
Memo

Aan	:	Provincie Noord-Brabant
T.a.v.	:	Ruud van Dongen
Kopie	:	Ferry Kaal
Culemborg	:	1 maart 2012
Project	:	Mariadal - Roosendaal
Betreft	:	Financiële doorrekening model 3 kloostertuin Mariadal - Roosendaal

Inleiding

De Provincie Noord-Brabant overweegt het Klooster Mariadal te Roosendaal aan te kopen van de gemeente Roosendaal met als doel het behoud van het klooster en bijbehorende tuin als historisch erfgoed. De casus bestaat uit twee delen:

- Exploiteren van het klooster met bijbehorende tuin;
- Transformeren gedeelte tuin naar woningbouw.

Deze memo gaat over de transformatie van de tuin naar woningbouw. Door Quadrat is hiervoor een aantal modellen opgesteld. In deze memo wordt de berekening van model 3 toegelicht. Het ontwerp is bijgevoegd als bijlage 1. Het programma bestaat uit totaal 35 woningen.

Vraagstelling

Op verzoek van de Provincie Noord-Brabant is, aan de hand van de stedenbouwkundige schetsontwerpen, een financiële doorrekening opgesteld. Dit om de waarde van de locatie te bepalen. In onderhavige memo wordt de doorrekening van model 3 nader toegelicht.

De berekening is gebaseerd op een schetsontwerp en is globaal van aard.

Gehanteerde Basisinformatie

Door READ Advies is de volgende basisinformatie geraadpleegd:

- Stedenbouwkundig schetsontwerp model 3 (Quadrat) (zie bijlage 1).

Gehanteerde marktinformatie

De volgende marktinformatie is door READ Advies gehanteerd:

- Bouwkostenkompas.nl, Kengetallen bouwkosten 2011;
- Funda.nl, referenties v.o.n. prijzen Nispensestraat en Stadsgaarde te Roosendaal.

Gehanteerde berekeningsmethodiek

Om de waarde van de locatie te bepalen is een grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaarde methode. Naast rente wordt ook rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging.

De grondkosten in de grondexploitatie zijn geraamd aan de hand van grove kengetallen. De grondopbrengsten zijn residueel berekend in de opstalexploitatie. Ook in hier is gebruik gemaakt van grove kengetallen. De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de grondwaarde het residu is nadat de bruto opbrengsten van het programma (geraamd op basis van de verkoopprijs v.o.n.) is afgetrokken van de totale stichtingskosten.

Gehanteerde uitgangspunten

De navolgende uitgangspunten zijn gehanteerd in de grondexploitatie.

Index:

- Kostenindex 2,5% per jaar;
- Opbrengstenindex 1% per jaar.

Rente:

- Rente over negatief saldo 3,5% per jaar;
- Rente over positief saldo 3,5% per jaar.

Prijspeil:

- Grondkosten 1 januari 2011;
- Grondopbrengsten 1 januari 2011.

Planning en fasering:

- Start verkoop 2015;
- Fasering gebaseerd op uitgifte van programma in 2 jaar (2015 en 2016);
- Fasering grondkosten gebaseerd op fasering grondopbrengsten.

Programma

In onderstaande tabel is het programma samengevat.

type	aantal	m ² bvo	von (incl. btw)	
Herenhuizen	15	288	€	597.600
Herenhuizen	8	210	€	446.250
Stadswoningen	8	180	€	306.000
Stadswoningen	4	162	€	275.400
totaal	35			

Grondopbrengsten

In onderstaande tabel zijn de totale grondopbrengsten samengevat.

model	model 3	
v.o.n. prijs incl. btw	€	16.083.600
v.o.n. prijs excl. btw	€	13.515.630
bouwkosten	€	7.952.868
bijkomende kosten	€	785.523
rente	€	62.822
algemene kosten	€	675.782
winst & risico	€	810.938
grondopbrengsten	€	3.227.698

Uitgangspunt(en):

- De grondopbrengsten zijn op basis van de residuele grondwaarde methodiek berekend (zie bijlage 3);
- De bouwkosten zijn gebaseerd op referentieprojecten van Bouwkostenkompas 2011;
- De v.o.n. prijzen zijn afgeleid van enigszins vergelijkbare nieuwbouwprojecten in Roosendaal, te weten: Nispensestraat en Stadsgaarde;
- Voor de herenwoningen is een v.o.n. prijs per m² gbo van € 2.500,- en bouwkosten van € 990 per m² bvo;
- Voor de stadswoningen is een v.o.n. prijs per m² gbo van € 2.000,- en bouwkosten van € 800 per m² bvo;
- Over de v.o.n. prijzen excl. BTW is een percentage van 5% algemene kosten gerekend alsmede een percentage van 6% winst & risico. Deze cijfers zijn gebaseerd op ervaringscijfers van READ Advies.

