

Opbrengsten

15.027.936
2.193.560
17.221.496 VON

Compensatie

181.330 naar raadskamer gkk (van 168.133 naar 150.000 VON)
353.800 compensatie 10 ppl
225.600 naar raadskamer van 1044 naar 950 huur
16.460.766 netto prijs

Kosten

9.777.500 gemiddelde tussen 4 building en huls
2.053.275 btw bouwkosten
2.827.555 bijkk incl BTW
14.658.330

1.802.436 inclusief BTW

1.489.617 ex BTW

160.000 afkoop artikel 6.5

132.231

1.962.436 incl btw

1.621.848 ex btw

Door beide partijen is een inschatting gemaakt van de bouwkosten.

Gemeente heeft daartoe 4Building ingeschakeld, ontwikkelaar haar eigen partij.

Inschatting aan weerszijden liepen in eerste instantie uiteen.

Bij nadere beschouwing was een middeling voor beide partijen redelijk.

Veelal ontvangt gemeente vergoeding voor gestegen VON-prijzen op basis van de grondquote.

De ontwikkelaar krijgt als vergoeding voor gestegen bouwkosten een vergoeding.

In bestuurlijk overleg is afgesproken dat beide partijen hier van afzien.

De grondwaarde die je kan hechten is € 1.621.848,-
(gebaseerd op een totale VON-prijs van 17.199.097,-).

bodem voor 25k

koopvk. Doornemen

koop 10 starterswoningen door gemeente

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 5

app nr.	etage	m ² GO*	huur- / koopsegment	VON	Huurprijs	aantal slaa
1	BG	78,2	midden / dure koop	€ 289.171		2
2	BG	81,0	midden / dure koop	€ 299.525		2
3	BG	88,6	midden / dure koop	€ 327.629		2
4	BG	88,6	midden / dure koop	€ 327.629		2
5	BG	88,6	midden / dure koop	€ 327.629		2
6	BG	139,0	midden / dure koop	€ 514.000		3
7	BG	88,6	midden / dure koop	€ 327.629		2
8	BG	83,3	midden / dure koop	€ 308.030		2
9	BG	62,8	midden / dure koop	€ 232.224		2
10	BG	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
11	BG	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
12	BG	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
13	BG	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
14	BG	70,8	middenhuur (15 jaar)	€ 261.807		2
15	BG	61,6	middenhuur (15 jaar)	€ 218.964	€ 1.044	1
16	BG	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
17	1	60,5	midden / dure koop	€ 223.719		2
18	1	72,2	midden / dure koop	€ 266.984		2
19	1	63,9	midden / dure koop	€ 236.292		2
20	1	63,9	midden / dure koop	€ 236.292		2
21	1	63,9	midden / dure koop	€ 236.292		2
22	1	116,3	midden / dure koop	€ 430.059		2
23	1	107,1	midden / dure koop	€ 396.039		2

apkamers	berging	buitenruimte	Miden/ dure koop 32 stuks	Goedkope koop 10 stuks	Middenhuur 10 stuks	PPL 62 stuks
	5 m ²	10,9 m ²	1	€ 289.171		
	5 m ²	10,9 m ²	2	€ 299.525		
	5 m ²	8,7 m ²	3	€ 327.629		
	5 m ²	8,7 m ²	4	€ 327.629		
	5 m ²	8,7 m ²	5	€ 327.629		
	5 m ²	8,7 m ²	6	€ 514.000		
	5 m ²	17,4 m ²	7	€ 327.629		
	5 m ²	8,7 m ²	8	€ 308.030		
	5 m ²	8,7 m ²	9	€ 232.224		
	5 m ²	8,7 m ²	10		€ 168.133	
	5 m ²	24,4 m ²	11		€ 168.133	
	gem.	18,2 m ²	12		€ 168.133	
	gem.	15,3 m ²	13		€ 168.133	
	gem.	18,3 m ²	14			€ 261.807
	gem.	15,8 m ²	15			€ 218.964
	5 m ²	33,3 m ²	16		€ 168.133	
	5 m ²	12,0 m ²				
	gem.	gem.				
	5 m ²	5,5 m ²	17	€ 223.719		
	5 m ²	32,5 m ²	18	€ 266.984		
	5 m ²	32,9 m ²	19	€ 236.292		
			20	€ 236.292		
			21	€ 236.292		
			22	€ 430.059		
			23	€ 396.039		
			24	€ 223.719		
	5 m ²	48,7 m ²	25		€ 168.133	

