

Maatschappelijke voorziening Boshoven

Scenarioanalyse

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en context	3
2.	Programma van Eisen	5
3.	Opzet scenariostudie	7
4.	Scenario 1: Don Bosco	8
5.	Scenario 2: Vrakkerplein	15
6.	Beoordeling scenario's	22
	Bijlage 1: Definitie vloeroppervlakte	24
	Bijlage 2: Financiële doorrekening scenario's	25

1. Inleiding en context

Inleiding

In de wijk Boshoven wordt een nieuwe structurele oplossing voor de huisvesting van maatschappelijke activiteiten voorzien. Sinds het sluiten van het Kwintet is het buurthuis tijdelijk gevestigd op locatie Annendaal (Ehrenstein 10). Deze tijdelijke situatie voldoet niet aan de eisen voor structureel gebruik. Met de verkoop van Don Bosco is ook deze voorziening voor de wijk weggevallen. Doel is om regie nemen ten aanzien van het behouden en borgen van een maatschappelijke voorziening in de wijk Boshoven.

Hiertoe heeft de gemeenteraad op 31 oktober 2024 ingestemd met het voorstel om:

1. Een maatschappelijke voorziening te creëren voor Boshoven voor de reguliere maatschappelijke activiteiten in de bandbreedte van 330m2 tot 400m2 bruto vloeroppervlakte (BVO);
2. Deze maatschappelijke voorziening bij voorkeur te realiseren op locatie Don Bosco;
3. In het project IKC Boshoven de ruimtereservering voor een wijkvoorziening te laten vervallen en niet meer op te nemen in een vervolg Programma van Eisen.

Daarbij is de toezegging door het college van B&W gedaan om:

- Een uiterste inspanning te doen om een grote zaalruimte van 350 m2 netto vloeroppervlak te realiseren op de locatie Don Bosco (dat is conform de grootte, alle zalen opgeteld, in het voormalige Kwintet) waarmee we tegemoetkomen aan de wensen van de gebruikers.
- Ondanks voorkeur voor Don Bosco ook de opdracht om andere alternatieven in het centrum van Boshoven te verkennen.

In dit rapport is opgenomen welke scenario's bekeken zijn inclusief een verdere uitwerking en vergelijking van de scenario's Don Bosco en Vrakkerplein.

Op basis van deze uitwerking kan de gemeenteraad een besluit nemen over het voorkeursscenario, de uitwerking daarvan en de benodigde middelen hiervoor. Door het nemen van dit besluit kunnen de vervolgstappen richting realisatie gezet worden.

Brede verkenning

Om de mogelijkheden voor een maatschappelijke voorziening in het centrum van Boshoven te verkennen zijn de volgende scenario's onderzocht.

- Sint Odakerk
- Annendaal
- Don Bosco
- Vrakkerplein

Sint Odakerk

Over de mogelijkheden in de kerk zijn met het kerkbestuur gesprekken gevoerd. Hierbij is de mogelijkheid om (een deel) van de kerk in te zetten voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten verkend en kansrijk geacht. In combinatie met de gevraagde snelheid was het voor de kerk op dit moment niet bespreekbaar om structureel ruimte of grond af te staan ten behoeve van de maatschappelijke voorziening. Wel is de kerk bereid om in tijdelijke oplossingen mee te denken.

Annendaal

Mogelijke locatie voor de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening is Annendaal. Op dit moment is deze locatie in gebruikseigendom is van Meerderweert en wordt ingezet voor onderwijs. In een gedeelte van het gebouw is het tijdelijke buurthuis van Boshoven gevestigd. Op dit moment is de ruimte voorzien voor de huisvesting van onderwijs. Zowel gedurende de bouw als na de realisatie van IKC Boshoven.

Derhalve resteren de scenario's Don Bosco en Vrakkerplein. Deze zijn nader uitgewerkt en op 16 juni 2025 met de omgeving besproken. In dit document zijn beide scenario's uitgewerkt en voor- en nadelen in beeld gebracht.

2. Programma van Eisen

Maatschappelijk gebruik

In overleg met gebruikers¹ is het gebruik van een nieuwe voorziening in beeld gebracht, inclusief de behoefte, omvang en dagdeel. Dit is hieronder weergegeven.

Naam/vereniging	Voormalige locatie	Behoefte	Dagdeel
Stichting Punt Welzijn	Buurthuis Boshoven	15 personen 3x per week	Overdag
Wijkraad Boshoven	Buurthuis Boshoven	30 personen 2x per week Met Soosmiddag 1x per week	Overdag/avond
Ouderen Sociëteit Boshoven	Buurthuis Boshoven (kleinere activiteiten) Don Bosco (grotere activiteiten)	50 personen / 150 personen (piek) Koersbalmat 2x 8x2m	Overdag
Joekskapel Hermenei de Kompenei	Buurthuis Boshoven	10 personen 1x per week	Avond
Cursus kunstgeschiedenis	Buurthuis Boshoven	1x per maand aantal personen onbekend	Avond
Buurtvereniging Bosseve	Don Bosco / Nu bij Beej Bertje	150 personen 1x per maand	Overdag/avond
Zangkoor Con Amore	MFA Kimpeveld Tungelroy	50 personen 1x per week + 2x per jaar Luikse Markt	Avond
De Brökwagters	Don Bosco en Café Aod Bosseve	250 – 300 personen / 500 personen (piek) 8 weken per jaar	Overdag/avond
Incidentele activiteiten zoals Mike the Bike, dartclub, filmmiddag Ouderenociëteit, EHBO-cursussen, Themavonden vrouwenverenigingen, informatieavonden	Buurthuis Boshoven / Don Bosco	50 tot 150 personen Gemiddeld 1x per 2 weken	Overdag/avond

¹ In beeld gebracht in overleg 22-08-2024

Op basis van deze behoefte is door het college toegezegd een uiterste inspanning te doen om een zaaloppervlakte te realiseren van 350 m2. In bijlage 1 is ter verheldering een overzicht opgenomen van de definities en verhoudingen van oppervlaktebepaling conform de NEN-2580.

Een totaal van 350 m2 verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) wordt gerealiseerd door gebruikersoppervlakte te combineren (zaalruimte, huiskamer, opslag en keuken). In combinatie met benodigde sanitaire ruimte, technische ruimte en entree worden in totaal 388 m2 vloeroppervlakte gerealiseerd.

Ruimte	m2 totaal
Beschikbaar verhuurbare vloeroppervlakte	
Huiskamer met bar	70
Grote zaal op te delen in compartimenten en voor grote activiteiten te combineren met huiskamer	250
Opslagruimten divers	20
Keuken met pantry	10
Totaal	350
Overige ruimten	
Technische ruimten*	15
Sanitair ruimte	15
Entree	8
Totaal vloeroppervlakte	388

3. Opzet scenariostudie

Om te komen tot een afweging van de scenario's worden beide varianten gescoord op een aantal criteria. Deze criteria zijn:

Nr.	Criterium	Beoordelvingsvraag
1	Ligging in wijk	Is de locatie centraal en goed bereikbaar binnen de wijk Boshoven?
2	Functionaliteit maatschappelijke voorziening	Voldoet de omvang van de maatschappelijke voorziening aan de vereisten voor de huisvesting van de beoogde maatschappelijke activiteiten?
3	Eigendom en exploitatie	In hoeverre biedt het scenario flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen of gewijzigde functies?
4	Realisatie en risico's	Wat is de doorlooptijd tot realisatie en welke risico's zijn hierbij te voorzien?
5	Ruimtelijke inpassing	Is het gebouw en bijbehorende voorzieningen (zoals parkeren) ruimtelijk goed in te passen?
6	Draagvlak gebruikers	In welke mate kan dit scenario rekenen op steun van gebruikers?
7	Financiën	Is de benodigde investering realistisch?

