

**stec
groep**



Waardebepaling kavels Laarveld

Waardebepaling voor
woningbouwkavels in fase 3 en 4

Stec Groep aan Gemeente Weert

Luuk Lentferink & Erik de Leve
20 december 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Onze adviezen	4
2.1	Reken afhankelijk van type met grondprijzen van € 180 tot € 325 per m ² kavel inclusief btw	4
2.2	Reken voor grondgebonden koopwoningen met grondprijzen van € 285 tot € 325 per m ² kavel inclusief btw.....	4
2.3	Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen.....	5
2.4	Reken voor grondgebonden vrijesectorhuurwoningen met grondprijzen van € 270 tot € 280 per m ² kavel inclusief btw	9
2.5	Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarden vrijesectorhuurwoningen	9
2.6	Ga voor sociale huurwoningen in Laarveld uit van € 20.600 tot € 28.100 (incl btw) aan grondwaarde per woning	11
2.7	Hanteer deze uitgangspunten voor residuele grondwaardeberekening sociale huurwoningen	11
	Bijlage A: Locatieprofiel	13
	Bijlage B: Marktanalyse	14
	Bijlage C: Onderbouwing en referenties	16

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

U heeft behoefte aan actuele grondprijzen voor kavels voor woningbouw in de gemeente Weert. Deze wilt u baseren op een goed onderbouwde en marktconform bepaalde waarde.

Het gaat om grondprijzen voor woningbouw in de 3^e en 4^e fase van het plan Laarveld (uw grootste woningbouwlocatie) in Weert. U wilt van ons advies over marktconforme VON-prijzen en stichtingskosten voor verschillende grondgebonden woningtypen, zowel in het koop segment als in de sociale huur en de middenhuur. Deze input is bepalend voor de resultaten van uw grondopbrengsten.



1.2 Onze aanpak

We hebben gekeken naar de relevante marktontwikkelingen en de kwaliteiten van de locatie (indicatief). Daarnaast bepaalden we de marktwaarde (VON-prijs per m² gbo) van elk woningtype, de aanneemsom en de stichtingskosten. Voor (sociale) huurwoningen maken we een doorrekening op basis van de DCF-methode (kasstromenmodel). We adviseren u met dit rapport over de te hanteren grondprijzen voor projectbouw en particulier opdrachtgeverschap op de geselecteerde locatie binnen uw gemeente.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage leest u onze aanbevelingen, bevindingen en conclusies. In hoofdstuk 2 leest u ons grondprijzadvies: de actuele grondwaarden voor de locatie Laarveld in de gemeente Weert. Daarna lichten we toe welke uitgangspunten dienen als input voor onze berekening. In de bijlagen treft u de locatieprofielen van de deelgebieden, de marktanalyse, de onderbouwing en de referenties ten behoeve van het prijsadvies aan.

Figuur 1: situering fase 3 en 4 in plan Laarveld



Bron: gemeente Weert, bewerking Stec Groep (2019).

2 Onze adviezen

2.1 Reken afhankelijk van type met grondprijzen van € 180 tot € 325 per m² kavel inclusief btw

We adviseren u afhankelijk van het type woning te rekenen met grondprijzen die variëren van € 180 tot € 325 per m² kavel inclusief btw. Onderstaande tabel heeft prijspeil medio 2019.

Tabel 1: grondprijzen Laarveld medio 2019

Woningtype	Grondprijs per m ²	Vaste kavelprijs
PO, vrijstaand	€ 300 – 325	
Twee-onder-een-kap vrije sector	€ 285 – 300	
Patio's vrije sector	€ 310	
Vrijstaand geschakeld vrije sector	€ 310	
Sociale huur EGW	€ 180 – 210	€ 20.600 - € 28.100
Middeldure huur	€ 270 – 280	

2.2 Reken voor grondgebonden koopwoningen met grondprijzen van € 285 tot € 325 per m² kavel inclusief btw

De geadviseerde grondprijzen per m² komen overeen met de residuele grondwaarde per m² zoals door ons bepaald en zijn inclusief 1% opslag ter compensatie van de notariskosten. Onderstaande tabel toont de residuele grondwaarden voor projectenbouw en particulier opdrachtgeverschap in Laarveld. In de tabel leest u ook de uitgangspunten die van invloed zijn op de residuele grondwaarden (woninggrootte en kaveloppervlak).

Tabel 2: residuele grondwaarden Laarveld medio 2019 per woningtype

Project	Type		Woon-oppervlakte in m ² gbo	Kavel-oppervlakte in m ²	VON-prijs (ex. btw)	Residuele grondwaarde (ex btw)		Residuele grondwaarde per m ² +1% (incl btw)
						Absoluut	Per m ²	
Laarveld fase 3	Projectbouw	2-1 kap klein LLB	130	225	€ 242.800	€ 55.300	€ 245	€ 300
		2-1 kap groot LLB	160	300	€ 296.200	€ 70.100	€ 235	€ 285
		Patio 1 laags LLB	120	300	€ 273.700	€ 76.900	€ 255	€ 310
		Vrijstaand klein	150	400	€ 300.000	€ 102.000	€ 255	€ 310
	Particuliere kavels	Vrijstaand klein	150	450	€ 316.100	€ 118.100	€ 260	€ 320
		Vrijstaand middel	180	530	€ 376.400	€ 139.600	€ 265	€ 325
		Vrijstaand groot	250	800	€ 520.700	€ 195.900	€ 245	€ 300
		Patio 1 laags	150	400	€ 338.400	€ 103.200	€ 260	€ 320
Laarveld fase 4	Projectbouw	2-1 kap klein LLB	130	225	€ 242.800	€ 55.300	€ 245	€ 300
		2-1 kap groot LLB	160	300	€ 296.200	€ 70.100	€ 235	€ 285
		Patio 1 laags LLB	120	300	€ 273.700	€ 76.900	€ 255	€ 310
		Vrijstaand klein	150	400	€ 300.000	€ 102.000	€ 255	€ 310
	Particuliere kavels	Vrijstaand klein	150	450	€ 316.100	€ 118.100	€ 260	€ 320
		Vrijstaand middel	180	530	€ 376.400	€ 139.600	€ 265	€ 325
		Vrijstaand groot	250	800	€ 520.700	€ 195.900	€ 245	€ 300

Bron: Stec Groep (2019). Residuele waarde en residuele waarde per m² zijn respectievelijk afgerond op honderd- en vijftallen. Door afrondingen kunnen kleine afwijkingen ontstaan.

GRONDPRIJSADVIES VERTALEN NAAR DE PRAKTIJK

In de voorgaande tabel is op hoofdlijnen de grootteklassen qua woonruimte en/of kaveloppervlak opgenomen. Deze zijn in de huidige verkavelingen van plannen opgenomen en/of kunnen als zodanig toegepast worden. Voor de bepaling van indicatieve residuele kavelwaarden kunt u met de tabel goed uit de voeten. Zo kunt u bijvoorbeeld voor een particulier kavel met een oppervlak van 700 m² voor een grote vrijstaande woning rekenen met een kavelprijs van circa € 210.000 (=700 m² maal € 300). Let hierbij op de afronding.

In de volgende paragrafen geven we per stap aan hoe we tot de residuele grondwaarden en prijsadviezen zijn gekomen en hoe met deze uitgangspunten is gerekend.

Differentieer wel binnen projecten

Binnen de projecten adviseren we u te differentiëren naar woningtypen, grootteklassen en naar kwaliteit. We adviseren u voor de kavels op de beste locaties binnen het plangebied een opslag te hanteren van 5% tot maximaal 10% op de residuele grondwaarde. Kavels op de minder aantrekkelijke locaties (als er bijvoorbeeld bronnen van overlast zijn of een verminderd uitzicht) kunnen een afslag tot 5% krijgen. Hiermee brengt u een range van 10 tot 15% aan in de grondprijzen binnen een plangebied als daar een goede onderbouwing voor is.