Grondkosten

In onderstaande tabel zijn de totale grondkosten samengevat.

model	model 3	
verwerving	€	-
verkennend onderzoek	€	28.000
bouwrijp maken	€	-
woonrijp maken	€	-
kunstwerken	€	366.513
plankosten (incl. VTU)	€	843.686
onvoorzien	€	-
faseringskosten	€	309.550
niet-terugvorderbare btw	€	154.775
grondkosten	€	1.702.523

Uitgangspunt(en):

- De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op zeer grove kengetallen;
- Verkennende onderzoeken en sloop zijn globaal geraamd;
- Over de posten sloop, verkennend onderzoek en bouw- en woonrijp maken is een opslag van 25% planontwikkelingskosten berekend;
- Over de posten sloop, verleggen kabels en leidingen, verkennend onderzoek, bouw- en woonrijp maken en planontwikkelingskosten is een opslag van 10% onvoorzien berekend.

Financieel resultaat per model

De waarde van de locatie is uitgedrukt als saldo op contante waarde 1 januari 2012. Dit is het bod inclusief bijkomende kosten op die datum. Het bod per 1 januari 2012 is € 1,3 miljoen. In de onderstaande tabel staat de samenvatting van de onderbouwing van het grondbod. Als bijlage 4 is de uitgebreide versie bijgevoegd.

post	totaal
grondkosten	€ -1.702.523
grondopbrengsten	€ 3.227.698
saldo (ongeïndexeerd)	€ 1.525.175
index	€ -64.132
rente	€ 111.172
Eindwaarde (31 december 2017)	€ 1.572.215
Contante Waarde (01 januari 2012)	€ 1.278.998

Aandachtspunten

- De stedenbouwkundige schetsontwerpen dienen nader uitgewerkt te worden;
- De grondopbrengsten zijn zeer globaal ingeschat. Het verdient aanbeveling om de afzet, het programma en waardering van het programma af te stemmen met een (regionale) makelaar;
- De bouwkosten zijn ingeschat op basis van referenties. Het verdient aanbeveling om de bouwkosten in relatie tot de gewenste programmatische invulling te laten toetsen;
- Onderzocht dient te worden of ophogen van het plangebied noodzakelijk is. Vooralsnog is hiermee wel rekening gehouden in het budget;
- De sloop van het Don Bosco-college is voor rekening van de verkopende partij;
- De parkeerplaats ten behoeve van het kloostergebouw worden meegenomen in de exploitatierekening van het kloostercomplex.
- Er is geen rekening gehouden met subsidies.

-0-0-0-0-

Bijlagen

- Bijlage 1: schetsontwerp
- Bijlage 2: Kostenraming brm - wrm
- Bijlage 3: stichtingskostenopzet
- Bijlage 4: grondexploitatie