24	1	60,5	midden / dure koop	€ 223.719		2
25	1	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
26	1	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
27	1	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
28	1	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
29	1	67,7	middenhuur (15 jaar)	€ 250.344		2
30	1	60,5	middenhuur (15 jaar)	€ 215.054	€ 1.044	1
31	1	47,3	goedkope koop (10 stuks)	€ 168.133		1
32	2	74,2	midden / dure koop	€ 274.380		2
33	2	55,3	midden / dure koop	€ 196.570	€ 1.044	2
34	2	61,6	middenhuur (15 jaar)	€ 218.964	€ 1.044	2
35	2	61,6	middenhuur (15 jaar)	€ 218.964	€ 1.044	2
36	2	61,6	middenhuur (15 jaar)	€ 218.964	€ 1.044	2
37	2	111,8	midden / dure koop	€ 413.419		2
38	2	131,7	midden / dure koop	€ 487.006		2
39	2	67,7	middenhuur (15 jaar)	€ 250.344		2
40	2	60,5	middenhuur (15 jaar)	€ 215.054	€ 1.044	1
41	2	47,3	middenhuur (15 jaar)	€ 168.133	€ 1.044	1
42	2 / 3	124,7	midden / dure koop	€ 461.121		3
43	2 / 3	87,1	midden / dure koop	€ 322.082		2
44	2 / 3	181,6	midden / dure koop	€ 671.528		4
45	2 / 3	87,1	midden / dure koop	€ 322.082		2
46	2 / 3	87,1	midden / dure koop	€ 322.082		2
47	2 / 3	87,1	midden / dure koop	€ 322.082		2
48	2 / 3	87,1	midden / dure koop	€ 322.082		2
49	2 / 3	150,0	midden / dure koop	€ 554.676		3

5 m ²	5,5 m ²
gem.	gem.
gem.	gem.
gem.	gem.
gem.	gem.
5 m ²	5,5 m ²
5 m ²	5,5 m ²
gem.	gem.
5 m ²	5,5 m ²
5 m ²	5,5 m ²
5 m ²	5,5 m ²
5 m ²	5,5 m ²
5 m ²	5,5 m ²
5 m ²	11,1 m ²
5 m ²	16,6 m ²
5 m ²	5,5 m ²
5 m ²	5,5 m ²
gem.	gem.

26 € 168.133
27 € 168.133
28 € 168.133
29 € 250.344
30 € 215.054
31 € 168.133

32 € 274.380
33 € 196.570
34 € 196.570
35 € 218.964
36 € 218.964

37 € 413.419
38 € 487.006
39 € 250.344
40 € 215.054
41 € 168.133

5 m ²	50,1 m ²
5 m ²	18,3 m ²
5 m ²	50,4 m ²
5 m ²	18,3 m ²
5 m ²	18,3 m ²
5 m ²	18,3 m ²
5 m ²	18,3 m ²
5 m ²	18,3 m ²
5 m ²	46,0 m ²

42 € 461.121
43 € 322.082
44 € 671.528
45 € 322.082
46 € 322.082
47 € 322.082
48 € 322.082
49 € 554.676
50 € 454.834

50	2 / 3	123,0	midden / dure koop	€ 454.834	2
51	2 / 3	87,1	midden / dure koop	€ 322.082	2
52	2 / 3	124,7	midden / dure koop	€ 461.121	3
TOTAAL		4100,5		€ 15.027.936	

+ 2.200 = (1,8 only)



gem.

