

VASTGOEDEXPLOITATIE		
Opdrachtgever:	Albrandswaard	Auteur:
Plannaam:	Schutskooiwijk	Datum:
Deellocatie:	-	Status:
Variant:	-	

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING

VASTGOEDSOORT	TOTALEN			
TYPE		Rijwoning	Appartement	Appartement Groot
AANTALLEN	2	1	-	
WONINGDIFFERENTIATIE	50%	50,0%	0,0%	0,0%

Kavel				
RUIMTEGEBRUIK EENHEID				
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO, vrije kavelopp.]	180	160	74	108
BVO/GBO factor	138%	77%	78%	78%
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, vrije kavel, VVO]	249	123	57	84

OPBRENGST PER EENHEID	TOTALEN	Rijwoning	Appartement	Appartement Groot
VON-prijs per m² GO	1.858	4.500	5.000	5.000
VON-prijs per eenheid	463.005	554.400	287.456	421.284
Opbrengst per eenheid (exclusief BTW)	21% 382.648	458.182	237.567	348.169

STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID (zonder parkeren)		Rijwoning	Appartement	Appartement Groot
Aanneemsom basiswoning Aanneemsom gasloos	0	1.750	2.100	1.950
	0	280.000	154.784	210.642
	0	-		-
	0	-		-
	0	-		-
Aanneemsom per eenheid exclusief BTW	243.900	280.000	154.784	210.642
Aanneemsom per per m2 bvo exclusief BTW		1.750	2.100	1.950
% bijkomende kosten + prijsstijgingen en rente		12,6%	12,5%	13,1%
Honoraria (architect, bouwbegeleiding, constructeur, installaties)		3,56%	3,00%	3,00%
Verkoopkosten (makelaar, promotie, brochures, kopersbegeleiding)		2,40%	1,94%	3,00%
Leges (cf. legesverordening gemeente)		1,78%	1,78%	1,78%
Aansluitkosten NUTS		1,00%	1,16%	0,85%
Garantiefonds		0,45%	0,45%	0,45%
Notaris & kadaster		0,00%	0,78%	0,57%
Rentekosten voorbereidingskosten		0,42%	0,38%	0,40%
Rentekosten grondkosten		0,00%	0,00%	0,00%
Rentekosten bouwkosten		0,00%	0,00%	0,00%
Onvoorzien		3,00%	3,00%	3,00%
Bijkomende kosten	15,9%	38.853	35.322	19.327
% ontwikkelkosten en AK over projectomzet		6,0%	6,0%	6,0%
Ontwikkelkosten en AK per eenheid exclusief BTW	6,0%	22.959	27.491	14.254
% winst en risico over projectomzet (excl. BTW)		4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico per eenheid exclusief BTW	4,0%	15.306	18.327	9.503
Totaal bijkomende kosten (% over aanneemsom)		29%	28%	30%
Stichtingskosten per eenheid exclusief BTW	279,7%	682.159	361.141	197.868
Totale stichtingskosten per m² BVO		2.257	2.685	2.527
Niet verrekebare BTW	21%	75.840	41.552	57.320
Stichtingskosten per eenheid inclusief BTW		388.432	436.980	239.420
				330.272

RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID (zonder parkeren)	Rijwoning	Appartement	Appartement Groot
Residuele grondwaarde per eenheid	74.572	117.420	48.036
Grondquote	19,5%	21%	17%
Te hanteren grondwaarde per eenheid (incl. BTW)	75.000	117.000	48.000
Te hanteren grondwaarde per eenheid (excl. BTW)	158.671	97.041	39.699
	€ 97.041,30	€ 37.400,82	€ 75.216,43

RESIDUELE GRONDWAARDE	TOTALEN	Rijwoning	Appartement Groot
Marktwaarde vastgoedtype (exclusief BTW)		458.182	237.567
Totale marktwaarde per eenheid	382.648	458.182	237.567
Totale marktwaarde (bij gegeven aantal)	382.648	458.182	0
Stichtingskosten vastgoedtype		361.141	197.868
Totale stichtingskosten (incl. niet terugvorderbare BTW)	682.159	361.141	197.868
Totale stichtingskosten (bij gegeven aantal)	682.159	361.141	0
Residuele grondwaarde vastgoedtype Exclusief BTW		97.041	39.699
Totale all-in grondwaarde per eenheid	158.671	97.041	39.699
Totale grondwaarde (bij gegeven aantal)	158.671	97.041	0
Totale all-in grondwaarde per m² BVO	882	607	539

Woontoren (tot 6 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Provincie: Zuid-Holland
Gemeente: Albrandswaard
Stadsdeel: Rotterdam-Albrandswaard
Prijspeildatum: 1 oktober 2025 (exclusief BTW)

bouwkostenkompas.
calcsoft bv



Compact woonblok, max. 6 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchtrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.623,-	€ 1.468,-	€ 2.103,-
Bouwkosten / BIH	€ 532,-	€ 491,-	€ 657,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.815,-	€ 1.560,-	€ 2.596,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	51 %
Inhoud / BVO	3,05	2,99	3,20
GO / BVO	0,78	0,78	0,78

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 87,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 105,-	/ BVO

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie

Provincie: Zuid-Holland
Gemeente: Albrandswaard
Stadsdeel: Poortugaal
Prijspeildatum: 1 oktober 2025 (exclusief BTW)

bouwkostenkompas.
calcsoft bv



Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.338,-	€ 1.176,-	€ 1.764,-
Bouwkosten / BIH	€ 508,-	€ 465,-	€ 638,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.524,-	€ 1.262,-	€ 2.250,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 45,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 54,-	/ BVO
Fundering op staal		- 20,-	/ BVO