

Residuele grondwaardeberekening op basis van aanbod eiland 2

Grondopbrengsten Datum: 1-1-2014	Huur appartement sociaal	Koop appartement sociaal	Huur Eengezinswng sociaal	Koop Eengezinswng goedkoop	Huur appartement duur	Koop appartement middelduur	Koop appartement duur	Huur Eengezinswng duur	Koop Eengezinswng middelduur	Koop Eengezinswng duur	Koop 2^1 kap goedkoop	Koop 2^1 kap middelduur	Koop 2^1 kap duur	Koop vrijstaand middelduur	Koop vrijstaand duur	Totaal
kavel oppervlak					0											
Uitgangspunten																
Aantal	33	9	15	59	0	2	5	0	46	10	8	4	2	205		
Perceeloppervlak kavel (vergelijk eiland 2)	53	54	118	136	94	78	94	210	213	285	273	293	391	403	454	
Totaal oppervlak	1.749	486	1.770	8.024	0	156	470	0	9.798	2.850	2.730	2.344	1.564	806	908	33.655
m2 GBO per woning	72	58	99	107	102	71	102	140	122	165	162	180	181	214	250	
m2 bvo per woning	90	72	110	119	128	89	128	155	135	183	180	200	201	238	278	
Inhoud (m3) per woning	261	209	319	346	372	259	372	450	392	531	522	580	583	691	807	
	90															
Verkoopopbrengst woningen																
VON-prijs per woning (incl. BTW)	€ 210	€ 160.000		€ 215.000		€ 185.000	€ 270.000		€ 265.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 390.000	€ 410.000	€ 500.000	€ 580.000	
VON-prijs per m2 BVO (incl. BTW)		€ 2.222		€ 1.807		€ 2.079	€ 2.109		€ 1.963	€ 1.913	€ 1.944	€ 1.950	€ 2.040	€ 2.101	€ 2.086	
VON-prijs per m2GBO (incl. BTW)	€ 249	€ 2.778		€ 2.007		€ 2.598	€ 2.637		€ 2.181	€ 2.125	€ 2.160	€ 2.167	€ 2.266	€ 2.334	€ 2.318	
Verkoopprijs per woning (excl. BTW)	€ 249	€ 132.231		€ 177.686		€ 152.893	€ 223.140		€ 219.008	€ 289.256	€ 289.256	€ 322.314	€ 338.843	€ 413.223	€ 479.339	
Totale verkoopopbrengst (excl. BTW)		€ 1.190.083		€ 10.483.471		€ 305.785	€ 1.115.702		€ 10.074.380	€ 2.892.562	€ 2.892.562	€ 2.578.512	€ 1.355.372	€ 826.446	€ 958.678	€ 34.673.554
Huuropbrengst woningen																
Huur per maand (incl. BTW)	€ 665		€ 699		€ 1.215			€ 1.350								
Huur per jaar (incl. BTW)	€ 7.980		€ 8.388		€ 14.580			€ 16.200								
BAR	5,00%		4,65%	162500,00%	5,40%			5,40%								
Huurwaarde per woning (incl. BTW)	€ 159.600		€ 180.387		€ 270.000			€ 300.000								
Huurwaarde per woning (excl. BTW)	€ 131.901		€ 149.080		€ 223.140			€ 247.934								
Totale huurwaarde (excl. BTW)	€ 4.352.727		€ 2.236.204		€ 0			€ 0								€ 6.588.931
Totaal opbrengsten	€ 4.352.727	€ 1.190.083	€ 2.236.204	€ 10.483.471	€ 0	€ 305.785	€ 1.115.702	€ 0	€ 10.074.380	€ 2.892.562	€ 2.892.562	€ 2.578.512	€ 1.355.372	€ 826.446	€ 958.678	€ 41.262.485
Bouwkosten																
Bouwkosten woonhuis per m3 (excl. BTW)	€ 305.00	€ 305,00	€ 280,00	€ 290,00	€ 310,00	€ 305,00	€ 310,00	€ 295,00	€ 295,00	€ 295,00	€ 300,00	€ 305,00	€ 305,00	€ 310,00	€ 310,00	
Bouwkosten per m2 bvo (excl. BTW)	€ 884,50	€ 884,50	€ 812,00	€ 841,00	€ 899,00	€ 884,50	€ 899,00	€ 855,50	€ 855,50	€ 855,50	€ 870,00	€ 884,50	€ 884,50	€ 899,00	€ 899,00	
Bouwkosten per woning (excl. BTW)	€ 79.605	€ 63.745	€ 89.320	€ 100.340	€ 115.320	€ 78.995	€ 115.320	€ 132.750	€ 115.640	€ 156.645	€ 156.600	€ 176.900	€ 177.815	€ 214.210	€ 250.170	
Bijkomende kosten (over bouwkosten)	27%	27%	27%	28%	31%	31%	31%	29%	28%	29%	30%	30%	30%	31%	31%	
Bouwkosten, incl. bijk. kosten en AK/W&R per woning (excl. BTW)	€ 101.098	€ 80.956	€ 113.436	€ 128.435	€ 151.069	€ 103.483	€ 151.069	€ 171.248	€ 148.019	€ 202.072	€ 203.580	€ 229.970	€ 231.160	€ 280.615	€ 327.723	
Totale bouwkosten (excl. BTW)	€ 3.336.246	€ 728.605	€ 1.701.546	€ 7.577.677	€ 0	€ 206.967	€ 755.346	€ 0	€ 6.808.883	€ 2.020.721	€ 2.035.800	€ 1.839.760	€ 924.638	€ 561.230	€ 655.445	€ 29.152.864
Resultaat opbrengsten minus kosten	€ 1.016.482	€ 461.477	€ 534.658	€ 2.905.794	€ 0	€ 98.818	€ 360.356	€ 0	€ 3.265.497	€ 871.841	€ 856.762	€ 738.752	€ 430.734	€ 265.216	€ 303.232	€ 12.109.621
Grondopbrengst grondexploitatie																
Residuele grondprijs per woning (excl. BTW)	€ 30.802	€ 51.275	€ 35.644	€ 49.251	€ 72.071	€ 49.409	€ 72.071	€ 76.686	€ 70.989	€ 87.184	€ 85.676	€ 92.344	€ 107.683	€ 132.608	€ 151.616	
Gerekende residuele grondprijs per woning (excl.BTW)	€ 15.138	€ 15.138	€ 18.208	€ 49.251	€ 72.071	€ 49.409	€ 72.071	€ 76.686	€ 70.989	€ 87.184	€ 85.676	€ 92.344	€ 107.683	€ 132.608	€ 151.616	
Residuele grondprijs per m2 kavel (excl. BTW)	€ 286	€ 280	€ 154	€ 362	€ 767	€ 633	€ 767	€ 365	€ 333	€ 306	€ 314	€ 315	€ 275	€ 329	€ 334	€ 327
Grondquote	11%	11%	12%	28%	32%	32%	32%	31%	32%	30%	30%	29%	32%	32%	32%	
Totale grondopbrengst (excl. BTW)	€ 499.540	€ 136.238	€ 273.127	€ 2.905.794	€ 0	€ 98.818	€ 360.356	€ 0	€ 3.265.497	€ 871.841	€ 856.762	€ 738.752	€ 430.734	€ 265.216	€ 303.232	€ 11.005.909