Grondprijzen 5 - 7% hoger dan fasen Laarveld 1 en 2

Op basis van de residuele methode komen we voor PO kavels voor vrijstaande koopwoningen tot grondprijzen die 5 - 7% hoger liggen dan de actuele grondprijzen in de eerder uitgegeven fase Laarveld 2 (prijspeil 2018). Dit prijsverschil is deels te verklaren door prijsontwikkelingen op de woningmarkt, verschil in kwaliteit van de kavels en verschil in samenstelling van alle kavels in fasen 3 en fasen 4, ten opzichte van die in fasen 1 en 2. Voor sociale huurwoningen komen we tot 2% hogere residuele waarden. De grondprijzen in de gemeente Weert worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het percentage dat is opgenomen in de grondprijsbrief.

2.3 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen

In onderstaande tabel leest u de VON-prijzen (medio 2019) per woningtype die als uitgangspunt dienen voor onze residuele grondwaardeberekening voor de verschillende koopwoningen. De woninggroottes zijn gebaseerd op de gemiddelde gerealiseerde woningen op kavels van een dergelijke omvang in Weert.

Tabel 3: VON-prijsadvies projectenbouw en particulier opdrachtgeverschap Laarveld voor 2019

Projecttype	Type	Woonoppervlak in m ² gbo	Kaveloppervlak in m ²	VON/ m ² gbo (incl. btw)	VON-prijs totaal (incl. btw)	VON-prijs totaal (excl. btw)
Projectbouw	2-1 kap klein LLB	130	225	€ 2.260	€ 293.800	€ 242.800
	2-1 kap groot LLB	160	300	€ 2.240	€ 358.400	€ 296.200
	Patio 1 laags LLB	120	300	€ 2.760	€ 331.200	€ 273.700
	Vrijstaand klein	150	400	€ 2.420	€ 363.000	€ 300.000
Particuliere kavels	Vrijstaand klein	150	450	€ 2.550	€ 382.500	€ 316.100
	Vrijstaand middel	180	530	€ 2.530	€ 455.400	€ 376.400
	Vrijstaand groot	250	800	€ 2.520	€ 630.000	€ 520.700
	Patio 1 laags	150	400	€ 2.730	€ 409.500	€ 338.400

Bron: Stec Groep (2019). VON per m² en VON totaal zijn respectievelijk afgerond op respectievelijk vijf- en honderdtallen. Door afrondingen kunnen afwijkingen ontstaan.

Reken voor nieuwbouwkooptoningen op Laarveld fase 3 en fase 4 met VON-prijzen van € 2.240 per m² gbo tot € 2.760 per m² gbo, afhankelijk van projecttype, woningtype en grootteklasse.

Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype

Om de haalbare VON-prijs per m² gbo te bepalen keken we naar verschillende gegevensbronnen, waaronder CBS, Funda, Huizenzoeker en NVM (zie paragraaf 2.1). De gehanteerde werkwijze in het kort:

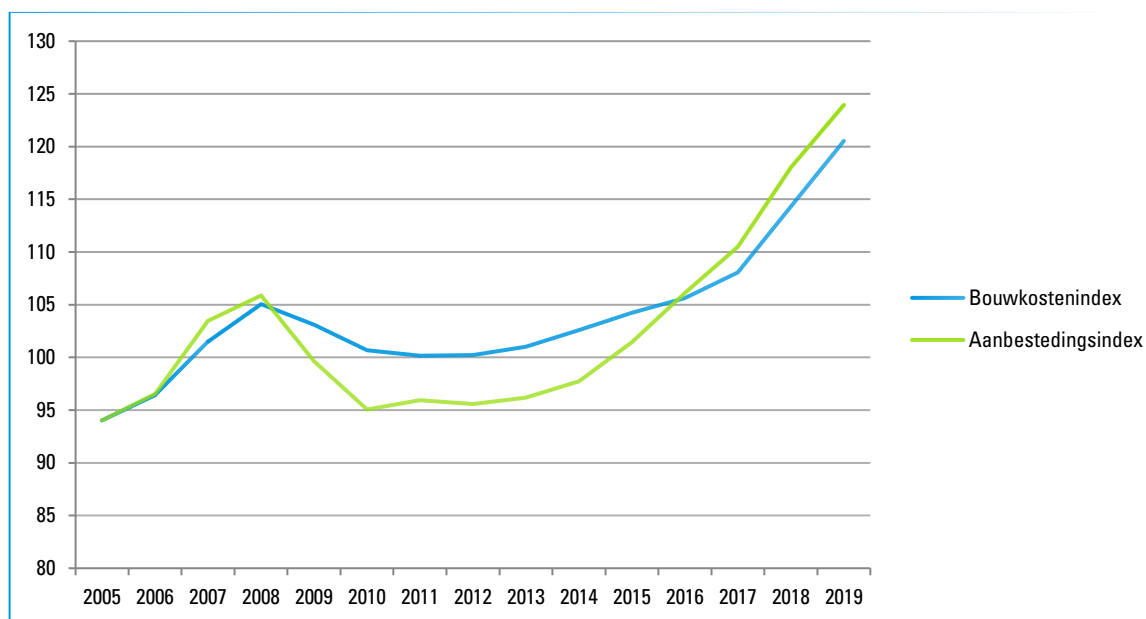
1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (Huizenzoeker en Funda) en gerealiseerde transactieprizen van NVM over de periode 2018 - 2019.
2. Binnen de beschikbare data uit Huizenzoeker (Bijlage C) is specifiek gekeken naar de gegevens (woonoppervlak, kaveloppervlak, woningtype en vraagprijzen) van jonge woningen (na het jaar 2000) en nieuwbouwwoningen (die net gerealiseerd zijn of op korte termijn worden gerealiseerd). De prijsniveaus van deze jonge of nieuwbouwwoningen liggen vaak hoger dan de gemiddelde prijsniveaus (uit punt 1). Het prijsniveau ligt hierdoor per m² GBO van nieuwbouwwoningen 5 - 10% boven dat van de gemiddelde bestaande woning (alle bouwperiodes). Deze 'nieuwbouw-opslag' komt door kwaliteitsverschil met verouderde bestaande bouw. Deze opslag is doorgaans hoger voor appartementen (7 - 10%) en goedkopere grondgebonden woningen. Duurdere woningen worden vaak beter onderhouden, voldoen langer aan woontrends en worden vaker vernieuwd (badkamer, sanitair, keuken et cetera). Hiervoor hanteren we meer de onderkant van de opslagmarge (5%).
3. Op het gemiddelde vraagprijsniveau uit Huizenzoeker en het gemiddelde transactieprijsniveau (NVM) is een opslag gehanteerd om tot VON-prijzen voor nieuwbouw te komen: het aanbod en de transactiegegevens beslaan voor een groot deel woningen uit de bestaande bouw, waarvan een groot deel niet de (bouw)kwaliteit heeft van nieuwbouwwoningen. Door deze correctie vallen de VON-prijzen hoger uit dan de gemiddelde transactie-/ vraagprijzen van de bestaande bouw.
4. Voor de vaststelling van de prijzen hebben we ook rekening gehouden met de transactieprizen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM voor de specifieke projectgebieden in de gemeente. De NVM-transactiegegevens naar postcodegebied vindt u in bijlage C.
5. Naast deze referentiebronnen is ook gekeken naar prijsniveaus van specifieke referentiewoningen en -projecten en zijn deze ook meegenomen voor de bepaling van ons prijsadvies. Een overzicht van referentiewoningen vindt u in bijlage C.
6. We corrigeerden de uitkomsten (uit punt 1 en 2) handmatig om de uitspringers eruit te halen. Dit is gebaseerd op logische overgangen tussen prijsklassen en typen, verschil in kwaliteit tussen locaties en op marktgevoel en bureauexpertise en op de punten 4 en 5.

VON-prijzen zijn een indicatie van de aantrekkelijkheid van kernen en wijken. Uitgaande van dezelfde woning (naar type, grootte en perceel), zal de VON-prijs in een meer gewilde woonkern of wijk hoger liggen dan in een kern of wijk die iets minder gewild is.

Bouw- en bijkomende kosten stijgen door hoogconjunctuur

De stichtingskosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de bouw- en aanbestedingsindex. Ook in 2018 stegen de bouwkosten- en aanbestedingskostenindex verder door, met respectievelijk 5,8 en 6,8%. De toegenomen druk op de woningmarkt stuwt de vraag naar woningen en daarmee ook de vraag naar bouwmaterialen en personeel. Dit drijft de prijs op.