Bijlage 1: Schetsontwerp

Bijlage 2: Kostenraming brm - wrm

Bijlage 3: Stichtingskostenopzet

Bijlage 4: resultaat grondexploitatie

bijgewerkt tot
Kloostercomplex Mariadal
uitprintdatum

1 maart 2012

model 3
Concept



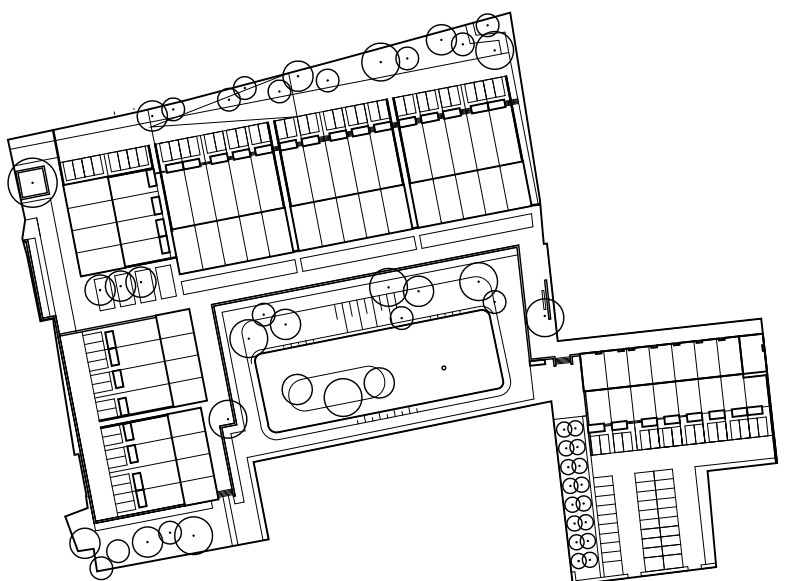
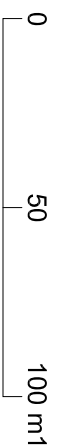
INVESTERINGEN	index kosten		totaal boekwaarde nog te realiseren				2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	t/m 2012	Vanaf 2013												
verwerving	2,50%	2,50%	€ -	€ -	€ -	-								
verkenkend onderzoek	2,50%	2,50%	€ 28.000	€ -	€ -	28.000		€ 28.000						
Sloopkosten	2,50%	2,50%	€ -	€ -	€ -	-								
kabels & leidingen	2,50%	2,50%	€ -	€ -	€ -	-								
bouwrijp maken	2,50%	2,50%	€ 366.513	€ -	€ -	366.513			€ 366.513					
woonrijp maken	2,50%	2,50%	€ 843.686	€ -	€ -	843.686				€ 421.843	€ 421.843			
kunstwerken	2,50%	2,50%	€ -	€ -	€ -	-								
plankosten (incl. VTU)	2,50%	2,50%	€ 309.550	€ -	€ -	309.550	€ 44.221	€ 44.221	€ 44.221	€ 44.221	€ 44.221	€ 44.221	€ 44.221	
onvoorzien	2,50%	2,50%	€ 154.775	€ -	€ -	154.775	€ 4.422	€ 4.422	€ 7.222	€ 4.422	€ 41.073	€ 46.606	€ 46.606	
faseringskosten	2,50%	2,50%	€ -	€ -	€ -	-								
niet-terugvorderbare btw	2,50%	2,50%	€ -	€ -	€ -	-								
TOTAAL INVESTERINGEN			€ 1.702.523	€ -	€ -	1.702.523	€ 48.644	€ 48.644	€ 79.444	€ 48.644	€ 451.808	€ 512.671	€ 512.671	€ -
OPBRENGSTEN	index opbrengsten		totaal boekwaarde nog te realiseren				2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	t/m 2012	Vanaf 2013												
Woningbouw	1,00%	1,00%	€ 3.227.698	€ -	€ -	3.227.698				€ 1.613.849	€ 1.613.849			
grondwaarde woningbouw														
Niet-woningbouw														
grondwaarde geb. parkeren	1,00%	1,00%	€ -	€ -	€ -	-								
Bijdragen														
TOTAAL OPBRENGSTEN			€ 3.227.698	€ -	€ -	3.227.698	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.613.849	€ 1.613.849	€ -	€ -
Saldo (ongeïndexeerd)			€ 1.525.175	€ -	€ -	1.525.175	€ -48.644	€ -48.644	€ -79.444	€ -48.644	€ 1.162.041	€ 1.101.178	€ -512.671	€ -
Kostenstijging			€ -228.819		€ -228.819		€ -604	€ -1.835	€ -5.059	€ -4.391	€ -53.099	€ -74.575	€ -89.256	€ -
Opbrengstenstijging			€ 164.687		€ 164.687		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 73.905	€ 90.782	€ -	€ -
Saldo (geïndexeerd)			€ 1.461.043	€ -	€ -	1.461.043	€ -49.248	€ -50.479	€ -84.502	€ -53.034	€ 1.182.847	€ 1.117.386	€ -601.927	€ -
Rente negatief	3,50%	3,50%					3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Rente positief	3,50%	3,50%					3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Rente over negatief saldo			€ -16.230		€ -16.230		€ -854	€ -2.629	€ -5.078	€ -7.668	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over positief saldo			€ 127.402		€ 127.402		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.650	€ 52.321	€ 63.432	€ -
Eindwaarde (31 december 2017)			€ 1.572.215	€ -	€ -	1.572.215	€ -50.102	€ -103.211	€ -192.791	€ -253.494	€ 941.003	€ 2.110.710	€ 1.572.215	€ -
Contante Waarde (01 januari 2012)			€ 1.278.998											

bijgewerkt tot
Kloostercomplex Mariadal
uitprintdatum

1 maart 2012

model 3
Concept

[illegible]



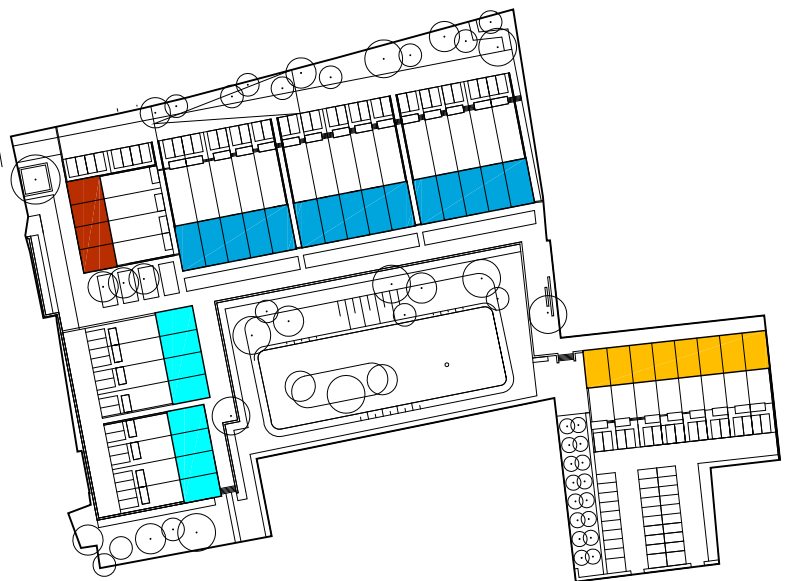
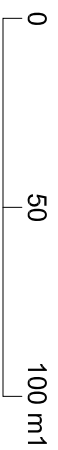
WONINGTYPOLOGIE		
herenhuizen	$6,0\text{ m1} \times 12,0\text{ m1} \times 4,0\text{L} = 288\text{ m2 BVO} / \text{won.}$	15 woningen
herenhuizen	$6,0\text{ m1} \times 10,0\text{ m1} \times 3,5\text{L} = 210\text{ m2 BVO} / \text{won.}$	8 woningen
stadswoningen	$6,0\text{ m1} \times 10,0\text{ m1} \times 3,0\text{L} = 180\text{ m2 BVO} / \text{won.}$	8 woningen
stadswoningen	$6,0\text{ m1} \times 9,0\text{ m1} \times 3,0\text{L} = 162\text{ m2 BVO} / \text{won.}$	4 woningen
woningen totaal		<u>35 woningen</u>

