

Stichtingskosten en (residuele) grondwaardeberekening

Project: Marimbahal	Programmatisch scenario	19-10-2023
Locatie: Rijswijk	3A	versie def
Projectnr:		

Peildatum: 1-10-2023	Kolom	1		2		3		Totaal
Besluitfase: Initiatiefase	Soort	Appartementen		Sociaal/maatschappelijk		Sport		
Opgesteld: Ivan Zaja	Naam	Sociale huur 50		Gezondheidscentrum		Sportzaal		
Bestand:	Omschr.							
VEX Model: V1.0	Fase/blok							
BTW 21%	Aantal	20		1		1		22

KENGETALLEN	Kengetallen								1		2		3		Totaal
	GO	GO	VVO	GO	BVO	BVO	BVO	BVO	GO	totaal	VVO	totaal	GO	totaal	
Opbrengstmeters (GO/VVO/BVO)	50,0 m2								50,0 m2	1.000 m2	315,0 m2	315 m2	765,0 m2	765 m2	2.080 m2
Verhouding (Opbr.m/BVO)	73,00 %								73,00 %	1,37	90,00 %	1,11	90,00 %	1,11	81%
Brutovloeroppervlak (BVO)	68,5 m2								68,5 m2	1.370 m2	350,0 m2	350 m2	850,0 m2	850 m2	2.570 m2
Verhouding BIH/BVO	3,0 ml								3,0 ml		4,0 ml		4,0 ml		3,47 m1
Bruto Inhoud (BIH)	205,5 m3								205,5 m3	4.110 m3	1.400,0 m3	1.400 m3	3.400,0 m3	3.400 m3	8.910 m3
Bouwkosten per m2 BVO	1.900								1.900	2.602.740	1.600	560.000	2.750	2.337.500	€ 2.183
Bouwkosten per m3 BIH										633		400		688	€ 630
Bouwkosten per eenheid										130.137		560.000		2.337.500	€ 255.011

PROJECTDATA	algemeen	1		2		3		Totaal
start planontwikkeling:	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025
verkoop grond:	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027
start verkoop:	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029
gunning bouw:	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029
start bouw:	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029
oplevering:	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031

LOOPTIJDEN	algemeen	1		2		3		Totaal
Voorbereiding (start ontwikkeling - gunning)	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd
Grondverkoop (grond - oplevering)	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd
Bouwtijd (startbouw - oplevering)	18 mnd	18 mnd	18 mnd	18 mnd	18 mnd	18 mnd	18 mnd	18 mnd
Afzet periode (start verkoop - oplevering)	24 mnd	24 mnd	24 mnd	24 mnd	24 mnd	24 mnd	24 mnd	24 mnd

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Opbrengsten exclusief BTW		187.527	3.750.543	872.375	872.375	3.400.971	3.400.971	8.023.889
Saldo		14.000	280.000	70.000	70.000	170.000	170.000	520.000
Vaste grondprijs				70.000		170.000		
Grondquote			8,07%	8,72%		5,26%		6,93%

Saldo		21.572	431.430	70.000	70.000	170.000	170.000	671.430
Vaste grondprijs				70.000		170.000		
Grondquote		12,20%		8,72%		5,26%		8,87%

Stichtingskosten en (residuele) grondwaardeberekening

Project: Marimbahal	Programmatisch scenario	19-10-2023
Locatie: Rijswijk	4A	versie def
Projectnr:		

Peildatum: 1-10-2023	Kolom	Soort Opstal							1	2	3	Totaal			
Besluitfase: Initiatiefase	Soort								Appartementen	Sociaal/maatschappelijk	Sport				
Opgesteld: Ivan Zaja	Naam								Sociale huur 50	Gezondheidscentrum	Activiteiten / beweegruimte				
Bestand:	Omschr.														
VEX Model: V1.0	Fase/blok														
BTW 21%	Aantal								55	1	1	57			
KENGETALLEN		Kengetallen							GO	totaal	VVO	totaal	GO	totaal	
Opbrengstmeters (GO/VVO/BVO)		GO	GO	VVO	GO	BVO	BVO	BVO							
Verhouding (Opbr.m/BVO)									50,0 m2	2.750 m2	630,0 m2	630 m2	270,0 m2	270 m2	3.650 m2
Brutovloeroppervlak (BVO)									73,00 %	1,37	90,00 %	1,11	90,00 %	1,11	77%
Verhouding BIH/BVO									68,5 m2	3.767 m2	700,0 m2	700 m2	300,0 m2	300 m2	4.767 m2
Bruto Inhoud (BIH)									3,0 ml		4,0 ml		6,0 ml		3,34 m1
Bouwkosten per m2 BVO									205,5 m3	11.301 m3	2.800,0 m3	2.800 m3	1.800,0 m3	1.800 m3	15.901 m3
Bouwkosten per m3 BIH									1.900	7.157.534	1.600	1.120.000	2.250	675.000	€ 1.916
Bouwkosten per eenheid										633		400		375	€ 574
										130.137		1.120.000		675.000	€ 160.203
PROJECTDATA		algemeen							data	alg. data	data	alg. data	data	alg. data	
start planontwikkeling:		1-1-2025							1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025
verkoop grond:		1-1-2027							1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	1-1-2027	
start verkoop:		1-1-2029							1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	
gunning bouw:		1-1-2029							1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	1-1-2029	
start bouw:		1-7-2029							1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	1-7-2029	
oplevering:		1-1-2031							1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	1-1-2031	
Looptijden									looptijd	alg. looptijd	looptijd	alg. looptijd	looptijd	alg. looptijd	
Voorbereiding (start ontwikkeling - gunning)		48 mnd							48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	
Grondverkoop (grond - oplevering)		48 mnd							48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	48 mnd	
Bouwtijd (start bouw - oplevering)		18 mnd							18 mnd	18 mnd	18 mnd	18 mnd	18 mnd	18 mnd	
Afzet periode (start verkoop - oplevering)		24 mnd							24 mnd	24 mnd	24 mnd	24 mnd	24 mnd	24 mnd	