Sinds 2016 ligt de aanbestedingsindex – de feitelijke prijs waarvoor werk wordt aangenomen door bouwers – boven de bouwkostenindex. Dit is een teken van druk op de markt. Door de hoge druk op de woningbouw is de onderhandelingspositie van aannemers versterkt waardoor de aanneemsommen en daarmee de totale stichtingskosten weer hoger liggen. Voor de meeste gehanteerde bouwkosten, hebben we ons gebaseerd op zowel het bouwkostenkompas, ervaringen uit andere projecten en gesprekken met bouwkostendeskundigen over de ontwikkeling van de bouwkosten in Nederland.

Figuur 1: ontwikkeling bouw- en aanbestedingsindex vrijstaande woningen in 2005 - 2019*

Bron: Bouwkostenkompas (2019). 2007 = 100. *tot 1 juli 2019.

Bouwkosten (aanneemsom) zijn uitgedrukt in euro's per m² bvo. We maken voor ieder woningtype onderscheid in de bouwkosten voor projectmatige woningbouw en ook particulier opdrachtgeverschap. Dit door de hogere kwaliteit van particuliere woningen ten opzichte van de projectmatige woningbouw.

Om te komen tot de bouwkosten maken we gebruik van de gemiddelde bouwkosten van referentiewoningen in uw gemeente. In het Bouwkostenkompas wordt per gemeente rekening gehouden met de (gemiddelde) kwaliteit van de bodem en de hierdoor benodigde (extra) investering in bijvoorbeeld fundering. De bouwkosten uit het Bouwkostenkompas geven richting aan ons advies. Op basis van expertgesprekken en onze eigen marktexpertise gaan we uit van een percentage bijkomende kosten van 28%, maar iets lagere bouwkosten dan gehanteerd door het Bouwkostenkompas.

Binnen de residuele methode worden opbrengsten gesaldeerd met de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn afhankelijk van het te bouwen bruto-oppervlak. Per woningtype is de verhouding tussen het bruto-oppervlak en het netto-oppervlak verschillend, de zogenaamde vormfactor. De vormfactor bepaalt daarmee de verhouding tussen het oppervlak dat de opbrengsten genereert (het woonoppervlak of gebruiksoppervlak) en het oppervlak dat de kosten genereert (het bruto vloeroppervlak). Des te hoger de vormfactor is, des te efficiënter is de indeling van de woning. Wij hanteren daarom bij de residuele methode gelijkblijvende bouwkosten per m² bvo. Dat wil zeggen dat de bouwkosten niet afnemen naarmate het bruto-oppervlak toeneemt.

Op basis van de referentiewoningen (zie bijlage C) komen we voor de woningen tot de onderstaande totale realisatiekosten wanneer we uitgaan van de standaardtypen. Dit wordt gebruikt om tot de doorrekening van de grondprijzen te komen.

Tabel 4: bouwkosten/ aanneemsom voor woningbouw (ex btw)

Projecttype	Type	Gbo /m ²	Vorm- factor	Bvo /m ²	Bouw- kosten /m ²	Bijkomend /m ² (28%)	Totale kosten /m ²	Totale stichtings- kosten
Projectbouw	2-1 kap klein LLB	130	75%	173	€ 845	€ 235	€ 1.080	€ 187.500
	2-1 kap groot LLB	160	75%	213	€ 830	€ 230	€ 1.060	€ 226.100
	Patio 1 laags LLB	120	80%	150	€ 1.025	€ 285	€ 1.310	€ 196.800
	Vrijstaand klein	150	80%	188	€ 825	€ 230	€ 1.055	€ 198.000
Particuliere kavels	Vrijstaand klein	150	80%	188	€ 825	€ 230	€ 1.055	€ 198.000
	Vrijstaand middel	180	80%	225	€ 820	€ 230	€ 1.050	€ 236.700
	Vrijstaand groot	250	80%	313	€ 810	€ 225	€ 1.040	€ 324.800
	Patio 1 laags	150	80%	188	€ 980	€ 275	€ 1.255	€ 235.200

Bron: Bouwkostenkompas juli 2019, bewerking Stec Groep 2019. Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

De residuele som: opbrengsten minus kosten

De residuele waarde berekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. In het onderstaand figuur staat de uitgewerkte residuele benadering als voorbeeld. Deze werkwijze voor bepaling van de zuivere residuele grondwaarde wordt toegepast voor koopwoningen. Ook de gemeente Weert rekent met de residuele methode om de grondprijzen voor koopwoningen in de gemeente te bepalen.

Figuur 2: kader voorbeeldberekening residuele grondwaarde koopwoningen (bedragen in €)

VON-prijs	121.000	
btw	21.000	-/-
inkomsten ontwikkelaar	100.000	
stichtingskosten (excl. btw)	80.000	-/-
grondwaarde (excl. btw)	20.000	
btw grond	4.200	
grondwaarde (incl. btw)	24.200	

In onderstaande tabel staan de uitkomsten van de berekening voor Laarveld weergegeven. Allereerst is de VON-prijs exclusief btw berekend. Daarna hebben we de totale stichtingskosten exclusief btw van de VON-prijs exclusief btw afgetrokken. Wat resteert is de waarde van de grond; de residuele grondwaarde (exclusief btw).

Tabel 5: residuele methode voor kavels in gemeente Weert

Projecttype	Type	Woon- oppervla k in m ² gbo	Kavel- oppervlak in m ²	VON-waarde (ex btw)	Tot. bouw- + bijk.kosten (ex btw)	Residuele waarde (ex btw)	Residuele waarde per m ² (ex btw)
Projectbouw	2-1 kap klein LLB	130	225	€ 242.800	€ 187.500	€ 55.300	€ 245
	2-1 kap groot LLB	160	300	€ 296.200	€ 226.100	€ 70.100	€ 235
	Patio 1 laags LLB	120	300	€ 273.700	€ 196.800	€ 76.900	€ 255
	Vrijstaand klein	150	400	€ 300.000	€ 198.000	€ 102.000	€ 255
Particuliere kavels	Vrijstaand klein	150	450	€ 316.100	€ 198.000	€ 118.100	€ 260
	Vrijstaand middel	180	530	€ 376.400	€ 236.700	€ 139.600	€ 265
	Vrijstaand groot	250	800	€ 520.700	€ 324.800	€ 195.900	€ 245
	Patio 1 laags	150	400	€ 338.400	€ 235.200	€ 103.200	€ 260

Bron: Stec Groep (2019). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op honder- en vijftallen. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel.

2.4 Reken voor grondgebonden vrijesectorhuurwoningen met grondprijzen van € 270 tot € 280 per m² kavel inclusief btw

We adviseren u voor 2019 te rekenen met grondprijzen voor grondgebonden vrijesectorhuurwoningen die variëren van € 270 per m² tot € 280 per m² kavel inclusief btw. Onderstaande tabel toont de residuele grondwaarden voor vrijesectorhuurwoningen in Laarveld. In de tabel leest u ook de uitgangspunten die van invloed zijn op de residuele grondwaarden (woninggrootte en kaveloppervlak).

Tabel 6: Gemiddelde residuele grondwaarde grondgebonden vrijesectorhuur Laarveld

Type woning	Woonoppervlak in m ² gbo	Kaveloppervlak in m ²	Huurprijs per maand	Grondwaarde per m ² incl btw
2-1 kap LLB middenhuur	110 m ²	225 m ²	€ 900	€ 280
2-1 kap LLB middenhuur	120 m ²	225 m ²	€ 925	€ 275
2-1 kap LLB middenhuur	130 m ²	225 m ²	€ 950	€ 270

Bron: Stec Groep (2019). Prijspeil juli 2019. Residuele waarde en residuele waarde per m² zijn respectievelijk afgerond op honderd- en vijftallen.

In de volgende paragraaf geven we per stap aan hoe we tot de residuele grondwaarden en prijsadviezen zijn gekomen en hoe met deze uitgangspunten is gerekend.