Hierbij worden de criteria beoordeeld met de volgende scores:

Score	Omschrijving
--	Zeer onvoldoende – voldoet nauwelijks aan het criterium, aanzienlijke tekortkomingen.
-	Omvoldoende – voldoet slechts deels, met duidelijke beperkingen of risico's.
0	Voldoende – voldoet redelijk, maar er zijn nog aandachtspunten of onzekerheden.
+	Goed – voldoet goed en biedt vertrouwen, met geringe verbeterpunten.
++	Uitstekend – voldoet volledig aan het criterium, zonder relevante beperkingen.

4. Scenario 1: Don Bosco

Context

De raad heeft uitgesproken de voorkeur te hebben voor de ontwikkeling van de maatschappelijke voorziening op de locatie van het voormalige Don Bosco. Deze locatie is gekocht door een projectontwikkelaar die de ambitie heeft om hier woningen te vestigen.



Doorlopen proces

In het proces met ontwikkelaar zijn verschillende scenario's verkend:

- Gemeente heeft aan de projectontwikkelaar meermaals de vraag gesteld of de ontwikkelaar bereid is Don Bosco aan de gemeente te verkopen. Dit is voor de projectontwikkelaar geen optie.
- Gezien de bouwkundige staat van het gebouw is sloop en nieuwbouw het enige realistische scenario.
- Met het kerkbestuur zijn gesprekken gevoerd over de koop van een gedeelte van de grond van de kerk
- (+- 560m²) door ontwikkelaar. In combinatie met de gevraagde snelheid was het voor de kerk op dit moment niet bespreekbaar om structureel ruimte of grond af te staan ten behoeve van de maatschappelijke voorziening.
- Om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling van ontwikkelaar en gemeente dienen zowel de maatschappelijke voorziening (350m² netto zaaloppervlakte) als appartementen gerealiseerd te worden.

Op basis van bovenstaande is geconstateerd dat het combineren van een maatschappelijke voorziening en appartementen op de locatie mogelijk is. Maar hierbij dient het parkeren wel (deels) opgelost te worden in de openbare ruimte op grond die in eigendom is van de gemeente Weert.

Ontwerp

Het gebouw bevat:

- Maatschappelijke voorziening van bruto 409,23 m2 vloeroppervlakte waarbinnen de maatschappelijke ruimten gerealiseerd moeten worden
- 23 appartementen van +/- 60m2 op de verdiepingen
- Bergruimte voor 23 appartementen op de begaande grond
- 31 parkeerplekken op terrein

De plattegronden en tekeningen zijn voortgekomen uit dialoog tussen projectontwikkelaar en gemeenten. Deze tekeningen zijn, bij keuze voor scenario Don Bosco, nog niet definitief. Maar geven wel een goed inzicht in welke mogelijkheden dit scenario biedt en hoe dit ruimtelijk in te passen is.

Plattegrond begane vloer



Vogelaanzicht



Vooraanzicht in combinatie met kerkgebouw



Beoordeling scenario

Locatie:

De locatie is centraal gelegen in de wijk Boshoven. Het is een locatie waarvan oudsher al activiteiten plaatsvinden. Deze locatie vormt al een hele periode een centrale plek in de samenleving en wordt gezien als een geschikte en vertrouwde plek voor de nieuwe maatschappelijke voorziening.

Maatschappelijke ruimte:

De ruimte voor de maatschappelijke voorziening is in het voorliggende ontwerp een totaal van bruto 409,23 m² vloeroppervlakte. De realisatie van 350 m² netto vloeroppervlakte voor zaalruimte is daarin mogelijk. Maar in het ontwerp is beperkt ruimte over voor voorzieningen zoals sanitair en technische ruimtes en kent weinig flexibiliteit.

De hoogte van het plafond is 3 meter en 2 3,5 meter tot bouwkundig plafond. Omdat boven op de maatschappelijke voorziening appartementen worden gevestigd zijn de mogelijkheden voor aanpassingen in de hoogte beperkt en relatief kostbaar.

De maatschappelijke ruimte kent een L-vorm. Deze ruimte dient nader ingericht te worden in overleg met gebruikers. De L-vorm is beperkend bij de inrichting van activiteiten met grotere groepen. Door de hoek is het niet mogelijk te komen tot een ruimte die een geheel vormt.

Eigendom en exploitatie

In dit scenario wordt een gebouw ontwikkeld waar zowel een maatschappelijke voorziening als appartementen in worden gevestigd. De ontwikkelaar is voor de bouw aan zet en is de eigenaar van het gehele gebouw. De gemeente is verantwoordelijk om de maatschappelijke ruimten te voorzien van de benodigde technische installaties en inrichting. Een gedeeld eigendom is voor de ontwikkelaar en gemeente niet wenselijk gezien de complexiteit die het met zich meebrengt in verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud.

Derhalve wordt er in dit scenario uitgegaan van een huursituatie waarin voor een periode van 40 jaar een overeenkomst wordt aangegaan. Daarbij sluit de gemeente een huurovereenkomst af met de ontwikkelaar en verhuurt het vervolgens door aan een stichting die de accommodatie beheert en exploiteert. Een langjarige overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is nodig om gebruikers stabiliteit en duidelijkheid te bieden richting de toekomst en het risico uit te sluiten dat huur voortijdig wordt opgezegd. Gelijktijdig blijven in een huursituatie de gemeente en maatschappelijk gebruikers afhankelijk van de ontwikkelaar die als verhuurder jegens de gemeente optreedt.

De aard van de eigendomssituatie maakt dat het minder goed mogelijk is om in te spelen op een verandering in behoeftes van de gebruikers en beleidsdoelen. Wanneer de ruimtebehoefte afneemt is het minder eenvoudig om de vrijkomende ruimtes een andere functie te geven. Wanneer ruimte te kort is, is het minder eenvoudig om extra ruimte te creëren. Dat maakt het scenario minder toekomstbestendig op lange termijn.

Realisatie en risico's

Voor realisatie van dit scenario is een tijdsbestek van 2 jaar nodig tot de start van de bouw. Dat betekent dat start bouw is voorzien eind 2027. Deze tijd is nodig omdat het omgevingsplan aangepast dient te worden, omdat de locatie nu niet over de juiste bestemming voor woningbouw beschikt. Tegen de wijzigingen op het omgevingsplan kan door de omgeving een zienswijze of zelfs een beroep worden ingediend. Wanneer tot en met de Raad van Staten geprocedeerd wordt, zal het proces met 18 tot 24 maanden vertragen als gevolg van de huidige wachttijden voor de behandeling bij de Raad van State.

Indicatieve planning:

- September 2025: Raadsinformatiebijeenkomst en gebruikersbijeenkomst
- Oktober 2025: Besluitvorming Raad inzake locatie en investering
- Najaar 2025: uitwerking schetsplan
- Begin 2026: voorbereidingen ruimtelijke procedure
- Lente 2026: start procedure wijziging omgevingsplan
- Eind 2026: vaststelling raad wijziging omgevingsplan
- Begin 2027: mogelijk beroep tegen wijziging omgevingsplan
- Eind 2027: start bouw (indien geen beroep)
- Medio 2029: start bouw (bij beroep t/m Raad van State - 18/24 maanden)

Voor de realisatie van de maatschappelijke accommodatie is de gemeente in dit scenario afhankelijk van de ontwikkelaar. Hiertoe worden in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt die de onderlinge afspraken vastleggen en de risico's beperken.

