho™ Ruimte om te zijn.

Algemene gegevens/uitgangspunten

Projectnaam	:	Herontwikkeling 't Haarhuus Schalkhaar
Plaats	:	Schalkhaar
Projectnummer	:	nvt
Opdrachtgever	:	Gemeente Deventer
Datum overzicht	:	
Opgesteld door	:	AJ Wiegel
Peildatum project	:	2-jul-26
Betreft	:	Stichtingskosten scenario 1a Renovatie van alle bestaande opstallen
Bruto vloeroppervlak (bvo)	:	1.806
Geraamde bouwtijd in weken	:	50
Btw	:	21%
Valuta	:	Euro

	Normkosten-/uitgangspunten	m2 BVO	excl. BTW	incl. BTW	€/m2 incl. BTW
I	Renovatiekosten niveau BBL Sport	**500,0**	€ 890.041,3	€ 1.076.950,0	€ 2.154
	Renovatiekosten niveau BBL overig	**571,0**	€ 828.186,0	€ 1.002.105,0	€ 1.755
II	Renovatiekosten niveau BBL Fysio	**150,0**	€ 266.913,2	€ 322.965,0	€ 2.153
III	Renovatiekosten niveau BBL KDV	**586,0**	€ 842.968,3	€ 1.019.991,6	€ 1.741
	NB Renovatie BBL 70% Bouwkosten				
IX	0,00%	1806,0	€ -	€ -	
	Totaal excl. BTW		**€ 2.828.108,8**	**€ 3.422.011,6**	**€ 4.307**

nr.	**Posten**	**FINANCIEEL OVERZICHT**		**€ 3.422.011,6** / **€ / m2 bvo**	**% budgetpost t.o.v. totaal**
A	**sub totaal Grondkosten**		**€ 15.000,00**		
B	**sub totaal Bouwkosten**	%	**€ 3.063.014,20**		
C	**sub totaal Directiekosten**		**€ 505.389,61**		
D	**sub totaal Bijkomende kosten**	%	**€ 305.613,46**		
	Totaal exclusief BTW		**€ 3.889.017,27**		
	BTW 21%		€ 800.741,45		
	Totaal inclusief BTW		**€ 4.689.758,72**		

STICHTINGSKOSTENOVERZICHT

PentaRho™ Ruimte om te zijn.

Algemene gegevens/uitgangspunten

Projectnaam	:	Herontwikkeling 't Haarhuus Schalkhaar
Plaats	:	Schalkhaar
Projectnummer	:	nvt
Opdrachtgever	:	Gemeente Deventer
Datum overzicht	:	2-jul-26
Opgesteld door	:	AJ Wiegel
Peildatum project	:	2-jul-26
Betreft	:	Stichtingskosten scenario 1b Sloop en nieuwbouw Sportvoorzieningen
Bruto vloeroppervlak (bvo)	:	836
Geraamde bouwtijd in weken	:	50
Btw	:	21%
Valuta	:	Euro

	Normkosten-/uitgangspunten		m2 BVO	excl. BTW	incl. BTW	€/m2 incl. BTW
I	Nieuwbouwkosten Sportzaal		**446,4**	1.135.195,2	1.373.586,2	3.077
II	Nieuwbouwkosten overig		**247,0**	511.784,0	619.258,6	2.507
III	Nieuwbouwkosten Activiteitenzaal		**143,0**	296.296,0	358.518,2	2.507
IV	Sloopkosten		**1806,0**	72.240,0	87.410,4	48
IX	indexering	0,00%	0,0	-	-	
	Totaal excl. BTW			**2.015.515,2**	**2.438.773,4**	**5.584**

nr.	**Posten**		**FINANCIEEL OVERZICHT**	**2.438.773,4 € / m2 bvo**	**% budgetpost t.o.v. totaal**
A	**sub totaal Grondkosten**		**15.000,00**		
B	**sub totaal Bouwkosten**	x	**2.209.790,96**		
C	**sub totaal Directiekosten**		**424.085,23**		
D	**sub totaal Bijkomende kosten**	x	**243.792,36**		
	Totaal exclusief BTW		**2.892.668,56**		
	BTW 21%		595.951,81		
	Totaal inclusief BTW		**3.488.620,36**		

STICHTINGSKOSTENOVERZICHT

PentaRho™ Ruimte om te zijn.

Algemene gegevens/uitgangspunten

Projectnaam	:	Herontwikkeling 't Haarhuur Schalkhaar
Plaats	:	Schalkhaar
Projectnummer	:	nvt
Opdrachtgever	:	Gemeente Deventer
Datum overzicht	:	
Opgesteld door	:	AJ Wiegel
Peildatum project	:	2-jul-26
Betreft	:	Stichtingskosten Appartementen
Bruto vloeroppervlak (bvo)	:	836
Gemiddelde bouwtijd in weken	:	50
Btw	:	21%
Valuta	:	Euro

	Normkosten-/uitgangspunten		m2 BVO	excl. BTW	incl. BTW	l/m2 incl. BTW
I	Nieuwbouwkosten Appartementen		**620,0**	1.192.260,0	1.442.634,6	2.327
II				-	-	-
III				-	-	-
IV				-	-	-
IX	indexering	0,00%	836,0	-	-	
	Totaal excl. BTW			**1.192.260,0**	**1.442.634,6**	**2.327**

nr.	**Posten conform NEN 2631**		**FINANCIEEL OVERZICHT**	**1.442.634,6 / m2 bvo**	**% budgetpost t.o.v. totaal**
A	**sub totaal Grondkosten**		**25.000,00**		
B	**sub totaal Bouwkosten**	x	**1.385.373,00**		
C	**sub totaal Directiekosten**		**306.120,10**		
D	**sub totaal Bijkomende kosten**	x	**249.625,90**		
	Totaal exclusief BTW		**1.966.119,00**		
	BTW 21%		412.884,98		
	Totaal inclusief BTW		**2.379.003,98**		

STICHTINGSKOSTENOVERZICHT

PentaRho™ Ruimte om te zijn.