2.5 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarden vrijesectorhuurwoningen

Om de residuele grondwaarden te bepalen voor vrijesectorhuurwoningen wordt een andere rekenmethode toegepast dan voor koopwoningen. Met name is van belang dat de investeringswaarde van de huurwoningen inzichtelijk wordt gemaakt.

In de tabel op de volgende pagina staan de inputgegevens die gebruikt zijn voor de bepaling van de residuele grondwaarden voor de huurwoningen die niet behoren tot de gereguleerde markt. Hiervoor is gebruikgemaakt van het kasstromenmodel / netto-contante waarde methode. Hierbij worden alle inkomsten (zoals huur en/of verkoopopbrengsten) en de uitgaven (zoals onderhoud, beheer en overige

lasten) in de tijd uitgezet. Vervolgens worden al deze woningen tegen een marktconforme disconteringsvoet (gemiddeld 5,5%¹) teruggerekend naar het heden. Zo is de investeringswaarde bepaald. Van de investeringswaarde worden vervolgens de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten ex btw) afgetrokken om de residuele grondwaarde te berekenen. De residuele grondwaarde per m² is uitgedrukt in een prijs per m² BVO.

Tabel 7: Residuele grondwaarde vrijesectorhuurwoningen

Woningtype	Gbo	Kavel	Rekenhuur		Investerings- Waarde incl btw	Ontwikkelings- kosten incl. btw	Residuele waarde excl btw		Residuele waarde /m ² incl btw
			/m ² gbo	totaal			totaal	/m ² kavel	
2-1 kap LLB middenhuur	110 m ²	225 m ²	€ 8,20	€ 900	€ 247.800	€ 184.600	€ 63.200	€ 230	€ 280
2-1 kap LLB middenhuur	120 m ²	225 m ²	€ 7,70	€ 925	€ 260.800	€ 198.800	€ 62.000	€ 230	€ 275
2-1 kap LLB middenhuur	130 m ²	225 m ²	€ 7,30	€ 950	€ 273.600	€ 212.700	€ 60.900	€ 225	€ 270

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers zijn afgerond op vijfhonderd-, honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

Tabel 8: Uitgangspunten eigenschappen vrijesectorhuurwoningen

Woningtype	Vormfactor	Woonoppervlakte (gbo)	BVO	Kavel	Bouwkosten per m ² BVO (ex btw)	Bijkomende kosten a 30% per m ² BVO (ex btw)
2-1 kap LLB middenhuur	75%	110 m ²	145 m ²	225 m ²	€ 800	€ 240
2-1 kap LLB middenhuur	75%	120 m ²	160 m ²	225 m ²	€ 790	€ 235
2-1 kap LLB middenhuur	75%	130 m ²	175 m ²	225 m ²	€ 780	€ 235

Bron: Bouwkostenkompas (2019), bewerking Stec Groep (2019). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

Voor de huurwoningen is gerekend met een exploitatieperiode van 15 jaar, waarna uitgepand wordt tegen de dan marktconforme verkoopprijs.

Tabel 9: Uitgangspunten exploitatie vrijesectorhuurwoningen

Woningtype	Verkoopopbrengst			Onderhoud		Beheer		Start verkoop in jaar	Leeg- stand	Mutatie - graad	Discon- teringsvoet
	Nom.	/m ² gbo	index	Nom.	index	Nom.	index				
2-1 kap LLB middenhuur	€ 231.000	€ 2.100	2,5%	€ 900	1,9%	€ 550	1,9%	15	3,6%	8,7%	5,5%
2-1 kap LLB middenhuur	€ 249.000	€ 2.075	2,5%	€ 900	1,9%	€ 550	1,9%	15	3,6%	8,7%	5,5%
2-1 kap LLB middenhuur	€ 266.500	€ 2.050	2,5%	€ 900	1,9%	€ 550	1,9%	15	3,6%	8,7%	5,5%

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

¹ De DCF-methode en BAR-methode zijn twee verschillende methodieken om de residuele waarde van huurwoningen te berekenen. Het verschil tussen disconteringsvoet bij een DCF-methode en de BAR is dat de BAR alleen de verhouding weergeeft tussen de bruto markthuurlast in het eerste jaar en de totale investering (v.o.n.). De DCF-methode geeft een preciezer inzicht in de verwachte cashflows en het effect hiervan op de waardering. Met name afwijkende zaken, zoals een groot verschil tussen contract- en markthuurlast of (fors) achterstallig groot onderhoud is in een BAR-berekening lastig inzichtelijk te maken. Ook houdt de DCF-methode rekening met verwachte stijgingen of dalingen van bijvoorbeeld onderhoud of verkoopwaardes. Bron: onafhankelijke taxateurs Nederland (2018); Vastgoedcert (2018), Syntus Achmea outlook 2018 (2018), Colliers Vastgoed Outlook (2018).

2.6 Ga voor sociale huurwoningen in Laarveld uit van € 20.600 tot € 28.100 (incl btw) aan grondwaarde per woning

We adviseren u in Laarveld voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen te rekenen met residuele grondwaarden voor sociale huurwoningen. De waarde ligt gemiddeld op € 20.600 tot € 28.100 voor een kavel, afhankelijk van het woningtype. Dit is gebaseerd op het gemiddelde van 3 berekende scenario's (en nieuwbouw conform bouwbesluit). Als peildatum hanteren we 1 juli 2019. Er daarbij voor gekozen om het kaveloppervlak gelijk te stellen aan het bruto vloeroppervlak van een woning, dit vinden we een realistisch uitgangspunt. In onderstaande tabel leest u de residuele grondwaarden voor een gemiddelde rijwoning. In paragraaf 2.6 leest u de onderbouwing voor de geadviseerde grondwaarden.

Tabel 10: Gemiddelde residuele grondwaarde sociale huurwoning Laarveld

Type woning	Woonoppervlak in m ² gbo	Kaveloppervlak / BVO in m ²	Huurprijs per maand	Grondwaarde incl. btw
Rijwoning (sociale huur)	90 m ²	115 m ²	€ 651	€ 20.600
Rijwoning (sociale huur)	105 m ²	135 m ²	€ 720	€ 28.100

Bron: Stec Groep (2019). Prijsspeil juli 2019. Residuele waarde en residuele waarde per m² zijn respectievelijk afgerond op honderd- en vijftallen.

2.7 Hanteer deze uitgangspunten voor residuele grondwaardeberekening sociale huurwoningen

Voor het bepalen van de grondwaarde hanteren we de residuele benadering. De grondwaarde is hierbij de resultante van de beleggingswaarde (zie volgende pagina voor uitleg van het begrip 'beleggingswaarde') minus de stichtingskosten. De gehanteerde uitgangspunten hiervoor zijn:

- Een uitpond-, een 15-jaars exploitatie scenario en een 50-jaars exploitatie scenario.
- Marktconforme uitgangspunten en enkele uitgangspunten uit het waarderingshandboek 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' zijn gehanteerd.
- Het gemiddelde van deze drie scenario's leidt tot de marktwaarde van de grond.

In het uitpondscenario wordt uitgegaan van uitponden vanaf jaar 1 (verkoop woningen bij mutatie). In het scenario uitponden vanaf jaar 15, wordt gerekend met verkoop bij mutatie vanaf het 15^e jaar.

Het doorexpluitatie scenario voor 50 jaar, gaat uit van verkoopwaarde van het gehele complex (alle woningen) aan een belegger. Dit is dan tegen 90% van de dan marktconforme verkoopprijs aan particulieren. Dit benadert het netto-saldo van de kasstromen uit de eeuwigdurende exploitatie na het 50^{ste} jaar.