Ruimtelijke inpassing

Het bouwwerk past in basis binnen de bestaande footprint maar de nieuwe massa is plomp en sluit qua vormtaal, detaillering en architectuur niet goed aan op de directe omgeving. In de architectuur kan beter gerefereerd worden naar de historie en het karakter huidig pand, wat van grote maatschappelijke betekenis is voor Boshoven. Daarbij maakt dat de positionering van de massa in combinatie de hoogte, dat de zichtlijnen naar de kerk en het voorliggende plein blokkeren.

Het is goed dat bij de functionele verdeling van het pand, rekening is gehouden met de plaatsing van dichte gevels aan de achterzijde. Hierdoor worden de plinten aan het Vrakkerplein actief. Echter, staan voor die plinten parkeervakken ingetekend. Dit zal het zicht op het gebouw detoneren. Bij de plaatsing van de overige parkeerplaatsen wordt getracht aansluiting te vinden op de inrichting van de parkeerplaatsen van de kerk, echter dit wordt niet juist gedaan. Men kiest ervoor om niet in hetzelfde lijnenspel de parkeerplaatsen door te zetten, wat resulteert in vreemde loze hoeken en een matige stedenbouwkundige inpassing. De ingetekende parkeeroplossing is daarbij ook niet efficiënt, doordat veel onnodig extra rijbanen nodig zijn.

Conform parkeerbeleid dient voor de combinatie maatschappelijke voorziening en appartementen een totaal van 58 parkeerplekken te worden voorzien. Hiertoe dient een deel van de gemeentelijke grond rondom de voorziening verkocht worden aan de ontwikkelaar. Op deze grond bevindt zich op dit moment een bushalte en pinautomaat. Deze dient bij verkoop van de grond op een alternatieve plek in de nabijheid ondergebracht te worden. Dit maakt realisatie van 32 parkeerplekken mogelijk. De overige 26 parkeerplekken dienen in de omgeving gerealiseerd te worden.

Draagvlak gebruikers

Tijdens het overleg met gebruikers op 16 juni 2025 en 1 september 2025 geven gebruikers meerdere bedenkingen bij dit uitgewerkte scenario. De belangrijkste bedenkingen zijn:

- Gebruikers hebben zorgen over de inrichting van de zaal in een L-vorm. Deze is onhandig voor grotere groepen.
- Er wordt een uitdaging gezien voor wat betreft geluid(soverlast) aangezien de appartementen recht boven op het buurthuis ingetekend zijn.
- Een maatschappelijke voorziening in combinatie met woningbouw op het beschikbare perceel past enkel in een bepaalde bouwmassa. Gebruikers vinden het niet wenselijk dat deze massa op deze plek zou ontstaan.
- Gebruikers geven te kennen dat de combinatie met woningbouw kan leiden tot overlast voor bewoners van het gebouw.
- Gebruikers geven aan dat de parkeeruitdaging op deze plek aanzienlijk is en het parkeren op en rondom de maatschappelijke voorziening tot gevaarlijke situaties zal leiden.

Financiën

Door Quattro bouwadvies is een doorrekening gemaakt voor de totale kosten voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten in de nieuwbouw bij Don Bosco over een periode van 40 jaar.

- Kosten exploitatie: € 372.530 ,-
- Kosten huur: € 3.392.680 ,-
- Kosten technische installaties: € 3.031.391 ,-
- Totale kosten over periode van 40 jaar: € 6.796.601 ,-

Een uitgebreidere toelichting voor de kosten is opgenomen in bijlage 1.

Score scenario Don Bosco

Bovenstaand maakt dat er op dit scenario de volgende beoordeling wordt toegepast.

Nr.	Criterium	Beoordeling
1	Ligging in wijk	++
2	Functionaliteit maatschappelijke voorziening	O
3	Eigendom en exploitatie	-
4	Realisatie en risico's	O
5	Ruimtelijke inpassing	-
6	Draagvlak gebruikers	O
7	Financiële haalbaarheid	O

5. Scenario 2: Vrakkerplein

Context

Het Vrakkerplein (Boshoverweg, Gerrishof en Tobbersdijk) is een stuk openbaar groen in het centrum van Boshoven. Voorheen was dit de locatie van de Odaschool. Buurtbewoners onderhouden het plein met elkaar.

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom en kennen een verkeersbestemming. Daarnaast wordt het terrein gebruikt voor activiteiten. Het bekendste evenement dat hier plaatsvindt is Bosseve vör Paol.



Ontwerp

Voor de realisatie van een voorziening op het Vrakkerplein is onderzocht hoe dit op de beschikbare ruimte het best ingericht kan worden. Hiertoe zijn door Metz architecten een viertal mogelijkheden tot inpassing onderzocht:

- Midden op het Vrakkerplein
- Hoek Gerrishof-Tobbersdijk
- Hoek Boshoverweg – Vrakkerstraat
- Hoek Sint Odaplein – Gerrishof

Inpassing is het meest geschikt op de hoek Sint-Odaplein-Gerrishof. Op deze locatie wordt de open ruimte na de Vrakkerstraat behouden. Woningbouw rondom het Vrakkerplein behoudt zo veel als mogelijk uitzicht op de open groene ruimte en het plein voor de kerk krijgt een duidelijke pleinwand aan de overzijde.

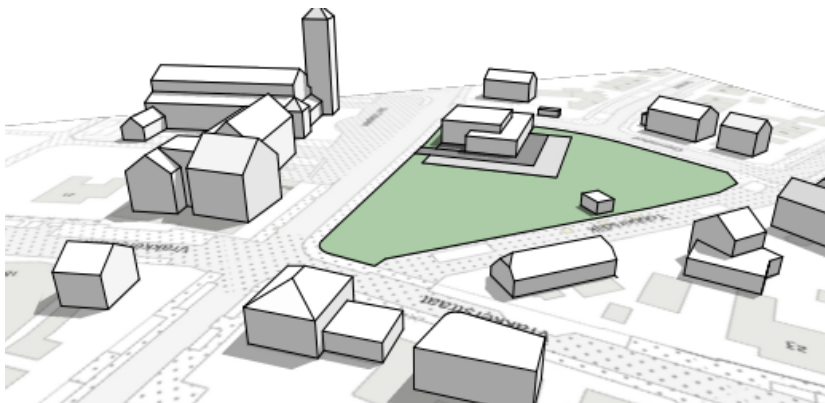
Om een gevoel te krijgen bij de ruimtelijke impact is door de architect een eerste schets gemaakt van een mogelijke invulling. Dit geeft zicht op de ruimtelijke bezetting van de beschikbare ruimte en de verschillende perspectieven. Wanneer voor dit scenario wordt gekozen zal een architect samen met gebruikers en gemeente werken aan een ontwerp. Het betreft dus nadrukkelijk een ontwerp ter indicatie.