GRONDGEBRUIK UITGEEFBAAR	
uitgifte bebouwing	2.304 m2
uitgifte tuin	3.066 m2
uitgifte parkeren (2 pp/won)	<u>1.285 m2</u>
uitgifte totaal	6.655 m2

GRONDGEBRUIK	
uitgifte totaal	6.655 m2
groen	4.264 m2
verharding trottoir (klinker)	2.724 m2
verharding (halfverharding)	2.581 m2
water bestaand	823 m2
water nieuw	<u>315 m2</u>
plangebied	17.362 m2

GRONDWERKZAAMHEDEN	
sloop Don Bosco	844 m2
nieuwe vijver afgraven	315 m2
talud afgraven (0 / 0,5 m1)	622 m2
partieel ophogen (1,0 meter)	6.347 m2

KOSTEN ELEMENTEN	
beschoeiing	166 m1
keermuur (1,0 meter) + lage muur (1,0 meter)	182 m1
keermuur (1,0 meter) + hoge muur (2,5 meter)	40 m1
hoge muur (2,5 meter)	332 m1
gemetselde trap (1,0 meter hoog, 4,0 meter breed)	2 stuks
gemetselde trap (1,0 meter hoog, 1,8 meter breed)	1 stuks
gemetselde trap (1,0 meter hoog, 1,5 meter breed)	2 stuks
bomen (10 jaar voorgekweekt)	46 stuks

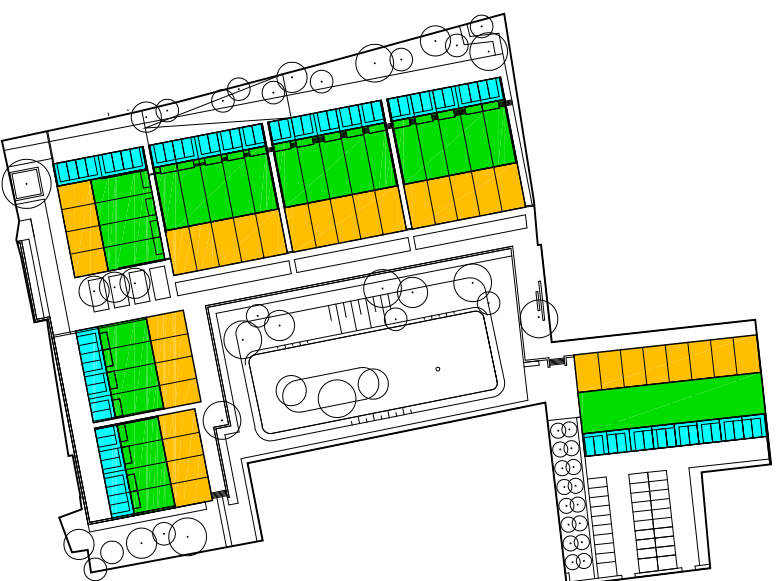
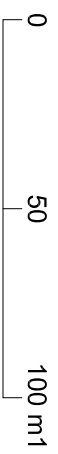


WONINGTYPOLOGIE

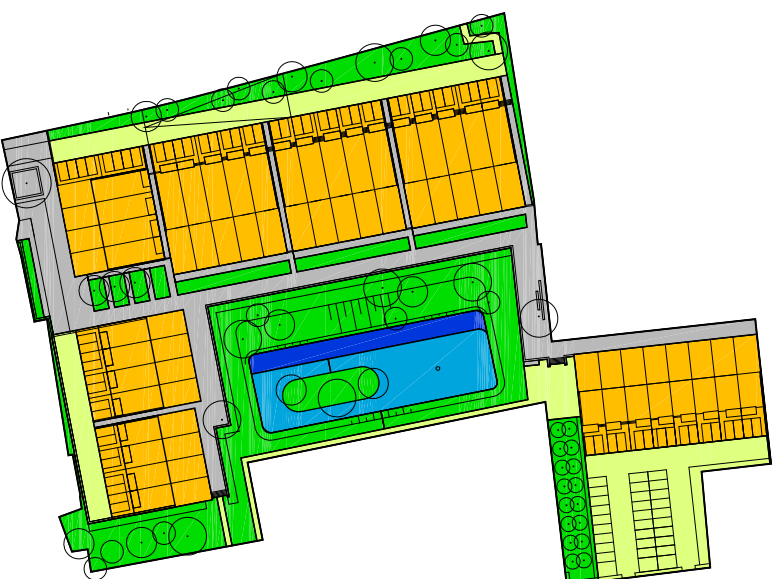
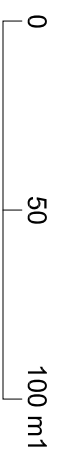
■ herenhuizen	6,0 m1 x 12,0 m1 x 4,0L = 288 m2 BVO / won.	15 woningen
■ herenhuizen	6,0 m1 x 10,0 m1 x 3,5L = 210 m2 BVO / won.	8 woningen
■ stadhuizen	6,0 m1 x 10,0 m1 x 3,0L = 180 m2 BVO / won.	8 woningen
■ stadhuizen	6,0 m1 x 9,0 m1 x 3,0L = 162 m2 BVO / won.	4 woningen
woningen totaal		<u>35 woningen</u>