Beleggingswaarde / netto-opbrengst van alle kasstromen ligt gemiddeld tussen de € 159.400 en € 184.800 inclusief btw

Uitgangspunt voor de opbrengstenkant van de residuele berekening zijn de beleggingswaarden. De gemiddelde beleggingswaarde bedraagt € 159.400 tot € 184.800 inclusief btw, afhankelijk van het type. Beleggingswaarde is de netto contante waarde van alle kasstromen voortkomend uit de verhuur van de woningen. Huurinkomsten, verkoopopbrengsten door uitponden en de eindwaarde van de belegging vormen samen de inkomende kasstromen. Uitgaande kasstromen zijn onder andere kosten voor beheer, onderhoud en belastingen. Onderstaand alle in- en uitgaande kasstromen:

- De **huurinkomsten** liggen in lijn met de prijsgrenzen van het sociale huurstelsel voor 2019. Ten opzichte van de marktconforme huurwaarde is dit relatief laag (dit drukt de grondwaarde). Bij de huurinkomsten wordt geen rekening gehouden met servicekosten (bij appartementen). Eventuele servicekosten kunnen 1 op 1 worden verrekend met de beheerkosten en hebben derhalve geen invloed op de grondwaarde.
- De **disconteringsvoet** ligt in lijn met de disconteringsvoet zoals benoemd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- De **onderhoudskosten** bedragen € 740 voor de rijwoningen.
- De **beheerkosten** zijn € 615 per woning.

- De hoogte van de **verhuurdersheffing** is onzeker voor de periode na 2023. Daarom bedraagt het gemiddelde heffingspercentage van de periode 2019-2023 voor de gehele beschouwingsperiode 0,588% van de WOZ-waarde.
- De **uitpondwaarde** van de woningen is gebaseerd op vraag- en transactieprijzen van Funda (zie bijlage). Hier komen op- en afslagen voor woningkwaliteit (afwerkingsniveau, bestaande bouw/nieuwbouw), locatie (nabijheid voorzieningen, kwaliteit van de leefomgeving) en transactiedatum.

Alle inkomsten- en kostencomponenten in het kasstromenmodel worden geïndexeerd. Voor de indexatie van alle kostencomponenten en de huurinkomsten wordt gemiddeld 1,9% aangehouden. Deze waarden liggen rond de gemiddelde inflatie van 1,9% zoals geraamd door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de komende 15 jaar. Voor de leegwaarde bedraagt de gemiddelde indexatie 1,9% per jaar.

De beleggingswaarden variëren per scenario. Dit heeft te maken met twee factoren:

- Uitpondwaarden zijn bij hoogconjunctuur doorgaans relatief hoog ten opzichte van de huurwaarden. Dit resulteert in hogere inkomsten bij een uitpondscenario, een hogere beleggingswaarde en dus hogere residuele grondwaarden.
- De disconteringsvoet in een uitpondscenario is hoger dan in een doorexploiteerscenario. Een 'aangebroken' complex (deels uitgepond) is een riskantere belegging dan een intact complex. Dit drukt de hoogte van de kasstroom in een uitpondscenario weer iets naar beneden.

Stichtingskosten inclusief btw bedragen gemiddeld € 138.800 tot € 156.700

De totale stichtingskosten (bouw + bijkomend) voor de sociale woningen bedragen € 1.165 tot € 1.205 inclusief btw, per m² BVO voor de grondgebonden woningen. De bouwkosten en vormfactoren zijn gebaseerd op referenties uit het Bouwkostenkompas, enkele bouwkostenramingen van bouwkostenbureaus, ontwikkelaars en eigen expertise. Overige uitgangspunten zijn: 28% bijkomende kosten en 21% btw.

Tabel 11: Stichtingskosten sociale huurwoningen

Type	Woonoppervlak in m ² GBO	BVO in m ²	Kavel in m ²	Totale stichtingskosten incl btw
Rijwoning (sociale huur)	90 m ²	115 m ²	115 m ²	€ 138.800
Rijwoning (sociale huur)	105 m ²	135 m ²	135 m ²	€ 156.700

Bron: Bouwkostenkompas 2019, Stec Groep (2019). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen.

In onderstaande tabel staat de residuele berekening (netto kasstroom minus stichtingskosten). Hieruit volgt de residuele grondwaarde.

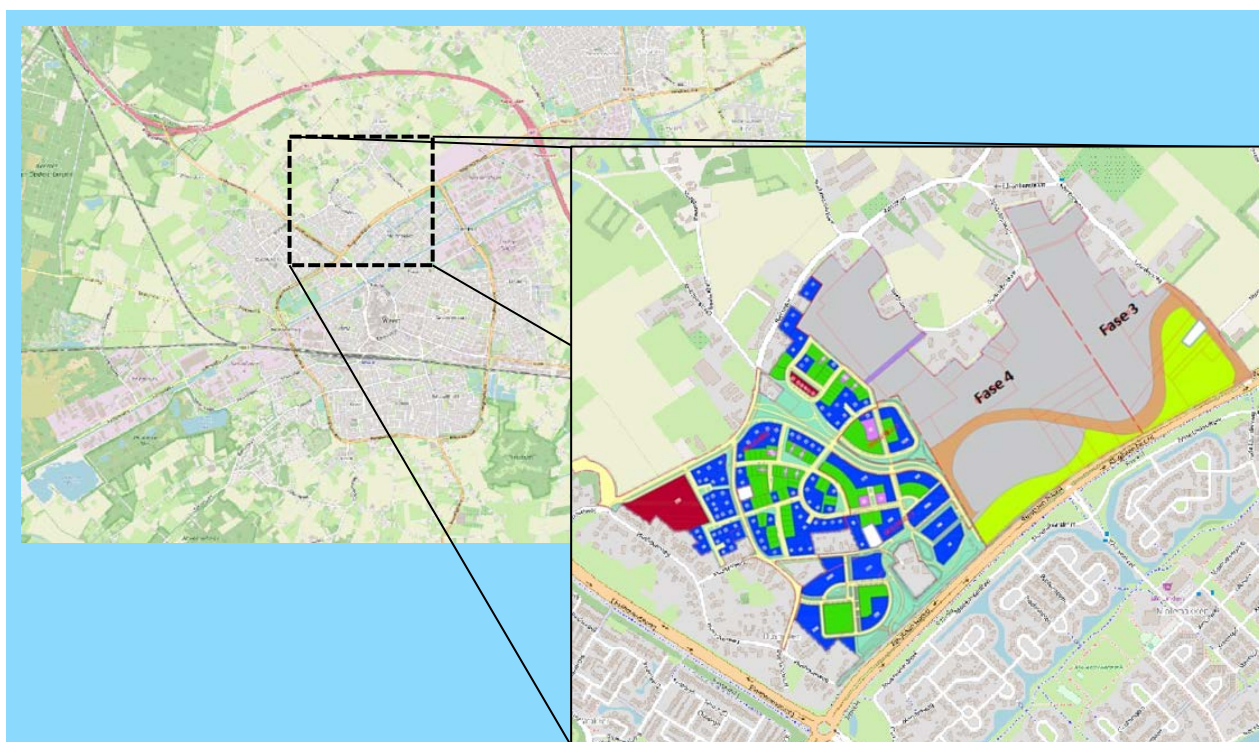
Tabel 12: Residuele 'som' voor sociale huurwoningen (gemiddelde 3 scenario's)

Type woning	Woonoppervlak in m ² GBO	Beleggingswaarde incl. btw	Totale stichtingskosten incl. btw	Residuele grondwaarde		
				Incl. btw	Excl. btw	Excl. btw per m ² kavel
Rijwoning (sociale huur)	90 m ²	€ 159.400	€ 138.800	€ 20.600	€ 17.000	€ 145
Rijwoning (sociale huur)	105 m ²	€ 184.800	€ 156.700	€ 28.100	€ 23.200	€ 175