Grondwaardeberekening Eiland 3

woningtype	gem. kavelgrootte (m2)	Appartementen (b.vo)	gem kavelprijs	aantal	uitgeefbaar	appartementen bvo	opbrengst o.b.v. kavelprijzen
ap huur, sociaal		50	€ 15.138	17		850	€ 257.346
ap koop, sociaal		50	€ 15.138	16		800	€ 242.208
eg huur, sociaal	108		€ 18.209	20	2160		€ 364.180
eg koop, sociaal	125		€ 49.251	22	2750		€ 1.083.522
app huur, duur		90	€ 72.072	6		540	€ 432.432
ap koop, midd		75	€ 49.410	14		1050	€ 691.740
ap koop, duur		90	€ 72.072	2		180	€ 144.144
eg huur duur	200		€ 76.687	9	1800		€ 690.183
eg koop midd	200		€ 70.990	22	4400		€ 1.561.780
eg koop duur	250		€ 87.185	3	750		€ 261.555
2kap goedkoop	250		€ 85.677	5	1250		€ 428.385
2kap middelduur	260		€ 92.345	24	6240		€ 2.216.280
2kap duur	300		€ 107.684	5	1500		€ 538.420
vs middel	370		€ 132.609	4	1480		€ 530.436
vs duur	415		€ 151.617	18	7470		€ 2.729.106
				187	29800	3420	€ 12.171.717
overig uitgeefbaar					1100		€ 220.000
uitgeefbaar appartementen					2366		
					33266		€ 12.391.717