3.2

MODEL - HERENHUIZEN en STADSWONINGEN
 atelier Quadrat 11.10.2011



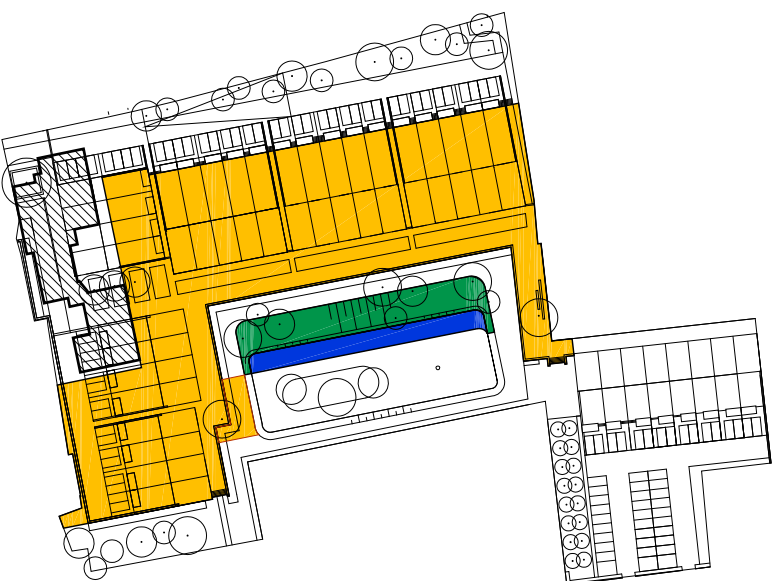
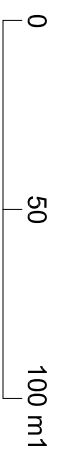
GRONDGEBRUIK UITGEEFBAAR	
 uitgifte bebouwing	2.304 m2
 uitgifte tuin	3.066 m2
 uitgifte parkeren (2 pp/won)	1.285 m2
uitgifte totaal	6.655 m2



GRONDGEBRUIK		
	uitgifte totaal	6.655 m2
	groen	4.264 m2
	verharding trottoir (klinker)	2.724 m2
	verharding (halfverharding)	2.581 m2
	water bestaand	823 m2
	water nieuw	315 m2
	plangebied	17.362 m2

3.4

MODEL - HERENHUIZEN en STADSWONINGEN
 atelier Quadrat 11.10.2011

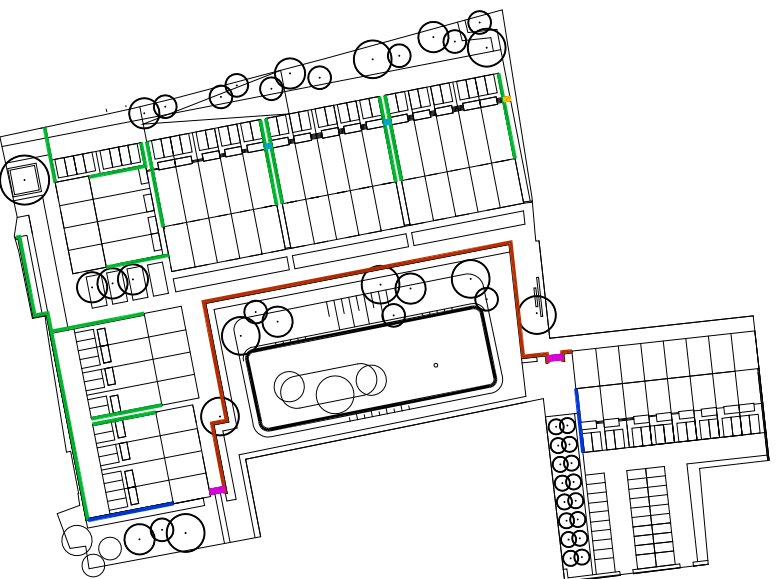
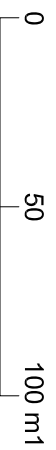


GRONDWERKZAAMHEDEN

	sloop Don Bosco	844 m2
	nieuw vijver afgraven	315 m2
	talud afgraven (0 / 0,5 m1)	622 m2
	parteel ophogen (1,0 meter)	6.347 m2