*

*

*

10 stuks koop € 150.000 euro VON, excl. keuken en badkamer

8 stuks middenhuur € 710 - 950 euro kale huur incl. badkamer en keuken

34 stuks midden / dure koop excl. keuken en badkamer

gemeenschappelijke buitenruimte op parkeerdek en / of fietsenberging in kelder oppervlakten zullen nog wijzigigen door ontwerp gevelbeeld en leidingschachten

de vrij op naam prijzen zijn puur gebaseerd op GO investeringskosten. Overige prijsbepale voorzieningen zijn (nog) niet meegenomen

de vrij op naam prijzen van de parkeerplaatsen zijn: € 35.380



A BQW- + INVESTERINGSKOSTEN

clusters	nieuwbouw parkeren 62 pp & 41 bergingen				nieuwbouw goedkoopwoningen 10 st				hv
	hvhd	eh	p/eh	totaal	hvhd	eh	p/eh	totaal	
niveau -1	2.530	m2	nieuwbouw		0	m2			
niveau begane grond	0	m2			335	m2	nieuwbouw		5
niveau verdiepingen	0	m2			335	m2	nieuwbouw		5
BVO - Totaal	2.530	m2	40,8	62	671	m2	67,1		10
GBO					473	m2	47,3		10

funderingsoppervlak	0 m2	factor 1,0		0 m2	factor 0,0		
dakoppervlak	0 m2	factor 0,0		0 m2	factor 0,26		
geveloppervlak	0 m2	factor 0,45		0 m2	factor 0,5		
binnenwandoppervlak	0 m2	factor 0,2		0 m2	factor 1,5		
bouwkundige voorzieningen							
sloopwerken	0 m2	0	0	0 m2	0	0	
fundatie / onderbouw	0 m2	0	0	0 m2	0	0	
skelet / bovenbouw	2.530 m2	441	1.114.702	671 m2	881	590.973	
gevels	0 m2	0	0	0 m2	0	0	
binnenwanden	0 m2	0	0	0 m2	0	0	
trappen	0 verd	0	0	0 verd	0	0	
daken	0 m2	0	0	0 m2	0	0	
afwerkingen	0 m2	0	0	0 m2	0	0	
subtot diko bouwkundig	2.530 m2	441	1.114.702	671 m2	881	590.973	
opslagen bouwkundig	25,0%		278.675	25,0%		147.743	2
tot bouwkundige voorzieningen	2.530 m2	551	1.393.377	671 m2	1.101	738.716	
Sanitaire- installaties	2.530 m2	58	145.475	671 m2	0	0	
Klimaat- installaties	2.530 m2	0	0	671 m2	174	116.907	
Electrische- installaties	2.530 m2	73	183.425	671 m2	80	53.909	
Transport- installaties	0 m2	0	0	671 m2	31	20.763	
vaste inrichting	0 m2	0	0	0 m2	0	0	
terrein voorzieningen	2.530 m2	0	0	671 m2	24	16.138	
tot overige voorzieningen bruto	2.530 m2	130	328.900	671 m2	310	207.718	
coördinatie- of staartkosten	10,0%		32.890	10,0%		20.772	1
correctie bergingen	1 corr		-300.000				
1.0 BOUWKOSTEN	2.530 m2	575	1.455.167	671 m2	1.462	967.205	
0.0. GROND & SLOOPKOSTEN	1 opm	excl	0	671 m2	275	184.563	
2.0 BIJKOMENDE KOSTEN	3,0%		43.655	3,0%		29.016	
3.0 INVENTARIS	1 opm		0	1 opm		0	
4.0 DIRECTIE / ADVIESKOSTEN	10,0%		145.517	10,0%		96.721	1
5.0 FINANCIERINGSKOSTEN	1 opm	excl	0	1 opm	excl	0	
6.0 ONVOORZIEN	5,0%		82.217	5,0%		54.647	
7.0 STARTKOSTEN	1 opm	excl	0	1 opm	excl	0	
8.0 ONTWIKKELING & FEE	5,0%		86.328	5,0%		57.379	
INVESTERINGSKOSTEN EXCL BTW	2.530 m2	717	1.812.884	671 m2	2.072	1.389.532	
BTW	21 %		380.706	21 %		291.802	

