

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

OVERZICHT KOSTEN				
B	Sloopkosten	€	708.881	Zit in punt 15. Plankostenscan
C	Onderzoekskosten	€	513.702	
D	Bodemsanering en grondwerken	€	707.129	Zit in punt 17. Plankostenscan
E	Nutsvoorzieningen	€	42.271	Zit in punt 17. Plankostenscan
F	Riolering met toebehoren	€	765.032	Zit in punt 17. Plankostenscan
G	Openbare wegen	€	19.205.924	Zit in punt 17. Plankostenscan
H	Groenvoorzieningen	€	963.999	Zit in punt 17. Plankostenscan
I	Openbare verlichting en brandkranen	€	205.684	Zit in punt 17. Plankostenscan
J	Milieu, archeologie voorzieningen	€	3.193.898	
K	Planontwikkelingskosten	€	6.683.262	
L	Tijdelijk beheer	€	121.778	
M	Raming van planschade	€	62.900	
N	Bovenplanse kosten	€	1.005.550	
T	Rente	€	41.860-	
INPUT PLANKOSTENSCAN				
15.	Sloopkosten	€	708.881	
17.	Bouw & woonrijp maken	€	21.890.039	

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

KOSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal	
B	Sloopkosten					€	708.881
01	Gerealiseerde sloopkosten dg 8a/c	1	post	€ 490.404,99	€ 490.405		
02	Gerealiseerde sloopkosten dg 8b	1	post	€ 94.734,89	€ 94.735		
03	Gerealiseerde sloopkosten dg 9	1	post	€ 2.350,00	€ 2.350		
04	Sloopkosten dg 8a/c aanbesteed	1	post	€ 84.829,28	€ 84.829		
05	Sloopkosten dg 9 aanbesteed	1	post	€ 36.561,48	€ 36.561		
C	Onderzoekskosten					€	513.702
01	Gerealiseerde onderzoekskosten	1	post	€ 398.872,73	€ 398.873		
02	Sloopkosten dg 8a/c aanbesteed	1	post	€ 84.829,28	€ 84.829		
03	Overige onderzoeken	1	post	€ 30.000,00	€ 30.000		
D	Bodemsanering en grondwerken					€	707.129
01	Gerealiseerde kosten aanleg wadi's	1	post	€ 53.039,14	€ 53.039		
02	Gerealiseerde kosten verwijderen asbestspot	1	post	€ 7.775,23	€ 7.775		
03	Raming spoorduiker naar waterberging	1	post	€ 500.000,00	€ 500.000		
04	Waterberging	11.255	m²	€ 13,00	€ 146.315		
05	Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
E	Nutsvoorzieningen					€	42.271
01	Gerealiseerde kosten verleggen kabels en leidingen	1	post	€ 37.722,00	€ 37.722		
02	Geraamde kosten verleggen kabels en leidingen	1	post	€ 4.549,14	€ 4.549		
03	Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
F	Riolering met toebehoren					€	765.032
01	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 4: Riolering	1.253	m	€ 533,30	€ 668.012		
02	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 15: Huisaansluitingen	101	st	€ 960,60	€ 97.021		
03	Gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
G	Openbare wegen					€	19.205.924
01	Gerealiseerde kosten aanleg gebiedsontsluitingsweg	1	post	€ 3.524.438,00	€ 3.524.438		
02	Gerealiseerde kosten aanpassen oversteek Raadhuisstraat / De Kraan	1	post	€ 893.110,35	€ 893.110		
03	Gerealiseerde kosten parkeerterrein De Rauwbraken	1	post	€ 162.117,59	€ 162.118		
04	Gerealiseerde kosten bouwrijp maken	1	post	€ 5.644.942,79	€ 5.644.943		
05	Gerealiseerde kosten woonrijp maken	1	post	€ 3.638.066,67	€ 3.638.067		
06	Gerealiseerde kosten verkeersmaatregelen tbv BWM	1	post	€ 47.911,52	€ 47.912		
07	Gerealiseerde kosten aanleggen fietspad	1	post	€ 277.314,77	€ 277.315		
08	Bouwrijp maken aanbesteed	1	post	€ 32.194,16	€ 32.194		
09	Woonrijp maken aanbesteed	1	post	€ 2.661.272,39	€ 2.661.272		
10	Geraamde kosten aanleggen sternet fietspad	1	post	€ 312.000,00	€ 312.000		
11	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 3: Bouwstraat	6.263	m²	€ 28,70	€ 179.748		
12	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 7: Woonstraat klinkers	7.613	m²	€ 82,20	€ 625.789		
13	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 9: Parkeren klinkers	2.449	m²	€ 91,64	€ 224.423		