3.5

MODEL - HERENHUIZEN en STADSWONINGEN
atelier Quadrat 11.10.2011



3.6

MODEL - HERENHUIZEN en STADSWONINGEN
atelier Quadrat 11.10.2011

KOSTEN ELEMENTEN

- | | | |
|---|---|--------------------|
| — | beschoeiing | 166 m ¹ |
| — | keermuur (1,0 meter) + lage muur (1,0 meter) | 182 m ¹ |
| — | keermuur (1,0 meter) + hoge muur (2,5 meter) | 40 m ¹ |
| — | hoge muur (2,5 meter) | 332 m ¹ |
| — | gemetselde trap (1,0 meter hoog, 4,0 meter breed) | 2 stuks |
| — | gemetselde trap (1,0 meter hoog, 1,8 meter breed) | 1 stuks |
| — | gemetselde trap (1,0 meter hoog, 1,5 meter breed) | 2 stuks |
| ○ | bomen (10 jaar voorgeekweekt) | 46 stuks |

Project:		KLOOSTERCOMPLEX MARIADAL - ROOSENDAAL / MODEL 3 VOORSTEL QUADRAT B.V.					READ Advies Real Estate & Area Development	
Raming		Globale Civieltechnische Kostenraming Bouw- en Woonrijp maken						
Prijspeil		1-1-2011						
Plan ambitieniveau		BASIS						
Versie		Concept 2 / Datum 27-10-2011						
Nr.		Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs / Eenheid	Totaal bedrag	Opmerkingen	
		1 Voorbereidendewerkzaamheden						
1		Algemene voorbereidende werkzaamheden	m2	17.362	€ 3,00	€ 52.086,00	Inclusief alle bestaande te verwijderen onderdelen / exclusief bebouwingen.	
2		Sloop Don Bosco gebouw (uitgangspunten: volledig / exclusief inventaris / 844 m2)	post	-	€ 100.000,00	€ -	Grond wordt vrij van obstakels geleverd (dus ook geen fundering)	
						€ 52.086,00		
		2 Grondwerkzaamheden						
1		Ophogen (1,0 m1)	m3	4.547	€ 12,50	€ 56.837,50	6347 - 1800 (700 + 1100 m3) = 4.547 m3	
2		Zand (0,25 m) Halfverharding / Trottoirs (restgrond naar ophoging)	m3	700	€ 12,50	€ 8.750,00		
3		Afwerken Terrein t.b.v. Grazon / Bodembedekkers / Hagen	m2	4.264	€ 2,50	€ 10.660,00		
4		Teelaarde (0,25 m) Groen (restgrond naar ophoging)	m3	1.100	€ 15,00	€ 16.500,00	Groengebied.	
5		Talud afgraven en afvoeren + storten (622 m2 / diep 0 - 0,5 m)	m3	156	€ 10,00	€ 1.555,00	Uitgangspunt: toplaag gemaaid en gefreesd.	
6		Nieuwe vijver afgraven en afvoeren + storten (315 m2 / diep 2,0 m)	m3	630	€ 20,00	€ 12.600,00		
7		Voorbelasten terrein	m3			€ -	(Nog) Niet opgenomen. Afstemmen.	
						€ 106.902,50		
		3 Leiding- en Kabelwerkzaamheden						
1		Nutsvoorzieningen				€ -	Wordt betaald door Nutsbedrijven.	
2		Verleggen / Verwijderen bestaande Kabels en Leidingen				€ -	was prive-terrein, dus vermoedelijk geen nutsleidingen (behalve te handhaven riool)	
3		Riolering (gescheiden stelsel met drainage)	m1	340	€ 425,00	€ 144.500,00		
4		Brandkranen	stuks	5	€ 1.200	€ 6.000,00		
5		Huisaansluitingen	stuks	35	€ 150	€ 5.250,00		
						€ 155.750,00		
		4 Verhardingswerkzaamheden						
1		Verharding weg (klinker)	m2		€ 52,00	€ -		
2		Verharding (halfverharding)	m2	1.825	€ 65,00	€ 118.608,75	Excl. parkeerplaats (in exploitatie klooster)	
3		Verharding trottoir (klinkers)	m2	2.724	€ 45,00	€ 122.580,00		
4		Verharding weg + trottoir (Toegangsweg) (compleet) 75 m x (5 m + 2 m) (klinkers)	m1	75	€ 450,00	€ 33.750,00	entree Kloosterstraat, niet opgenomen in grondgebruik	
						€ 274.938,75		
		5 Kunstwerken						
1		Beschoeiing Vijver / Middelicht	m1	166	€ 215,00	€ 35.690,00	Inclusief verwijderen bestaande beschoeiing.	
2		Trap / Metselwerk / 1,0 m hoog / 4,0 m breed	stuks	2	€ 9.000,00	€ 18.000,00		
3		Trap / Metselwerk / 1,0 m hoog / 1,8 m breed	stuks	1	€ 4.500,00	€ 4.500,00		
4		Trap / Metselwerk / 1,0 m hoog / 1,5 m breed	stuks	2	€ 4.500,00	€ 9.000,00		
5		Keermuur / 1,0 m + Lage muur 1,0 m	m1	182	€ 400,00	€ 72.800,00		