0 m2 factor 0,5				0 m2 factor 0,0			
0 m2 factor 0,5				0 m2 factor 0,0			
0 m2 factor 0,25				0 m2 factor 0,0			
0 m2 factor 0,5				0 m2 factor 0,6			
0 m2	0	0		0 m2	0	0	0
0 m2	0	0		0 m2	0	0	0
666 m2	881	587.225		4.477 m2	881	3.945.025	0
0 m2	0	0		0 m2	0	0	0
0 m2	0	0		0 m2	0	0	0
0 verd	0	0		0 verd	0	0	0
0 m2	0	0		0 m2	0	0	0
0 m2	0	0		0 m2	0	0	0
666 m2	881	587.225		4.477 m2	881	3.945.025	6.237.925
15,0%		146.806		25,0%		986.256	
666 m2	1.101	734.031		4.477 m2	1.101	4.931.282	7.797.406
666 m2	0	0		4.477 m2	0	0	0
666 m2	174	116.166		4.477 m2	174	780.410	0
666 m2	80	53.568		4.477 m2	80	359.871	0
666 m2	31	20.632		4.477 m2	31	138.605	0
0 m2	0	0		0 m2	0	0	0
666 m2	24	16.035		4.477 m2	24	107.727	0
666 m2	310	206.400		4.477 m2	310	1.386.613	2.129.631
0,0%		20.640		10,0%		138.661	0
				1 corr		300.000	
666 m2	1.442	961.071		4.477 m2	1.509	6.756.556	10.140.000
666 m2	275	183.392		4.477 m2	275	1.232.045	1.600.000
3,0%		28.832		3,0%		202.697	304.200
1 opm		0		1 opm		0	0
0,0%		96.107		10,0%		675.656	1.014.000
1 opm excl		0		1 opm excl		0	0
5,0%		54.301		5,0%		381.745	572.910
1 opm excl		0		1 opm excl		0	0
5,0%		57.016		5,0%		400.833	601.556
666 m2	2.072	1.380.718		4.477 m2	2.155	9.649.532	14.232.666
21 %		289.951		21 %		2.026.402	

1493464

INVESTERINGSKOSTEN INCL BTW	2.530	m2	867	2.193.590	671	m2	2.507	1.681.333
factor invest (ex btw+grond) / bouwkosten			1,246				1,246	
B OPBRENGSTEN								
verkoop incl. BTW	62	pp		35.380	10	we		168.133
idem per m2 GBO							3,555	
verhuur/jr incl. BTW (aannee BAR 6%)	62	pp	2.123	131.615	10	we	10.088	100.880
verhuur incl. BTW per maand			177				841	

4-Building B.V.

Begroting	netto, excl. BTW ¹		€	8.305.2
Opslagen	algemene bouwplaats kosten	12,50%	€	775.7
	algemene kosten	7,00%	€	488.6
	winst & risico	4,00%	€	298.8
	CAR-verzekering	0,39%	€	30.2
	coördinatie vergoeding	10,00%	€	209.9
Kortingen en afronding			€	-7
Inschrijfsom	excl. BTW		€	10.108.0

688	m2	2.507	1.670.669	4.477	m2	2.608	11.675.933	17.221.525
-----	----	-------	-----------	-------	----	-------	------------	------------

1,246

1,246

8 we 208.834 34 we 343.410

3.555

3.698

8 we 12.530 100.240 34 we 20.605 700.556

1.044

1.717

Huls Adviseurs

98,00		€	8.050.007,50
08,00	12,50%	€	747.547,19
96,00	7,00%	€	470.954,73
03,00	4,00%	€	287.955,18
35,00	0,30%	€	22.460,50
63,00 +	3,00%	€	62.088,90 +
03,00		€	-1.014,00
00,00		€	9.640.000,00