Algemene gegevens/uitgangspunten

Projectnaam	:	Herontwikkeling 't Haarhuus Schalkhaar
Plaats	:	Schalkhaar
Projectnummer	:	nvt
Opdrachtgever	:	Gemeente Deventer
Datum overzicht	:	
Opgesteld door	:	AJ Wiegel
Peildatum project	:	2-jul-26
Betreft	:	Stichtingskosten scenario Nieuwbouw van alle bestaande opstallen
Bruto vloeroppervlak (bvo)	:	1.806
Geraamde bouwtijd in weken	:	50
Btw	:	21%
Valuta	:	Euro

	Normkosten-/uitgangspunten		m2 BVO	excl. BTW	incl. BTW	€/m2 incl. BTW
I	Nieuwbouw niveau BBL Sport		**500,0**	€ 1.271.487,6	€ 1.538.500,0	€ 3.077
	Nieuwbouw niveau BBL overig		**571,0**	€ 1.183.055,4	€ 1.431.497,0	€ 2.507
II	Nieuwbouw niveau BBL Fysio		**150,0**	€ 381.300,0	€ 461.373,0	€ 3.076
III	Nieuwbouw niveau BBL KDV		**586,0**	€ 1.204.230,0	€ 1.457.118,3	€ 2.487
				€ -	€ -	
	sloop		**1806,0**	€ 72.240,0	€ 87.410,4	€ 48,40
IX		0,00%	1806,0	€ -	€ -	
	Totaal excl. BTW			**€ 4.112.313,0**	**€ 4.975.898,7**	**€ 6.153**

nr.	**Posten**		**FINANCIEEL OVERZICHT**	**€ 4.975.898,7** **€ / m2 bvo**	**% budgetpost t.o.v. totaal**
A	**sub totaal Grondkosten**		**€ 15.000,00**		
B	**sub totaal Bouwkosten**	%	**€ 4.411.428,62**		
C	**sub totaal Directiekosten**		**€ 636.785,84**		
D	**sub totaal Bijkomende kosten**	%	**€ 406.474,86**		
	Totaal exclusief BTW		**€ 5.469.689,33**		
	BTW 21%		€ 1.125.660,04		
	Totaal inclusief BTW		**€ 6.595.349,37**		

Gymzaal

Vrijstaand, nieuwbouw, sportfunctie

Provincie: Overijssel
Gemeente: Deventer
Stadsdeel: Schalkhaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)



Enkellaags gebouw met grote verdiepingshoogte. Zwaar uitgevoerde wanden voor bevestiging van sportattributen. Geluiddempende sportvloer. Kleedruimtes met douches en sanitair met gebalanceerde ventilatie. Gasloos met warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 2.028,-	€ 1.949,-	€ 2.543,-
Bouwkosten / BIH	€ 322,-	€ 319,-	€ 388,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.986,-	€ 1.906,-	€ 2.501,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,21	1,17	1,26
Gevel open	15 %	14 %	18 %
Inhoud / BVO	6,30	6,11	6,55
GO / BVO	0,94	0,94	0,94
VVO / BVO	0,90	0,90	0,90

Prijsinvloeden			
Fundering op staal		- 29,-	/ BVO
Sportzaal op verdieping		+ 170,-	/ BVO

Gymzaal

Vrijstaand, nieuwbouw, sportfunctie

Provincie: Overijssel
Gemeente: Deventer
Stadsdeel: Schalkhaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)



Enkellaags gebouw met grote verdiepingshoogte. Zwaar uitgevoerde wanden voor bevestiging van sportattributen. Geluiddempende sportvloer. Kleedruimtes met douches en sanitair met gebalanceerde ventilatie. Gasloos met warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 2.028,-	€ 1.949,-	€ 2.543,-
Bouwkosten / BIH	€ 322,-	€ 319,-	€ 388,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.986,-	€ 1.906,-	€ 2.501,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,21	1,17	1,26
Gevel open	15 %	14 %	18 %
Inhoud / BVO	6,30	6,11	6,55
GO / BVO	0,94	0,94	0,94
VVO / BVO	0,90	0,90	0,90

Prijsinvloeden			
Fundering op staal		- 29,-	/ BVO
Sportzaal op verdieping		+ 170,-	/ BVO

Kinderdagverblijf

Vrijstaand, nieuwbouw, onderwijsfunctie

Provincie: Overijssel
Gemeente: Deventer
Stadsdeel: Schalkhaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)



Gebouw voor opvang van jonge kinderen. Maximaal twee lagen, speelzaal. Traditioneel materiaalgebruik, metselwerk gevel, aluminium of houten kozijnen. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met warmtepomp. Gemiddelde oppervlakte per kind ca. 3,5 m² BVO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.830,-	€ 1.582,-	€ 2.055,-
Bouwkosten / BIH	€ 546,-	€ 482,-	€ 601,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.991,-	€ 1.722,-	€ 2.265,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,83	0,81	0,85
Gevel open	32 %	30 %	38 %
Inhoud / BVO	3,35	3,28	3,42
GO / BVO	0,88	0,88	0,88
VVO / BVO	0,82	0,82	0,83

Prijsinvloeden			
Fundering op staal		- 29,-	/ BVO
Schoolpleininichting		+ 160,-	/ m² terrein

Kleed- en kantineruimte

Vrijstaand, nieuwbouw, sportfunctie

Provincie: Overijssel
Gemeente: Deventer
Stadsdeel: Schalkhaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)



Kleinschalig rechthoekig gebouw van twee lagen. Begane grond met kleed- en doucheruimtes. Op de verdieping een kantine met bar en een kleine keuken. Radiatoren, mechanische afzuiging in doucheruimtes en keuken. Gasloos met warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.697,-	€ 1.573,-	€ 2.072,-
Bouwkosten / BIH	€ 485,-	€ 463,-	€ 569,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.673,-	€ 1.548,-	€ 2.049,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,72	0,78
Gevel open	50 %	40 %	60 %
Inhoud / BVO	3,50	3,40	3,64
GO / BVO	0,94	0,94	0,94
VVO / BVO	0,90	0,90	0,90