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

Bijlage A: Locatieprofiel

Tabel A1: locatieprofiel Laarveld



Ligging en bereikbaarheid

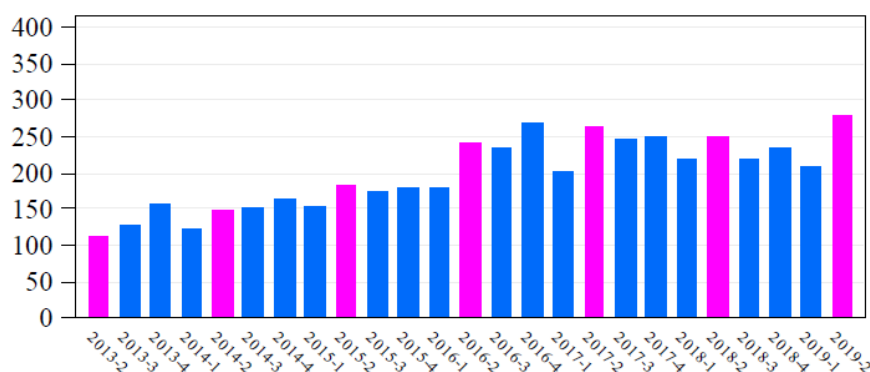
Situatie/ligging	• Woonwijk Laarveld, aan de noordzijde van Weert. Ongeveer 8 tot 10 minuten fietsafstand van het centrum van Weert. • Op circa 10 minuten fietsen of 5 autominuten van het station van Weert.
Bereikbaarheid auto	• Binnen 5 minuten op de A2. • Binnen 25 minuten in Eindhoven en circa 40 minuten in Maastricht.
Bereikbaarheid OV	• Dichtstbijzijnde bushalte op 5 tot 10 minuten loopafstand. • Buslijn 2 rijdt ieder uur tussen Weert Station en Laar . • Treinstation Weert op circa 10 minuten fietsen of 5 autominuten. Dankzij de snelle intercity verbindingen zijn Eindhoven (16 minuten), Maastricht, Heerlen (46 minuten), Utrecht (70 minuten), en Amsterdam (100 minuten) goed te bereiken. • Geen treinverbinding met België.
Nabijheid voorzieningen	• Laarveld heeft geen eigen voorzieningencentrum voor dagelijkse boodschappen. Het centrumgebied Weert met uitgebreid dagelijks en niet dagelijks winkelaanbod is gelegen op circa 8 tot 10 minuten fietsen. Tevens zijn er in de woonwijken 'Molenakker' en 'Boshoven' dagelijkse voorzieningen als een supermarkt en bakkerijen te vinden. • Verschillende onderwijs- en sportvoorzieningen op circa 5 tot 10 minuten fietsen gelegen. Afstanden verkleinen mogelijk door aanleg van fietsbrug tussen Laarveld en Molenakker.
Profiel	
Omgeving	• De direct omgeving is groen en landelijk opgezet . • Een groot aandeel vrijstaande grondgebonden woningen, waaronder enkele boerderijen.
Uitstraling	• Laarveld is ruim opgezet en sluit aan op het bestaande stratenpatroon en bebouwingslinten. • Groot aandeel vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen, maar ook rijwoningen.

Bijlage B: Marktanalyse

Aantrekkende woningmarkt in Midden-Limburg terug te zien in cijfers

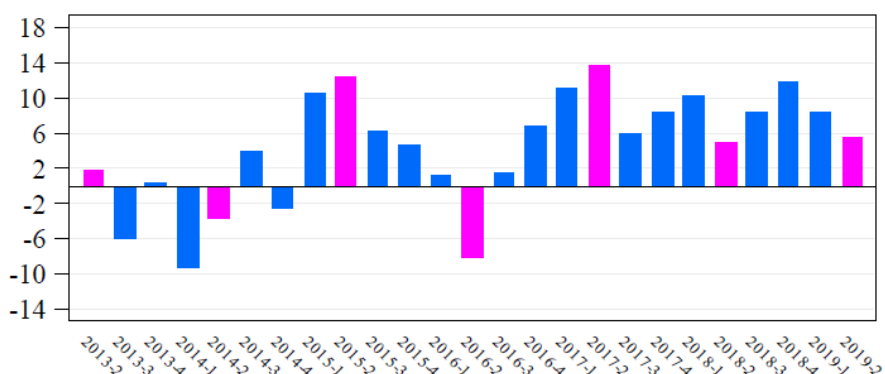
De woningmarkt in Midden-Limburg² is de afgelopen jaren aangetrokken. Onderstaande NVM-gegevens (onderstaande figuren, regio Weert e.o.) tonen een sterk herstel van de woningmarkt in de jaren na de crisis, waarbij de markt zich op dit moment meer lijkt te stabiliseren. Zo zien we een stabilisering van het aantal woningtransacties, en een afname van de groei van de transactieprijis (per m²) in de afgelopen kwartalen. Tegelijkertijd neemt ook de verkooptijd van woningen weer licht toe, maar is deze nog steeds relatief kort in vergelijking met andere kwartalen in de periode Q2 2013 - Q2 2019.

Figuur B1: Aantal transacties per kwartaal periode Q2 2013 - Q2 2019



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Midden-Limburg (juli 2019)

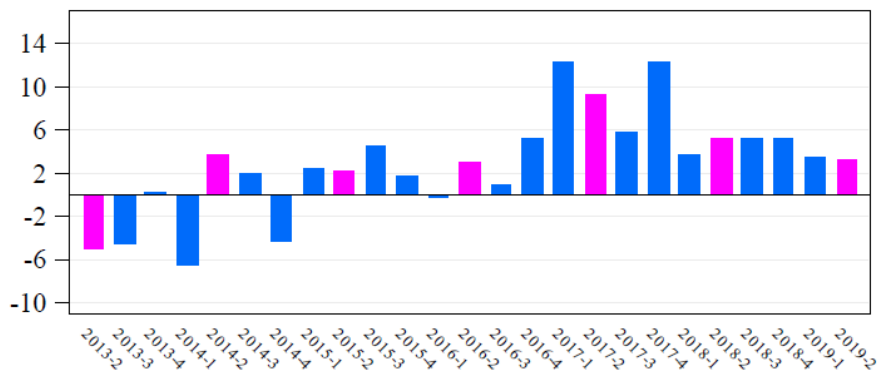
Figuur B2: ontwikkeling van de transactieprijis t.o.v. een jaar eerder, per kwartaal over periode Q2 2013 – Q2 2019



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Midden-Limburg (juli 2019)

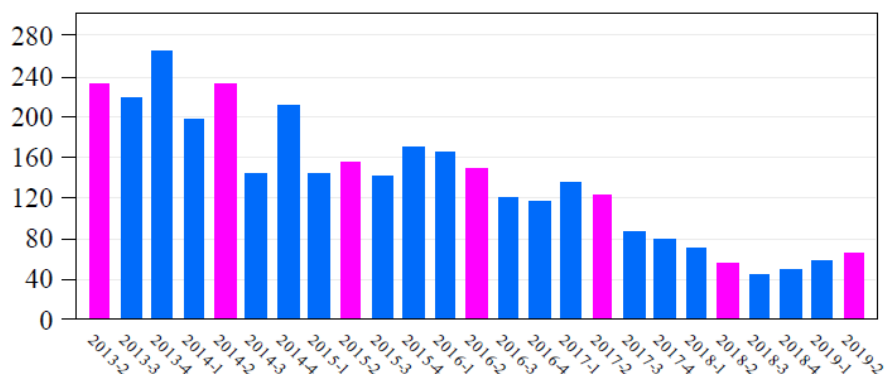
² Midden-Limburg: Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert o.b.v. samenwerking Midden-Limburg (SML)

Figuur B3: ontwikkeling van de m² transactieprijs t.o.v. een jaar eerder, per kwartaal over Q2 2013 – Q2 2019



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Midden-Limburg (juli 2019)

Figuur B4: gemiddelde verkooptijd woning (in dagen), per kwartaal over periode Q2 2013 – Q2 2019



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Midden-Limburg (juli 2019)

Bovenstaande cijfers hebben betrekking op de totale regio Midden-Limburg. We gaan ervan uit dat de ontwikkeling van de woningmarkt in Midden-Limburg representatief is voor de woningmarkt in de gemeente Weert.

Bijlage C: Onderbouwing en referenties

Tabel C1: huidig aanbod grondgebonden koopwoningen Weert

Oppervlak (m ² gbo)	Aantal cases	Gemiddelde vraagprijs (€/m ² gbo)	Gemiddelde woonoppervlakte
71- 80 m ²	6	€ 2.640	79 m ²
81- 90 m ²	10	€ 2.260	87 m ²
91- 100 m ²	8	€ 2.220	96 m ²
101-110 m ²	7	€ 2.180	106 m ²
111-120 m ²	11	€ 2.220	115 m ²
121-130 m ²	18	€ 2.190	127 m ²
131-140 m ²	13	€ 2.110	136 m ²
141-150 m ²	11	€ 2.800	146 m ²
151-160 m ²	9	€ 2.580	156 m ²
161-170 m ²	4	€ 2.610	168 m ²
meer dan 170 m ²	54	€ 2.490	257 m ²

Bron: Huizenzoeker.nl (juli 2019), bewerking Stec Groep (2019). Kolom 3 afgerond op € 10.