Uitgeefbaar ten behoeve van appartementen (excl. Parkeerkoffers)

locaties	aantal	uitgeefbare meters	footprint (indicatief)
A	16	740	425
B	28	1090	900
C	11	536	385
Totaal	55	2366	1710

Grondwaardeberekening Eiland 4

woningtype	gem. kavelgrootte (m2)	Appartementen*	gem kavelprijs	aantal	uitgeefbaar	appartementen bvo	opbrengst o.b.v. kavelprijzen
ap huur, sociaal		43	€ 15.138	12	516	516	€ 181.656
ap koop, sociaal		43	€ 15.138	12	516	516	€ 181.656
eg huur, sociaal	108		€ 18.209	15	1620		€ 273.135
eg koop, sociaal	125		€ 49.251	20	2500		€ 985.020
app huur, duur		43	€ 72.072	4	172	172	€ 288.288
ap koop, midd		43	€ 49.410	8	344	344	€ 395.280
ap koop, duur		43	€ 72.072	1	43	43	€ 72.072
eg huur duur	200		€ 76.687	6	1200		€ 460.122
eg koop midde	200		€ 70.990	12	2400		€ 851.880
eg koop duur	250		€ 87.185	2	500		€ 174.370
2kap goedkoop	250		€ 85.677	4	1000		€ 342.708
2kap middelduur	260		€ 92.345	10	2600		€ 923.450
2kap duur	300		€ 107.684	3	900		€ 323.052
vs middel	370		€ 132.609	4	1480		€ 530.436
vs duur	415		€ 151.617	8	3320		€ 1.212.936
				121	1911		€ 7.196.061
Programma niet woningbouw (m² bvo) uitgangspunt 2 bouwlagen					2000		
school	2500	191				€	477.500
supermarkt	1200	993				€	1.191.600
overige winkels	300	514				€	154.200
totaal niet woningbouw	4000					€	1.823.300
overige verhardingen					2701		
					23812	€	9.019.361

* is gemiddelde oppervlakte gebaseerd op eiland 3

Grondwaardeberekening Eiland 5

woningtype	gem. kavelgrootte (m2)	Appartementen *	gem kavelprijs	aantal	uitgeefbaar	appartementen bvo	opbrengst o.b.v. kavelprijzen
ap huur, sociaal		43	€ 15.138	20		860	€ 302.760
ap koop, sociaal		43	€ 15.138	20		860	€ 302.760
eg huur, sociaal	108		€ 18.209	26	2808		€ 473.434
eg koop, sociaal	125		€ 49.251	35	4375		€ 1.723.785
app huur, duur		43	€ 72.072	6		258	€ 432.432
ap koop, midd		43	€ 49.410	14		602	€ 691.740
ap koop, duur		43	€ 72.072	2		86	€ 144.144
eg huur duur	200		€ 76.687	8	1600		€ 613.496
eg koop midde	200		€ 70.990	20	4000		€ 1.419.800
eg koop duur	250		€ 87.185	2	500		€ 174.370
2kap goedkoop	250		€ 85.677	6	1500		€ 514.062
2kap middelduur	260		€ 92.345	17	4420		€ 1.569.865
2kap duur	300		€ 107.684	4	1200		€ 430.736
vs middel	370		€ 132.609	5	1850		€ 663.045
vs duur	415		€ 151.617	12	4980		€ 1.819.404
				197	27233	2666	€ 11.275.833
		overig uitgeefbaar			1625		
		uitgeefbaar appartementen			2666		
		overige inrichting			7817		
					39341		€ 11.275.833

* is gemiddelde oppervlakte gebaseerd op eiland 3