Prijsinvloeden			
Fundering op staal		- 22,-	/ BVO
Gebalanceerde ventilatie		+ 39,-	/ BVO
Vloerverwarming		+ 46,-	/ BVO

Apothekers- / Huisartsenpost

Zorginstelling, nieuwbouw, zorg- / gezondheidsfunctie

Provincie: Overijssel
Gemeente: Deventer
Stadsdeel: Schalkhaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)



Vrijstaand gebouw met medische voorzieningen zoals huisarts, apotheek, tandarts- en fysiopraktijk. Centrale hal met wachtruimte voor de verschillende functies. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Solide materiaalkeuze. Gasloos met warmtepomp. Minimaal 4 huisartsen, gemiddelde ca. 120 m² BVO per huisarts.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 2.178,-	€ 1.948,-	€ 2.542,-
Bouwkosten / BIH	€ 688,-	€ 627,-	€ 787,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.369,-	€ 2.096,-	€ 2.805,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,61
Gevel open	35 %	30 %	45 %
Inhoud / BVO	3,17	3,10	3,23
GO / BVO	0,91	0,91	0,91
VVO / BVO	0,94	0,94	0,95

Prijsinvloeden			
Gebalanceerde ventilatie		- 122,-	/ BVO
Terreininrichting		+ 101,-	/ m² terrein

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Provincie: Overijssel
Gemeente: Deventer
Stadsdeel: Schalkhaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)



Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.487,-	€ 1.348,-	€ 1.923,-
Bouwkosten / BIH	€ 504,-	€ 466,-	€ 621,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.664,-	€ 1.429,-	€ 2.385,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 88,-	/ BVO

Volledige sloop

Laagbouw, woningbouw, sloopwerkzaamheden

Provincie: Overijssel
Gemeente: Deventer
Stadsdeel: Schalkhaar
Prijspeildatum: 1 april 2026 (exclusief BTW)



Sloop van gestapelde woning(en). Afval wordt gescheiden afgevoerd, excl. asbestsanering of vervuilde grond, incl. terugkoop staal.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 35,-	€ 32,-	€ 40,-
Bouwkosten / BIH	€ 12,-	€ 11,-	€ 13,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,68	0,68	0,68
Gevel open	45 %	45 %	45 %
Inhoud / BVO	3,05	3,05	3,05
GO / BVO	0,80	0,80	0,80

Prijsinvloeden			

PentaRho™
Ruimte om te zijn.

		2026					2027										2028											2029											2030										
		aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec
Scenario 1A Renovatie (Vernieuwbouw)																																																		
1	Initiatiefase -scenario uitwerking icm stakeholders - besluitvorming BenW	1																																																
2	Definitiefase - pve's - projectplan - (milieukundige) onderzoeken - aanbestedingsstrategie - besluit raad - selectie adviseurs							2																																										
3	Ontwerpfase selectie ontwerpteam - VO - DO - TO bestek														3										DO																										
4	Procedure BOPA bestemmingsplan 26 weken + 6 verlenging + 6 bezwarentermijn totaal (38 weken)																																																	
5	Procedure BOPA bouwaanvraag (verkorte procedure) 8 weken + 6 verlenging + 6 bezwarentermijn (20 weken)																								5																										
6	Aanbesteding meervoudig onderhands																										6																								
7	Start bouw																												7																						
8	Oplevering																																						8												
Scenario 1B Sloop en Nieuwbouw Sportvoorzieningen																																																		
1	Initiatiefase - scenario uitwerking icm stakeholders - besluitvorming BenW	1																																																
2	Definitiefase - pve's - projectplan - (milieukundige) onderzoeken - aanbestedingsstrategie - besluit raad						2																																											
3	Ontwerpfase - VO - DO - TO bestek													3										DO																										
4	Procedure BOPA bestemmingsplan 26 weken + 6 verlenging + 6 bezwarentermijn totaal (38 weken)																																																	
5	Procedure BOPA bouwaanvraag (verkorte procedure) 8 weken + 6 verlenging + 6 bezwarentermijn (20 weken)																						5																												
6	Aanbesteding meervoudig onderhands																							6																										
7	Start bouw / sloop																												7																						
8	Oplevering																																						8												
Scenario 2 Sloop en nieuwbouw Wonen en Sportvoorzieningen gestapeld																																																		
1	Initiatiefase - scenario uitwerking icm stakeholders - besluitvorming BenW	1																																																
2	Definitiefase - pve's - projectplan - (milieukundige) onderzoeken - aanbestedingsstrategie - besluit raad									2																																								
3	Ontwerpfase - VO - DO - TO bestek																3									DO																									
4	Procedure BOPA bestemmingsplan 26 weken + 6 verlenging + 6 bezwarentermijn totaal (38 weken)																									4																									
5	Procedure BOPA bouwaanvraag (verkorte procedure) 8 weken + 6 verlenging + 6 bezwarentermijn (20 weken)																											5																								
6	Aanbesteding meervoudig onderhands																															6																		
7	Start bouw / sloop																																																	
8	Oplevering																																																	
Scenario 3 Sloop en Nieuwbouw Wonen en Sportvoorziening separaat		1																																															
1	Initiatiefase - scenario uitwerking icm stakeholders - besluitvorming B en W									2																																								
2	Definitiefase - pve's - projectplan - (milieukundige) onderzoeken - aanbestedingsstrategie - besluit raad																																																
3	Ontwerpfase - VO - DO - TO bestek																3									DO																								
4	Procedure BOPA bestemmingsplan 26 weken + 6 verlenging + 6 bezwarentermijn totaal (38 weken)																									4																								
5	Procedure BOPA bouwaanvraag (verkorte procedure) 8 weken + 6 verlenging + 6 bezwarentermijn (20 weken)																											5																							
6	Aanbesteding meervoudig onderhands																															6																	
7	Start bouw / sloop																																																
8	Oplevering																																						8											