Tabel C2: huidig aanbod grondgebonden koopwoningen Laarveld (postcode 6003)

Oppervlak (m ² gbo)	Aantal cases	Gemiddelde vraagprijs (€/m ² gbo)	Gemiddelde woonoppervlakte
91- 100 m ²	1	€ 2.370	95 m ²
101-110 m ²	1	€ 2.570	107 m ²
111-120 m ²	4	€ 2.610	113 m ²
121-130 m ²	2	€ 2.540	125 m ²
131-140 m ²	-	-	-
141-150 m ²	1	€ 2.670	149 m ²
151-160 m ²	1	€ 3.340	157 m ²
161-170 m ²	-	-	-
meer dan 170 m ²	3	€ 2.290	197 m ²

Bron: Huizenzoeker.nl (juli 2019), bewerking Stec Groep (2019). Kolom 3 afgerond op € 10.

Tabel C3: NVM transactiegegevens gemeenteniveau Q3 2018 – Q2 2019

Gebied	Woningtype	Aantal transacties	Mediane transactieprijs per M2	Gemiddelde woonoppervlakte	Gemiddeld kaveloppervlak
Gemeente Weert	Appartement	71	€ 2.020	92 m ²	.
	Tussenwoning	109	€ 1.690	113 m ²	166 m ²
	Hoekwoning	71	€ 1.778	112 m ²	238 m ²
	Twee onder één kap	137	€ 1.910	132 m ²	349 m ²
	Vrijstaande woning	108	€ 2.250	185 m ²	2.941 m ²

Bron: NVM (juli 2019), bewerking Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op hele getallen, kolom 3 afgerond op € 10.

Tabel C4: NVM transactiegegevens postcodegebied 6003 (Laarveld) Q3 2018 – Q2 2019

Gebied	Woningtype	Aantal transacties	Mediane transactieprijs per M2	Gemiddelde woonoppervlakte	Gemiddeld kaveloppervlak
Postcodegebied 6003 (Laarveld e.o.)	Appartement	2	€ 2.520	93 m²	.
	Tussenwoning	3	€ 1.570	111 m²	136 m²
	Hoekwoning	1	.	112 m²	217 m²
	Twee onder één kap	11	€ 2.040	125 m²	265 m²
	Vrijstaande woning	16	€ 2.220	185 m²	1.055 m²

Bron: NVM (juli 2019), bewerking Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op hele getallen, kolom 4 afgerond op € 10.

Tabel C5: referentiewoningen (koop)

Adres	Type	Status	Bouwjaar	Woonoppervlakte	Kaveloppervlakte	Vraag-/transactieprijs	Prijs/m²
Sutjensstraat 10 A, Weert 	Rijwoning	Verkocht	2016	111 m²	180 m²	€ 265.000 k.k.	€ 2.387 k.k.
Korenaar 19, Weert 	Rijwoning	Verkocht	2011	94 m²	128 m²	€ 239.000 k.k.	€ 2.543 k.k.
Heuvelweg 10, Weert 	2-1 kap	Verkocht	2011	136 m²	213 m²	€ 309.000 k.k.	€ 2.272 k.k.
Wilhelmina Smitstraat 6, Weert 	2-1 kap	Verkocht	2009	145 m²	214 m²	€ 369.500 k.k.	€ 2.548 k.k.
Korenaar bnmr. 186, Weert 	Patio, 1-laags	Verkocht	2019	114 m²	265 m²	€ 325.000 v.o.n.	€ 2.851 v.o.n.
Theunishof 3, Weert 	Patio, 1-laags	Verkocht	1979	104 m²	280 m²	€ 250.000 k.k.	€ 2.404 k.k.

Asseltstraat 2, Weert 	Patio, 1-laags	Aanbod	1993	76 m ²	236 m ²	€ 245.000 k.k.	€ 3.224 k.k.
Waterpeper 6, Weert 	Vrijstaand	Verkocht	2019	145 m ²	316 m ²	€ 405.000 v.o.n.	€ 2.793 v.o.n.
Jankushofstraat 14, Weert 	Vrijstaand	Verkocht	2001	152 m ²	427 m ²	€ 409.000 k.k.	€ 2.691 k.k.
Onzelievevrouwehofweg 12, Weert 	Vrijstaand	Aanbod	2009	229 m ²	521 m ²	€ 599.500 k.k.	€ 2.618 k.k.

Bron: Funda.nl (juli 2019), bewerking Stec Groep (2019). Kolom 7 afgerond op € 100, kolom 8 afgerond op gehele getallen.

Tabel C6: referentiewoningen (huur)

Woning	Type	Status	Bouwjaar	Opp. (m ²)	Kavel (m ²)	Prijs per mnd (€)	Prijs per m ²	Datum
Veldbloemstraat 34, Weert 	2-1 kap	Verhuurd	2001	139	n.b.	€ 1.060	€ 7,6	30-4-2019
Sutjensstraat 24, Weert 	2-1 kap	Verhuurd	2013	103	175	€ 1.050	€ 10,2	13-3-2019
Boterbloemstraat 35, Weert 	2-1 kap	Verhuurd	2001	110	n.b.	€ 1.000	€ 9,1	25-1-2019

Bron: Funda (juli 2019), bewerking Stec Groep 2019.

TOELICHTING OP TABEL C7: STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEWONINGTYPE

Onderstaande tabel toont de stichtingskosten per type woning zoals deze in dit onderzoek zijn gehanteerd. Om de stichtingskosten van een woning te bepalen is onder andere gebruik gemaakt van het Bouwkostenkompas. Op basis van verschillende referentiewoningen uit het bouwkostenkompas, interne expertise en externe expertise zijn de voor dit onderzoek gehanteerde stichtingskosten per type woning vastgesteld.

De keuze voor een plat dak of een puntdak, hoger bouwen, de aanwezigheid van een parkeerkelder of garage, en een hogere EPC-normering hebben allemaal invloed op de hoogte van de stichtingskosten van een woning. De stichtingskosten per type woning zoals gehanteerd in dit onderzoek betreffen een gemiddelde.

Tabel C7: bouwkosten referentie woningtype

Type	Bouwkosten en vormfactor	
2-1 kap		
Klein	Bouwkosten : € 845 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 235 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.080 per m ² bvo Vormfactor = 75%	
Groot	Bouwkosten : € 830 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 230 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.060 per m ² bvo Vormfactor = 75%	
Twee onder één kap (schuin dak) garage geschakeld	Twee onder één kap (schuin dak)	
		

Type	Bouwkosten en vormfactor	
Patiowoning		
Klein	Bouwkosten : € 1.025 per m² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 285 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.310 per m² bvo Vormfactor = 80%	
Groot	Bouwkosten : € 980 per m² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 275 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.255 per m² bvo Vormfactor = 80%	
Patiowoning (2 laags)	Patiowoning (1 laags)	
		

Type	Bouwkosten en vormfactor	
Vrijstaand		
Klein (projectbouw)	Bouwkosten : € 825 per m² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 230 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.055 per m² bvo Vormfactor = 80%	
Klein	Bouwkosten : € 825 per m² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 230 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.055 per m² bvo Vormfactor = 80%	
Middel	Bouwkosten : € 820 per m² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 230 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.050 per m² bvo Vormfactor = 80%	
Groot	Bouwkosten : € 810 per m² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 225 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.040 per m² bvo Vormfactor = 80%	
Herenhuis (schuin dak)	Cataloguswoning (3 laags)	Stedelijke villa
		

Type	Bouwkosten en vormfactor	
Rijwoning (sociale huurwoning)		
Klein	Bouwkosten : € 775 per m² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 220 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 995 per m² bvo Vormfactor = 78%	
Groot	Bouwkosten : € 750 per m² bvo Bijkomende kosten: 30% = € 210 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 960 per m² bvo Vormfactor = 78%	
Sociale huurwoning	Seriematig 3 laags (schuin dak)	
		

Bron: Bouwkostenkompas, gesprekken met bouwkundige bureaus, bewerking Stec Groep, juli 2019. Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak. Bedragen exclusief btw, afgerond op € 5.