14	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 11: Fietspad	2.020	m²	€ 176,30	€ 356.126		
15	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 13: Voetpad auto te gast klinkers	3.470	m²	€ 67,50	€ 234.225		
16	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 14: Voetpad tegels	6.798	m²	€ 57,70	€ 392.245		
H	Groenvoorzieningen					€	963.999
01	Gerealiseerde kapkosten bomen	1	post	€ 32.862,06	€ 32.862		
02	Gerealiseerde kosten groen aanleg	1	post	€ 14.276,50	€ 14.277		
03	Groen aanleg aanbesteed	1	post	€ 2.455,00	€ 2.455		
04	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 17: Groen	19.957	m²	€ 37,10	€ 740.405		
05	Spelvoorzieningen jonger dan 10 jaar	4	st	€ 10.017,00	€ 40.068		
06	Spelvoorzieningen ouder dan 10 jaar	4	st	€ 22.767,50	€ 91.070		
07	Straatmeubilair	187	st	€ 229,21	€ 42.862		
08	Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
I	Openbare verlichting en brandkranen					€	205.684
01	Geraamde kosten aanleggen brandputten	1	post	€ 15.000,00	€ 15.000		
02	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 16: OV verlichting	76	st	€ 2.509,00	€ 190.684		
03	Gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
J	Milieu, archeologie voorzieningen					€	3.193.898
01	Gerealiseerde afkoopkosten geurcirkel Vissers	1	post	€ 200.000,00	€ 200.000		
02	Gerealiseerde kosten plaatsen ondergrondse containers	1	post	€ 97.506,79	€ 97.507		
03	Gerealiseerde kosten verplaatsen Dassenburcht	1	post	€ 126.321,90	€ 126.322		
04	Gerealiseerde kosten raildempers	1	post	€ 148.207,46	€ 148.207		
05	Raming realiseren voorziening overklimbaarheid geluidsscherm	1	post	€ 123.877,00	€ 123.877		
06	Raming realiseren geluidsscherm langs spoor	1	post	€ 2.497.985,00	€ 2.497.985		
07	Aanvullend archeologisch onderzoek	1	post	€ -	€ -	+ P.M.	
K	Plankostenscan					€	6.683.262
01	Verwerving	1	post	€ 483.840,00	€ 483.840		
02	Stedenbouw	1	post	€ 595.065,12	€ 595.065		
03	Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 141.440,00	€ 141.440		
04	Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 3.485.862,53	€ 3.485.863		
05	Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 69.929,20	€ 69.929		
06	Communicatie	1	post	€ 267.786,49	€ 267.786		
07	Gronduitgifte	1	post	€ 476.160,00	€ 476.160		
08	Management	1	post	€ 808.686,21	€ 808.686		
09	Planeconomie	1	post	€ 354.492,58	€ 354.493		
L	Tijdelijk beheer					€	121.778
01	Gerealiseerde kosten tijdelijk beheer	1	post	€ 95.368,70	€ 95.369		
02	Geraamde kosten tijdelijk beheer	1	post	€ 26.409,76	€ 26.410		
03	Nazorg verharding	-	m²	€ 5,85	€ -	+ P.M.	
04	Nazorg groen	-	m²	€ 2,93	€ -	+ P.M.	
M	Raming van planschade					€	62.900
01	Uitbetaalde planschade	1	post	€ 1.900,00	€ 1.900		
02	Planschade verwacht	1	post	€ 61.000,00	€ 61.000		
N	Bovenplanse kosten					€	1.005.550
01	Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning goedkoop	82	st	€ 458,83	€ 37.624		
02	Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning midden	337	st	€ 692,86	€ 233.493		
03	Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning duur	191	st	€ 1.393,57	€ 266.172		
04	Gerealiseerde bovenplanse kosten Detailhandel (m² bvo)	11.230	m² bvo	€ 25,00	€ 280.763		
05	Geraamde bovenplanse kosten Woning goedkoop	83	st	€ 463,37	€ 38.460		
06	Geraamde bovenplanse kosten Woning midden	16	st	€ 691,60	€ 11.066		
07	Geraamde bovenplanse kosten Woning duur	88	st	€ 1.383,21	€ 121.722		
08	Geraamde bovenplanse kosten Maatschappelijk (m² bvo)	1.000	m² bvo	€ 16,25	€ 16.249		
T	Rente					€	41.860-
01	Berekende rente 2016	0,50%			€ 680		
02	Berekende rente 2017	0,32%			€ 1.306		
03	Berekende rente 2018	0,28%			€ 12.133-		
04	Berekende rente 2019	0,17%			€ 10.888-		
05	Berekende rente 2020	0,28%			€ 20.825-		

