

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

OVERZICHT KOSTEN

B	Sloopkosten	€	619.277	Zit in punt 15. Plankostenscan
C	Onderzoekskosten	€	557.835	
D	Bodemsanering en grondwerken	€	335.027	Zit in punt 17. Plankostenscan
E	Nutsvoorzieningen	€	37.722	Zit in punt 17. Plankostenscan
F	Riolering met toebehoren	€	332.678	Zit in punt 17. Plankostenscan
G	Openbare wegen	€	21.441.895	Zit in punt 17. Plankostenscan
H	Groenvoorzieningen	€	659.736	Zit in punt 17. Plankostenscan
I	Openbare verlichting en brandkranen	€	78.710	Zit in punt 17. Plankostenscan
J	Milieu, archeologie voorzieningen	€	2.240.313	
K	Planontwikkelingskosten	€	7.015.953	
L	Tijdelijk beheer	€	144.188	
M	Raming van planschade	€	62.900	
N	Bovenplanse kosten	€	1.061.402	
T	Rente	€	57.407-	

INPUT PLANKOSTENSCAN

15.	Sloopkosten	€	619.277	
17.	Bouw & woonrijp maken	€	22.885.768	

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

KOSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal	
B	Sloopkosten					€	619.277
01	Gerealiseerde sloopkosten dg 8	1	post	€ 599.865,66	€ 599.866		
02	Gerealiseerde sloopkosten dg 9	1	post	€ 19.411,61	€ 19.412		
C	Onderzoekskosten					€	557.835
01	Gerealiseerde onderzoekskosten	1	post	€ 537.635,08	€ 537.635		
02	Onderzoekskosten aanbesteed	1	post	€ 200,00	€ 200		
03	Overige onderzoeken	1	post	€ 20.000,00	€ 20.000		
D	Bodemsanering en grondwerken					€	335.027
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	Gerealiseerde spoorduiker naar waterberging (incl waterberging)	1	post	€ 207.463,00	€ 207.463		
04	Geraamde kosten nog aan te leggen waterberging	4.450	m²	€ 15,00	€ 66.750		
05	Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
E	Nutsvoorzieningen					€	37.722
01	Gerealiseerde kosten verleggen kabels en leidingen	1	post	€ 37.722,00	€ 37.722		
02	Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
F	Riolering met toebehoren					€	332.678
01	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 4: Riolering	459	m	€ 592,00	€ 271.728		
02	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 15: Huisaansluitingen	58	st	€ 1.060,00	€ 60.950		
03	Gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
G	Openbare wegen					€	21.441.895
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	€ 7.314.379,98	€ 7.314.380		
05	Gerealiseerde kosten woonrijp maken	1	post	€ 4.762.831,27	€ 4.762.831		
06	Gerealiseerde kosten verkeersmaatregelen tbv BWM	1	post	€ 54.027,34	€ 54.027		
07	Gerealiseerde kosten aanleggen fietspad	1	post	€ 277.314,77	€ 277.315		
08	Bouwrijp maken aanbesteed	1	post	€ 762.733,82	€ 762.734		
09	Woonrijp maken aanbesteed	1	post	€ 2.433.734,35	€ 2.433.734		
10	Geraamde kosten aanleggen sternet fietspad	1	post	€ 312.000,00	€ 312.000		
11	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 3: Bouwstraat	2.296	m²	€ 32,00	€ 73.472		
12	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 7: Woonstraat klinkers	2.296	m²	€ 91,00	€ 208.936		
13	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 9: Parkeren klinkers	1.692	m²	€ 102,50	€ 173.430		
14	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 11: Fietspad	1.517	m²	€ 194,00	€ 294.298		
15	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 13: Voetpad auto te gast klinkers	-	m²	€ 74,00	€ -		