Het indicatief ontwerp omvat:

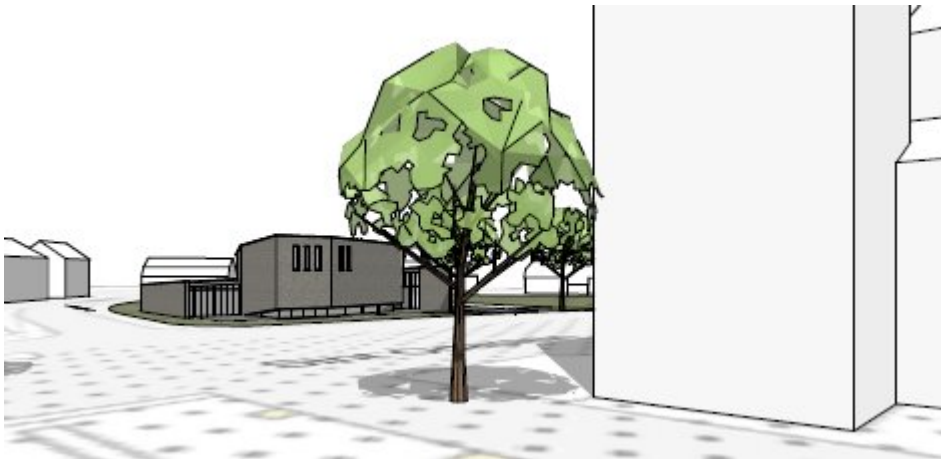
- 425 m² Bruto Vloeroppervlakte (BVO) exclusief buitenruimte
- Verschillende hoogten waarbij maximale gebouwhoogte 5 meter is
- 700 m² openbaar terrein waarvan 250 m² parkeerruimte



Locatie nieuwe maatschappelijke voorziening gesitueerd op Vrakkerplein vanuit boven (1)



Locatie nieuwe maatschappelijke voorziening gesitueerd op Vrakkerplein vanuit boven (2)



Aanzicht nieuwe maatschappelijke voorziening hoek Sint Odastraat (zuidwesten)



Aanzicht nieuwe maatschappelijke voorziening tussen kerk en locatie Don Bosco



Aanzicht nieuwe maatschappelijke voorziening vanuit hoogte uit het zuiden



Aanzicht nieuwe maatschappelijke voorziening vanuit hoogte uit het zuidoosten

Beoordeling Scenario

Locatie:

De locatie is centraal gelegen in de wijk Boshoven tegenover de Odakerk. Voordeel van deze locatie is dat de buitenruimte op het Vrakkerplein gecombineerd kan worden met de binnenruimte van een nieuwe maatschappelijke voorziening. Op die manier kunnen bij activiteiten de ruimte buiten en binnen gecombineerd worden. Het huidige Vrakkerplein wordt ingezet voor activiteiten. De bekendste hiervan is Bosseve vor Paol.

Maatschappelijke ruimte:

De daadwerkelijke inpassing van de ruimte dient met een architect nader ingevuld te worden. De realisatie van minimaal 350 m2 netto vloeroppervlakte voor zaalruimte is daarin mogelijk. De manier waarop deze wordt vormgegeven kan door gemeente in samenspraak met inwoners zelf worden bepaald.

Eigendom en exploitatie

Een maatschappelijke voorziening op het Vrakkerplein zal door de gemeente in eigen regie gerealiseerd gaan worden. Na realisatie zal het gebouw eigendom van de gemeente blijven. Dit zorgt voor stabiliteit richting de toekomst, daar gebruik door verenigingen door de gemeente gegarandeerd kan worden. Daarnaast is er meer ruimte om zo nodig dynamisch in te spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de accommodatie over de jaren heen. Zo blijft de accommodatie toekomstbestendig.

Ten aanzien van exploitatie zijn er meerdere uitwerkingen mogelijk. Hierbij gebruiken we in Weert voornamelijk het model waarbij voorziening wordt verhuurd aan een stichting die verantwoordelijk is voor beheer en exploitatie van de voorziening. De stichting is vervolgens verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie met de inzet van vrijwilligers en/of betaalde krachten.

Realisatie en risico's

Voor realisatie van dit scenario is een tijdsbestek van 2 jaar nodig tot de start van de bouw. Dat betekent dat start bouw is voorzien eind 2027. Deze tijd is nodig omdat het omgevingsplan aangepast dient te worden daar de locatie nu niet over de juiste bestemming voor woningbouw beschikt. Tegen de wijzigingen op het omgevingsplan kan door de omgeving in beroep worden gegaan. Wanneer tot en met de Raad van Staten geprocedeerd wordt, zal het proces met 18 tot 24 maanden vertragen als gevolg van drukte in de rechtspraak.

Indicatieve planning:

- September 2025: Raadsinformatiebijeenkomst en gebruikersbijeenkomst
- Oktober 2025: Besluitvorming Raad inzake locatie en investering
- Najaar 2025: uitwerking schetsplan
- Begin 2026: voorbereidingen ruimtelijke procedure
- Lente 2026: start procedure wijziging omgevingsplan
- Eind 2026: vaststelling raad wijziging omgevingsplan
- Begin 2027: mogelijk beroep tegen wijziging omgevingsplan
- Eind 2027: start bouw (indien geen beroep)
- Medio 2029: start bouw (bij beroep t/m Raad van State - 18/24 maanden)

Ruimtelijke inpassing

Dit scenario stelt voor om het Vrakkerplein opnieuw te bebouwen met een sociaal maatschappelijke functie. In het verleden was hier immers reeds bebouwing aanwezig. Wanneer de nieuwbouw hier op een bepaalde wijze in architectuur naar kan refereren, dan zou dat de eigenheid van het plan doen verbeteren. De positionering van het nieuwe gebouw is tegenover de entree van de kerk, wat maakt dat de ervaring van een plein voor de kerk wordt versterkt. Op dit moment heeft dat plein geen "achterkant" wat met de voorgevel van het nieuwe MFA kan worden gerealiseerd. Het gebouw is van beperkte massa en hoogte, waardoor het aansluit op de bouwhoogten en korrel van de omliggende woningen.

Het voorgestelde schetsontwerp is vrij gesloten en niet alzijdig ontworpen. Een paviljoenachtig gebouw met een alzijdige oriëntatie lijkt meer passend op deze locatie. De gekozen parkeeroplossing heeft niet de voorkeur en vraagt nog om verdere uitwerking. De aanleg van een extra rijbaan lijkt onnodig. Door langsparkeerplaatsen aan de westzijde van het Vrakkerplein te realiseren kan de parkeeroplossing ten oosten van het nieuwe pand komen te vervallen. Dit geeft vervolgens de mogelijkheden om de MFA ook op het Vrakkerplein te richten.

Door het realiseren van een bouwwerk op het Vrakkerplein verandert de opzet van dit kleine parkje sterk. Hierdoor zal een herinrichting van het gehele park wellicht nodig zijn, waarbij aandacht wordt gevraagd voor het behoud van de laanstructuur aan de zuidzijde van het plein.

Draagvlak gebruikers

In de gebruikersbijeenkomst van 16 juli 2025 en 1 september 2025 gaven gebruikers aan dat de voorkeur uitging naar de locatie Vrakkerplein. Hierbij gaven ze de volgende wensen en bedenkingen:

- Dit scenario heeft de ruimte om de maatschappelijke voorziening in te richten op de manier die het meest geschikt is voor de huisvesting van de maatschappelijke activiteiten.
- Het biedt meer flexibiliteit om ruimte in de toekomst anders te benutten of uit te breiden
- Ten aanzien van de uitdagingen omtrent parkeren biedt dit scenario meer flexibiliteit
- Ruimte rondom de maatschappelijke voorziening en voor de kerk blijft beschikbaar. Dat maakt dat er nog voldoende openbare ruimte is.
- Het biedt mogelijkheden om bij activiteiten de buiten- en binnenruimte te combineren.

Uitdaging bij dit scenario is het behoud van het parkachtige karakter van het Vrakkerplein.

Financiën

Door Quattro bouwadvies is een doorrekening gemaakt voor totale kosten van het gebouw over een periode van 40 jaar.

- | | |
|--|----------------|
| - Kosten exploitatie: | € 612.013, - |
| - Kosten bouw: | € 1.800.229,- |
| - Kosten technische installatie | € 2.975.825, - |
| - Totale kosten gebouw over een periode van 40 jaar: | € 5.387.825,- |

Een uitgebreidere toelichting voor de kosten is opgenomen in bijlage 2.