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

GEMEENTELIJK GRONDPRIJSBELEID VAN 2021

Woningbouw

- Sociale woningbouw
- Woningbouw (projectmatig)
- Woningbouw (CPO/PO)

Eenheidsprijs
Genormeerd residueel
Genormeerd residueel

Overige functies

- Detailhandel
- Non-profitfuncties

Residueel per geval
Deels residueel, deels eenheidsprijs

GRONDPRIJZEN						GRONDGEBONDEN							
APPARTEMENTEN													
	sociaal	middel (w)	middel (d)	duur (w)	duur (dg)	sociaal	rijwoning	hoekwoning	semi-bungalow	tweekapper (k)	tweekapper (g)	vrijstaand (k)	vrijstaand (g)
Gegevens													
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	100 m² bvo	120 m² bvo	135 m² bvo	142 m² bvo	170 m² bvo	130 m² bvo	155 m² bvo	155 m² bvo	135 m² bvo	181 m² bvo	232 m² bvo	220 m² bvo	220 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	71,0%	70,8%	70,4%	70,4%	70,6%	73,1%	76,1%	76,1%	88,9%	69,1%	69,0%	75,0%	75,0%
- Netto woonoppervlak (m² GBO)	71 m² gbo	85 m² gbo	95 m² gbo	100 m² gbo	120 m² gbo	95 m² gbo	118 m² gbo	118 m² gbo	120 m² gbo	125 m² gbo	160 m² gbo	165 m² gbo	165 m² gbo
- Kaveloppervlak (m²)						130 m²	160 m²	225 m²	240 m²	240 m²	280 m²	405 m²	510 m²
- Aantal	131 won	63 won	32 won	16 won	46 won	34 won	156 won	102 won	72 won	20 won	90 won	13 won	22 won
- Totaal bruto vloeroppervlak (m² BVO)	13.100 m² bvo	7.560 m² bvo	4.320 m² bvo	2.272 m² bvo	7.820 m² bvo	4.420 m² bvo	24.180 m² bvo	15.810 m² bvo	9.720 m² bvo	3.620 m² bvo	20.880 m² bvo	2.860 m² bvo	4.840 m² bvo
Opbrengsten													
- Opbrengst V.O.N. (woning/appartement)	€ -	€ 350.000	€ 390.000	€ 410.000	€ 510.000	€ -	€ 325.000	€ 370.000	€ 410.000	€ 435.000	€ 560.000	€ 600.000	€ 660.000
Kosten													
- Stichtingskosten	€ -	€ 234.400	€ 244.100	€ 273.400	€ 312.500	€ -	€ 199.100	€ 199.100	€ 275.100	€ 279.400	€ 357.700	€ 324.200	€ 324.200
Resultaat													
- Grondwaarde per woning	€ 13.500	€ 54.900	€ 78.200	€ 65.400	€ 109.000	€ 15.000	€ 69.500	€ 106.700	€ 63.800	€ 80.100	€ 105.100	€ 171.600	€ 221.200
Controle													
- Grondprijs per m² (of bvo)	€ 135	€ 458	€ 579	€ 461	€ 641	€ 115	€ 434	€ 474	€ 266	€ 334	€ 375	€ 424	€ 434

GRONDPRIJZEN								
COMMERCIELE CENTRUMVOORZIENING								
	gemiddeld	< 100 m²	100-250 m²	> 250 m²	supermarkt	horeca	dientsverlening	om niet
Gegevens								
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	11.230 m² bvo	790 m² bvo	3.360 m² bvo	1.255 m² bvo	5.400 m² bvo	245 m² bvo	60 m² bvo	120 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	91,5%	92,4%	92,4%	92,4%	92,5%	91,8%	91,7%	0,0%
- Verhuurbaar vloeroppervlak (m² vvo)	10.270 m² vvo	730 m² vvo	3.105 m² vvo	1.160 m² vvo	4.995 m² vvo	225 m² vvo	55 m² vvo	0 m² vvo
Opbrengsten								
- Huurprijs (€ per m² vvo)		€ 210	€ 200	€ 175	€ 170	€ 165	€ 145	€ -
- Opbrengst (BAR)		7,6%	7,6%	7,6%	6,0%	7,3%	7,3%	1,0%
Totale opbrengsten (€ per m² bvo)	€ 27.646.800	€ 2.022.600	€ 8.176.300	€ 2.673.400	€ 14.152.500	€ 510.800	€ 111.200	€ -
Kosten								
- Stichtingskosten (excl BTW)	€ 12.806.000	€ 995.000	€ 4.220.000	€ 1.580.000	€ 5.470.000	€ 310.000	€ 76.000	€ 155.000
Resultaat								
- Grondwaarde per centrumvoorziening	€ 14.840.800	€ 1.027.600	€ 3.956.300	€ 1.093.400	€ 8.682.500	€ 200.800	€ 35.200	€ 155.000-
Controle								
- Grondprijs (€ per m² bvo)	€ 1.320	€ 1.300	€ 1.180	€ 870	€ 1.610	€ 820	€ 590	