16	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 14: Voetpad tegels	3.048	m²	€ 64,00	€ 195.072		
H	Groenvoorzieningen					€	659.736
01	Gerealiseerde kapkosten bomen	1	post	€ 32.862,06	€ 32.862		
02	Gerealiseerde kosten groen aanleg	1	post	€ 14.276,50	€ 14.277		
03	Gerealiseerde natuurcompensatie	1	post	€ 4.273,00	€ 4.273		
04	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 17: Groen	10.514	m²	€ 41,00	€ 431.074		
05	Spelvoorzieningen jonger dan 10 jaar	4	st	€ 12.000,00	€ 48.000		
06	Spelvoorzieningen ouder dan 10 jaar	4	st	€ 28.000,00	€ 112.000		
07	Straatmeubilair	58	st	€ 300,00	€ 17.250		
08	Overige gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
I	Openbare verlichting en brandkranen					€	78.710
01	Gerealiseerde kosten aanleggen brandputten	1	post	€ 15.000,00	€ 15.000		
02	Geraamde kosten nog aan te leggen PF 16: OV verlichting	23	st	€ 2.770,00	€ 63.710		
03	Gerealiseerde kosten onder G Openbare Wegen	1	post	€ -	€ -		
J	Milieu, archeologie voorzieningen					€	2.240.313
01	Gerealiseerde afkoopkosten geurcirkel Visser	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	Gerealiseerde kosten geluidsscherm langs spoor	1	post	€ 1.214.000,00	€ 1.214.000		
06	Geluidsscherm langs spoor aanbesteed	1	post	€ 330.400,00	€ 330.400		
07	Raming realiseren voorziening overklimbaarheid geluidsscherm	1	post	€ 123.877,00	€ 123.877		
08	Aanvullend archeologisch onderzoek	1	post	€ -	€ -	+ P.M.	
K	Plankostenscan					€	7.015.953
01	Verwerving	1	post	€ 483.840,00	€ 483.840		
02	Stedenbouw	1	post	€ 632.798,72	€ 632.799		
03	Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 141.440,00	€ 141.440		
04	Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 3.644.375,19	€ 3.644.375		
05	Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 76.286,40	€ 76.286		
06	Communicatie	1	post	€ 292.130,72	€ 292.131		
07	Gronduitgifte	1	post	€ 476.160,00	€ 476.160		
08	Management	1	post	€ 882.203,14	€ 882.203		
09	Planeconomie	1	post	€ 386.719,18	€ 386.719		
L	Tijdelijk beheer					€	144.188
01	Gerealiseerde kosten tijdelijk beheer	1	post	€ 144.188,21	€ 144.188		
02	Nazorg verharding	-	m²	€ 6,00	€ -		
03	Nazorg groen	-	m²	€ 3,00	€ -	+ 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					€	1.061.402
01	Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning goedkoop	147	st	€ 460,84	€ 67.744		
01	Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning midden	337	st	€ 692,86	€ 233.493		
02	Gerealiseerde bovenplanse kosten Woning duur	242	st	€ 1.401,30	€ 339.113		
03	Gerealiseerde bovenplanse kosten Detailhandel (m² bvo)	11.230	m² bvo	€ 25,00	€ 280.763		
04	Geraamde bovenplanse kosten Woning goedkoop	127	st	€ 530,54	€ 67.379		
05	Geraamde bovenplanse kosten Woning midden	7	st	€ 791,85	€ 5.543		
06	Geraamde bovenplanse kosten Woning duur	8	st	€ 1.583,71	€ 12.670		
07	Geraamde bovenplanse kosten Detailhandel (m² bvo)	1.000	m² bvo	€ 18,60	€ 18.605		
08	Geraamde bovenplanse kosten Maatschappelijk (m² bvo)	3.880	m² bvo	€ 9,30	€ 36.093		
T	Rente					€	57.407-
01	Berekende rente 2016	0,50%			€ 680		
02	Berekende rente 2017	0,32%			€ 1.306		
03	Berekende rente 2018	0,28%			€ 11.981-		
04	Berekende rente 2019	0,17%			€ 10.677-		
05	Berekende rente 2020	0,28%			€ 20.277-		
06	Berekende rente 2021	0,07%			€ 6.927-		
07	Berekende rente 2022	0,10%			€ 9.531-		