Figuur C1: voorbeeld kasstromenmodel (DCF-methode)

naam tabblad

1

type woning

Rij tot stlopp

exploitatie

doorexploiteren

oppervlakte

BVO

115

vormfactor

78%

GBO

30

kaveloppervlak

100

uitgaven en inkomsten per woning

bedrag

index

huuropbrengst per m²

7.22

huur opbrengst per maand

650,00

1,83%

onderhoud per jaar

140,00

1,83%

beheerskosten per jaar

615,00

1,83%

overige lasten per jaar

1.469,58

2,50%

verkoopopbrengst

177.750

2,50%

verkoopkosten

1,6%

totale huursom

7.800

totale kosten

2.825

kosten als % huur

36%

per m²

1.375

exploitatie

aantal woningen

100

exploitatiejaar (in jaren)

50

verkoopstart in jaar

50

leegstand

3,6%

mutatiegraad

8,7%

readement

disconteringsvoet

5,30%

verhouding beleggerswaarde / leegswaarde bij verkoop na periode X

90,0%

verkoopprijs leeg na 50 jaar

610.346

exit/eind waarde bij complexverkoop

543.851

investeringen

bouwkosten

765

per m² BVO excl btw

btw

161

21%

bouwkosten

926

per m² BVO incl btw

bijkomende kosten

278

30%

totale ontwikkelkosten

1.203

per m² BVO incl btw

ontwikkelingskosten per woning

138.848

totale ontwikkelingskosten

13.884.750

totale waarde kasstromen

14.836.131

waarde grond

1.011.441

per woning incl btw

10.114

per woning ex btw

8.359

21%

jaar	aantal woningen ultimo	huur	leegstand	verkoop	sindswaarde	inkomsten	onderhoud	beheerskosten	overige lasten	uitgaven	netto operationele kasstromen	C/W
2019	100	780.000	28.021	-	-	751.979	74.000	61.500	146.358	282.458	469.521	445.889
2020	100	764.764	28.551	-	-	766.213	75.401	62.664	150.632	288.637	477.516	430.657
2021	100	809.808	29.032	-	-	780.716	76.828	63.850	154.398	295.076	485.640	415.339
2022	100	825.137	29.642	-	-	795.434	78.282	65.053	158.258	301.539	493.895	401.718
2023	100	840.755	30.203	-	-	810.552	79.764	66.290	162.210	308.269	502.283	387.378
2024	100	856.669	30.775	-	-	825.834	81.274	67.545	166.270	315.089	510.806	374.702
2025	100	872.885	31.358	-	-	841.528	82.812	68.824	170.427	322.062	519.465	361.874
2026	100	889.407	31.951	-	-	857.456	84.380	70.126	174.687	329.193	528.263	349.481
2027	100	906.243	32.556	-	-	873.687	85.977	71.454	179.054	336.485	537.202	337.506
2028	100	923.397	33.172	-	-	890.224	87.604	72.806	183.501	343.941	546.283	325.307
2029	100	940.875	33.800	-	-	907.075	89.263	74.184	188.119	351.566	555.508	314.760
2030	100	958.685	34.440	-	-	924.245	90.952	75.589	192.822	359.363	564.882	303.361
2031	100	976.831	35.092	-	-	941.739	92.674	77.019	197.643	367.336	574.404	292.327
2032	100	995.321	35.756	-	-	959.565	94.428	78.477	202.584	375.489	584.076	283.447
2033	100	1.014.161	36.433	-	-	977.728	96.215	79.963	207.648	383.826	593.902	273.709
2034	100	1.033.358	37.122	-	-	996.235	98.037	81.476	212.839	392.352	603.883	264.301
2035	100	1.052.918	37.825	-	-	1.015.093	99.892	83.019	218.160	401.071	614.022	255.212
2036	100	1.072.848	38.541	-	-	1.034.307	101.783	84.530	223.614	409.387	624.320	246.432
2037	100	1.093.155	39.271	-	-	1.053.885	103.710	86.191	229.205	419.106	634.779	237.349
2038	100	1.113.847	40.014	-	-	1.073.833	105.673	87.823	234.335	428.430	645.403	229.754
2039	100	1.134.331	40.771	-	-	1.094.160	107.673	89.485	240.806	437.366	656.193	221.838
2040	100	1.156.413	41.543	-	-	1.114.870	109.711	91.179	246.829	447.718	667.152	214.191
2041	100	1.178.303	42.329	-	-	1.135.973	111.788	92.905	252.399	457.632	678.282	206.803
2042	100	1.200.606	43.131	-	-	1.157.476	113.904	94.663	259.324	467.891	689.585	199.667
2043	100	1.223.332	43.947	-	-	1.179.385	116.060	96.455	265.807	478.322	701.063	192.774
2044	100	1.246.488	44.779	-	-	1.201.709	118.257	98.281	272.453	488.990	712.718	186.115
2045	100	1.270.082	45.626	-	-	1.224.456	120.495	100.141	279.264	499.900	724.556	179.683
2046	100	1.294.123	46.490	-	-	1.247.633	122.776	102.037	286.245	511.058	736.575	173.469
2047	100	1.318.619	47.370	-	-	1.271.249	125.100	103.968	293.402	522.469	748.780	167.468
2048	100	1.343.579	48.267	-	-	1.295.312	127.468	105.936	300.737	534.140	761.172	161.671
2049	100	1.369.011	49.180	-	-	1.319.830	129.880	107.941	308.255	546.077	773.754	156.071
2050	100	1.394.924	50.111	-	-	1.344.813	132.339	109.984	315.961	558.285	786.528	150.663
2051	100	1.421.328	51.060	-	-	1.370.268	134.844	112.066	323.860	570.771	799.438	145.339
2052	100	1.448.232	52.026	-	-	1.396.205	137.396	114.187	331.957	583.541	812.665	140.393
2053	100	1.475.645	53.011	-	-	1.422.634	139.937	116.349	340.256	596.602	826.032	135.520
2054	100	1.503.576	54.014	-	-	1.449.562	142.647	118.551	348.762	609.960	839.601	130.813
2055	100	1.532.037	55.037	-	-	1.477.000	145.347	120.795	357.481	623.624	853.376	126.267
2056	100	1.561.036	56.078	-	-	1.504.958	148.038	123.082	366.418	637.598	867.359	121.877
2057	100	1.590.584	57.140	-	-	1.533.444	150.902	125.411	375.579	651.892	881.552	117.636
2058	100	1.620.692	58.222	-	-	1.562.470	153.758	127.785	384.968	666.512	895.959	113.541
2059	100	1.651.369	59.324	-	-	1.592.046	156.668	130.204	394.593	681.465	910.581	109.586
2060	100	1.682.627	60.447	-	-	1.622.181	159.634	132.669	404.457	696.760	925.421	105.766
2061	100	1.714.477	61.591	-	-	1.652.886	162.656	135.180	414.569	712.404	940.482	102.078
2062	100	1.746.930	62.757	-	-	1.684.173	165.734	137.739	424.933	728.406	955.767	98.515
2063	100	1.779.397	63.945	-	-	1.716.052	168.871	140.346	435.556	744.774	971.278	95.075
2064	100	1.813.689	65.155	-	-	1.748.534	172.066	143.002	446.445	761.516	987.019	91.753
2065	100	1.848.020	66.388	-	-	1.781.632	175.325	145.709	457.606	778.641	1.002.391	88.545
2066	100	1.883.000	67.645	-	-	1.815.355	178.644	148.467	469.046	796.157	1.019.138	85.447
2067	100	1.918.643	68.925	-	-	1.849.718	182.025	151.278	480.773	814.075	1.035.642	82.455
2068	31	1.870.164	67.184	5.087.353	50.215.185	57.106.124	163.381	140.769	450.042	760.193	56.345.391	4.260.337
0	-	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0												