BOUWKOSTEN																			
201 Aanneemsom bouw												per stuk	totaal	per stuk	totaal	per stuk	totaal		
201 Index-, Afkoop-, Risicoaanneemsom		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	3,0%	3,0%	0,0%			130.137	7.157.534	1.120.000	1.120.000	675.000	675.000	8.952.534	
299 Onvoorzien bouwkosten		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%			2.603	143.151	22.400	22.400	13.500	13.500	179.051	
Totaal bouwkosten												132.740	7.300.685	1.142.400	1.142.400	688.500	688.500	9.131.585	76%

BIJKOMENDE KOSTEN																			
301 Honorarium architect		4,0%	4,0%	6,0%	5,0%	2,0%	2,0%	1,0%				per stuk	totaal	per stuk	totaal	per stuk	totaal		
302 Honorarium constructeur		2,5%	3,0%	5,0%	4,0%	1,0%	1,0%	0,0%				5.205	286.301	67.200	67.200	33.750	33.750	387.251	
303 Honorarium kostendeskundige		250	225	10/bvo	20/bvo	25	25	5				1.171	64.418	16.800	16.800	8.100	8.100	89.318	
304 Honorarium overige adviseurs		250	225	10/bvo	25/bvo	25	25	5				225	12.375	7.000	7.000	6.000	6.000	25.375	
305 Honorarium teken- uitw. Bureau		200	200	6/bvo	10/bvo	100	100	0				225	12.375	7.000	7.000	7.500	7.500	26.875	
306 Honorarium installatie adviseur		250	350	6/bvo	30/bvo	35	15	0				200	11.000	4.200	4.200	3.000	3.000	18.200	
307 Honorarium bouwtechnisch adviseur		200	225	6/bvo	30/bvo	25	25	0				350	19.250	4.200	4.200	9.000	9.000	32.450	
309 Verschotten		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%				225	12.375	4.200	4.200	9.000	9.000	25.575	
311 Aansluitkosten algemeen		50	250	5.000	2.500	25	25	25				304	16.724	4.452	4.452	3.054	3.054	24.230	
313 Aansluitkosten water		665	550	1.000	1.000	15	15	15				250	13.750	5.000	5.000	2.500	2.500	21.250	
314 Aansluitkosten riool		665	665	1.000	1.000	15	15	15				550	30.250	1.000	1.000	1.000	1.000	32.250	
315 Aansluitkosten electra (3x35A)		1.250	1.250	3.500	5.500	5	5	5				665	36.575	1.000	1.000	1.000	1.000	38.575	
316 Aansluitkosten Telecom		25	25	250	250	25	25	25				1.250	68.750	3.500	3.500	5.500	5.500	77.750	
317 Aansluitkosten stadsverwarming / BAK bijdrage		4.500	7.500	10.000	10.000	0	0	0				25	1.375	250	250	250	250	1.875	
322 Leges omgevingsvergunning		0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%				4.500	7.500	10.000	10.000	10.000	10.000	432.500	
331 Onderzoek sondering		150	150	3/bvo	3/bvo	5	5	5				1.106	60.839	9.520	9.520	5.738	5.738	76.097	
332 Onderzoek milieu		100	100	2/bvo	2/bvo	5	5	5				150	8.250	2.100	2.100	900	900	11.250	
333 Onderzoek geluid		50	50	1/bvo	1/bvo	5	5	5				100	5.500	1.400	1.400	600	600	7.500	
348 CO2 Compensatiekosten		0,45/bvo	0,49/bvo	0,40/bvo	0,35/bvo							50	2.750	700	700	300	300	3.750	
351 Omgevingsmanager veiligheid		0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,05%	0,05%	0,0%				1.007	55.377	8.400	8.400	3.150	3.150	66.927	
353 Directievoering		0	0	5/bvo	5/bvo	0	0	0				260	14.315	2.240	2.240	1.350	1.350	17.905	
354 Toezicht		0,1%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%				0	0	3.500	3.500	1.500	1.500	5.000	
355 Oparten/kopersbegeleiding aannemer		750	1.000	0	0	0	0	0				325	17.894	5.600	5.600	3.375	3.375	26.869	
399 Onvoorzien bijkomende kosten		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%				0	0	0	0	0	0	0	
Totaal bijkomende kosten												21.567	1.186.201	173.361	173.361	118.898	118.898	1.478.461	12%