6		Keermuur / 1,0 m + Hoge muur 2,5 m	m1	40	€ 550,00	€ 22.000,00		
7		Hoge muur 2,5 m	m1	332	€ 250,00	€ 83.000,00		
8		Hekwerk	m1			€ -	onderdeel opstalexploitatie	
						€ 244.990,00		
		6 Groenvoorziening						
1		Groenvoorzieningen (Bodembedekkers)	m2	1.000	€ 2,50	€ 2.500,00	Jonge aanplant i.p.v. 10 jaar oude bomen.	
2		Bomen	stuks	46	€ 350,00	€ 16.100,00	Breed 1 m1.	
3		Vijverbeplantingen	m2	166	€ 2,50	€ 415,00		
4		Groenvoorzieningen (Gazon)	m2	3.264	€ 2,50	€ 8.160,00		
5		Groenvoorziening (Hagen)	m1	100	€ 150,00	€ 15.000,00		
						€ 42.175,00		
		7 Straatmeubilair						
1		Lichtmasten	stuks	16	€ 2.000,00	€ 32.000,00		
2		Afvalbakken / Zitbanken / Bebordingen (Straatmeubilair)	woning	35	€ 200,00	€ 7.000,00		
3		Speelplekken	woning	35	€ 200,00	€ 7.000,00		
4		Ondergrondse vuilcontainers Glas	stuks	2	€ 10.000,00	€ 20.000,00		
						€ 66.000,00		
		8 Overige Bijhorende / Bijkomende werkzaamheden						
1		Aansluitingen op bestaande omgeving / infrastructuur	post	2	€ 15.000,00	€ 30.000,00	Herstelwerkzaamheden.	
2		Nazorg / Onderhoud na Oplevering Werk	post			€ -	Zie stelposten.	
3		Keuringen Grond	post	2	€ 1.500,00	€ 3.000,00		
4		Bronbemalingen	m1	340	€ 25,00	€ 8.500,00		
5		Revisiemetingen	post	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00		
6		Inmetingen	post	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00		
7		Tijdelijke Maatregelen / Voorzieningen (verkeer / parkeren / grondepots e.d.)	post	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00		
8		Riolering Testen / Reinigen / Inspecteren	m1			€ -	Opgenomen onder riolering.	
9		Meldingen / Vergunningen	post			€ -	Opgenomen onder plankosten.	
10		Directievoorzieningen	mndn		€ 1.000,00	€ -	(Nog) Niet opgenomen.	
						€ 71.500,00		
		9 Staartkosten						
1		Nader te detailleren / Onvoorzien / Onvolledigheid	percentage		€ 1.014.342,25	€ -	Wordt in grondexploitatie meegenomen.	
2		Faseringskosten	percentage		€ 1.014.342,25	€ -	(Nog) Niet opgenomen; rente en index in grondexploitatie	
3		Bijdragen (RAW / FCO / CAR - verzekering 3 x 0,15%)	percentage	0,0045	€ 1.014.342,25	€ 4.564,54		
4		Eenmalige kosten	percentage	0,0200	€ 1.014.342,25	€ 20.286,85		
5		Uitvoeringskosten	percentage	0,0500	€ 1.014.342,25	€ 50.717,11		
6		Algemene kosten	percentage	0,0600	€ 1.014.342,25	€ 60.860,54		
7		Winst en Risico	percentage	0,0300	€ 1.014.342,25	€ 30.430,27		
						€ 166.859,30		
		10 Stelposten						
1		Onderhoud verhardingen 1 jaar	m2	5.305	€ 3,00	€ 15.915,00		
2		Onderhoud water 1 jaar	m2	1.138	€ 1,80	€ 2.048,40		
3		Onderhoud groen 1 jaar	m2	4.264	€ 2,40	€ 10.233,60		
4		Verwijderen / Afvoeren / Storten Erijscheidingsmuur 2,0 m1 hoog / Lang ca. 80 m1	m1	80	€ 10,00	€ 800,00		
						€ 28.997,00		
TOTAALKOSTEN BOUW- EN WOONRIJP MAKEN							€ 1.210.198,55	
OPMERKINGEN / UITGANGSPUNTEN: Overige, meest relevante, niet in BRM + WRM - raming opgenomen posten: Archeologische opgravingen Saneringswerkzaamheden Explosievenopruiming Nieuwe Opstallen Restwaarden Sloopmaterialen Kosten voor Onderzoeken / Inventarisaties e.d. t.b.v. onder opmerkingen / uitgangspunten opgenomen items Behandelen (reinigen) Bemalingswater Grondwaterbelastingen Oppompen / Lozen Gasreducerstations Rioolgemalen Trafostations Reinigen grond Parkeren op eigen terrein Kosten exclusief BTW Risicoregeling niet van toepassing Markteffecten beperkt verwerkt in staartkosten								

bijlage	opstalexplotatie woningbouw
datum	1-3-2012
bestand	-
gemeente	Roosendaal
project	Kloostercomplex Mariadal
plan	ontwikkeling kloostertuin
status	Concept