De doorrekening door Quatro bouwadvies is gebaseerd op een aantal uitgangspunten bij posten zoals rentelast en aflossing. Deze zijn eveneens opgenomen in bijlage 2. Ook worden de jaarlijkse kosten over een periode van 40 jaar als een totaalbedrag gepresenteerd. Door deze systematiek bij beide locaties te gebruiken ontstaat een zuivere afweging over de financiële gevolgen van beide onderzochte locaties waardoor dit bijdraagt aan de uiteindelijke locatiekeuze.

De gehanteerde systematiek sluit echter op onderdelen niet aan bij de systematiek zoals die voor de gemeente van toepassing is.

De belangrijkste afwijking is bij de financieringssystematiek. De door Quatro opgestelde berekening gaat uit van een aan het project gekoppelde geldlening met aflossing en rentepercentage. De gemeente werkt niet met een projectfinanciering maar met een integrale financiering waarbij beoordeeld wordt of voor het totale investeringsvolume het noodzakelijk is om een geldlening af te sluiten. De rentekosten worden daarna via de voorgeschreven systematiek van renteomslag verdeeld over de taakvelden in de begroting waar de investeringen (activa) aan gekoppeld zijn. Deze renteomslag is voor 2026 0,8 % tegenover een rekenrente van Quatro van 4%. (Uitgaande van geen wijziging in de leningenportefeuille en daardoor wijziging in rentekosten).

Verder wijken de afschrijvingstermijnen af. De gemeente Weert past hierbij de financiële verordening toe.

Concreet voor de locatie Vrakkerplein wordt wat betreft noodzakelijk investeringsbudget voor de realisatie van de MFA door de gemeente uitgegaan van de volgende tabel waarbij de berekening van de kapitaallasten nu al gemaakt kan worden:

	Investing	Kapitaallasten
Bouw	€ 1.050.000, -	€ 29.400, -
Installatie	€ 850.000, -	€ 63.467, -
Inrichting	€ 300.000, -	€ 32.400, -
	€ 2.200.000, -	€ 125.267,-
Vorbereiding en toezicht (10%)	€ 220.000, -	€ 6.160, -
	€ 2.420.000, -	€ 131.427

De exploitatiekosten voor de gemeente Weert zijn in deze fase van het project nog niet bekend waardoor deze nog niet in de tabel zijn opgenomen.

Het investeringsbudget dan nodig is om de bouw te realiseren, de technische installaties en de inrichting van de voorziening bedraagt €2.200.000,-. Benodigde voorbereiding en toezicht voor realisatie wordt gecalculeerd op 10%.

Score scenario Vrakkerplein

Bovenstaand maakt dat er op dit scenario de volgende beoordeling wordt toegepast.

Nr.	Criterium	Beoordeling
1	Ligging in wijk	+
2	Functionaliteit maatschappelijke voorziening	++
3	Eigendom en exploitatie	++
4	Realisatie en risico's	0
5	Ruimtelijke inpassing	0
6	Draagvlak gebruikers	++
7	Financiële haalbaarheid	+

6. Beoordeling scenario's

Onderstaand treft u de beoordeling van de scenario's Don Bosco en Vrakkerplein naast elkaar. Hierin valt te zien dat het scenario Vrakkerplein de voorkeur krijgt boven het scenario Don Bosco.

Nr.	Criterium	Scenario Don Bosco	Scenario Vrakkerplein
1	Ligging in wijk	++	+
2	Functionaliteit maatschappelijke voorziening	0	++
3	Eigendom en exploitatie	-	++
4	Realisatie en risico's	0	0
5	Ruimtelijke inpassing	-	0
6	Draagvlak gebruikers	0	++
7	Financiële haalbaarheid	0	+

Conclusies:

- Het scenario Don Bosco kent een voorkeur ten aanzien van de **ligging in de wijk**. Beide locaties liggen even centraal in de wijk. Maar de locatie Don Bosco heeft van oudsher een centrale functie in de maatschappelijke samenhang binnen de wijk Boshoven. Derhalve heeft het scenario Don Bosco een lichte voorkeur boven scenario Vrakkerplein.
- De **functionaliteit maatschappelijke voorziening** is positiever bij scenario Vrakkerplein ten opzichte van scenario Don Bosco. Bij Don Bosco is de benodigde ruimte inpasbaar, maar zijn de mogelijkheden in vormgeving beperkt. Ook bij veranderingen in de toekomst (andere invulling ruimte dan wel uitbreiding ruimte) zijn de mogelijkheden bij Don Bosco beperkt. Gezien de publieke ruimte op het Vrakkerplein zijn de mogelijkheden voor inrichting van de maatschappelijke voorziening groter en toekomstige aanpassingen eenvoudiger te realiseren.
- **Eigendom en exploitatie** van beide scenario's verschilt. Ten aanzien van het eigendom zal bij de ontwikkeling Don Bosco het eigendom blijven liggen bij de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar zal een langjarige huurovereenkomst worden afgesloten voor maatschappelijk gebruik. Flexibiliteit (afnemen meer of minder ruimte) binnen deze overeenkomst is beperkt. Daarnaast zijn er risico's ten aanzien van voortzetting maatschappelijk gebruik na afloop van de overeenkomst. Met betrekking tot ontwikkeling Vrakkerplein blijft de voorziening in eigendom van de gemeente. Dit zorgt voor regie op beschikbaarheid van de voorziening voor maatschappelijk gebruik. Daarom geniet scenario Vrakkerplein de voorkeur.
- **Realisatie en risico's** van beide scenario's zijn gelijk. Voor beide ontwikkelingen dient het omgevingsplan aangepast te worden en zijn er gelijke risico's ten aanzien van vertraging als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures.
- De **ruimtelijke inpassing** kent op beide plekken uitdagingen. Om bij scenario Don Bosco een maatschappelijke voorziening mogelijk te maken in combinatie met woningbouw is het nodig massa te creëren. Deze massa is op deze plek wel acceptabel. Daarnaast is het bij Don Bosco niet mogelijk om parkeren op dezelfde plek volledig op te lossen, dus dienen hiertoe oplossingen gevonden te worden in de openbare ruimte. Ten aanzien van Vrakkerplein is minder massa nodig en kan parkeren eenvoudiger opgelost worden op de beschikbare ruimte. Hierbij wordt wel een stuk waardevolle groene ruimte in de wijk opgeofferd voor de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening. Derhalve scoort de ruimtelijke inpassing op het Vrakkerplein negatiever dan de inpassing bij Don Bosco.

- Het **draagvlak van gebruikers** verschilt stevig tussen beide scenario's. In de bijeenkomst met gebruikers op 16 juni 2025 is nadrukkelijk de voorkeur uitgesproken voor locatie Vrakkerplein. Deze voorkeur komt voornamelijk voort uit de flexibiliteit van de inrichting maatschappelijke voorziening en de toekomstbestendigheid.
- Beide scenario's kennen een **financiële uitwerking**. Voor Don Bosco is een investering nodig van € 6.796.601 ,- voor de periode van 40 jaar. Voor scenario Vrakkerplein behelst de investering € 5.387.825 ,- voor de periode van 40 jaar. Derhalve gaat de voorkeur uit vanuit financieel perspectief naar scenario Vrakkerplein.

Bijlage 1: Definitie vloeroppervlakte

Er zijn verschillende soorten oppervlaktes. De NEN-2580 'Oppervlaktebepaling' definieert de verschillende oppervlaktes als volgt: Bruto Vloeroppervlak (BVO); Netto Vloeroppervlak (NVO); Gebruiksoppervlak (GO); Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO); Gerealiseerd nuttig oppervlak (GNO), Functioneel nuttig oppervlak (FNO) en Woon-/werkoppervlak (WO).