VERKOOPKOSTEN																			
401 Makelaar verkoop		0,7%	0,70%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%				per stuk	totaal	per stuk	totaal	per stuk	totaal		
402 Makelaar verhuur		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%				0	0	12.871	12.871	0	0	12.871	
405 Notaris		0,1%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%				0	0	0	0	0	0	0	
406 Kadastrale kosten		900	200	750	750	15	15	900				200	11.000	750	750	750	750	12.500	
407 Kosten algemene akten		150	150	1.000	1.000	25	25	150				150	8.250	1.000	1.000	1.000	1.000	10.250	
408 Splitsingskosten		0	50	250	250	5	5	0				50	2.750	250	250	250	250	3.250	
410 Afbouw- & kwaliteitsgarantie verz.		0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%				862	47.424	7.891	7.891	4.569	4.569	59.883	
416 Energielabel		50	75	500	500	0	0	0				75	4.125	500	500	500	500	5.125	
417 Wet Kwaliteitsborging		0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				0	0	0	0	0	0	0	
420 Marketingbureau/artist imp		500	500	500	500	0	0	250				0	0	0	0	0	0	0	
421 Verkoopbrochure		500	500	500	500	0	0	150				0	0	0	0	0	0	0	
422 Advertentiekosten + e-markting		1.250	850	500	500	0	0	300				0	0	0	0	0	0	0	
423 Promotie		500	450	500	500	0	0	50				0	0	0	0	0	0	0	
424 Kosten modelwoning		100	100	0	0	0	0	0				100	5.500	0	0	0	0	5.500	
499 Onvoorzien verkoopkosten		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%				14	790	233	233	71	71	1.094	
Totaal verkoopkosten												1.452	79.839	23.494	23.494	7.139	7.139	110.472	1%

FINANCIERINGSKOSTEN																			
600 Grondkosten		0,15	0,15	1,00	0,50	1,00	0,15	0,30				per stuk	totaal	per stuk	totaal	per stuk	totaal		
600 Bouwkosten		0,00	0,00	1,00	0,50	1,00	0,15	0,30				0	0	77.112	77.112	23.237	23.237	100.349	
600 Bijkomende kosten		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50				1.941	106.758	15.603	15.603	10.701	10.701	133.061	
600 Verkoop-/verhuurkosten		0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40				52	2.874	846	846	257	257	3.977	
Totaal financieringskosten												1.993	109.632	93.560	93.560	34.195	34.195	237.387	2%

BASIS KOSTPRIJS												157.752	8.676.358	1.432.815	1.432.815	848.732	848.732	10.957.905
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	------------

ALGEMENE KOSTEN en WINST EN RISICO																		
358 Algemene kosten		5,0%	5,0%	5,0%	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%				per stuk	totaal	per stuk	totaal	per stuk	totaal	

Saldo		14.000	770.000	140.000	140.000	60.000	60.000	970.000
Vaste grondprijs				140.000		60.000		
Grondquote			8,07%	8,88%		6,43%		8,05%

Saldo		21.572	1.186.433	140.000	140.000	60.000	60.000	1.386.433
Vaste grondprijs				140.000		60.000		
Grondquote		12,20%		8,88%		6,43%		11,33%

Marimbahal Rijswijk

19-10-2023

Overzicht grondexploitatie per scenario				
Scenario	1	1A	2	3A
Opbrengsten				
Gronduitgifte	-	-	-	520.000
Kosten				
Boekwaarde	-	-	55.000	55.000
Sloopkosten	-	-	149.100	149.100
Plankosten	-	-	100.000	400.000
Bouwrijp maken	-	-	50.000	60.000
Opwaarderen groen + aanleg oever	-	-	100.000	303.600
Vergroening parkeerterrein	-	-	-	435.000
Totaal kosten	-	-	399.100	1.347.700
Saldo grondexploitatie	-	-	-399.100	-827.700

3B	4A	4B
670.000	970.000	1.390.000
55.000	55.000	55.000
149.100	149.100	149.100
400.000	400.000	400.000
60.000	50.000	50.000
303.600	303.600	303.600
435.000	435.000	435.000
1.347.700	1.337.700	1.337.700
-677.700	-367.700	52.300

m2 scenario 1 scenario 4

1200	1000
2530	2530
2900	2900