UITGANGSPUNTEN WONINGBOUW
sementering
huur / koop woning
woningtypologie
aantal eenheden
percentage van totaal
aantal m2 gbo
aantal m2 bvo
verhouding gbo / bvo
aantal m3
kaveloppervlakte m² (oemiddeld)

OMSCHRIJVING
GRONDKOSTEN
grondwaarden, exclusief btw
grondquote, exclusief btw
TOTAAL GRONDKOSTEN

BOUWKOSTEN
aanneemsom per m² bvo
aanneemsom per m3
aanneemsom
stelpost
stelpost
afkoop prijsstijging (percentage vd aanneemsom)
bouwkosten onvoorzien (percentage vd aanneemsom)
TOTAAL BOUWKOSTEN

BIJKOMENDE KOSTEN
advieskosten
architect en bestek
constructeur
adviseur geluid
adviseur technische installaties
sondering en funderingsadvies
directie uitvoering
adviseur ontwikkelaar (intern + extern)
(reserve)
totaal advieskosten

diverse kosten
aansluitkosten G / W / E / Riool
aansluitkosten stadsverwarming
leges bouwvergunning
verzekering
onvoorzien algemeen
verbruikskosten G / W / E
gem. en zakelijke lasten + ov. bijdragen
(reserve)
totaal diverse kosten

verkoopkosten
makelaar verkoop (over von-prijs, incl. btw)
makelaar verhuur (over von-prijs, incl. btw)
notaris
reclameborden
garantiekosten (SWK / GIW)
solitsingstekeningen
verkoopbrochures
promotiekosten
(reserve)
totaal Verkoopkosten

TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN

RENTEVERLIES
rente over de grond:
over grond
rente over de bouw:
over bouw en bijkomende kosten
TOTAAL RENTEVERLIES

ALGEMENE KOSTEN
percentage ak:
over von prijs excl. btw

WINSTAANDEEL & RISICO
percentage winst & risico:
over von prijs excl. btw

STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW (GROND-, BOUW-, BIJKOMENDE KOSTEN, RENDE AK EN W&R)

OPBRENGSTEN
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. excl. btw
btw
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. incl. btw
verkoopprijs per m² gbo - v.o.n. incl. btw

RESULTAAT
bouwkosten per m² bvo, excl. btw
bouwkosten per m² gbo, excl. btw
bouwkosten per m³, excl. btw
opbrengst per m² gbo, excl. btw
opbrengst per m² bvo, excl. btw
opbrengst per m³, excl. btw
opbrengst per m² kaveloppervlakte, excl. btw
rendement

model 3
herenhuizen
duur
koop
EGW
15
42,9%
239
288
83%
-
-

per eenheid
€ 120.805
24,1%
€ 120.805

herenhuizen
duur
koop
EGW
8
22,9%
179
210
85%
-
-

per eenheid
€ 92.727
24,7%
€ 92.727

stadswoningen
duur
koop
EGW
8
22,9%
153
180
85%
-
-

per eenheid
€ 58.477
22,7%
€ 58.477

stadswoningen
duur
koop
EGW
4
11,4%
138
162
85%
-
-

per eenheid
€ 51.497
22,3%
€ 51.497

SKO totaal blok 1b
€ 3.227.698
€ 3.227.698

€ 990
€ 990
€ 800
€ 800
€ 285.120
€ 207.900
€ 144.000
€ 129.600
€ 7.610.400
€ 7.610.400
€ 4.277
€ 3.119
€ 2.160
€ 1.944
€ 8.554
€ 6.237
€ 4.320
€ 3.888
€ 114.156
€ 228.312
€ 297.950
€ 217.256
€ 150.480
€ 135.432
€ 7.952.868

€ 4.725
€ 4.725
€ 4.725
€ 4.725
€ 165.375

€ 3.000
€ 3.000
€ 3.000
€ 3.000
€ 105.000
€ 650
€ 650
€ 250
€ 250
€ 250
€ 250
€ 75
€ 75
€ 250
€ 250
€ 250
€ 250
€ 4.725
€ 4.725
€ 4.725
€ 4.725
€ 165.375

€ 3.000
€ 3.000
€ 3.000
€ 3.000
€ 105.000
€ 5.702
€ 4.158
€ 2.880
€ 2.592
€ 152.208
€ 2.851
€ 2.079
€ 1.440
€ 1.296
€ 76.104
€ 11.554
€ 9.237
€ 7.320
€ 6.888
€ 333.312

€ 5.976
€ 4.463
€ 3.060
€ 2.754
€ 160.836
€ 1.250
€ 1.250
€ 1.250
€ 1.250
€ 43.750
€ 300
€ 300
€ 300
€ 300
€ 10.500
€ 750
€ 750
€ 1.000
€ 1.000
€ 26.250
€ 1.000
€ 35.000
€ 9.576
€ 8.063
€ 6.660
€ 6.354
€ 286.836
€ 25.855
€ 22.025
€ 18.705
€ 17.967
€ 785.523