Het bruto vloeroppervlakte (BVO) betreft de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitengevel van de scheidingsconstructie. In onderstaande afbeelding wordt weergegeven hoe het BVO zich vervolgens verhoudt met het NVO of het VVO.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd nuttig oppervlak (GNO)	Functioneel nuttig oppervlak (FNO)	Woon-/ Werkoppervlak (WO)
BVO	NVO	GO	Ruimten voor gebouwinstallaties			
			Verticaal verkeersoppervlak			
			Parkeerruimte			
			VVO	GNO	FNO	Rijwielstalling/ buitenberging
				Horizontaal verkeersoppervlak		
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten
						Bergruimte
						WO
				Indelingsverlies		
				Seperatiewanden		
	Tarra - oppervlak	Scheidingsconstructies tussen gebruiksfuncties				
		Niet-toegankelijke leidingschachten				
		Statische bouwdelen				
		Glaslijncorrectie	VVO	Glaslijncorrectie		
		Ruimten lager dan 1,5 m1				

Bijlage 2: Financiële doorrekening scenario's

Don Bosco

Kengetallen		
gebouw grootte	425	m2
verhuurbaar oppervlak	361	m2
investeringsbedrag gebouw	€ -	incl. btw
investeringsbedrag installatie	€ 850.000,00	incl. btw
inbouwpakket	€ 300.381,74	incl. btw
rente	4,00%	
restwaarde (grond) bij aanvang	0	incl. btw
termijn afschrijving installatie	20	jaar
restwaarde (grond) einde exploitatie	0	incl. btw
aflossing per jaar	€ 42.500,00	incl. btw
onderhoudskosten	€ 8,00	/m2
vaste lasten	€ 2,00	/m2
beheerslasten	€ 4,00	/m2
indexatie	2,00	% / jaar
huuropbrengst	€ 150,00	m2

exploitatie	kosten				restwaarde				
	exploitatie	rentelast	aflossing	installatie	jaarkosten	jaarhuur	totaal jaarkosten	opbrengst	
2027	€ 5.950,00	€ 34.000,00	€ 42.500,00	€ 807.500,00	€ 82.450,00	€ 54.187,50	€ 136.637,50	€ 36.125,00	
2028	€ 6.069,00	€ 30.600,00	€ 42.500,00	€ 765.000,00	€ 79.169,00	€ 55.271,25	€ 134.440,25	€ 36.847,50	
2029	€ 6.190,38	€ 28.900,00	€ 42.500,00	€ 722.500,00	€ 77.590,38	€ 56.376,68	€ 133.967,06	€ 37.584,45	
2030	€ 6.314,19	€ 27.200,00	€ 42.500,00	€ 680.000,00	€ 76.014,19	€ 57.504,21	€ 133.518,40	€ 38.336,14	
2031	€ 6.440,47	€ 25.500,00	€ 42.500,00	€ 637.500,00	€ 74.440,47	€ 58.654,29	€ 133.094,76	€ 39.102,86	
2032	€ 6.569,28	€ 23.800,00	€ 42.500,00	€ 595.000,00	€ 72.869,28	€ 59.827,38	€ 132.696,66	€ 39.884,92	
2033	€ 6.700,67	€ 22.100,00	€ 42.500,00	€ 552.500,00	€ 71.300,67	€ 61.023,93	€ 132.324,59	€ 40.682,62	
2034	€ 6.834,68	€ 20.400,00	€ 42.500,00	€ 510.000,00	€ 69.734,68	€ 62.244,40	€ 131.979,08	€ 41.496,27	
2035	€ 6.971,37	€ 18.700,00	€ 42.500,00	€ 467.500,00	€ 68.171,37	€ 63.489,29	€ 131.660,67	€ 42.326,20	
2036	€ 7.110,80	€ 17.000,00	€ 42.500,00	€ 425.000,00	€ 66.610,80	€ 64.759,08	€ 131.369,88	€ 43.172,72	
2037	€ 7.253,02	€ 15.300,00	€ 42.500,00	€ 382.500,00	€ 65.053,02	€ 66.054,26	€ 131.107,28	€ 44.036,17	
2038	€ 7.398,08	€ 13.600,00	€ 42.500,00	€ 340.000,00	€ 63.498,08	€ 67.375,35	€ 130.873,42	€ 44.916,90	
2039	€ 7.546,04	€ 11.900,00	€ 42.500,00	€ 297.500,00	€ 61.946,04	€ 68.722,85	€ 130.668,89	€ 45.815,23	
2040	€ 7.696,96	€ 10.200,00	€ 42.500,00	€ 255.000,00	€ 60.396,96	€ 70.097,31	€ 130.494,27	€ 46.731,54	
2041	€ 7.850,90	€ 8.500,00	€ 42.500,00	€ 212.500,00	€ 58.850,90	€ 71.499,26	€ 130.350,15	€ 47.666,17	
2042	€ 8.007,92	€ 6.800,00	€ 42.500,00	€ 170.000,00	€ 57.307,92	€ 72.929,24	€ 130.237,16	€ 48.619,49	
2043	€ 8.168,07	€ 5.100,00	€ 42.500,00	€ 127.500,00	€ 55.768,07	€ 74.387,83	€ 130.155,90	€ 49.591,88	
2044	€ 8.331,44	€ 3.400,00	€ 42.500,00	€ 85.000,00	€ 54.231,44	€ 75.875,58	€ 130.107,02	€ 50.583,72	
2045	€ 8.498,07	€ 1.700,00	€ 42.500,00	€ 42.500,00	€ 52.698,07	€ 77.393,09	€ 130.091,16	€ 51.595,40	
2046	€ 8.668,03	€ -	€ 42.500,00	€ -	€ 51.168,03	€ 78.940,96	€ 130.108,98	€ 52.627,30	
2047	€ 8.841,39	€ 50.522,21	€ 63.152,76	€ 1.263.055,29	€ 122.516,36	€ 80.519,77	€ 203.036,14	€ 53.679,85	
2048	€ 9.018,21	€ 47.996,10	€ 63.152,76	€ 1.199.902,52	€ 120.167,08	€ 82.130,17	€ 202.297,25	€ 54.753,45	
2049	€ 9.198,58	€ 45.469,99	€ 63.152,76	€ 1.136.749,76	€ 117.821,33	€ 83.772,77	€ 201.594,11	€ 55.848,52	
2050	€ 9.382,55	€ 42.943,88	€ 63.152,76	€ 1.073.596,99	€ 115.479,19	€ 85.448,23	€ 200.927,42	€ 56.965,49	
2051	€ 9.570,20	€ 40.417,77	€ 63.152,76	€ 1.010.444,23	€ 113.140,74	€ 87.157,19	€ 200.297,93	€ 58.104,80	
2052	€ 9.761,61	€ 37.891,66	€ 63.152,76	€ 947.291,46	€ 110.806,03	€ 88.900,34	€ 199.706,37	€ 59.266,89	
2053	€ 9.956,84	€ 35.365,55	€ 63.152,76	€ 884.138,70	€ 108.475,15	€ 90.678,34	€ 199.153,49	€ 60.452,23	
2054	€ 10.155,97	€ 32.839,44	€ 63.152,76	€ 820.985,94	€ 106.148,18	€ 92.491,91	€ 198.640,09	€ 61.661,27	
2055	€ 10.359,09	€ 30.313,33	€ 63.152,76	€ 757.833,17	€ 103.825,19	€ 94.341,75	€ 198.166,93	€ 62.894,50	
2056	€ 10.566,28	€ 27.787,22	€ 63.152,76	€ 694.680,41	€ 101.506,26	€ 96.228,58	€ 197.734,84	€ 64.152,39	
2057	€ 10.777,60	€ 25.261,11	€ 63.152,76	€ 631.527,64	€ 99.191,47	€ 98.153,16	€ 197.344,63	€ 65.435,44	
2058	€ 10.993,15	€ 22.735,00	€ 63.152,76	€ 568.374,88	€ 96.880,91	€ 100.116,22	€ 196.997,13	€ 66.744,15	
2059	€ 11.213,02	€ 20.208,88	€ 63.152,76	€ 505.222,11	€ 94.574,67	€ 102.118,54	€ 196.693,21	€ 68.079,03	
2060	€ 11.437,28	€ 17.682,77	€ 63.152,76	€ 442.069,35	€ 92.272,82	€ 104.160,91	€ 196.433,73	€ 69.440,61	
2061	€ 11.666,02	€ 15.156,66	€ 63.152,76	€ 378.916,59	€ 89.975,45	€ 106.244,13	€ 196.219,58	€ 70.829,42	
2062	€ 11.899,34	€ 12.630,55	€ 63.152,76	€ 315.763,82	€ 87.682,66	€ 108.369,02	€ 196.051,68	€ 72.246,01	
2063	€ 12.137,33	€ 10.104,44	€ 63.152,76	€ 252.611,06	€ 85.394,54	€ 110.536,40	€ 195.930,93	€ 73.690,93	
2064	€ 12.380,08	€ 7.578,33	€ 63.152,76	€ 189.458,29	€ 83.111,17	€ 112.747,12	€ 195.858,30	€ 75.164,75	
2065	€ 12.627,68	€ 5.052,22	€ 63.152,76	€ 126.305,53	€ 80.832,66	€ 115.002,07	€ 195.834,73	€ 76.668,04	
2066	€ 12.880,23	€ 2.526,11	€ 63.152,76	€ 63.152,76	€ 78.559,11	€ 117.302,11	€ 195.861,21	€ 78.201,40	
2067	€ 13.137,84	€ 0,00	€ 63.152,76	€ 0,00	€ 76.290,60	€ 119.648,15	€ 195.938,75	€ 79.765,43	
	€ 372.529,64	€ 855.183,22	€ 2.176.208,05		€ 3.403.920,91	€ 3.392.680,61	€ 6.796.601,52	€ 2.261.787,08	