Uitgangspunten planning

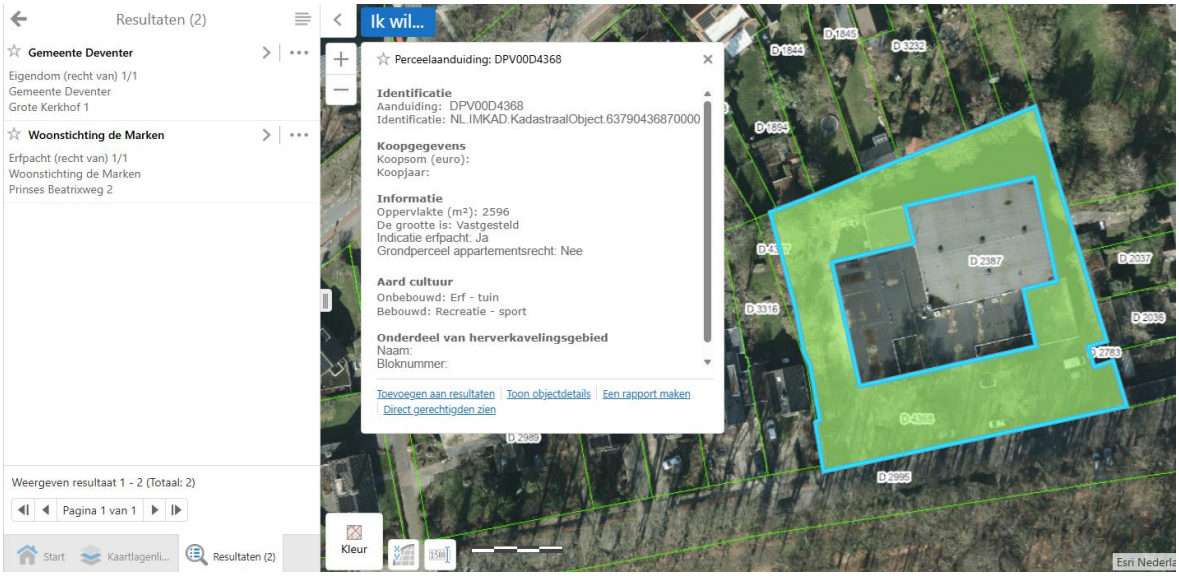
1	: Locatie en opstallen komen beschikbaar eind 2028
2	: Traditioneel aanbesteden
3	: Aanname over initiatiefase icm gemeentelijke besluitvorming College - Uitwerking - Raadsbesluit
4	: Geen rekening gehouden met bezwarenprocedure Raad van State
5	: Zowel voor adviseurs als de bouwkosten blijven de scenario's onder de Europese normbedragen (kortere procedure)
6	: Onwerpfasen inclusief vaststelling per fase
7	: Aanbesteding aannemer opstarten voor definitieve vergunning

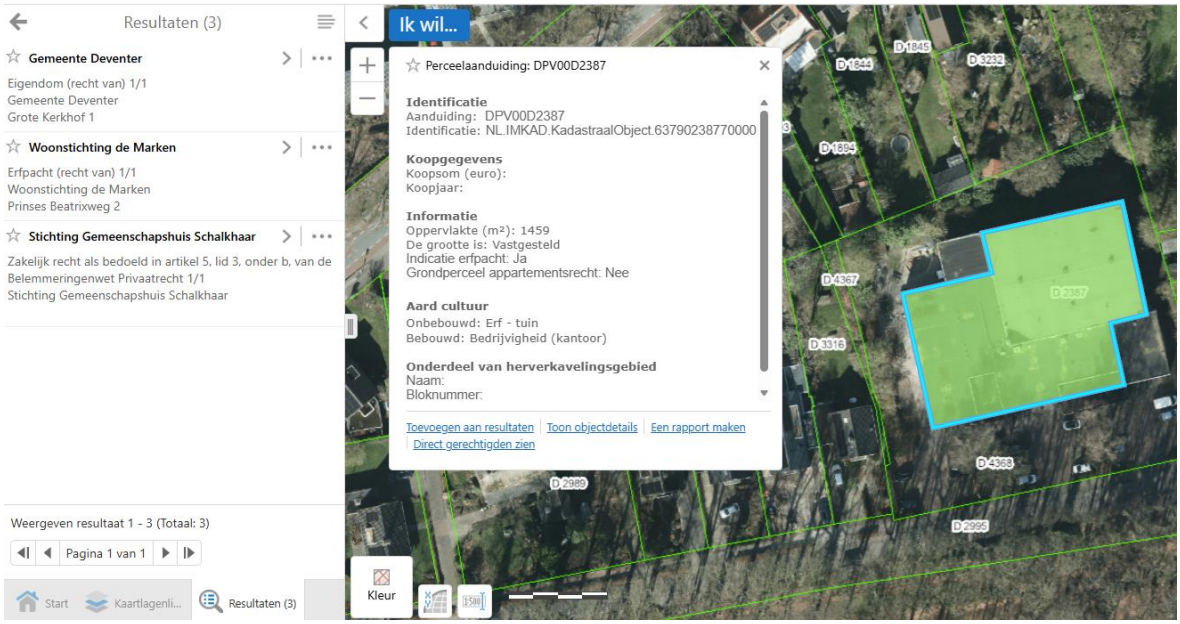
Versie: nummer d.d. 13-08-2026
Opgesteld door: AJ Wiegel

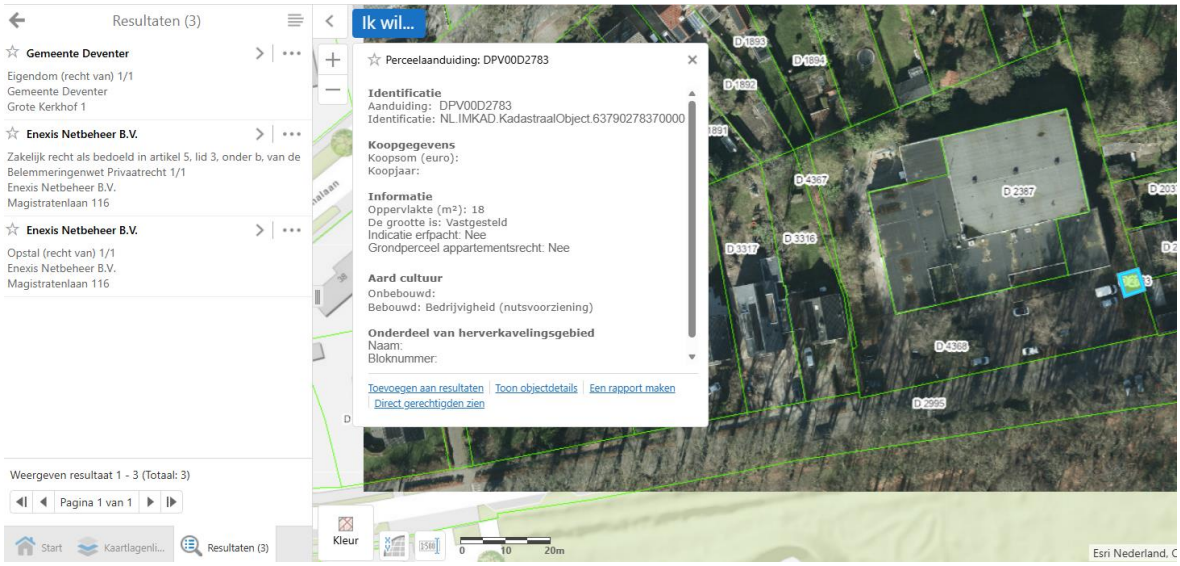
Bijlage 4: Erfpachtconstructie en verdeling percelen

Het terrein van ’t Haarhuus bestaat uit 3 kadastrale percelen en zijn in eigendom van de gemeente Deventer. Zowel de ondergrond van het gebouw als de buitenruimte zijn volgens de informatie in Geoweb in erfpacht uitgegeven aan Woonstichting De Marken.
Op het kleine perceel aan de rechterzijde rust een recht van opstal van Enexis. Daar is een trafo opstelling aanwezig.

Doordat ook de buitenruimte in erfpacht is uitgegeven is er naar verwachting geen onderhouds- of renovatiebudget gereserveerd voor onderhoud door de gemeente. Dus bij zowel het scenario renovatie als sloop-nieuwbouw worden er investeringen meegenomen voor inrichting van de buitenruimte, te weten het parkeren en verkeersruimte voor het parkeren gebaseerd op de huidige voorziening.




Resultaten (3)
Gemeente Deventer
Eigendom (recht van) 1/1
Gemeente Deventer
Grote Kerkhof 1
Woonstichting de Marken
Erfpacht (recht van) 1/1
Woonstichting de Marken
Prinses Beatrixweg 2
Stichting Gemeenschapshuis Schalkhaar
Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht 1/1
Stichting Gemeenschapshuis Schalkhaar
Weergeven resultaat 1 - 3 (Totaal: 3)
Pagina 1 van 1
Start
Kaartlagenli...
Resultaten (3)
Ik wil...
Perceelaanduiding: DPV00D2387
Identificatie
Aanduiding: DPV00D2387
Identificatie: NL.IMKAD.KadastraalObject.63790238770000
Koopgegevens
Koopsom (euro):
Koopjaar:
Informatie
Oppervlakte (m²): 1459
De grootte is: Vastgesteld
Indicatie erfpacht: Ja
Grondperceel appartementsrecht: Nee
Aard cultuur
Onbebouwd: Erf - tuin
Bebouwd: Bedrijvigheid (kantoor)
Onderdeel van herverkavelingsgebied
Naam:
Bloknummer:
Toevoegen aan resultaten
Toon objectdetails
Een rapport maken
Direct gerechtigden zien
Kleur


Resultaten (3)
Gemeente Deventer
Eigendom (recht van) 1/1
Gemeente Deventer
Grote Kerkhof 1
Enexis Netbeheer B.V.
Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht 1/1
Enexis Netbeheer B.V.
Magistratenlaan 116
Enexis Netbeheer B.V.
Opstal (recht van) 1/1
Enexis Netbeheer B.V.
Magistratenlaan 116
Weergeven resultaat 1 - 3 (Totaal: 3)
Pagina 1 van 1
Start
Kaartlagenli...
Resultaten (3)
Ik wil...
Perceelaanduiding: DPV00D2783
Identificatie
Aanduiding: DPV00D2783
Identificatie: NL.IMKAD.KadastraalObject.63790278370000
Koopgegevens
Koopsom (euro):
Koopjaar:
Informatie
Oppervlakte (m²): 18
De grootte is: Vastgesteld
Indicatie erfpacht: Nee
Grondperceel appartementsrecht: Nee
Aard cultuur
Onbebouwd:
Bebouwd: Bedrijvigheid (nutsvoorziening)
Onderdeel van herverkavelingsgebied
Naam:
Bloknummer:
Toevoegen aan resultaten
Toon objectdetails
Een rapport maken
Direct gerechtigden zien
Kleur
0
10
20m
Esri Nederland, C

Bijlage 5 TCO-berekeningen

PentaRho™

Opdrachtgever: 0
Project: TCO berekening 't Haarhuus in Schalkhaar
Onderwerp: *Scenario 1A, volledige renovatie*
Datum: 6-jul-26
Prijspeil: 2027
Versie: 002

Scenario 1A, volledige renovatie

Alle bedragen incl. btw

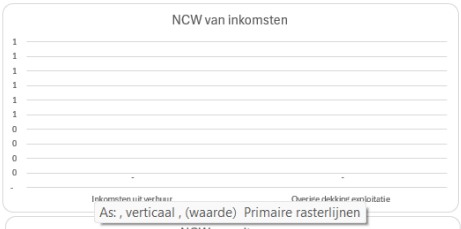
Parameters — Excl. schoonmaak, energie en huurdersonderhoud

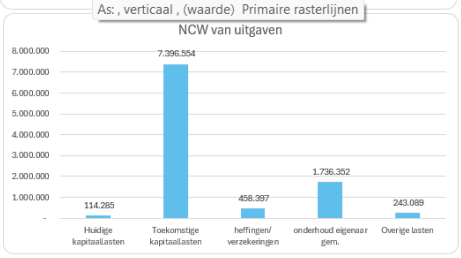
Parameters doorrekening

50	doorrekening in jare	2062	2e investeringsjaar	2062
2,50%	inflatie kosten	50 jaar	afschrijvingstermijn	geindexeerd
2,10%	indexatie overheid	6.595.349	2e investering incl. btw	15.652.117
3,50%	rekenrente	5.469.689	2e investering excl. btw	11.320.448
3,50%	riscontovoet	10,00%	circulaire restwaarde	
1-1-2027	startdatum DDC	659.535	circulaire restwaarde	1.565.212
		118.716	afschrijving per jaar	281.738
		-	€/m² bvo tarief	
1.806	m² bvo	35 jaar	afschrijvingstermijn	
2027	investeringsjaar	5,00%	circulaire restwaarde	
4.689.759	1e investering incl. b	234.488	circulaire restwaarde	
3.889.017	1e investering excl. l	127.293	afschrijving per jaar	
-	grondwaarde			

Exploitatieperiode in jaren		t/m 50 2076	
Lasten T = 0	(17.067.956)	(189)	gem. /m² bvo
Baten T = 0	-	-	gem. /m² bvo
NCW T = 0	(17.067.956)		

Huisvestingslasten per m² bvo (1e jaar) incl. btw		
Kapitaallasten	173,77	/m² bvo
Overige exploitatielasten	35,10	/m² bvo
Totale huisvestingslasten	208,87	/m² bvo





NCW lasten: (17.067.956)

PentaRho™

Opdrachtgever: 0
Project: TCO berekening 't Haarhuus in Schalkhaar
Onderwerp: *Scenario 1b, vervangende nieuwbouw*
Datum: 6-jul-26
Prijspeil: 2027
Versie: 002

Scenario 1b, vervangende nieuwbouw

Alle bedragen incl. btw

Parameters

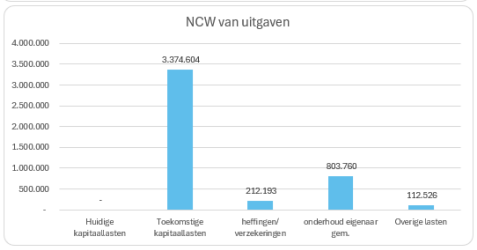
Parameters doorrekening

50	doorrekening in jare	Excl. schoonmaak, energie en huurdersonderhoud		
2,50%	inflatie kosten			
2,10%	indexatie overheid			
3,50%	rekenrente			
3,50%	riscontovoet			
1-1-2027	startdatum DDC	-	€/m² bvo tarief	
836	m² bvo	50 jaar	afschrijvingstermijn	
2027	investeringsjaar	10,00%	circulaire restwaarde	
3.488.620	investering incl. btw	348.862	circulaire restwaarde	
2.892.669	investering excl. btw	62.795	afschrijving per jaar	
-	grondwaarde			

Exploitatieperiode in jaren		t/m 50 2076	
Lasten T = 0	(7.701.166)	(184)	gem. /m² bvo
Baten T = 0	-	-	gem. /m² bvo
NCW T = 0	(7.701.166)		

Huisvestingslasten per m² bvo (1e jaar) incl. btw		
Kapitaallasten	218,54	/m² bvo
Overige exploitatielaste	35,10	/m² bvo
Totale huisvestingslaste	253,64	/m² bvo





NCW lasten: (7.701.166)

Opdrachtgever: 0
Project: TCO berekening 't Haarhuus in Schalkhaar
Onderwerp: *Scenario 2-S, vervangende nieuwbouw gestapeld*
Datum: 6-jul-26
Prijspeil: 2027
Versie: 002

Scenario 2-S, vervangende nieuwbouw gestapeld

Alle bedragen incl. btw

Parameters

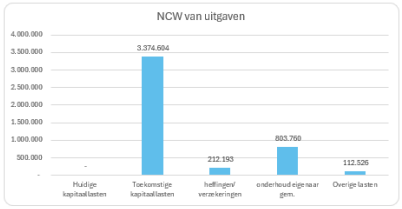
Parameters doorrekening

50	doorrekening in jaren	Excl. schoonmaak, energie en huurdersonderhoud
2,50%	inflatie kosten	
2,10%	indexatie overheid	
3,50%	rekenrente	
3,50%	risicontovoet	
1-1-2027	startdatum DDC	- €/m² bvo tarief
836	m² bvo	50 jaar afschrijvingstermijn
2027	investeringsjaar	10,00% circulaire restw aarde
3.488.620	investering incl. btw	348.862 circulaire restw aarde
2.882.669	investering excl. btw	62.795 afschrijving per jaar
-	grondwaarde	



Exploitatieperiode in jaren		t/m 50 2076	
Lasten T = 0	(7.701.166)	(184)	gem. €/m² bvo
Baten T = 0	-	-	gem. €/m² bvo
NCW T = 0	(7.701.166)		

Huisvestingslasten per m² bvo (1e jaar) incl. btw		
Kapitaallasten	218,54	€/m² bvo
Overige exploitatielasten	35,10	€/m² bvo
Totale huisvestingslasten	253,64	€/m² bvo



NCW lasten: (7.701.166)

Opdrachtgever: 0
Project: TCO berekening 't Haarhuus in Schalkhaar
Onderwerp: *Scenario 2-App, vervangende nieuwbouw gestapeld*
Datum: 6-jul-26
Prijspeil: 2027
Versie: 002

Scenario 2-App, vervangende nieuwbouw gestapeld

Alle bedragen incl. btw

Parameters

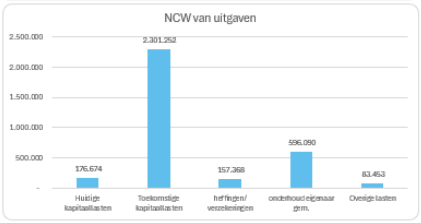
Parameters doorrekening

50	doorrekening in jaren	Excl. schoonmaak, energie en huurdersonderhoud
2,50%	inflatie kosten	
2,10%	indexatie overheid	
3,50%	rekenrente	
3,50%	risicontovoet	
1-1-2027	startdatum DDC	- €/m² bvo tarief
620	m² bvo	50 jaar afschrijvingstermijn
2027	investeringsjaar	10,00% circulaire restwaarde
2.373.004	investering incl. btw	237.300 circulaire restwaarde
1.966.119	investering excl. btw	42.822 afschrijving per jaar
-	grondwaarde	



Exploitatieperiode in jaren		t/m 50 2076	
Lasten T = 0	(5.495.714)	(177)	gem. €/m² bvo
Baten T = 0	-	-	gem. €/m² bvo
NCW T = 0	(5.495.714)		

Huisvestingslasten per m² bvo (1e jaar) incl. btw		
Kapitaallasten	200,95	€/m² bvo
Overige exploitatielasten	35,10	€/m² bvo
Totale huisvestingslasten	236,05	€/m² bvo



NCW lasten: (5.495.714)

Bijlage 6.

Matrix vergelijk scenario's t'Haarhuus					
		Scenario 1a	Scenario 1b	Scenario 2	Scenario 3
Ruimtelijk	M2 bvo	1806	836	1456	1456
	M2 footprint	1666	794,4	844	1124
	Past binnen het bouwvlak?	Ja	Ja	Ja	Ja
	Past binnen de nieuwbouweisen omgeving van 6 meter?	Nee, maar is reeds bestaande bouw aanwezig van circa 7,5 meter hoog. Dus Ja.	Nee, Circa 8 meter hoogte nodig	Nee, Circa 10 meter hoogte nodig op onderdelen	Nee, Circa 8 meter hoogte nodig
	Worden bestaande functies gehandhaafd en/ of uitgebreid?	Ja, bewegingsonderwijs, kinderopvang, fysiotherapie en verenigingen.	Deels, bewegingsonderwijs en verenigingen gehandhaafd	Deels, bewegingsonderwijs, verenigingen gehandhaafd. Hiernaast wordt wonen toegevoegd.	Deels, bewegingsonderwijs, verenigingen gehandhaafd. Hiernaast wordt wonen toegevoegd.
	Conclusie	Ruimtelijk inpasbaar, ruimtelijke procedure sneller te doorlopen bij renovatie.	Ruimtelijk inpasbaar met BOPA procedure afwijken bouwhoogte	Ruimtelijk inpasbaar met BOPA procedure afwijken bouwhoogte	Ruimtelijk inpasbaar met BOPA procedure afwijken bouwhoogte en bestemming
	Score				
Inhoud	Gewenste functionaliteit ruimten versus gebruik	Bestaand met beperkingen bestaande van indeling	Goed, nieuw ontwerp op basis van Programma van eisen	Goed, nieuw ontwerp op basis van Programma van eisen	Goed, nieuw ontwerp op basis van Programma van eisen
	Vigerende wet en regelging	Ontwerptechnisch kunnen er uitdagingen ontstaan qua isolatiewaarden, funderingen en draagconstructies. Hier is aanvullend onderzoek nodig.	Er kan optimaal ontworpen worden volgens geldende wet en regelging omtrent isolatiewaarden, daglicht, ventilatie en enrgygebruik	Er kan optimaal ontworpen worden volgens geldende wet en regelging omtrent isolatiewaarden, daglicht, ventilatie en enrgygebruik	Er kan optimaal ontworpen worden volgens geldende wet en regelging omtrent isolatiewaarden, daglicht, ventilatie en enrgygebruik
	Duurzaamheid	Hergebruik van het casco mits functioneel en technisch goed in te passen geeft een mogelijk hergebruik van bouwstoffen en minder grondstoffengebruik.	Er kan optimaal worden ontworpen waarbij onderzoek gedaan kan worden naar hergebruik materialen of toepassing van materialen elders.	Er kan optimaal worden ontworpen waarbij onderzoek gedaan kan worden naar hergebruik materialen of toepassing van materialen elders.	Er kan optimaal worden ontworpen waarbij onderzoek gedaan kan worden naar hergebruik materialen of toepassing van materialen elders.
	Conclusie	Alle bestaande functies minder flexibel voor de indeling van de ruimten. Constructief onderzoek wenselijk alsmede definieren van een PvE ruimtelijk.	Bewegingsonderwijs en gebruik verenigingen kan functioneel goed worden ontworpen.	Bewegingsonderwijs en gebruik verenigingen kan functioneel goed worden ontworpen. In combinatie met wonen geeft dit een moeilijkere ontwikkelconstructie en exploitatie middels een VVE	Bewegingsonderwijs en gebruik verenigingen kunnen functioneel goed worden ontworpen.
	Score				
Draagvlak	Draagvlak gebruikers dienstverlening	Draagvlak verwacht, bestaand handhaven.	Geen draagvlak verwacht verwacht kinderopvang en Fysio	Geen draagvlak verwacht verwacht kinderopvang en Fysio	Geen draagvlak verwacht verwacht kinderopvang en Fysio
	Draagvlak huidige exploitanten	Draagvlak verwacht, bestaand handhaven.	Geen draagvlak verwacht verwacht kinderopvang en Fysio	Geen draagvlak verwacht verwacht kinderopvang en Fysio. Woonstichting De Marken heeft geen ontwikkelwens bij deze kleinschalige ontwikkeling	Geen draagvlak verwacht verwacht kinderopvang en Fysio. Woonstichting De Marken heeft geen ontwikkelwens bij deze kleinschalige ontwikkeling
	Draagvlak direct omwonenden	Draagvlak verwacht, er veranderd weinig anders dan een nieuwe uitstraling.	Draagvlak verwacht, minder m2 en mogelijkheid tot inpassing op de kavel	Minder draagvlak verwacht ivm bouwhoogte.	Draagvlak verwacht mits positionering op de kavel een verbetering geeft icm het ontwerp.
	Conclusie	Bestaand handhaven zal naar verwachting de voorkeur hebben van de omwonenden, de zittende exploitanten en afnemers uit Schalkaar van de betreffende dienstverlening.	Voor de zittende exploitanten en gebruikers van de Kinderopvang en Fysiotherapie zal het wegvallen van huisvesting als niet positief worden ervaren	Voor de zittende exploitanten en gebruikers van de Kinderopvang en Fysiotherapie zal het wegvallen van huisvesting als niet positief worden ervaren	Voor de zittende exploitanten en gebruikers van de Kinderopvang en Fysiotherapie zal het wegvallen van huisvesting als een velies worden ervaren.
	Score				
Planning	Doorlooptijd	Er is aan de voorkant meer afstemming nodig met alle exploitanten/gebruikers omtrent de PvE's en Huur en exploitatievergoedingen. De (ver)bouwtijd tov nieuwbouw is korter	Er kan snel een traject doorlopen worden met 1 stakeholder zonder wijziginge van de bestemming. Hierdoor is deze variant qua doorlooptijd korter.	Voor het toestaan van wonen zal een uitgebreidere BOPA procedure moeten worden doorlopen aangezien hier nog geen mogelijkheden voor zijn binnen de vigerende omgevingsregels	Voor het toestaan van wonen zal een uitgebreidere BOPA procedure moeten worden doorlopen aangezien hier nog geen mogelijkheden voor zijn binnen de vigerende omgevingsregels
	Conclusie	Renovatie geeft meer onderzoek en afstemming vooraf maar kan in de totale doorlooptijd gunstiger uitpakken	Beperken functies bij nieuwbouw geeft een kortere doorlooptijd ten opzichte van wonen toevoegen.	Wonen toevoegen verlengt de doorlooptijd mbt de BOPA procedure	Wonen toevoegen verlengt de doorlooptijd mbt de BOPA procedure maar kan in geval van losse ontwikkeling losgeknipt worden van de ontwikkeling sport.
	Score				
Financiel	Total cost of ownership	De tco kosten per m2 zijn vergelijkbaar bij de gekozen uitgangspunten qua afschrijvingen en herinvestring bij renovatie uitgegaan van 50 jaar exploitatie	De tco kosten per m2 zijn vergelijkbaar bij de gekozen uitgangspunten qua afschrijvingen en herinvestring bij renovatie	De tco kosten per m2 zijn vergelijkbaar bij de gekozen uitgangspunten qua afschrijvingen en herinvestring bij renovatie. Aandachtspunte zijn de aanvullende beheerskosten van beoogde VVE-construct.	De tco kosten per m2 zijn vergelijkbaar bij de gekozen uitgangspunten qua afschrijvingen en herinvestring bij renovatie
	Investering	De investering geeft omgeslagen van 35 naar 50 jaar een vergelijkbare m2 prijs als nieuwbouw. Met een beperktere mogelijkheid tot ruimtelijke invulling en optimalisatie van de m2. Er is een mogelijkheid voor dumava subsidie.	De investering voor sport en aanvullende voorzieningen verenigingen geeft de gemeente Deventer de regie over de ontwikkeling en mate van voorzien in voorzieningen voor gebruik verenigingen. Er is vooralsnog uitgegaan van een kleine optimalisatie van m2 ten opzichte van huidige m2	Voor Woonstichting De Marken is een kleinschalige ontwikkeling van gestapelde bouw niet ideaal qua inspanningen versus de bijkomende interne plankosten.	Voor Woonstichting De Marken is een kleinschalige ontwikkeling minder ideaal qua inspanningen versus de bijkomende kosten. Bij deze niet verbonden gestapelde bouw en gescheiden ontwikkeling is dit seperaat ook op een later tijdstip te realiseren.
	Conclusie	Binnen het scenario renovatie is na 35 een herinvestering nodig voor nieuwbouw. In plaats van na 50 jaar Dit kan een moment zijn voor heroverweging van de functies op die locatie of een hernieuwde opwaardering. Anders vergt het toch een volledige herinvestering. Of de daadwerkelijke exploitatiekosten gehaald worden (energy) door bouwkundige aanpassingen is minder waarschijnlijk	Er is een kleine optimalisatie in m2 ten opzichte van renovatie waardoor de meters te exploiteren door de gemeente minder zijn dan bij een renovatie.	Er is een kleine optimalisatie in m2 ten opzichte van renovatie waardoor de meters te exploiteren door de gemeente minder zijn dan bij renovatie.Financieel is dit het minst gewenste scenario voor De Marken, voor de gemeente Deventer geeft dit scenario een 170 K opbrengst van de grond.	Er is een kleine optimalisatie in m2 ten opzichte van renovatie waardoor de meters te exploiteren door de gemeente minder zijn dan bij renovatie.Financieel is dit een positiever scenario voor De Marken, voor de gemeente Deventer geeft dit scenario een 170 K opbrengst van de grond.
	Score				