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

GEMEENTELIJK GRONDPRIJSBELEID VAN 2021

Woningbouw	- Sociale woningbouw	Eenheidsprijs
	- Woningbouw (projectmatig)	Genormeerd residueel
	- Woningbouw (CPO/PO)	Genormeerd residueel
Overige functies	- Detailhandel	Residueel per geval
	- Non-profitfuncties	Deels residueel, deels eenheidsprijs

GRONDPRIJZEN	APPARTEMENTEN				
	sociaal*	middel (w)	middel (d)	duur (w)	duur (dg)
Gegevens					
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	100 m² bvo	120 m² bvo	135 m² bvo	142 m² bvo	170 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	71,0%	70,8%	70,4%	70,4%	70,6%
- Netto woonoppervlak (m² GBO)	71 m² gbo	85 m² gbo	95 m² gbo	100 m² gbo	120 m² gbo
- Kaveloppervlak (m²)					
- Aantal	241 won	63 won	32 won	16 won	46 won
- Totaal bruto vloeroppervlak (m² BVO)	24.100 m² bvo	7.560 m² bvo	4.320 m² bvo	2.272 m² bvo	7.820 m² bvo
Opbrengsten					
- Opbrengst V.O.N. (woning/appartement)	€ -	€ 375.000	€ 430.000	€ 440.000	€ 540.000
Kosten					
- Stichtingskosten	€ -	€ 262.900	€ 292.700	€ 306.300	€ 363.700
Resultaat					
- Grondwaarde per woning		€ 47.000	€ 62.700	€ 57.300	€ 82.600
Residuele grondprijs					
- Grondprijs per m² (of bvo)	€ 157,00	€ 391,65	€ 464,45	€ 403,50	€ 485,90
* Conform Kader grondprijzen 2022, gemeente Tilburg					

GRONDGEBONDEN							
sociaal	rijwoning	hoekwoning	semi-bungalow	tweekapper (k)	tweekapper (g)	vrijstaand (k)	vrijstaand (g)
130 m² bvo 73,1%	155 m² bvo 76,1%	155 m² bvo 76,1%	135 m² bvo 88,9%	181 m² bvo 69,1%	232 m² bvo 69,0%	220 m² bvo 75,0%	220 m² bvo 75,0%
95 m² gbo 130 m²	118 m² gbo 160 m²	118 m² gbo 225 m²	120 m² gbo 240 m²	125 m² gbo 240 m²	160 m² gbo 280 m²	165 m² gbo 405 m²	165 m² gbo 510 m²
31 won 4.030 m² bvo	151 won 4.030 m² bvo	98 won 23.405 m² bvo	72 won 15.190 m² bvo	18 won 9.720 m² bvo	74 won 3.258 m² bvo	6 won 17.168 m² bvo	18 won 1.320 m² bvo
€ -	€ 385.000	€ 425.000	€ 475.000	€ 455.000	€ 585.000	€ 625.000	€ 675.000
€ -	€ 228.900	€ 228.900	€ 313.900	€ 319.300	€ 408.800	€ 371.300	€ 371.300
€ 19.600	€ 89.300	€ 122.300	€ 78.600	€ 56.700	€ 74.700	€ 145.200	€ 186.500
€ 150,75	€ 558,15	€ 543,55	€ 327,50	€ 236,25	€ 266,80	€ 358,50	€ 365,70

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%	192,4%	292,4%	392,4%	492,4%	592,4%	692,4%
- 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)		€ 205	€ 175	€ 163	€ 175	€ 163	€ 143	€ -
- Opbrengst (BAR)		7,8%	7,8%	7,8%	6,5%	7,5%	7,5%	1,0%
Totale opbrengsten (€ per m² bvo)	€ 25.341.700	€ 1.918.600	€ 6.966.300	€ 2.416.700	€ 13.448.100	€ 487.500	€ 104.500	€ -
Kosten								
- Stichtingskosten (excl BTW)	€ 13.974.900	€ 1.105.600	€ 4.702.500	€ 1.756.400	€ 5.815.600	€ 342.900	€ 84.000	€ 167.900
Resultaat								
- Grondwaarde commercieel / buurtcentrum	€ 11.366.800	€ 813.000	€ 2.263.900	€ 660.200	€ 7.632.500	€ 144.600	€ 20.500	€ 167.900-
Residuele grondprijs								
- Grondprijs per m² bvo	€ 1.010,00	€ 1.030,00	€ 670,00	€ 530,00	€ 1.410,00	€ 590,00	€ 340,00	€ -
* Conform Kader grondprijzen 2022, gemeente Tilburg								