Vrakkerplein

Kengetallen		
gebouw grootte	425	m2
verhuurbaar oppervlak	361	m2
investeringsbedrag	€ 1.900.000,00	incl. btw
investering bouw	€ 1.050.000,00	incl. btw
investering installatie	€ 850.000,00	incl. btw
rente	4,00%	
restwaarde (grond) bij aanvang	260.812	incl. btw
termijn afschrijving	40	jaar
termijn afschrijving installatie	20	jaar
restwaarde (grond) einde exploitatie	575.884	incl. btw
aflossing bouw per jaar	€ 11.852,89	
aflossing installatie per jaar		
onderhoudskosten	€ 15,00	/m2
vaste lasten	€ 4,00	/m2
beheerslasten	€ 4,00	/m2
indexatie	2,00	% / jaar
te belasten huur per m2 start exploitatie	€ 100,00	m2

exploitatie	kosten														
	exploitatie	rentelast bouw	aflossing bouw	boekwaarde bouw	rentelast installatie	aflossing installatie	boekwaarde installatie	jaarkosten	jaarkosten / m2	opbrengst	netto kosten	jaarhuur/m2	over / te kort		
2027	€ 9.775,00	€ 42.000,00	€ 11.852,89	€ 1.038.147,11	€ 34.000,00	€ 42.750,00	€ 807.250,00	€ 140.377,89	€ 388,59	€ 36.125,00	€ 104.252,89	€ 288,59	€ 104.252,89		
2028	€ 9.970,50	€ 41.051,77	€ 11.852,89	€ 1.026.294,21	€ 30.580,00	€ 42.750,00	€ 764.500,00	€ 136.205,16	€ 377,04	€ 36.847,50	€ 99.357,66	€ 275,04	€ 99.357,66		
2029	€ 10.169,91	€ 40.577,65	€ 11.852,89	€ 1.014.441,32	€ 28.870,00	€ 42.750,00	€ 721.750,00	€ 134.220,46	€ 371,54	€ 37.584,45	€ 96.636,01	€ 267,50	€ 96.636,01		
2030	€ 10.373,31	€ 40.103,54	€ 11.852,89	€ 1.002.588,43	€ 27.160,00	€ 42.750,00	€ 679.000,00	€ 132.239,74	€ 366,06	€ 38.336,14	€ 93.903,60	€ 259,94	€ 93.903,60		
2031	€ 10.580,77	€ 39.629,42	€ 11.852,89	€ 990.735,54	€ 25.450,00	€ 42.750,00	€ 636.250,00	€ 130.263,09	€ 360,59	€ 39.102,86	€ 91.160,23	€ 252,35	€ 91.160,23		
2032	€ 10.792,39	€ 39.155,31	€ 11.852,89	€ 978.882,64	€ 23.740,00	€ 42.750,00	€ 593.500,00	€ 128.290,59	€ 355,13	€ 39.884,92	€ 88.405,67	€ 244,72	€ 88.405,67		
2033	€ 11.008,24	€ 38.681,19	€ 11.852,89	€ 967.029,75	€ 22.030,00	€ 42.750,00	€ 550.750,00	€ 126.322,32	€ 349,68	€ 40.682,62	€ 85.639,70	€ 237,06	€ 85.639,70		
2034	€ 11.228,40	€ 38.207,07	€ 11.852,89	€ 955.176,86	€ 20.320,00	€ 42.750,00	€ 508.000,00	€ 124.358,37	€ 344,24	€ 41.496,27	€ 82.862,10	€ 229,38	€ 82.862,10		
2035	€ 11.452,97	€ 37.732,96	€ 11.852,89	€ 943.323,97	€ 18.610,00	€ 42.750,00	€ 465.250,00	€ 122.398,82	€ 338,82	€ 42.326,20	€ 80.072,63	€ 221,65	€ 80.072,63		
2036	€ 11.682,03	€ 37.258,84	€ 11.852,89	€ 931.471,07	€ 16.900,00	€ 42.750,00	€ 422.500,00	€ 120.443,77	€ 333,41	€ 43.172,72	€ 77.271,05	€ 213,90	€ 77.271,05		
2037	€ 11.915,67	€ 36.784,73	€ 11.852,89	€ 919.618,18	€ 15.190,00	€ 42.750,00	€ 379.750,00	€ 118.493,29	€ 328,01	€ 44.036,17	€ 74.457,12	€ 206,11	€ 74.457,12		
2038	€ 12.153,98	€ 36.310,61	€ 11.852,89	€ 907.765,29	€ 13.480,00	€ 42.750,00	€ 337.000,00	€ 116.547,49	€ 322,62	€ 44.916,90	€ 71.630,59	€ 198,29	€ 71.630,59		
2039	€ 12.397,06	€ 35.836,50	€ 11.852,89	€ 895.912,39	€ 11.770,00	€ 42.750,00	€ 294.250,00	€ 114.606,45	€ 317,25	€ 45.815,23	€ 68.791,22	€ 190,43	€ 68.791,22		
2040	€ 12.645,00	€ 35.362,38	€ 11.852,89	€ 884.059,50	€ 10.060,00	€ 42.750,00	€ 251.500,00	€ 112.670,28	€ 311,89	€ 46.731,54	€ 65.938,74	€ 182,53	€ 65.938,74		
2041	€ 12.897,90	€ 34.888,26	€ 11.852,89	€ 872.206,61	€ 8.350,00	€ 42.750,00	€ 208.750,00	€ 110.739,06	€ 306,54	€ 47.666,17	€ 63.072,89	€ 174,60	€ 63.072,89		
2042	€ 13.155,86	€ 34.414,15	€ 11.852,89	€ 860.353,72	€ 6.640,00	€ 42.750,00	€ 166.000,00	€ 108.812,90	€ 301,21	€ 48.619,49	€ 60.193,41	€ 166,63	€ 60.193,41		
2043	€ 13.418,98	€ 33.940,03	€ 11.852,89	€ 848.500,82	€ 4.930,00	€ 42.750,00	€ 123.250,00	€ 106.891,91	€ 295,89	€ 49.591,88	€ 57.300,02	€ 158,62	€ 57.300,02		
2044	€ 13.687,36	€ 33.465,92	€ 11.852,89	€ 836.647,93	€ 3.220,00	€ 42.750,00	€ 80.500,00	€ 104.976,17	€ 290,59	€ 50.583,72	€ 54.392,45	€ 150,57	€ 54.392,45		