MAATSCHAPPELIJKE CENTRUMVOORZIENING				
	horeca	maatschappelijk		
1.000 m² bvo	200 m² bvo	800 m² bvo		
98,4%	91,7%	0,0%		
984 m² vvo	184 m² vvo	800 m² vvo		
	€ 165			
	7,3%			
€ 417.000	€ 417.000			
€ 253.100	€ 253.100			
€ 260.000	€ 164.000	€ 96.000		
€ 260	€ 820	€ 120		

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

PROGRAMMA

			DEELPLAN 1	DEELPLAN 2	DEELPLAN 3A	DEELPLAN 4	DEELPLAN 6	DEELPLAN 7	DEELPLAN 8A	DEELPLAN 8B	DEELPLAN 8C	DEELPLAN 9
AANTAL WONINGEN		797 won	135 won	160 won	8 won	68 won	157 won	139 won	43 won	11 won	9 won	67 won
Appartementen	36,1%	288 won	22 won	59 won	0 won	0 won	68 won	139 won	0 won	0 won	0 won	0 won
- Sociale huur	16,4%	131 won		59 won			12 won	60 won				
- Middel (winkelgebied)	7,9%	63 won						63 won				
- Middel (overige deelgebieden)	4,0%	32 won					32 won					
- Duur (winkelgebied)	2,0%	16 won						16 won				
- Duur (overige deelgebieden)	5,8%	46 won	22 won				24 won					
Grondgebonden	63,9%	509 won	113 won	101 won	8 won	68 won	89 won	0 won	43 won	11 won	9 won	67 won
- Sociale huur	4,3%	34 won				6 won	10 won		11 won		7 won	
- Rijwoning (tussen)	19,6%	156 won	40 won	45 won		9 won	24 won		5 won	5 won		28 won
- Rijwoning (hoek)	12,8%	102 won	34 won	16 won		4 won	30 won		4 won	2 won		12 won
- Semi-bungalow	9,0%	72 won	14 won	7 won	8 won	26 won	4 won					13 won
- Tweekapper (klein)	2,5%	20 won	8 won			10 won			2 won			
- Tweekapper (groot)	11,3%	90 won	16 won	26 won		4 won	16 won		14 won		2 won	12 won
- Vrijstaand (klein)	1,6%	13 won	1 won			3 won	1 won		4 won	3 won		1 won
- Vrijstaand (groot)	2,8%	22 won		7 won		6 won	4 won		3 won	1 won		1 won

FASERING

			DEELPLAN 1	DEELPLAN 2	DEELPLAN 3A	DEELPLAN 4	DEELPLAN 6	DEELPLAN 7	DEELPLAN 8A	DEELPLAN 8B	DEELPLAN 8C	DEELPLAN 9
Appartementen	36,1%	288 won	22 won	59 won	0 won	0 won	68 won	139 won	0 won	0 won	0 won	0 won
2016	0,0%	0 won										
2017	0,0%	0 won										
2018	17,4%	139 won						139 won				
2019	0,0%	0 won										
2020	11,3%	90 won	22 won				68 won					
2021	7,4%	59 won		59 won								
2022	0,0%	0 won										
2023	0,0%	0 won										
2024	0,0%	0 won										
2025	0,0%	0 won										
2026	0,0%	0 won										
2027	0,0%	0 won										
Grondgebonden	63,9%	509 won	113 won	101 won	8 won	68 won	89 won	0 won	43 won	11 won	9 won	67 won
2016	0,0%	0 won										
2017	0,0%	0 won										
2018	12,0%	96 won		96 won								
2019	8,3%	66 won	61 won	5 won								
2020	27,5%	219 won	52 won			38 won	89 won					40 won
2021	7,2%	57 won				30 won						27 won
2022	7,9%	63 won							43 won	11 won	9 won	
2023	1,0%	8 won			8 won							
2024	0,0%	0 won										
2025	0,0%	0 won										
2026	0,0%	0 won										
2027	0,0%	0 won										