MAATSCHAPPELIJKE CENTRUMVOORZIENING			KINDCENTRUM
horeca		maatschappelijk	
4.880 m² bvo	200 m² bvo	800 m² bvo	3.880 m² bvo
99,7%	492,4%	592,4%	592,4%
4.864 m² vvo	184 m² vvo	800 m² vvo	3.880 m² vvo
	€ 163	€ -	0,0%
	7,5%	0,0%	€ -
€ 398.000	€ 398.000	€ -	€ -
€ 279.900	€ 279.900	€ -	€ -
€ 216.000	€ 118.000	€ 98.000	€ -
€ 220,00	€ 590,00	€ 122,50	€ 122,50

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		866 won	135 won	160 won	8 won	68 won	157 won	139 won	117 won	0 won	15 won	67 won
Appartementen	46,0%	398 won	22 won	59 won	0 won	0 won	68 won	139 won	110 won	0 won	0 won	0 won
- Sociale huur	27,8%	241 won		59 won			12 won	60 won	110 won			
- Middel (winkelgebied)	7,3%	63 won						63 won				
- Middel (overige deelgebieden)	3,7%	32 won					32 won					
- Duur (winkelgebied)	1,8%	16 won						16 won				
- Duur (overige deelgebieden)	5,3%	46 won	22 won				24 won					
Grondgebonden	54,0%	468 won	113 won	101 won	8 won	68 won	89 won	0 won	7 won	0 won	15 won	67 won
- Sociale huur	3,6%	31 won				6 won	10 won				15 won	
- Rijwoning (tussen)	17,4%	151 won	40 won	45 won		9 won	24 won		5 won			28 won
- Rijwoning (hoek)	11,3%	98 won	34 won	16 won		4 won	30 won		2 won			12 won
- Semi-bungalow	8,3%	72 won	14 won	7 won	8 won	26 won	4 won					13 won
- Tweekapper (klein)	2,1%	18 won	8 won			10 won						
- Tweekapper (groot)	8,5%	74 won	16 won	26 won		4 won	16 won					12 won
- Vrijstaand (klein)	0,7%	6 won	1 won			3 won	1 won					1 won
- Vrijstaand (groot)	2,1%	18 won		7 won		6 won	4 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	46,0%	398 won	22 won	59 won	0 won	0 won	68 won	139 won	110 won	0 won	0 won	0 won
2016	0,0%	0 won										
2017	0,0%	0 won										
2018	16,1%	139 won						139 won				
2019	0,0%	0 won										
2020	10,4%	90 won	22 won				68 won					
2021	6,8%	59 won		59 won								
2022	0,0%	0 won										
2023	0,0%	0 won										
2024	12,7%	110 won							110 won			
2025	0,0%	0 won										
2026	0,0%	0 won										
2027	0,0%	0 won										
Grondgebonden	54,0%	468 won	113 won	101 won	8 won	68 won	89 won	0 won	7 won	0 won	15 won	67 won
2016	0,0%	0 won										
2017	0,0%	0 won										
2018	11,1%	96 won		96 won								
2019	7,6%	66 won	61 won	5 won								
2020	25,3%	219 won	52 won			38 won	89 won					40 won
2021	3,5%	30 won				30 won						
2022	3,1%	27 won										27 won
2023	0,9%	8 won			8 won							
2024	2,5%	22 won							7 won		15 won	
2025	0,0%	0 won										
2026	0,0%	0 won										
2027	0,0%	0 won										