2045	€ 13.961,11	€ 32.991,80	€ 11.852,89	€ 824.795,04	€ 1.510,00	€ 42.750,00	€ 37.750,00	€ 103.065,80	€ 285,30	€ 51.595,40	€ 51.470,41	€ 142,48	€ 51.470,41		
2046	€ 14.240,33	€ 32.517,69	€ 11.852,89	€ 812.942,14	€ -	€ 42.750,00	€ -	€ 101.360,91	€ 280,58	€ 52.627,30	€ 48.733,60	€ 134,90	€ 48.733,60		
2047	€ 14.525,14	€ 32.043,57	€ 11.852,89	€ 801.089,25	€ 50.522,21	€ 63.152,76	€ 1.263.055,29	€ 172.096,57	€ 476,39	€ 53.679,85	€ 118.416,72	€ 327,80	€ 118.416,72		
2048	€ 14.815,64	€ 31.569,45	€ 11.852,89	€ 789.236,36	€ 47.981,24	€ 63.524,25	€ 1.199.531,04	€ 169.743,48	€ 469,88	€ 54.753,45	€ 114.990,03	€ 318,31	€ 114.990,03		
2049	€ 15.111,95	€ 31.095,34	€ 11.852,89	€ 777.383,47	€ 45.440,27	€ 63.524,25	€ 1.136.006,79	€ 167.024,70	€ 462,35	€ 55.848,52	€ 111.176,19	€ 307,75	€ 111.176,19		
2050	€ 15.414,19	€ 30.621,22	€ 11.852,89	€ 765.530,57	€ 42.899,30	€ 63.524,25	€ 1.072.482,54	€ 164.311,86	€ 454,84	€ 56.965,49	€ 107.346,37	€ 297,15	€ 107.346,37		
2051	€ 15.722,47	€ 30.147,11	€ 11.852,89	€ 753.677,68	€ 40.358,33	€ 63.524,25	€ 1.008.958,29	€ 161.605,06	€ 447,35	€ 58.104,80	€ 103.500,26	€ 286,51	€ 103.500,26		
2052	€ 16.036,92	€ 29.672,99	€ 11.852,89	€ 741.824,79	€ 37.817,36	€ 63.524,25	€ 945.434,04	€ 158.904,42	€ 439,87	€ 59.266,89	€ 99.637,53	€ 275,81	€ 99.637,53		
2053	€ 16.357,66	€ 29.198,88	€ 11.852,89	€ 729.971,90	€ 35.276,39	€ 63.524,25	€ 881.909,79	€ 156.210,07	€ 432,42	€ 60.452,23	€ 95.757,84	€ 265,07	€ 95.757,84		
2054	€ 16.684,82	€ 28.724,76	€ 11.852,89	€ 718.119,00	€ 32.735,42	€ 63.524,25	€ 818.385,54	€ 153.522,14	€ 424,97	€ 61.661,27	€ 91.860,87	€ 254,29	€ 91.860,87		
2055	€ 17.018,51	€ 28.250,64	€ 11.852,89	€ 706.266,11	€ 30.194,45	€ 63.524,25	€ 754.861,29	€ 150.840,75	€ 417,55	€ 62.894,50	€ 87.946,25	€ 243,45	€ 87.946,25		
2056	€ 17.358,88	€ 27.776,53	€ 11.852,89	€ 694.413,22	€ 27.653,48	€ 63.524,25	€ 691.337,04	€ 148.166,03	€ 410,15	€ 64.152,39	€ 84.013,65	€ 232,56	€ 84.013,65		
2057	€ 17.706,06	€ 27.302,41	€ 11.852,89	€ 682.560,32	€ 25.112,51	€ 63.524,25	€ 627.812,79	€ 145.498,13	€ 402,76	€ 65.435,44	€ 80.062,69	€ 221,63	€ 80.062,69		
2058	€ 18.060,18	€ 26.828,30	€ 11.852,89	€ 670.707,43	€ 22.571,54	€ 63.524,25	€ 564.288,54	€ 142.837,16	€ 395,40	€ 66.744,15	€ 76.093,02	€ 210,64	€ 76.093,02		
2059	€ 18.421,38	€ 26.354,18	€ 11.852,89	€ 658.854,54	€ 20.030,57	€ 63.524,25	€ 500.764,29	€ 140.183,28	€ 388,05	€ 68.079,03	€ 72.104,25	€ 199,60	€ 72.104,25		
2060	€ 18.789,81	€ 25.880,07	€ 11.852,89	€ 647.001,65	€ 17.489,60	€ 63.524,25	€ 437.240,04	€ 137.536,62	€ 380,72	€ 69.440,61	€ 68.096,01	€ 188,50	€ 68.096,01		
2061	€ 19.165,61	€ 25.405,95	€ 11.852,89	€ 635.148,75	€ 14.948,63	€ 63.524,25	€ 373.715,79	€ 134.897,33	€ 373,42	€ 70.829,42	€ 64.067,91	€ 177,35	€ 64.067,91		
2062	€ 19.548,92	€ 24.931,83	€ 11.852,89	€ 623.295,86	€ 12.407,66	€ 63.524,25	€ 310.191,54	€ 132.265,56	€ 366,13	€ 72.246,01	€ 60.019,55	€ 166,14	€ 60.019,55		
2063	€ 19.939,90	€ 24.457,72	€ 11.852,89	€ 611.442,97	€ 9.866,69	€ 63.524,25	€ 246.667,29	€ 129.641,45	€ 358,87	€ 73.690,93	€ 55.950,52	€ 154,88	€ 55.950,52		
2064	€ 20.338,70	€ 23.983,60	€ 11.852,89	€ 599.590,08	€ 7.325,72	€ 63.524,25	€ 183.143,04	€ 127.025,16	€ 351,63	€ 75.164,75	€ 51.860,42	€ 143,56	€ 51.860,42		
2065	€ 20.745,47	€ 23.509,49	€ 11.852,89	€ 587.737,18	€ 4.784,75	€ 63.524,25	€ 119.618,79	€ 124.416,85	€ 344,41	€ 76.668,04	€ 47.748,81	€ 132,18	€ 47.748,81		
2066	€ 21.160,38	€ 23.035,37	€ 11.852,89	€ 575.884,29	€ 2.243,78	€ 63.524,25	€ 56.094,54	€ 121.816,68	€ 337,21	€ 78.201,40	€ 43.615,27	€ 120,73	€ 43.615,27		
2067	€ 21.583,59	€ 22.561,26	€ 11.852,89	€ 564.031,40	€ -	€ -	€ -	€ 55.997,74	€ 155,01	€ 79.765,43	€ (23.767,70)	€ (65,79)	€ (23.767,70)		
	€ 612.012,97	€ 1.314.260,49	€ 485.968,60		€ 850.469,93	€ 2.125.113,51		€ 5.387.825,51		€ 2.261.787,08	€ 78.150,96	€ 216,33	€ 3.126.038,43		



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl