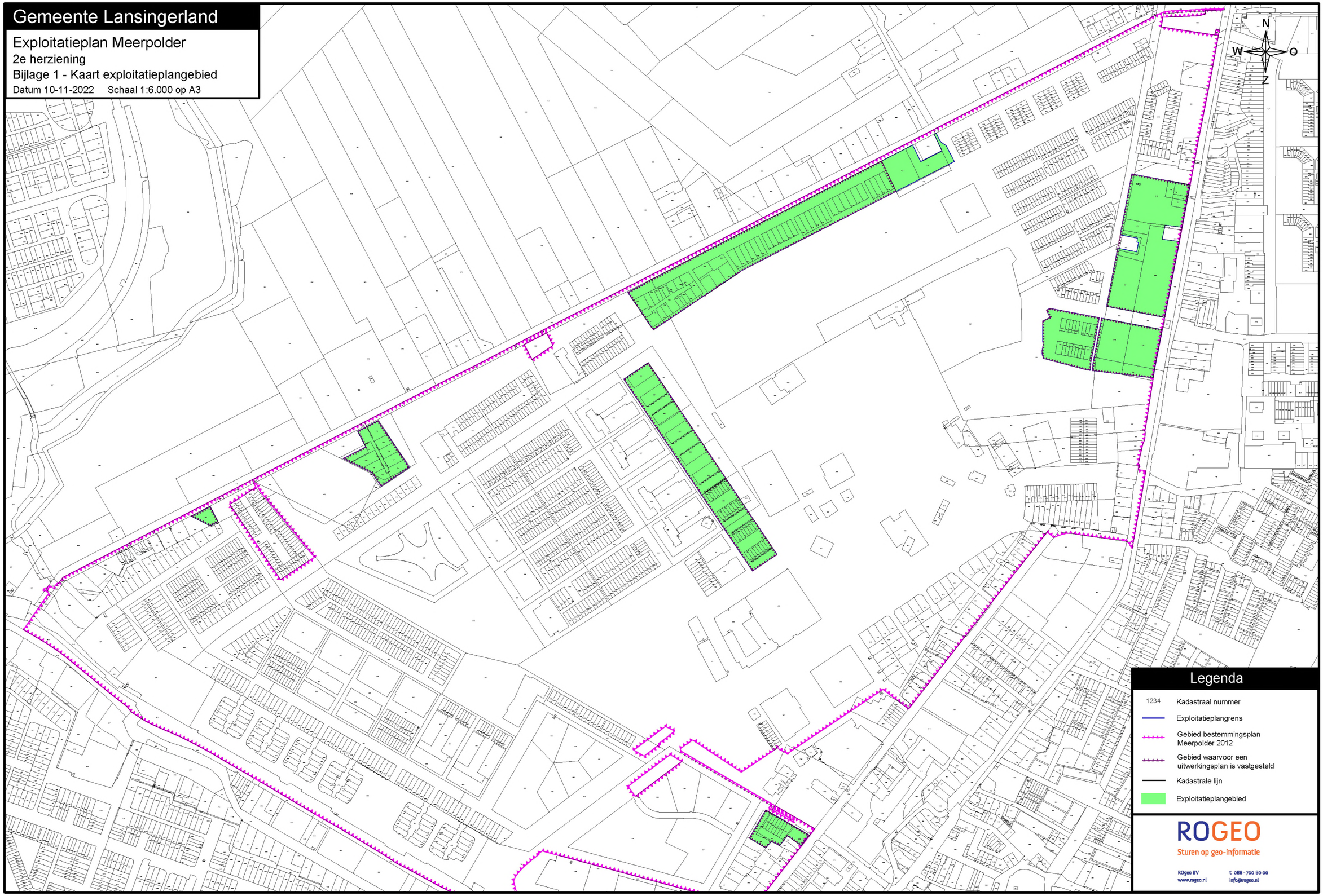
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 1 - Kaart exploitatieplangebied

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



Gemeente Lansingerland

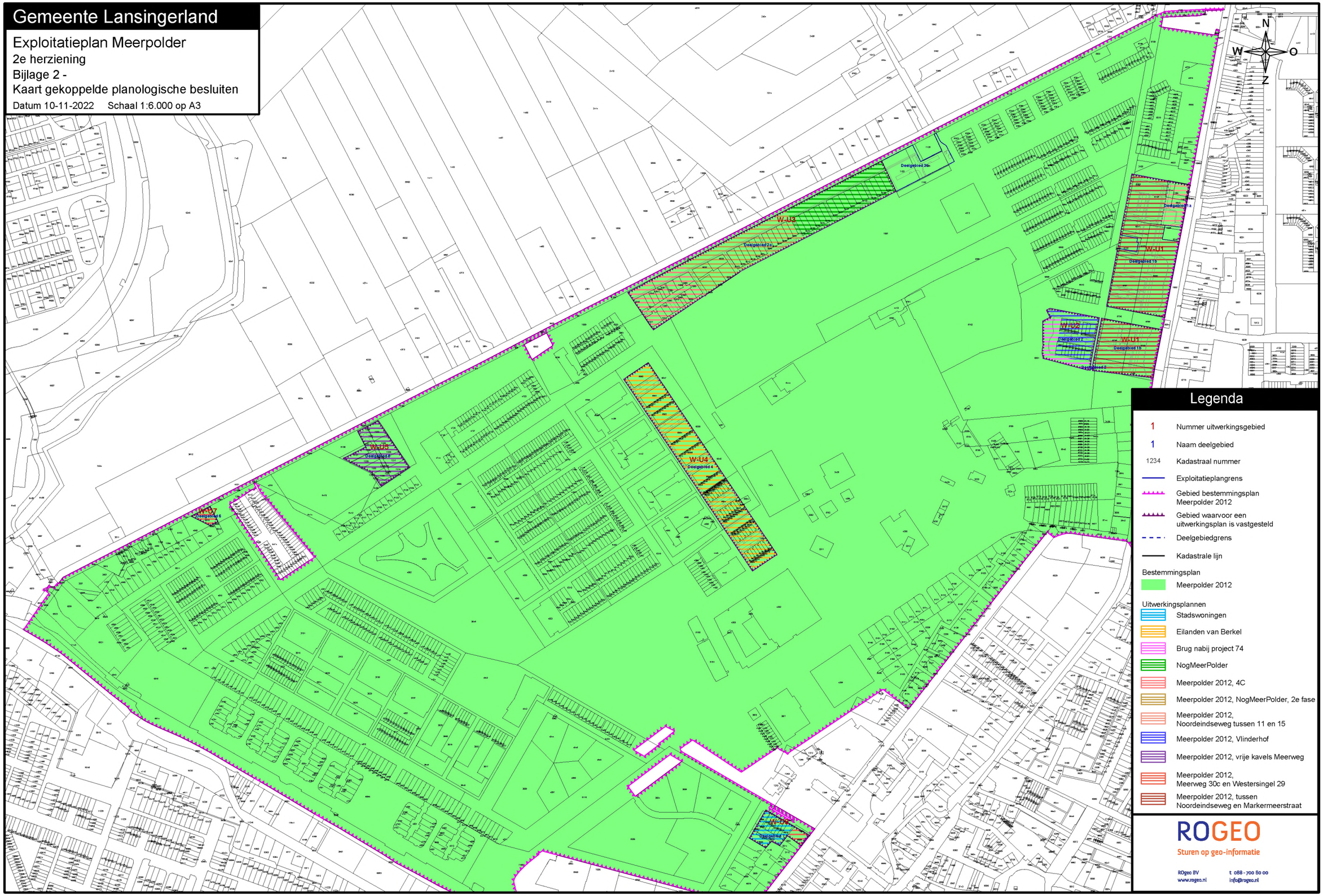
Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 2 -

Kaart gekoppelde planologische besluiten

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



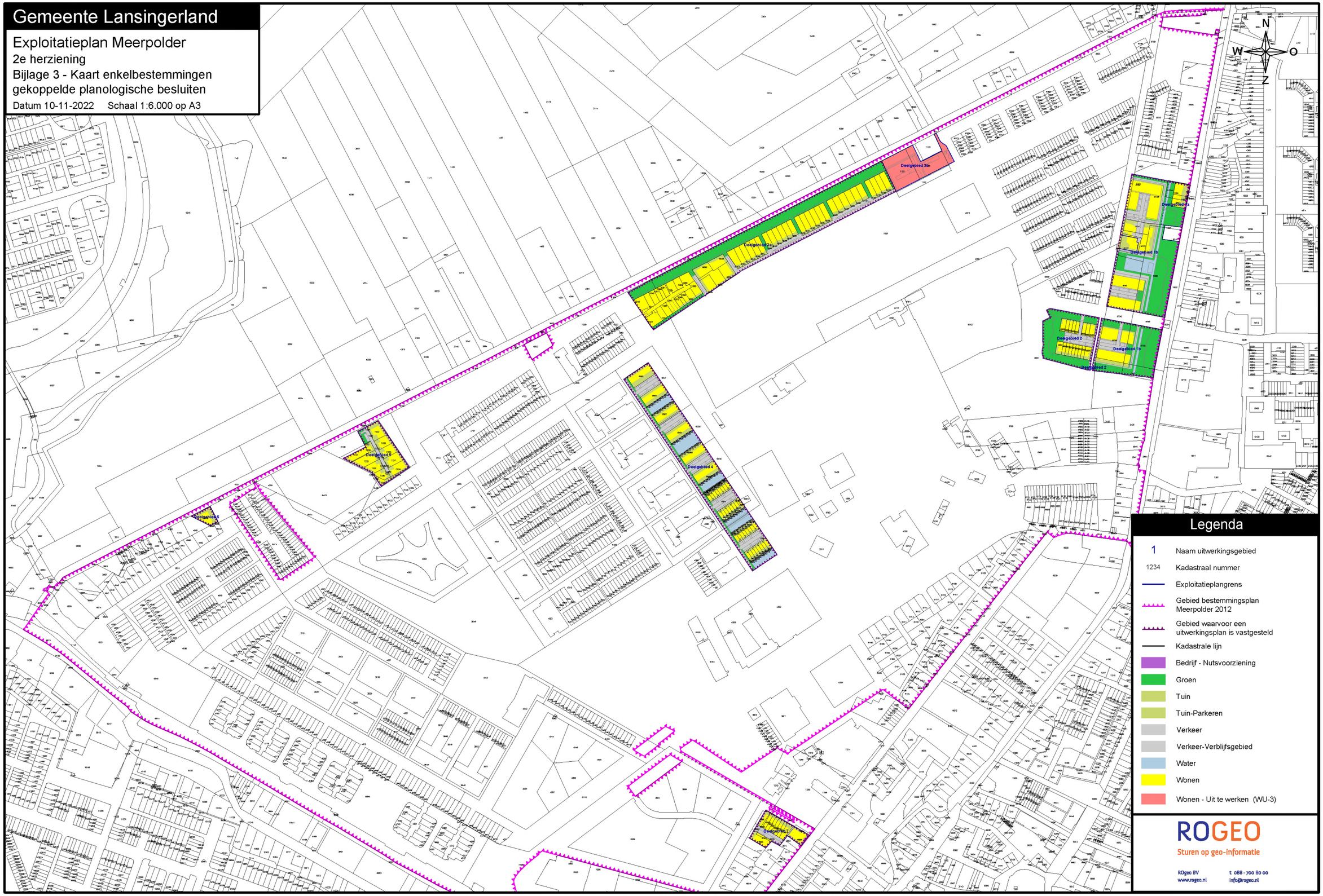
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 3 - Kaart enkelbestemmingen gekoppelde planologische besluiten

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



Legenda

1	Naam uitwerkingsgebied
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
	Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
	Kadastrale lijn
	Bedrijf - Nutsvoorziening
	Groen
	Tuin
	Tuin-Parkeren
	Verkeer
	Verkeer-Verblijfsgebied
	Water
	Wonen
	Wonen - Uit te werken (WU-3)

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 80 00
info@rogeo.nl

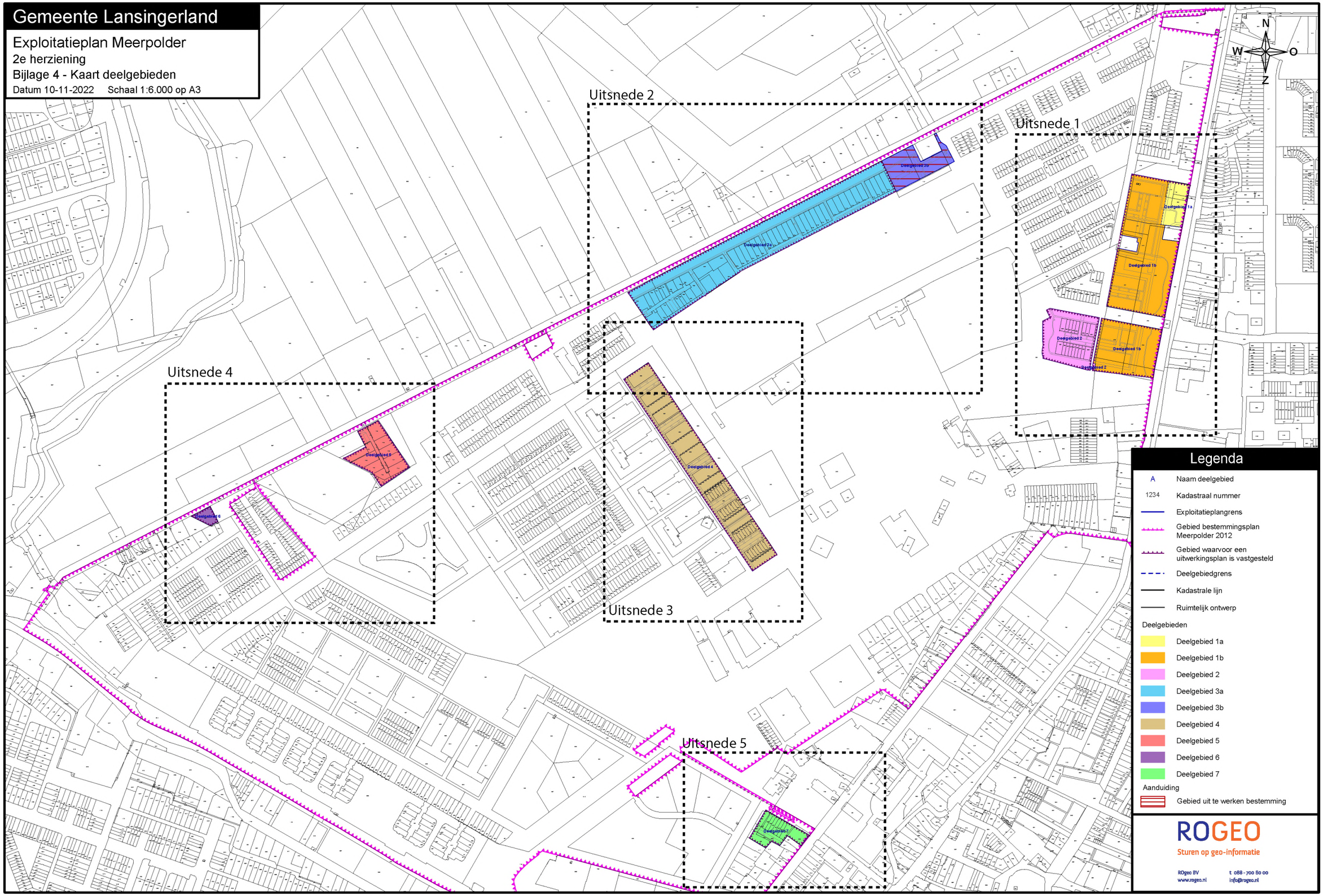
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 4 - Kaart deelgebieden

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



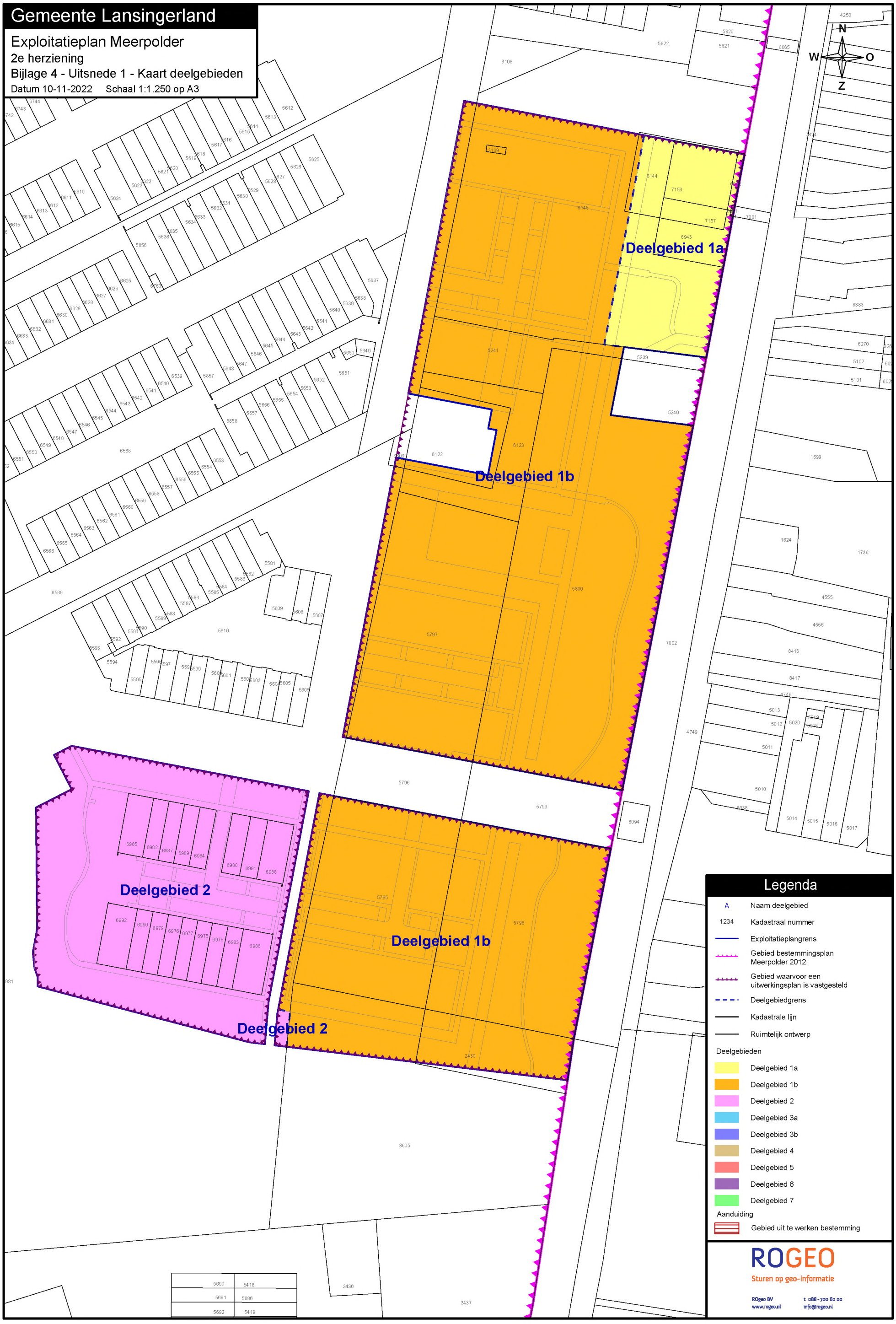
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 4 - Uitsnede 1 - Kaart deelgebieden

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



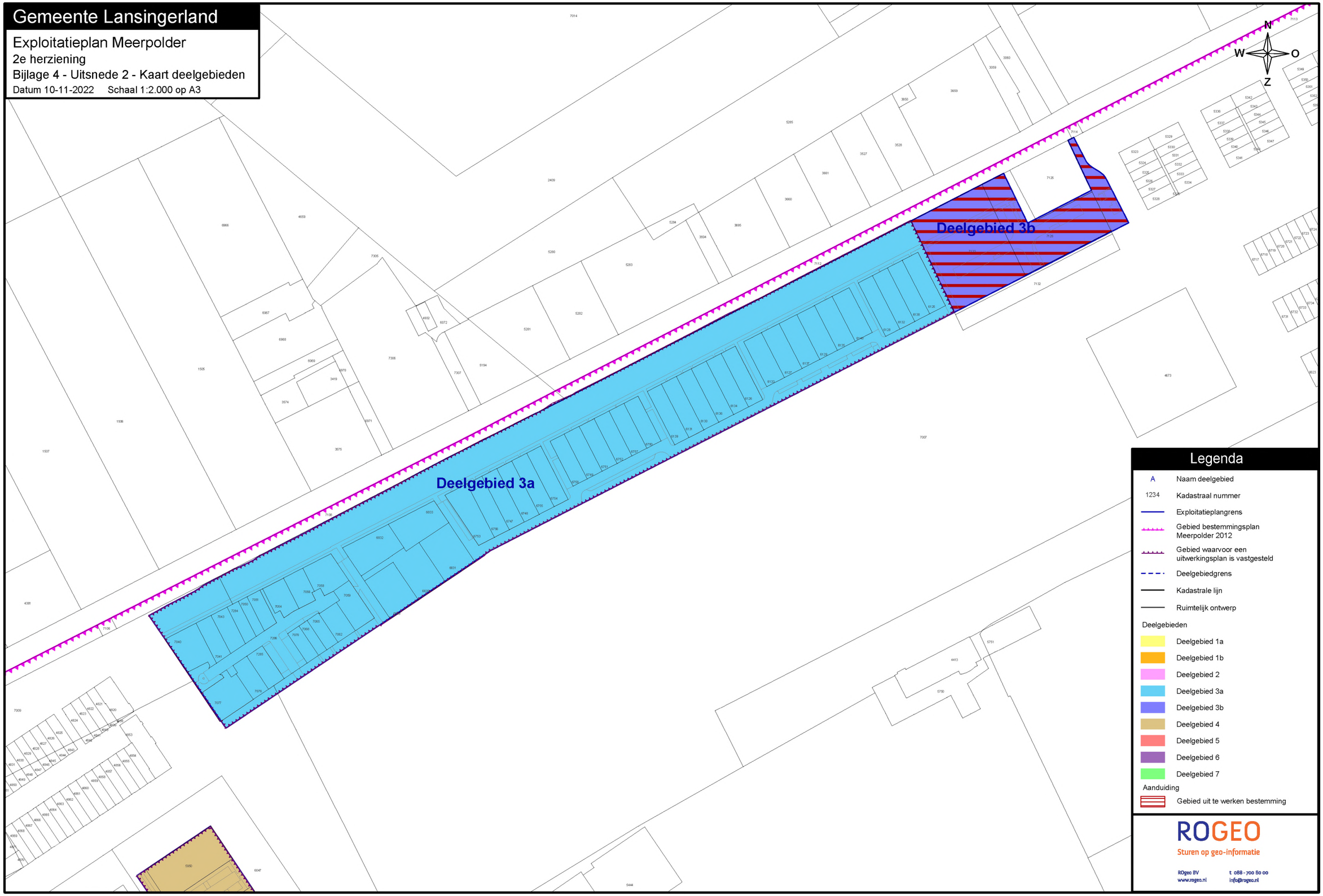
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 4 - Uitsnede 2 - Kaart deelgebieden

Datum 10-11-2022 Schaal 1:2.000 op A3



Legenda

A	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
	Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
	Deelgebiedgrens
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp

Deelgebieden

- Deelgebied 1a
- Deelgebied 1b
- Deelgebied 2
- Deelgebied 3a
- Deelgebied 3b
- Deelgebied 4
- Deelgebied 5
- Deelgebied 6
- Deelgebied 7

Aanduiding

- Gebied uit te werken bestemming

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 80 00
info@rogeo.nl

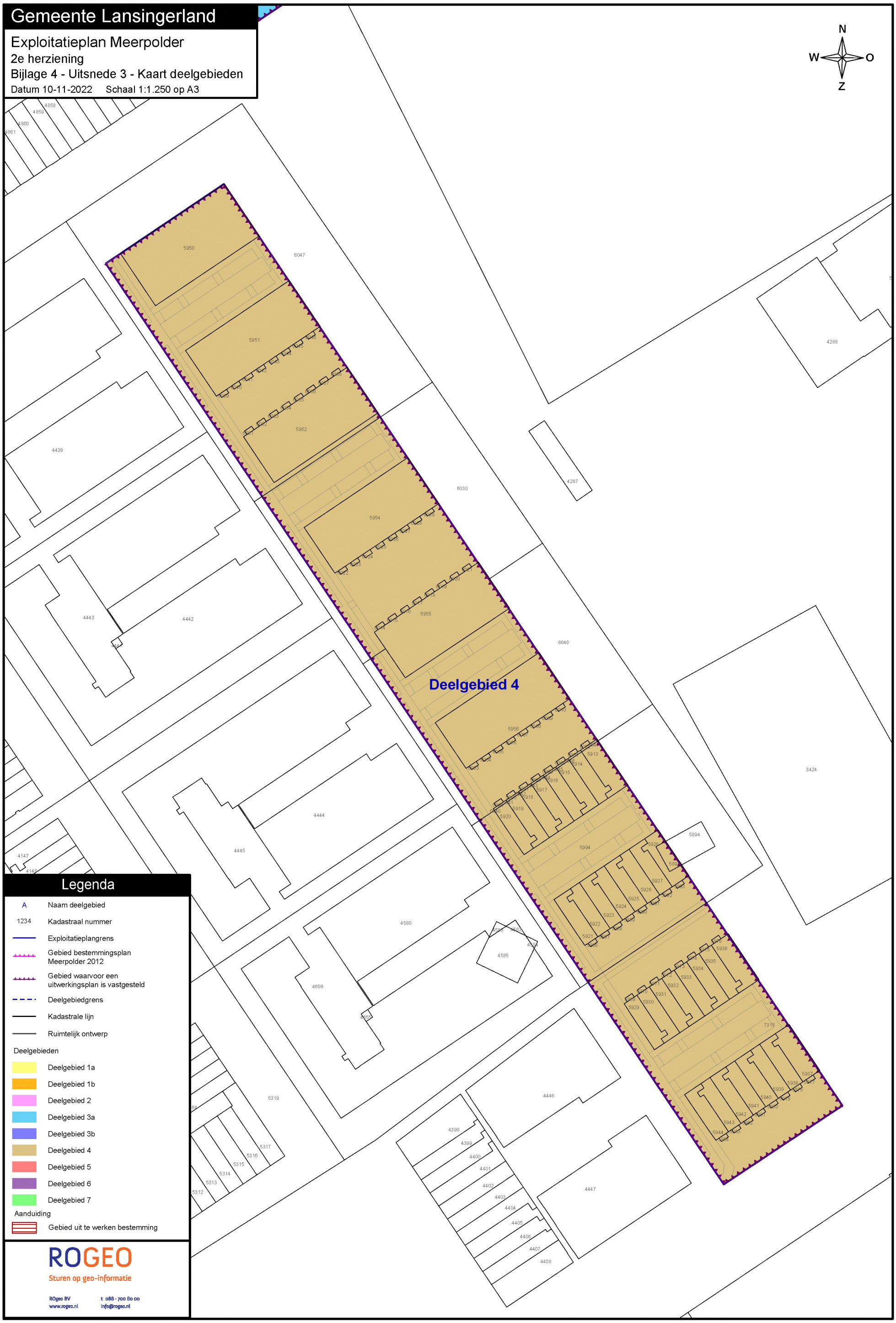
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 4 - Uitsnede 3 - Kaart deelgebieden

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



Legenda

A	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
	Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
	Deelgebiedgrens
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp

Deelgebieden

- Deelgebied 1a
- Deelgebied 1b
- Deelgebied 2
- Deelgebied 3a
- Deelgebied 3b
- Deelgebied 4
- Deelgebied 5
- Deelgebied 6
- Deelgebied 7

Aanduiding

- Gebied uit te werken bestemming

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088-700 60 00
info@rogeo.nl

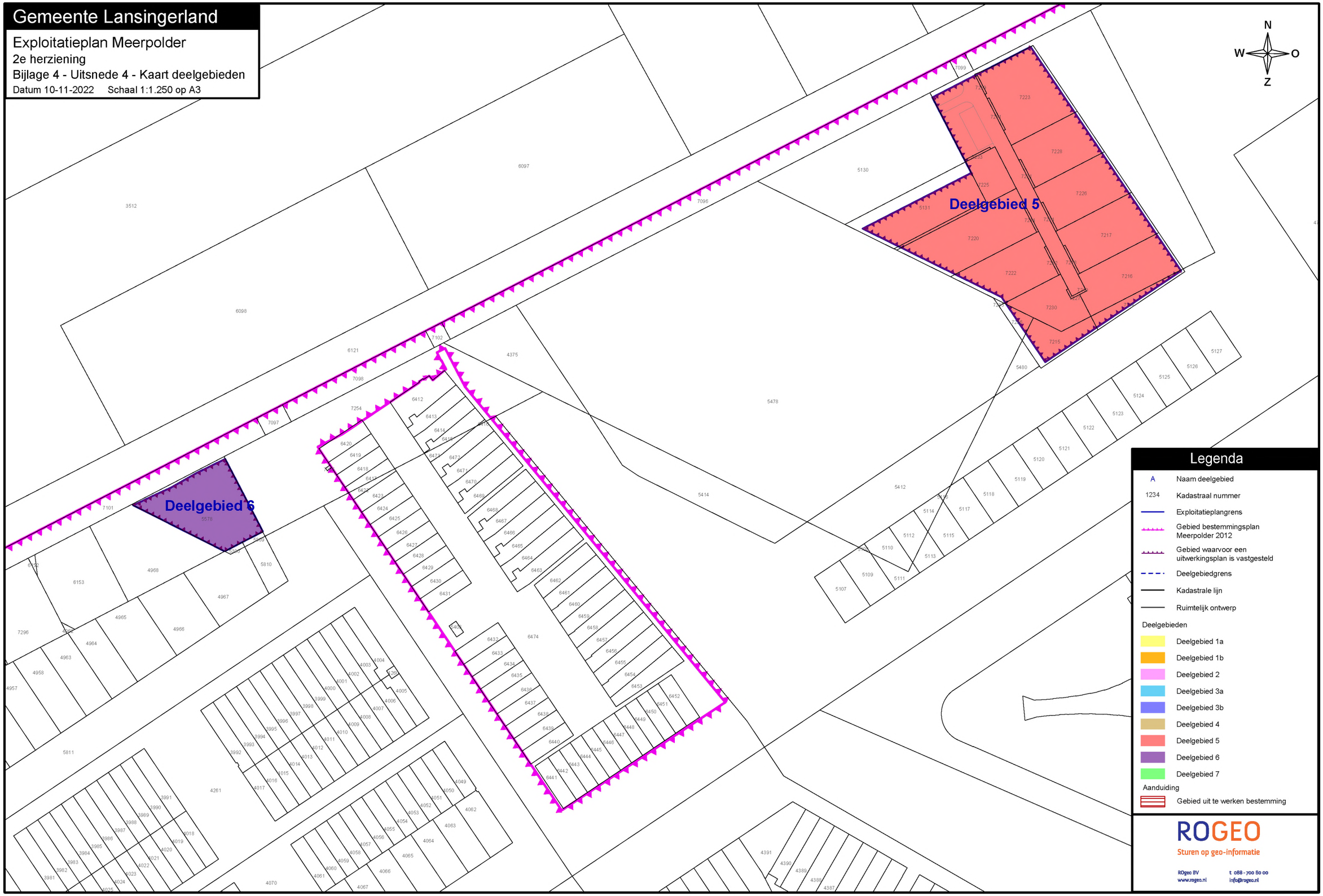
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 4 - Uitsnede 4 - Kaart deelgebieden

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



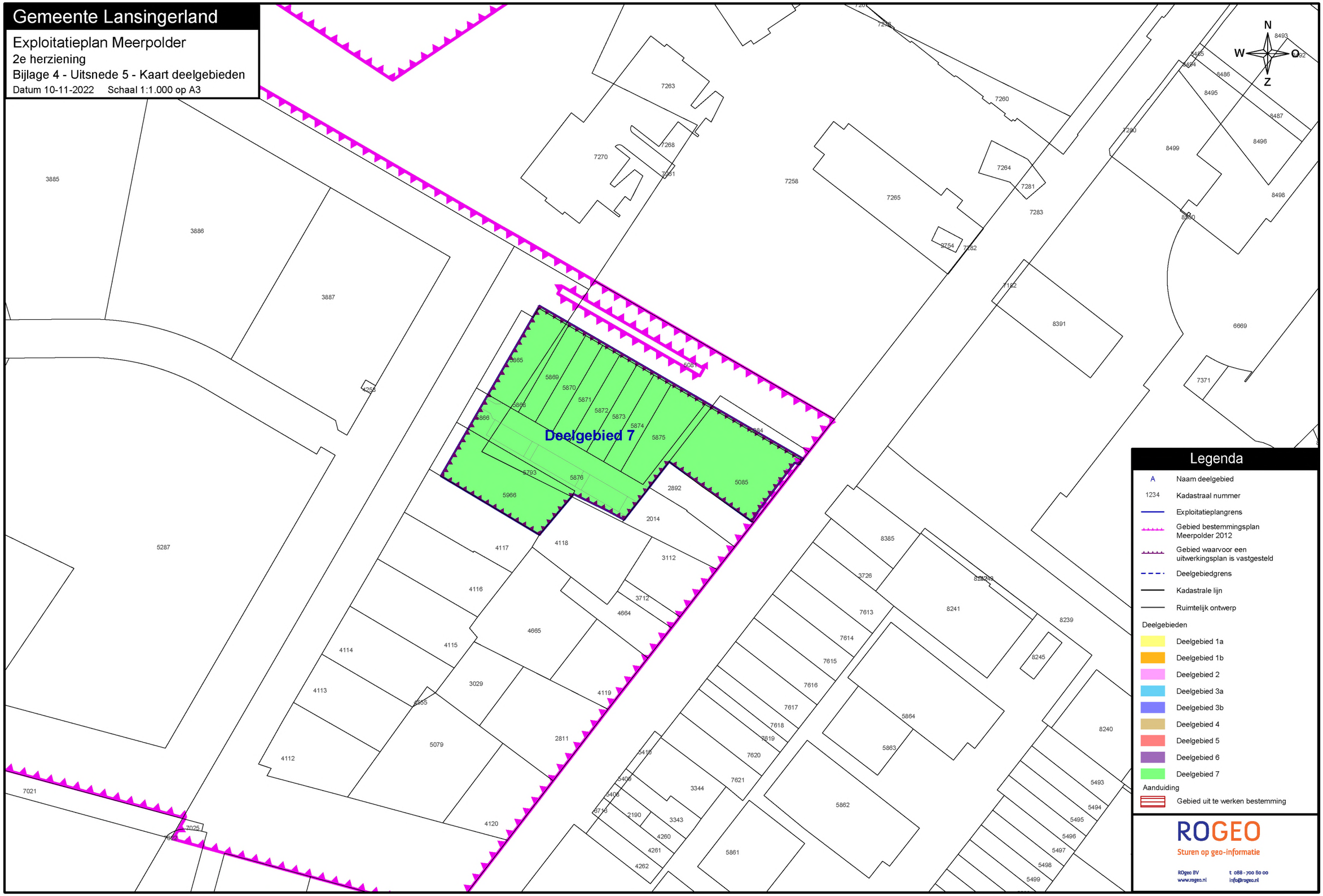
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 4 - Uitsnede 5 - Kaart deelgebieden

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.000 op A3



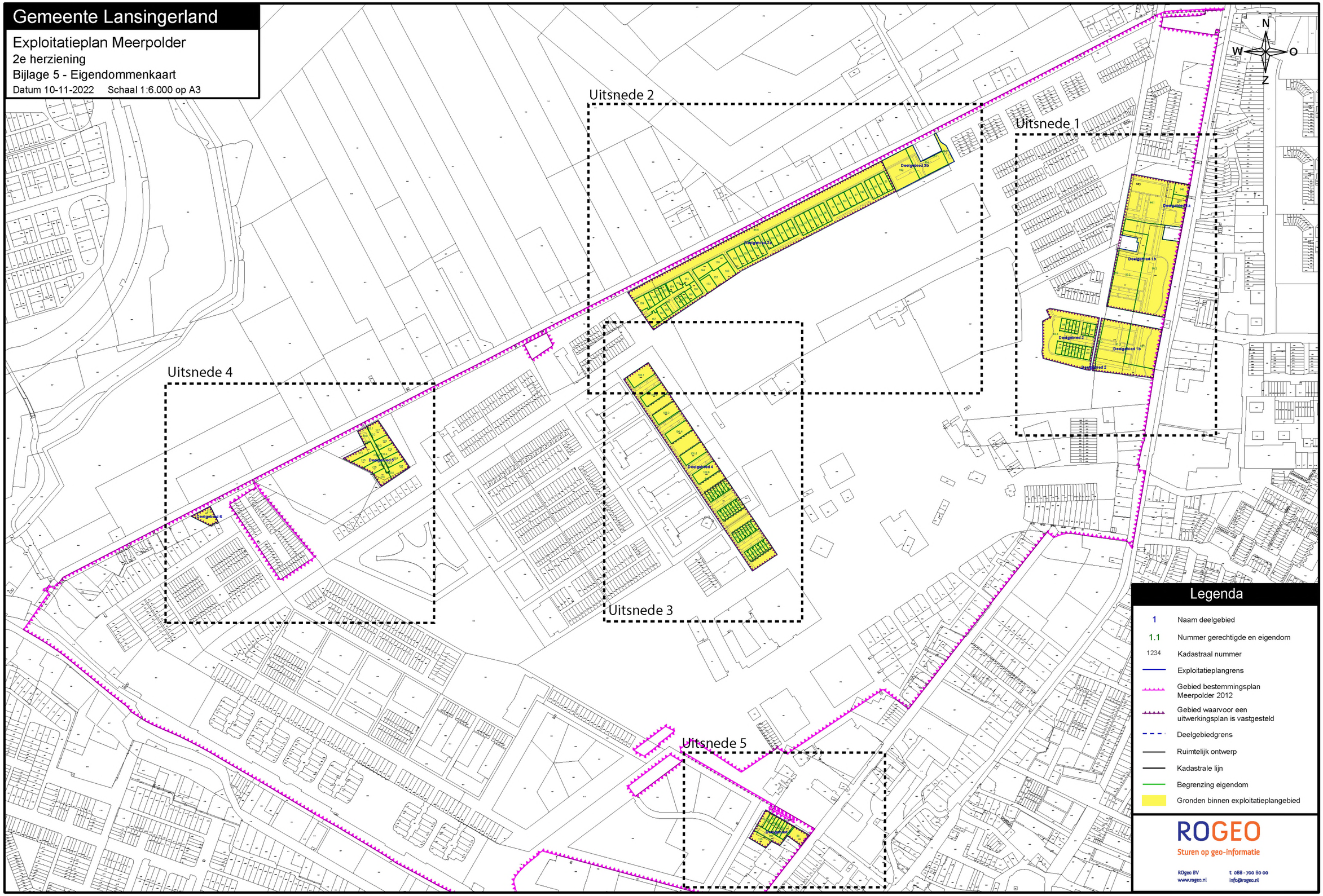
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 5 - Eigendommenkaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



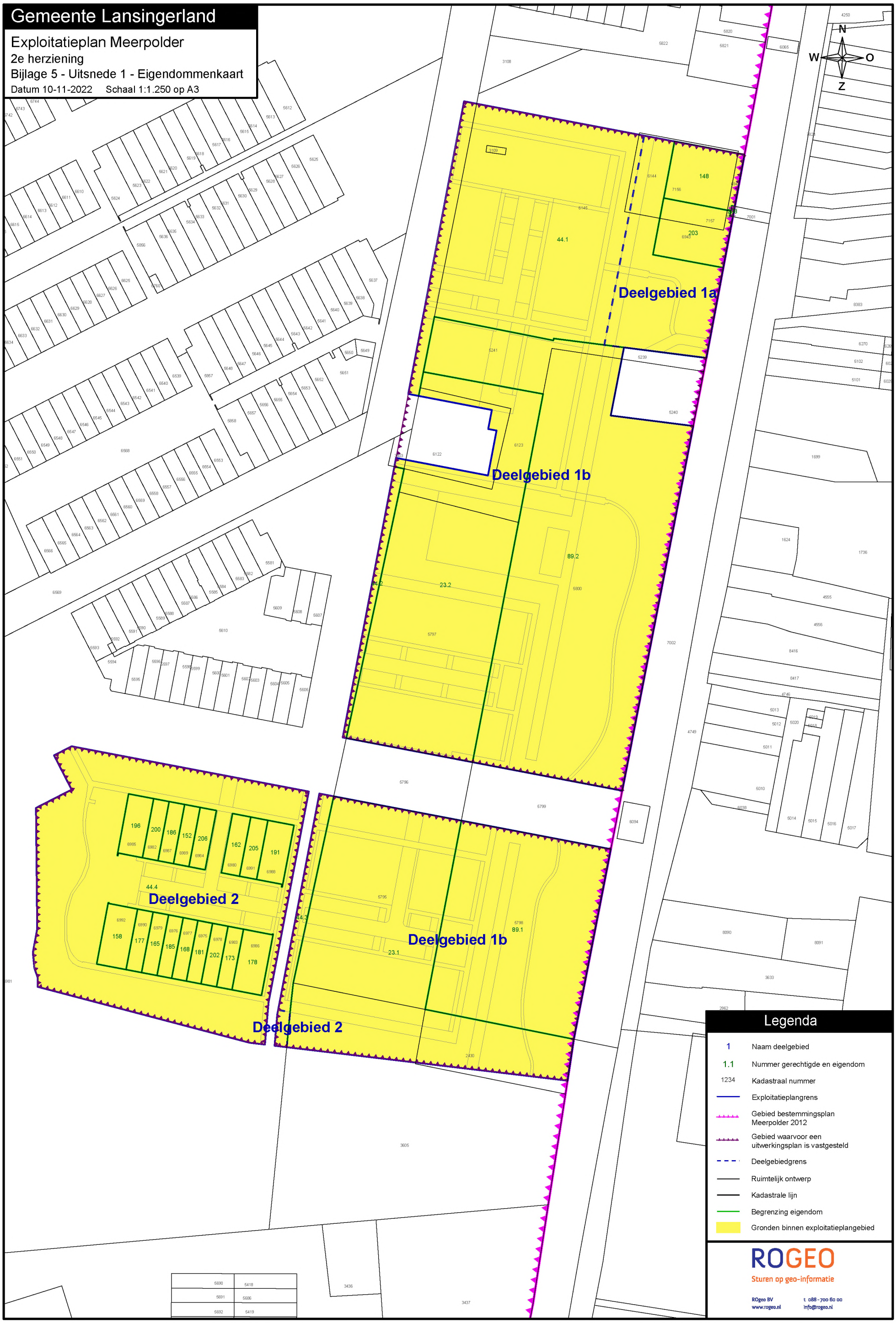
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 5 - Uitsnede 1 - Eigendommenkaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



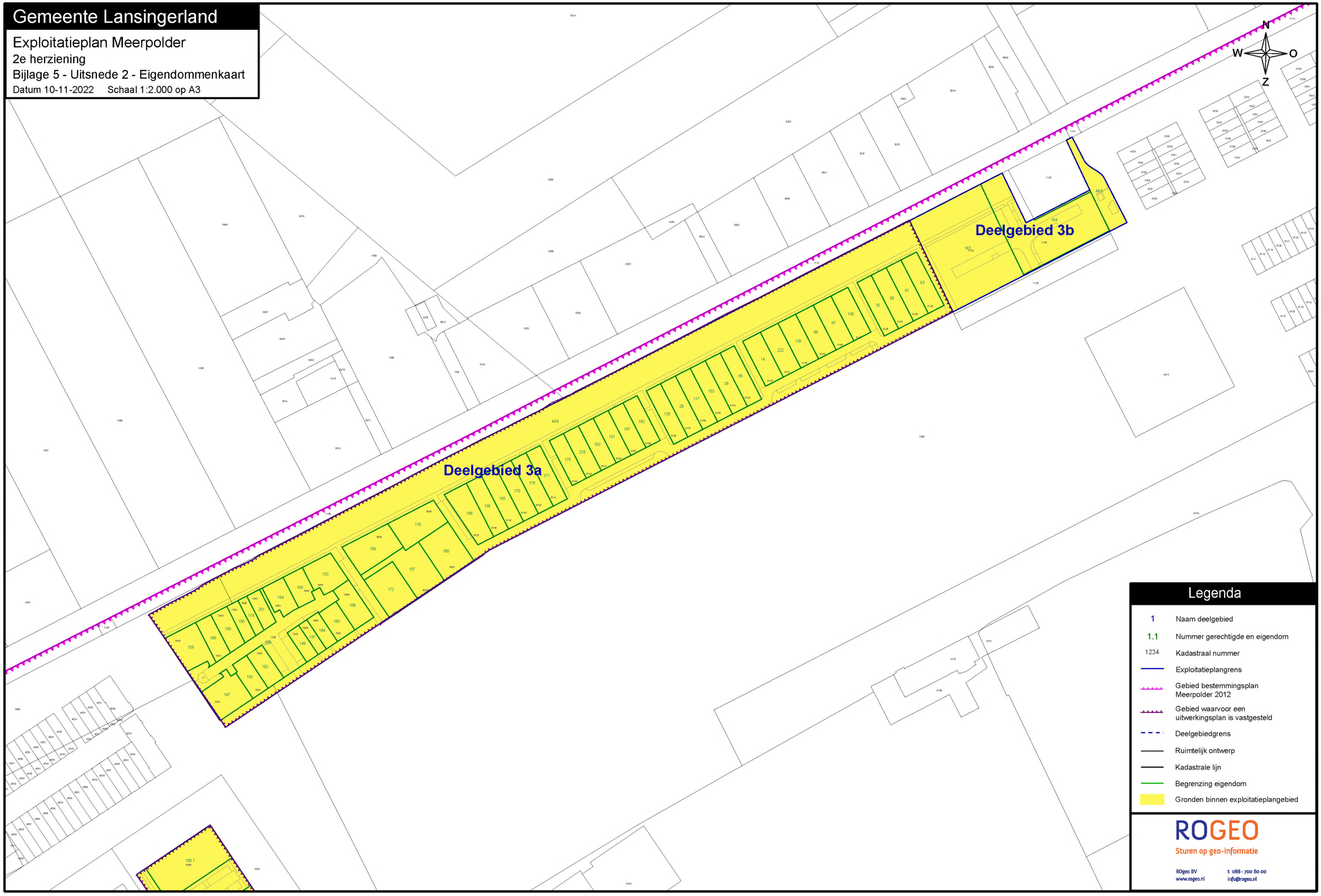
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 5 - Uitsnede 2 - Eigendommenkaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:2.000 op A3



Legenda

1	Naam deelgebied
1.1	Nummer gerechtigde en eigendom
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
	Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
	Deelgebiedgrens
	Ruimtelijk ontwerp
	Kadastrale lijn
	Begrenzing eigendom
	Gronden binnen exploitatieplangebied

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 80 00
info@rogeo.nl

Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 5 - Uitsnede 3 - Eigendommenkaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3

Legenda

1	Naam deelgebied
1.1	Nummer gerechtigde en eigendom
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
	Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
	Deelgebiedgrens
	Ruimtelijk ontwerp
	Kadastrale lijn
	Begrenzing eigendom
	Gronden binnen exploitatieplangebied

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088-700 60 00
info@rogeo.nl

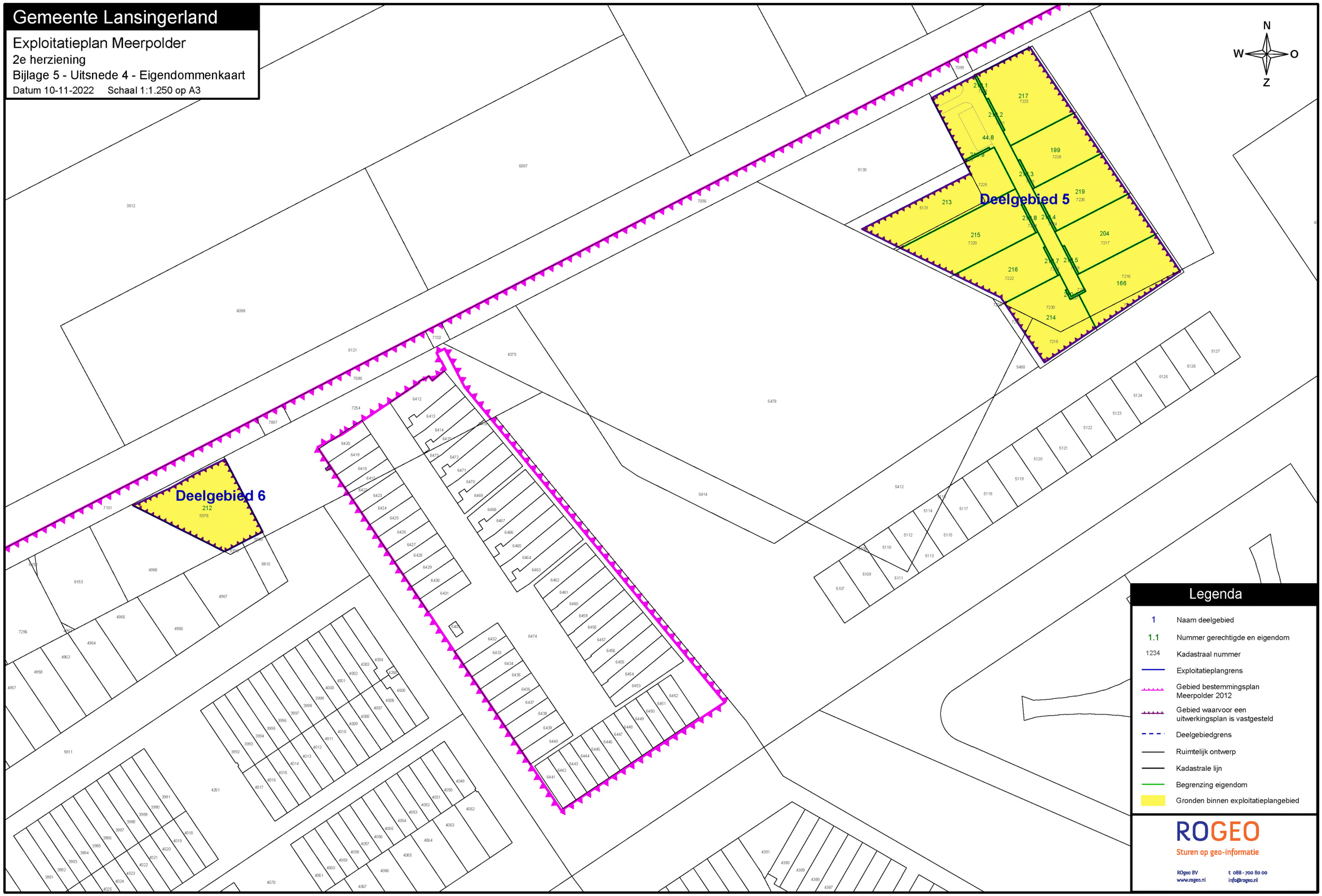
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 5 - Uitsnede 4 - Eigendommenkaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



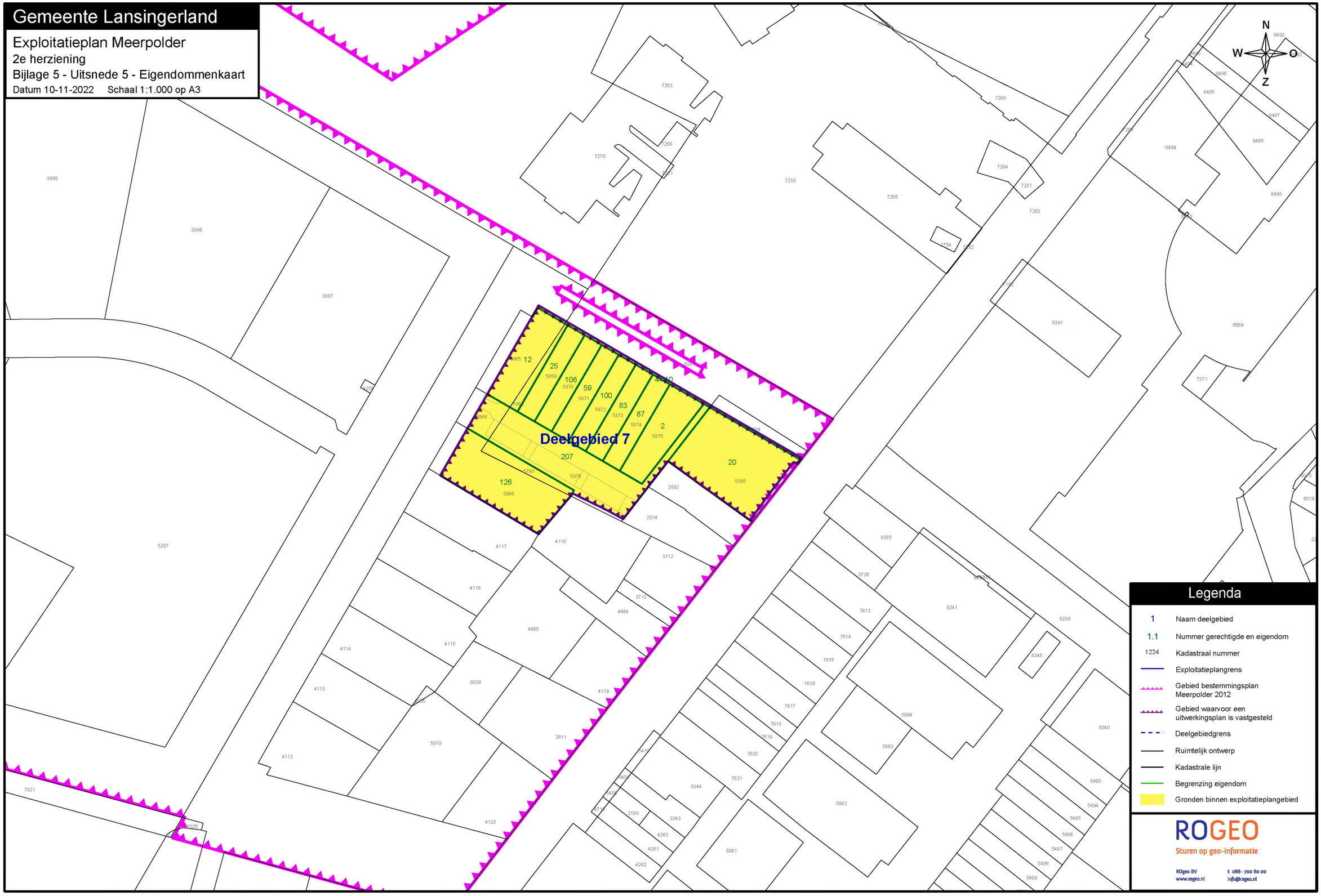
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 5 - Uitsnede 5 - Eigendommenkaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.000 op A3



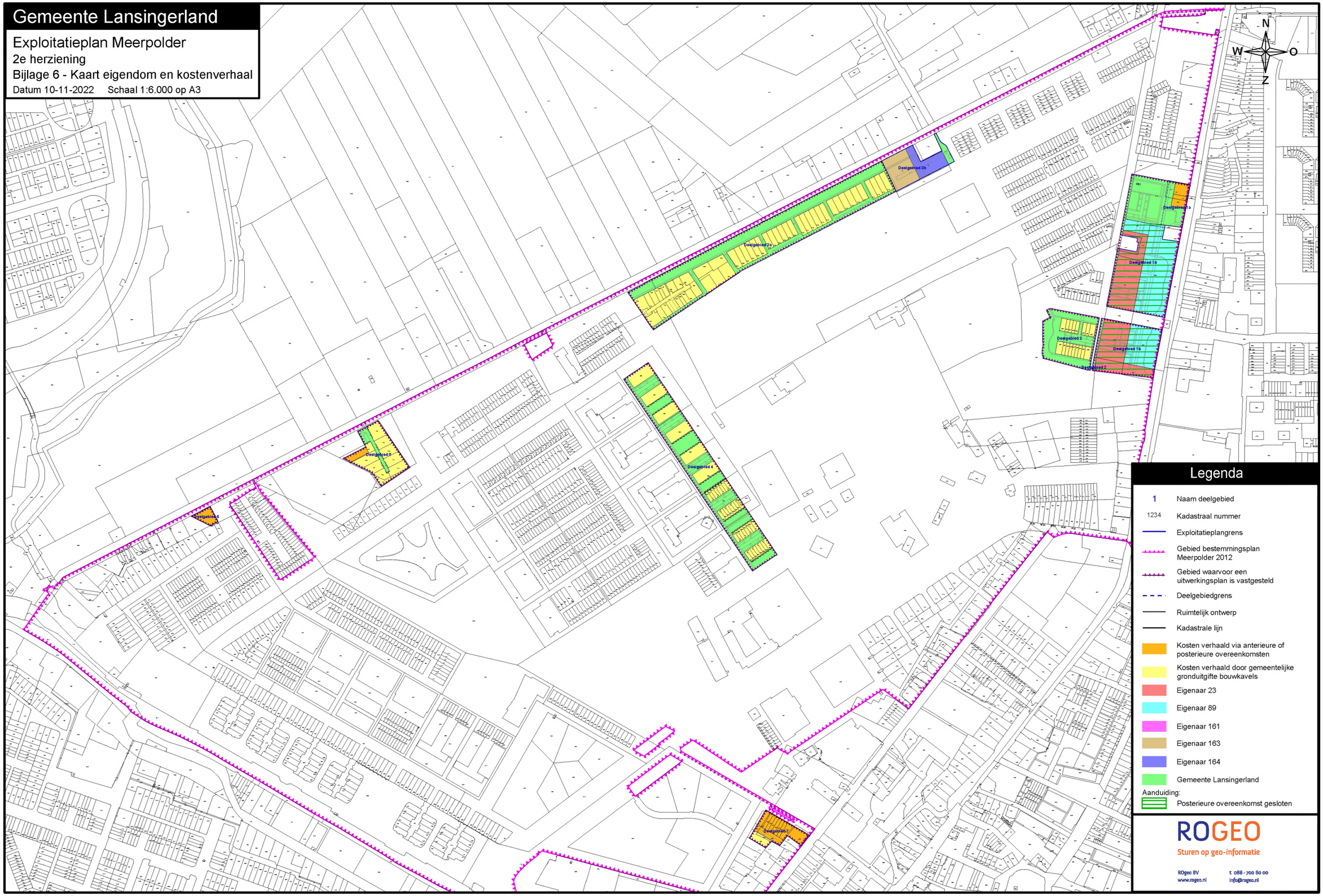
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 6 - Kaart eigendom en kostenverhaal

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



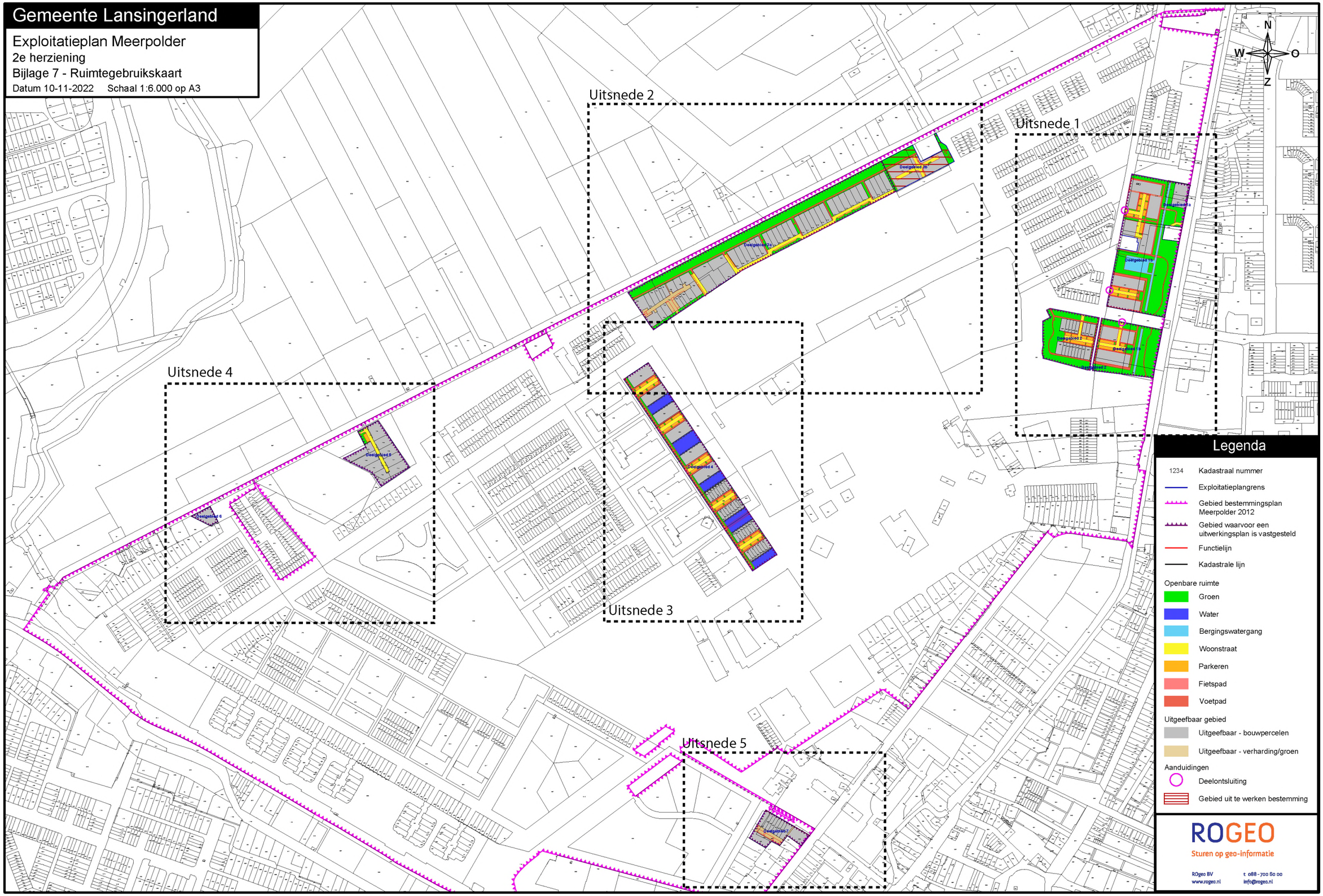
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 7 - Ruimtegebruikskaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 7 - uitsnede 1 - Ruimtegebruikskaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3

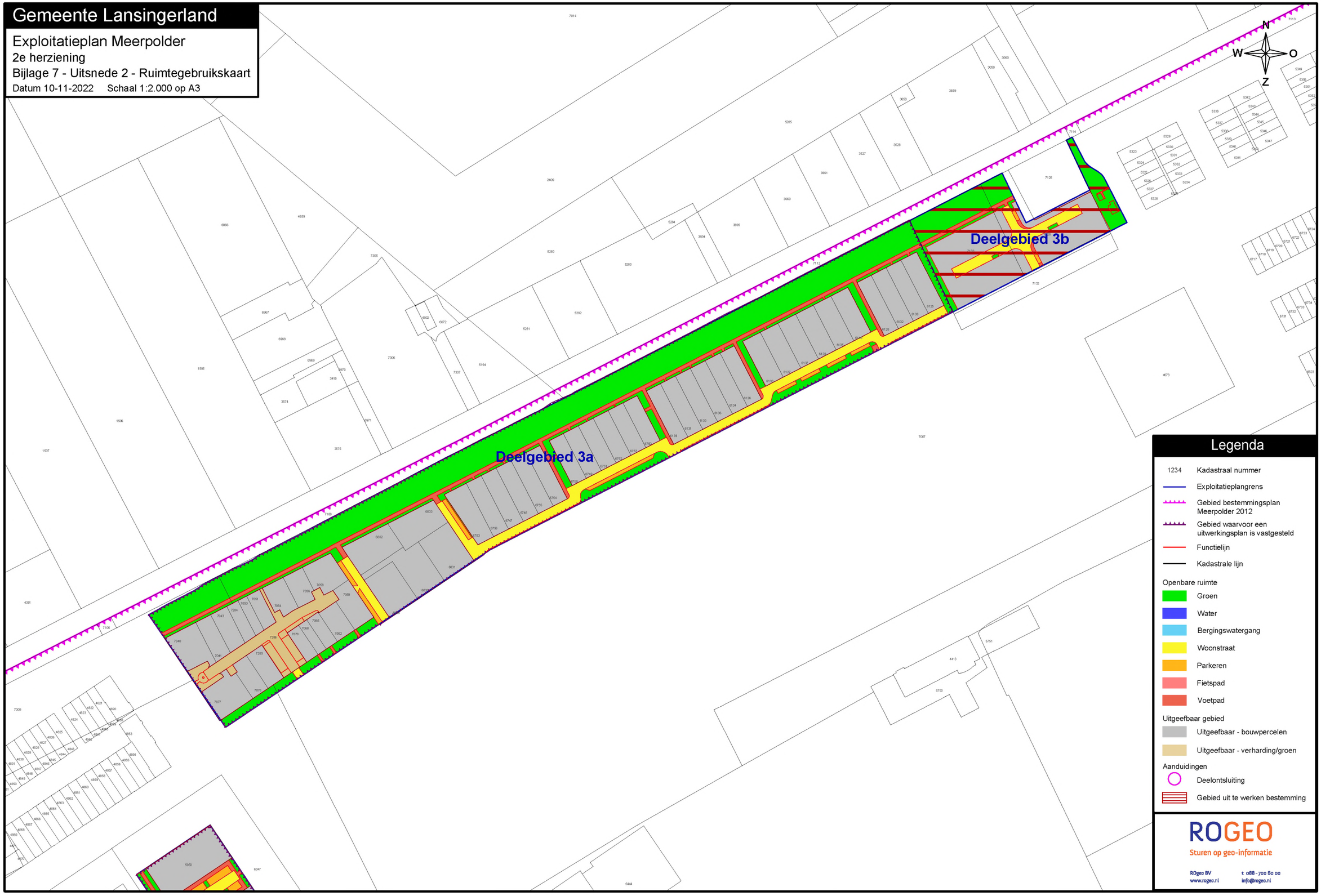
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 7 - Uitsnede 2 - Ruimtegebruikskaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:2.000 op A3



Legenda

1234 Kadastraal nummer

Exploitatieplangrens

Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012

Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld

Functielijn

Kadastrale lijn

Openbare ruimte

- Groen
- Water
- Bergingswatergang
- Woonstraat
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad

Uitgeefbaar gebied

- Uitgeefbaar - bouwpercelen
- Uitgeefbaar - verharding/groen

Aanduidingen

- Deelontsluiting
- Gebied uit te werken bestemming

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 7 - Uitsnede 3 - Ruimtegebruikskaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3

Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
- Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
- Functielijn
- Kadastrale lijn

Openbare ruimte

- Groen
- Water
- Bergingswatergang
- Woonstraat
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad

Uitgeefbaar gebied

- Uitgeefbaar - bouwpercelen
- Uitgeefbaar - verharding/groen

Aanduidingen

- Deelontsluiting
- Gebied uit te werken bestemming

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088-700 60 00
info@rogeo.nl

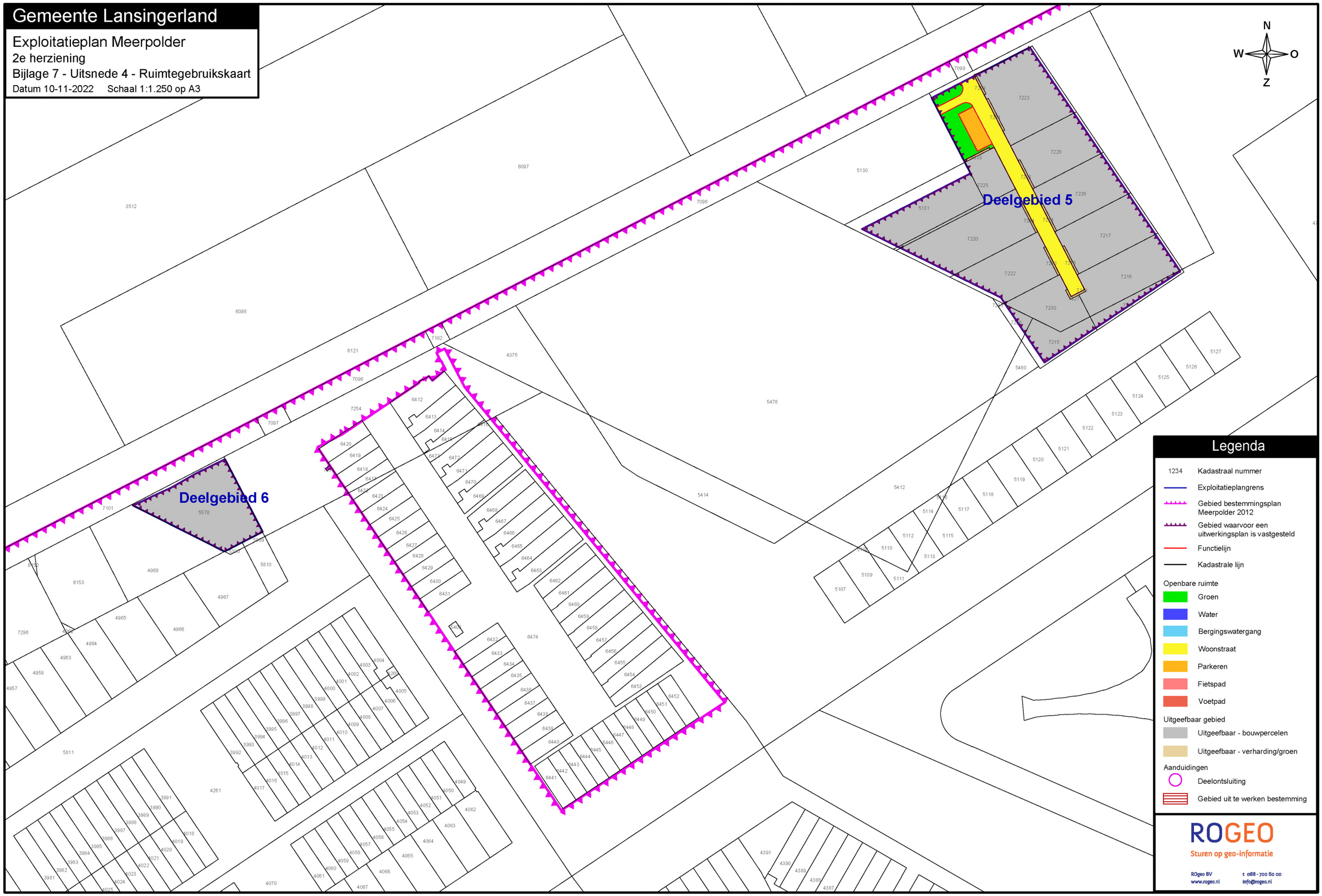
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 7 - Uitsnede 4 - Ruimtegebruikskaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



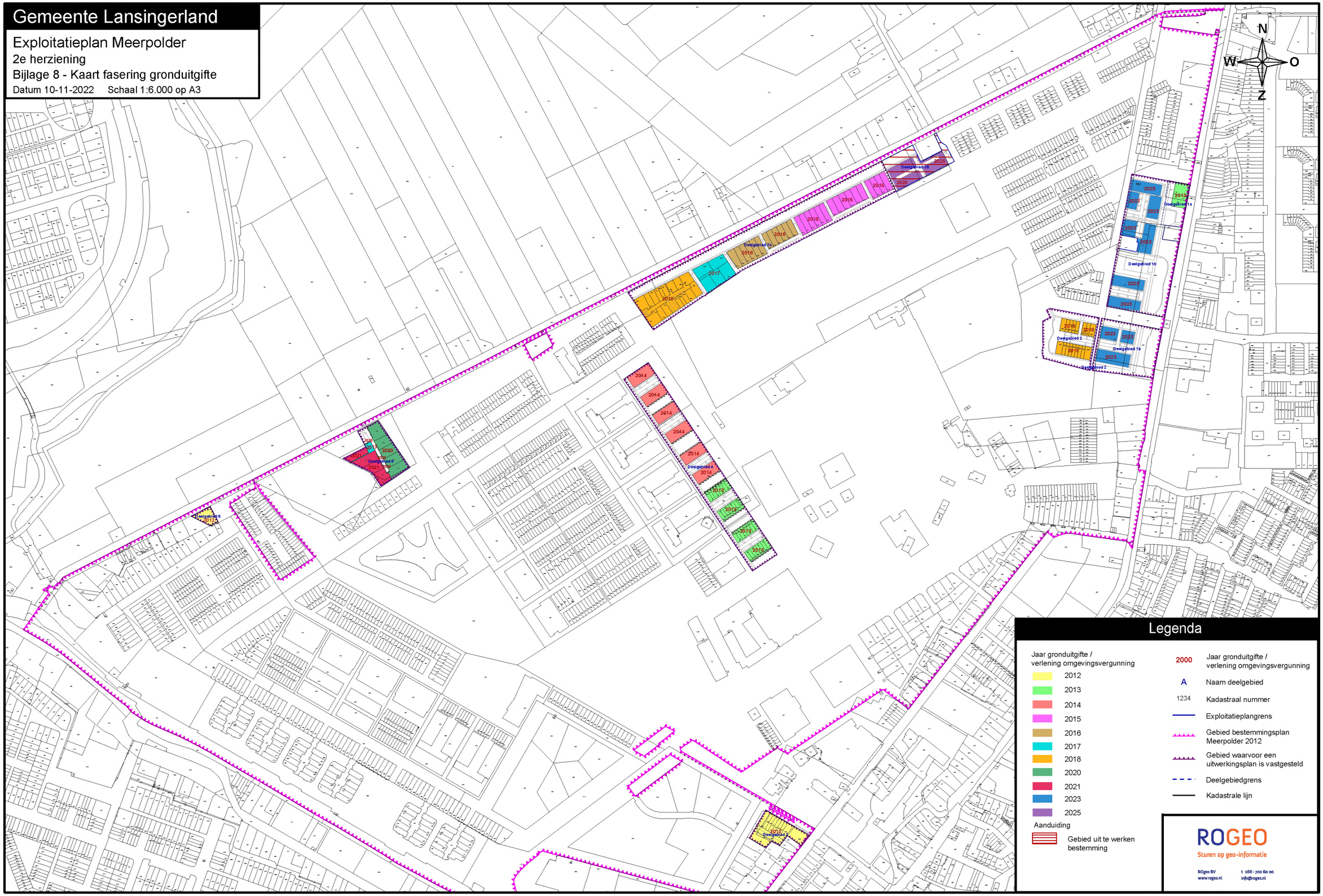
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 8 - Kaart fasering gronduitgifte

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



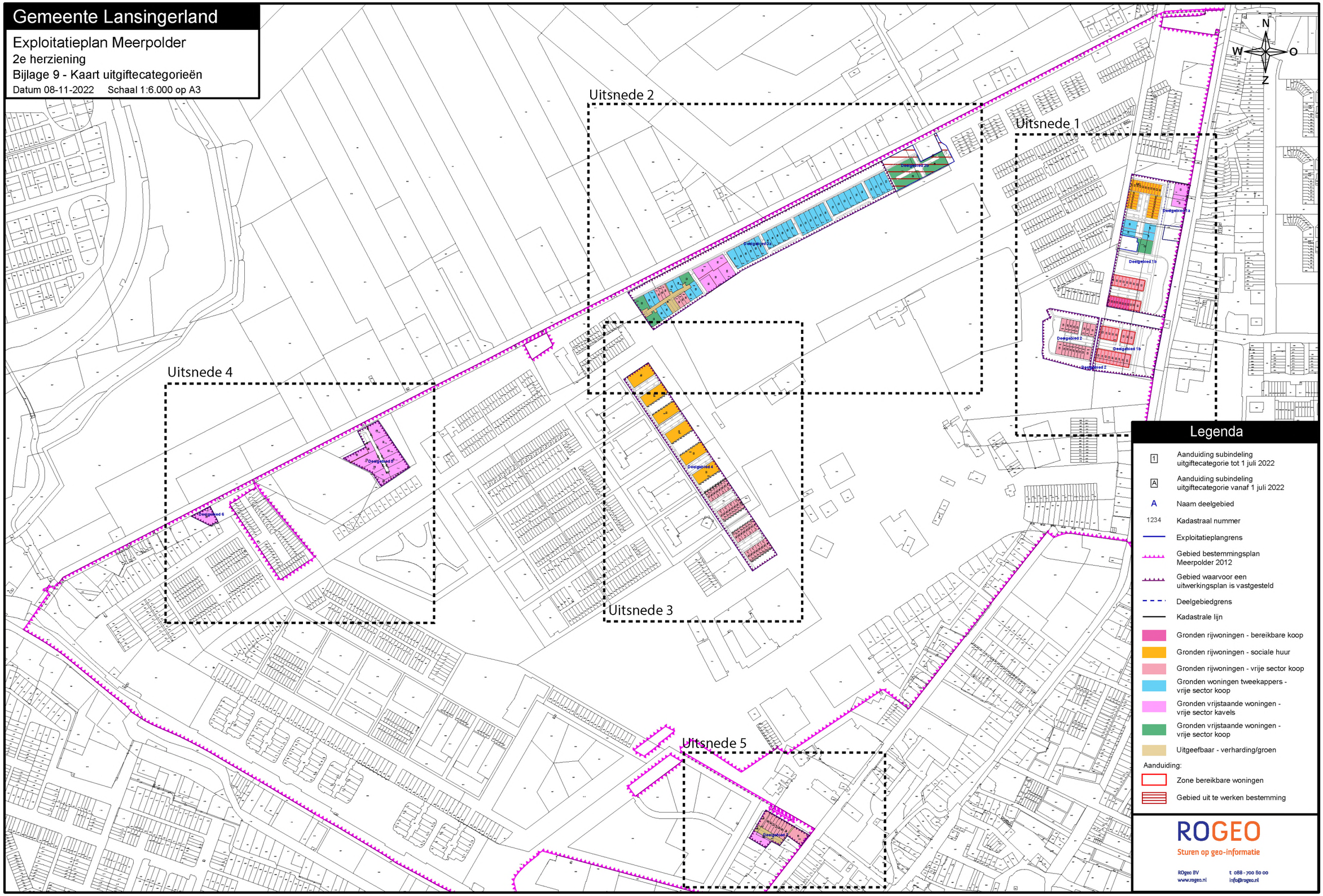
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 9 - Kaart uitgiftecategorieën

Datum 08-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



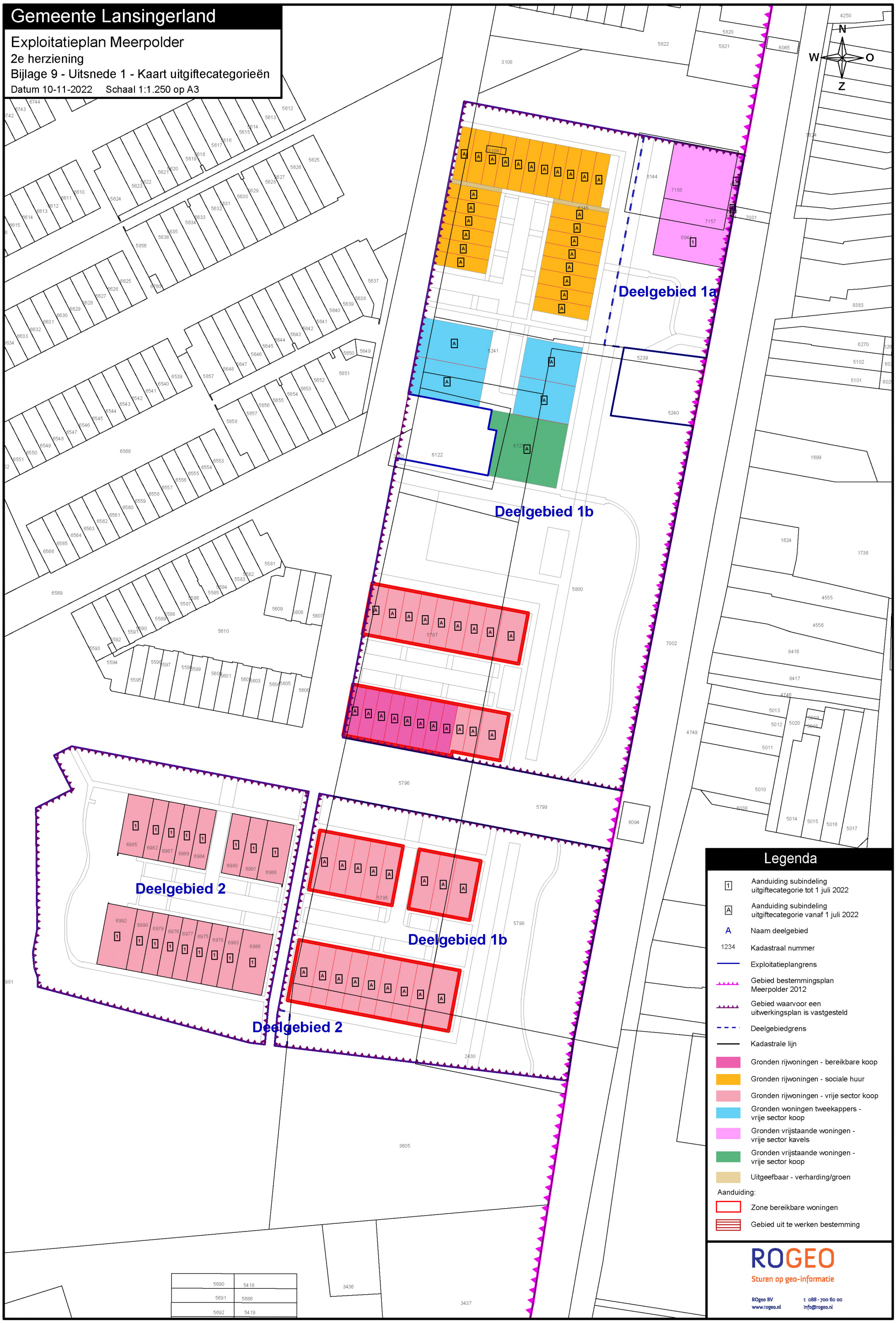
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 9 - Uitsnede 1 - Kaart uitgiftecategorieën

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

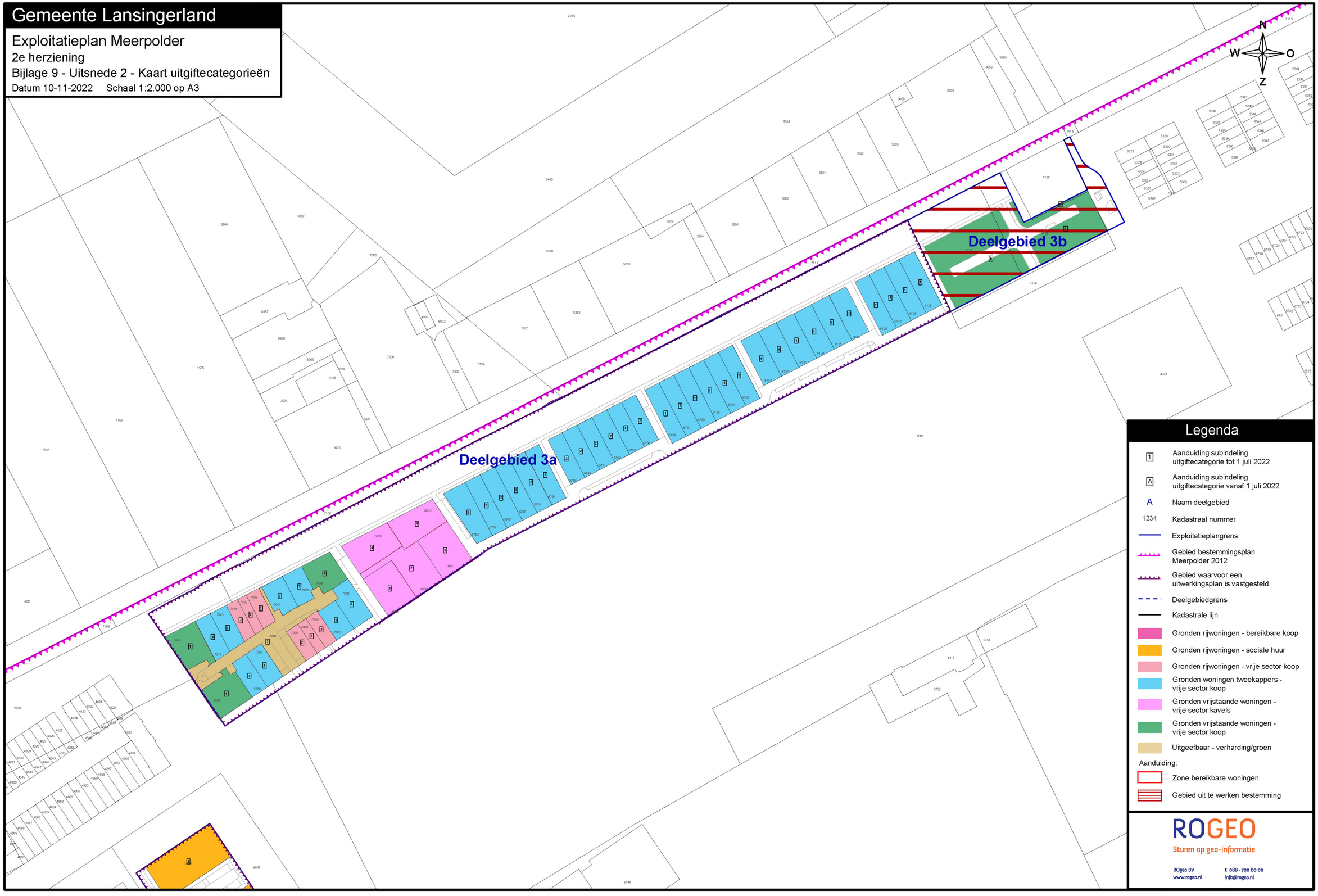
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 9 - Uitsnede 2 - Kaart uitgiftecategorieën

Datum 10-11-2022 Schaal 1:2.000 op A3



Legenda

- 1 — Aanduiding subindeling uitgiftecategorie tot 1 juli 2022
- A — Aanduiding subindeling uitgiftecategorie vanaf 1 juli 2022
- A — Naam deelgebied
- 1234 — Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
- Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
- Deelgebiedgrens
- Kadastrale lijn
- Gronden rijwoningen - bereikbare koop
- Gronden rijwoningen - sociale huur
- Gronden rijwoningen - vrije sector koop
- Gronden woningen tweekappers - vrije sector koop
- Gronden vrijstaande woningen - vrije sector kavels
- Gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop
- Uitgeefbaar - verharding/groen

Aanduiding:

- Zone bereikbare woningen
- Gebied uit te werken bestemming

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 80 00
info@rogeo.nl

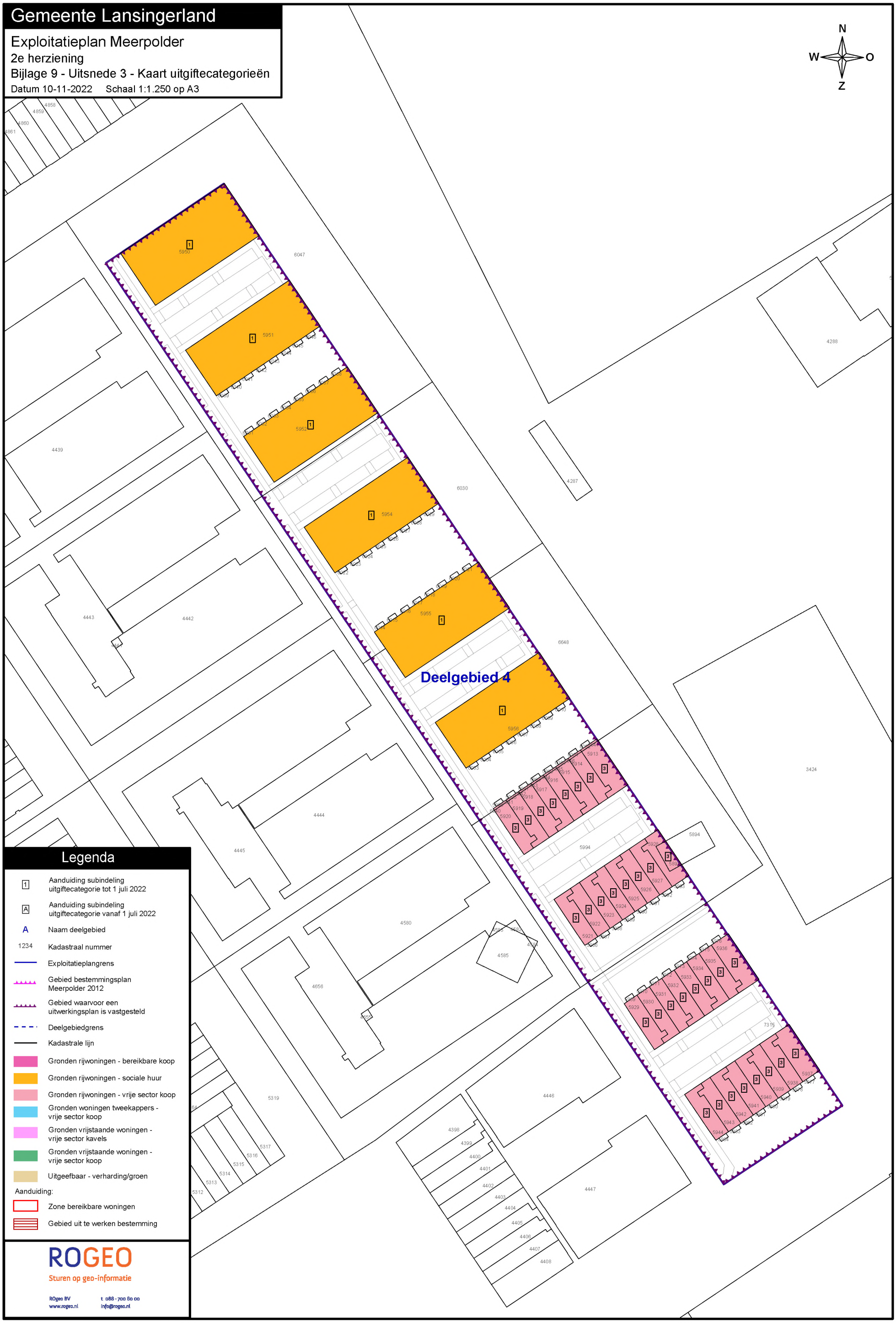
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 9 - Uitsnede 3 - Kaart uitgiftecategorieën

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



Legenda

- 1 — Aanduiding subindeling uitgiftecategorie tot 1 juli 2022
- A — Aanduiding subindeling uitgiftecategorie vanaf 1 juli 2022
- A — Naam deelgebied
- 1234 — Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
- Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
- Deelgebiedgrens
- Kadastrale lijn
- Gronden rijwoningen - bereikbare koop
- Gronden rijwoningen - sociale huur
- Gronden rijwoningen - vrije sector koop
- Gronden woningen tweekappers - vrije sector koop
- Gronden vrijstaande woningen - vrije sector kavels
- Gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop
- Uitgeefbaar - verharding/groen

Aanduiding:

- Zone bereikbare woningen
- Gebied uit te werken bestemming

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088-700 60 00
info@rogeo.nl

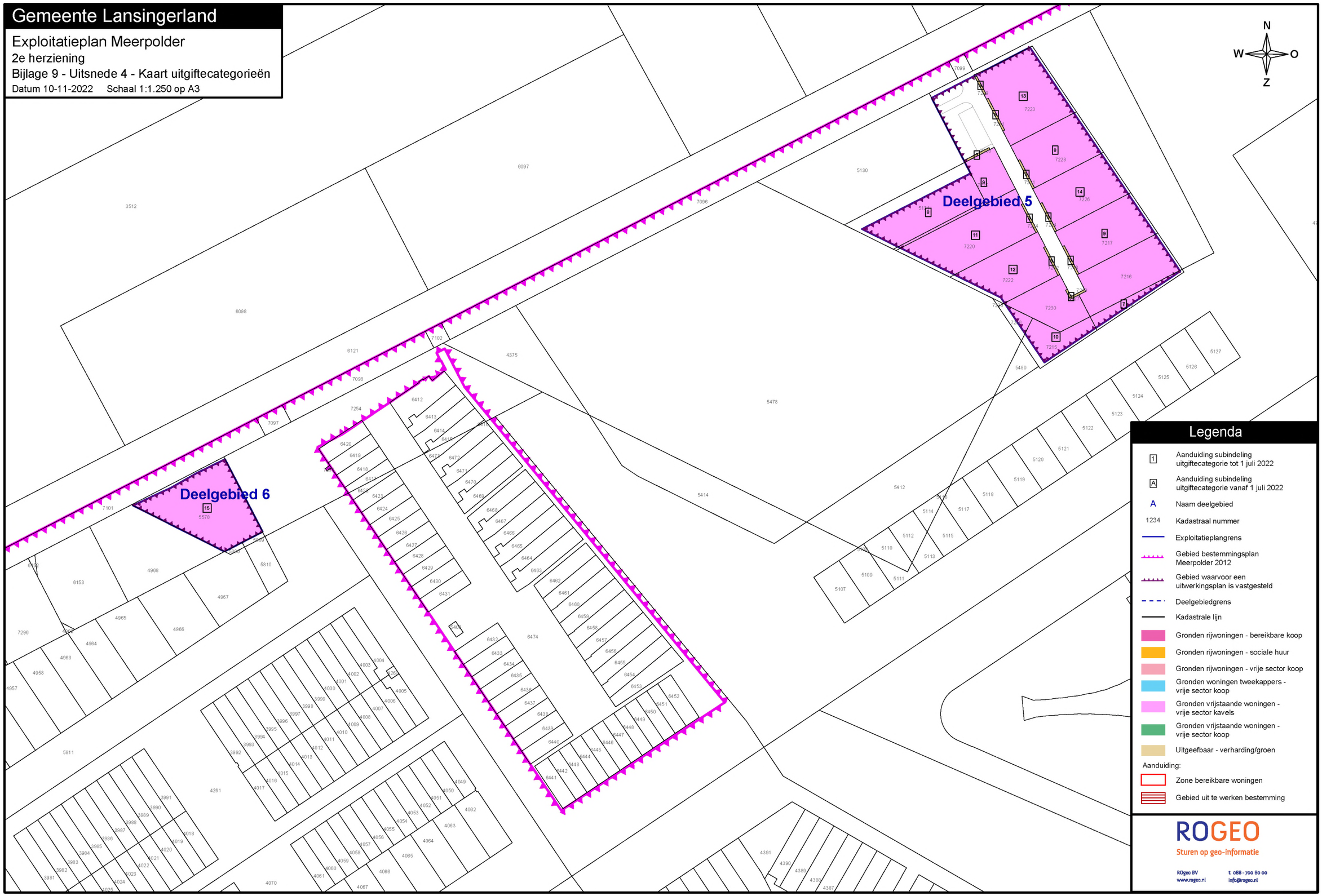
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 9 - Uitsnede 4 - Kaart uitgiftecategorieën

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.250 op A3



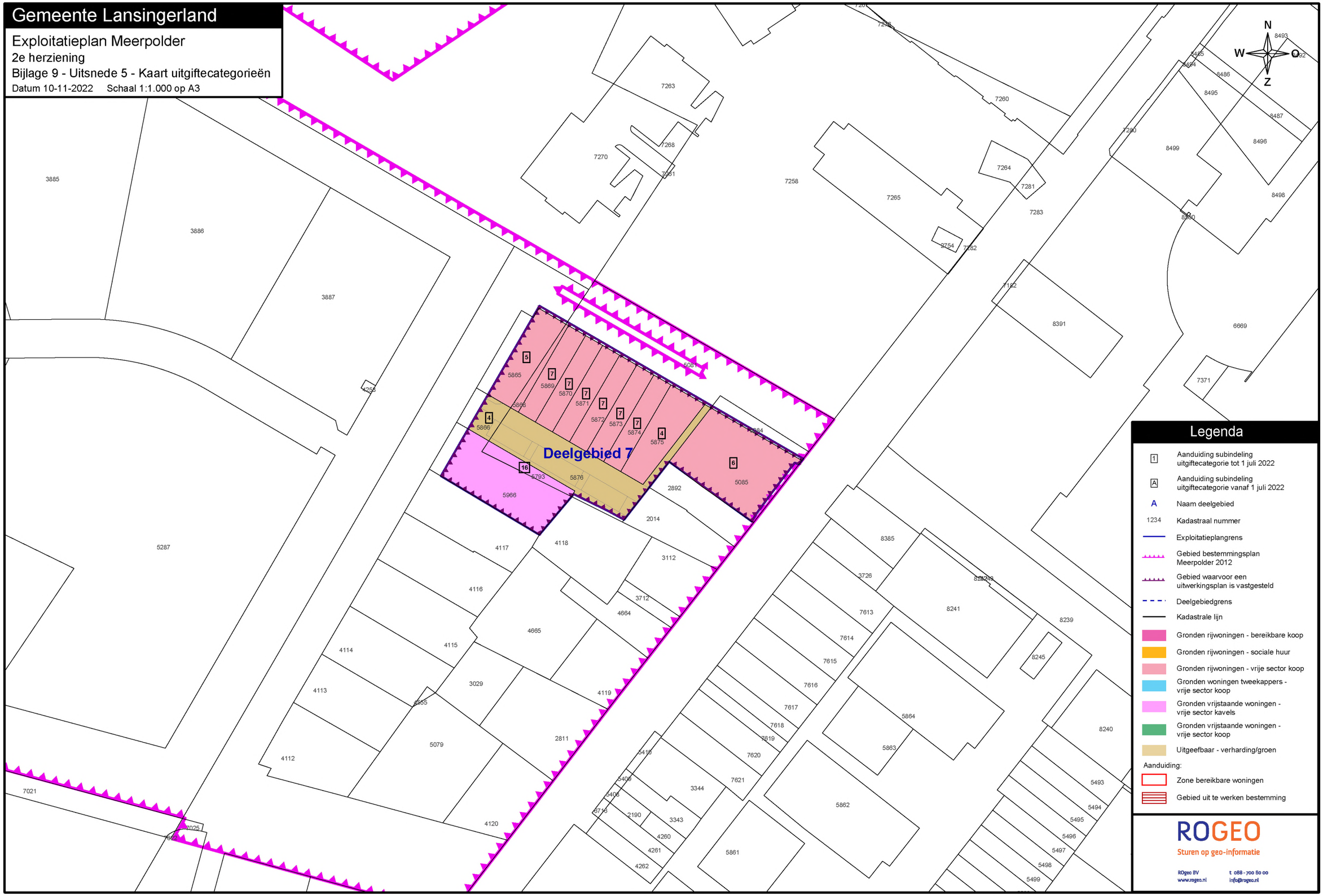
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 9 - Uitsnede 5 - Kaart uitgiftecategorieën

Datum 10-11-2022 Schaal 1:1.000 op A3



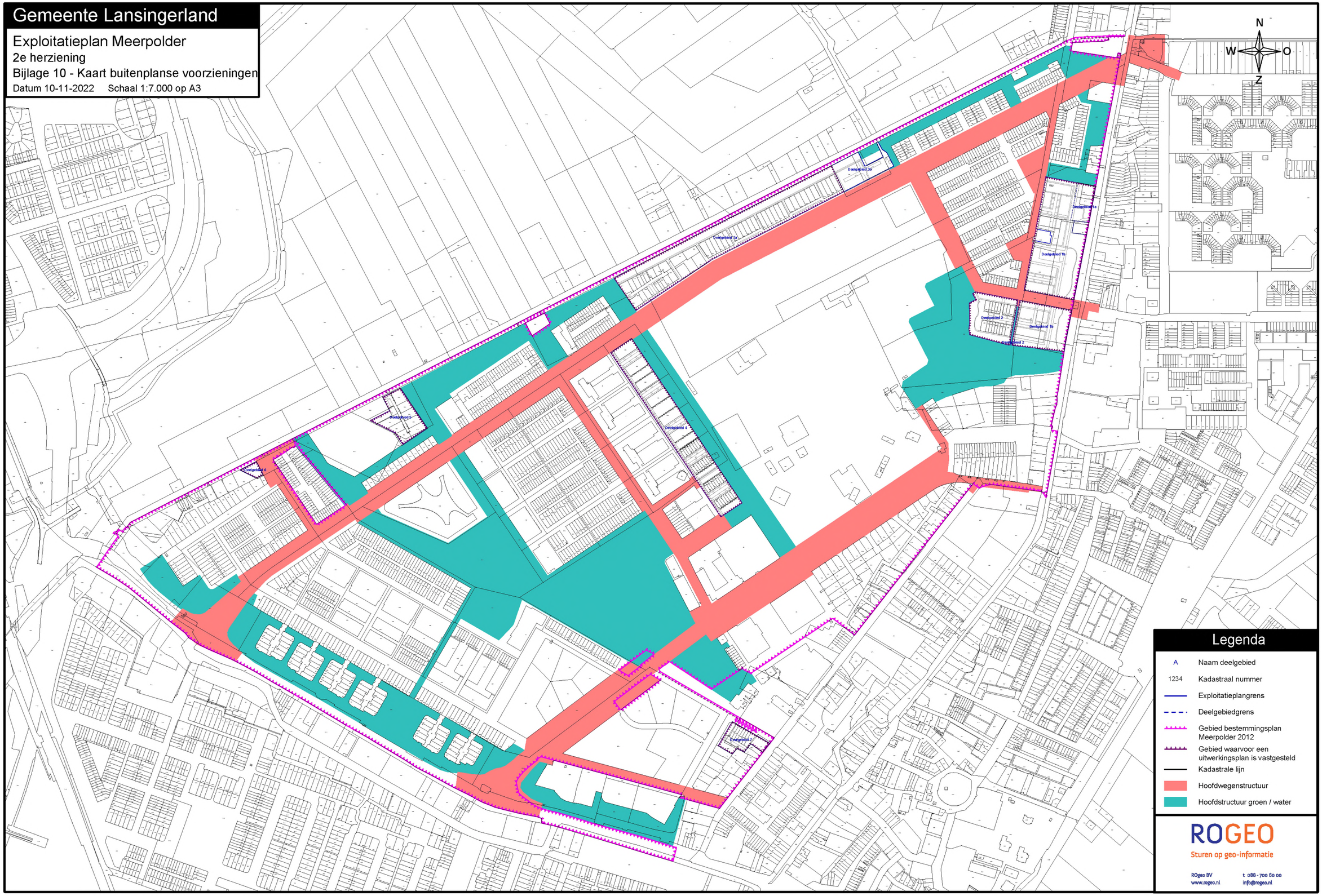
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 10 - Kaart buitenplanse voorzieningen

Datum 10-11-2022 Schaal 1:7.000 op A3



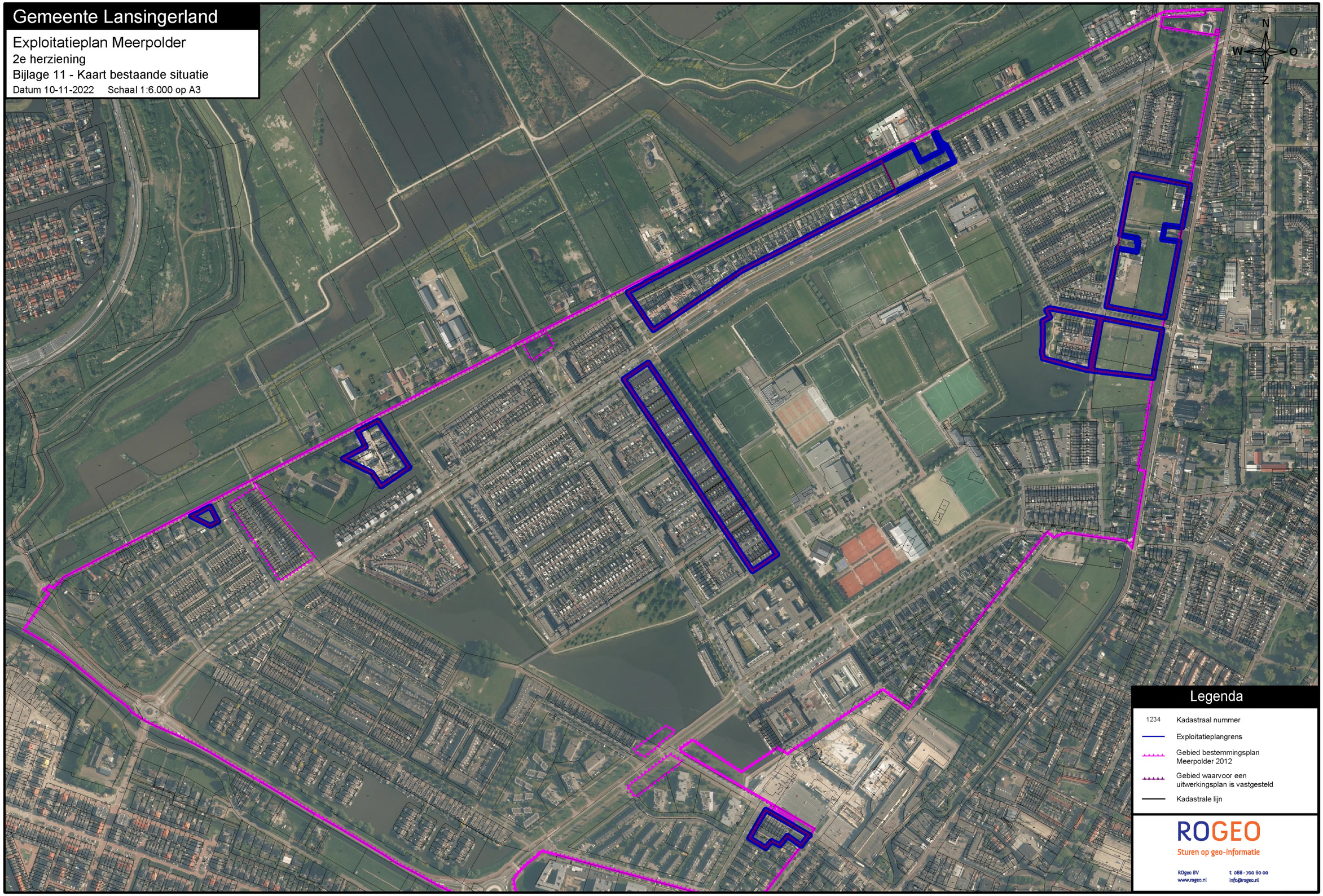
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 11 - Kaart bestaande situatie

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
	Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
	Kadastrale lijn

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 80 00
info@rogeo.nl

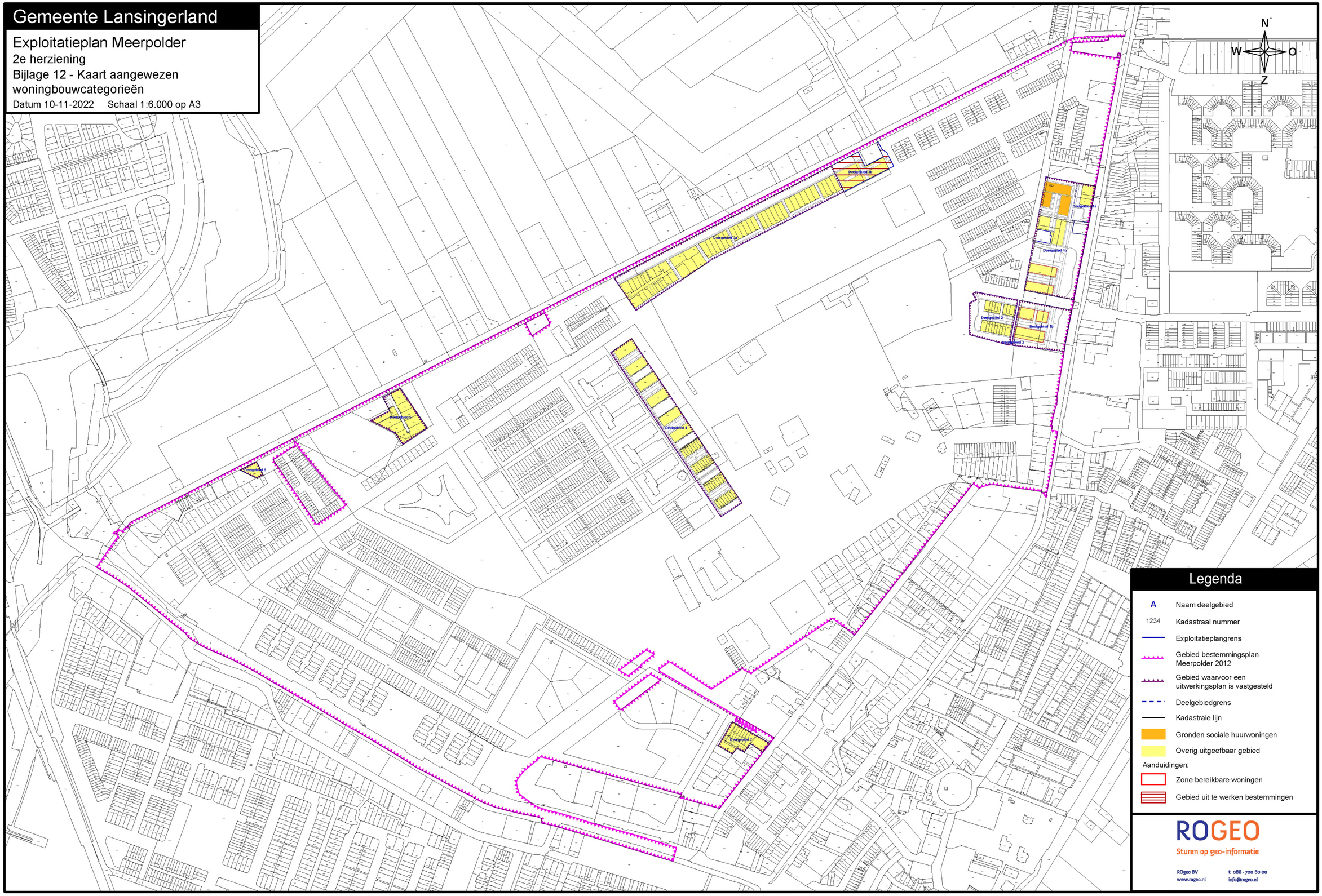
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 12 - Kaart aangewezen woningbouwcategorieën

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



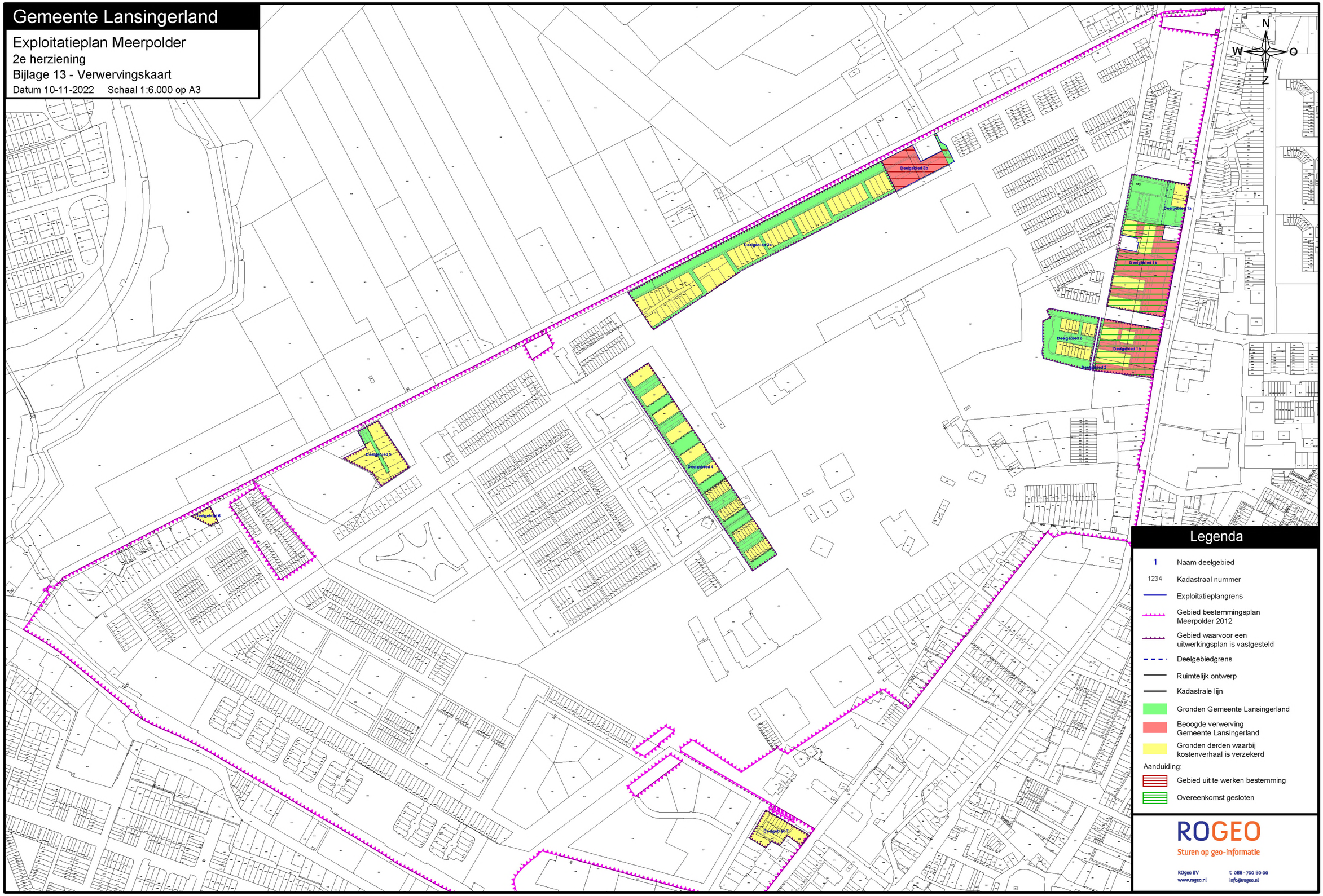
Gemeente Lansingerland

Exploitatieplan Meerpolder

2e herziening

Bijlage 13 - Verwervingskaart

Datum 10-11-2022 Schaal 1:6.000 op A3



Legenda

1	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Gebied bestemmingsplan Meerpolder 2012
	Gebied waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld
	Deelgebiedgrens
	Ruimtelijk ontwerp
	Kadastrale lijn
	Gronden Gemeente Lansingerland
	Beoogde verwerving Gemeente Lansingerland
	Gronden derden waarbij kostenverhaal is verzekerd

Aanduiding:

	Gebied uit te werken bestemming
	Overeenkomst gesloten

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 80 00
info@rogeo.nl

urbis bureau voor stadsontwerp	[redacted]	
aan Jeroen Koch, Christine Smals, Erik Verkampen, Reint Honders	**datum** 23-6-2023	

van Petra Sala en Michel van Holten	**onderwerp** 75-77-76-wat vast te leggen

Aparte afspraak uitstraling:

<u>Woningen: staat in beeldkwaliteit bijlage van het UP</u>

- Voldoen aan het hoofdmateriaal gevels = baksteen in kleur van baksteenpalet
- Voldoen aan de kleur van de daken (antraciet niet glimmend keramische pan of geïntegreerde zonnepanelen antraciet
- Voldoen aan de architectuuromschrijving zoals overal in Meerpolder
- Voldoen aan 3 kliko's per grondgebonden woning, met mee ontworpen oplossing
- In DIOR is ook een onderdeel aan afval gewijd

<u>Erfafscheidingen staat in beeldkwaliteitsbijlage van het UP</u>

- Groene zone naar dijkzijde Noordeindseweg lage tuinmuur tot halverwege de kopwoning als begrenzing van de voortuin, vanaf halverwege kopwoning tot achterzijde achtertuin baksteenkolommen (2m hoog) met roosters en begroeiing. De kopgevels uitvoeren met oriëntatie: ramen en of deuren
- In het verlengde van bovengenoemde erfafscheiding wordt deze doorgezet ter plaatse van de parkeerhof/groene ontmoetingsruimte
- Delftse stoepen in aansluiting met buurkavels
- Bij project 75 alleen hagen. Hoge hagen aan de zijtuinzijde ter hoogte van de achtertuin en lage aan de voorzijde en zij-tuin ter hoogte van de voortuin, gecombineerd met laag groen hekje, groenblijvende hagen
- Bij alle parkeerbinnenhoven: rasterhekwerk met begroeiing en mee ontworpen berging aan achtertuinzijde
- Koppen parkeerhoven langs fietspad en Markermeerstraat gelijk aan 'overburen' (project 72 en 74) met baksteenkolommen met roosters en begroeiing ertussen en kopgevels met oriëntatie: ramen en of deuren
- Lage mee ontworpen erfafscheiding aan voortuin zijde blok 77a
- Project 76: Delftse stoepen en hagen conform tekening (conform naastgelegen perceel, project 72)

Aan te leggen openbaar gebied:

- <u>Groenzones:</u>
- De inrichting moet voldoen aan de huidige DIOR
- Dijkzijde moet voldoen aan keur van Hoogheemraadschap
- De beplanting van de dijkzone en in de zone ten zuiden van 77 bestaat uit de volgende elementen: hogere en lagere heesters, bloemrijk gras, solitaire en geclusterde boomgroepen (hoeveelheid conform

stedenbouwkundige opzet). Bomen van verschillende inheemse soorten en grootte, per 4 bomen minimaal 1 van 20-25 omtrekmaat stam, positionering buiten de kernzone)
- De in het SP opgenomen speelplek voor 0-6 jarigen ter hoogte van project 75 kan vervallen. Wel realiseren:
    - Hondenuitrenveld tussen singel en Noordeindseweg ter hoogte van blok 77, minimale maat: 2.300m²
      Afscherming: met Kastanje-hekken en toegangspoorten (2x looppoort, onderhoudspoort dubbel).
      Inrichting: heuvel met betonnen buis en grondheuvel, enkele boomstammen, kortom enkele speelobjecten voor honden (Zie foto)
    - Trapveld ten zuiden van blok 77 (800m²) minimale maat 20x40m.
      Inrichting: twee doelen, vlak gras, Kastanje-hekje aan zuidzijde ter voorkomen bal in water rolt en een drietal zitbanken inclusief prullenbak (conform standaard gemeente)

<u>Parkeren en verkeer</u>

- De inrichting moet voldoen aan de huidige DIOR
- Parkeerhoven 77, 76 maatvoering, verlichting, materialisatie conform parkeerhof project 74 (18m diep) (voorbeeldkaart beschikbaar)
- Parkeerhof 75, positie verlichting aan zijde achterpad, materialisatie conform parkeerhof 74
- Parkeerhof 75: bij combinatie met parkeerhof van 71 (doorsteek) moeten er bovenop de parkeernorm twee extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden in de hof ter compensatie van verlies aan parkeerplaatsen door realisatie van de doorsteek vanuit parkeerhof 71.
- Doorsteek inrit project 77: 5,5 meter breed
- Bomen in parkeerhoven 76 en 77: minimaal 5 stuks per hof, soortenkeuze en maat in overleg
- Bomen in parkeerhof 75: minimaal 2 stuks, soortenkeuze, en maat in overleg
- In de parkeerhoven 76 en 77 ruimte bieden voor groene ontmoetingsplekken aan de oostzijde
- Hoogteverschil Naardermeerstraat noordzijde oplossen met talud (groen) en betonnen zitelementen in overleg (geen schanskorfen)
- Voetpad parallel aan Noordeindseweg met trappen uitrusten en direct naast toegang naar beneden zodat hondenuitrenveld toegankelijk is (geen hellingbaan), hellingbaan alleen in zuidelijk voetpad parellel aan Naardermeerstraat. Hellingbaan beëindigen voor inrit parkeerhof 77.
- Toegang groenzone/hondenuitrenveld tussen singel en dijk Noordeindseweg via voetpad onderaan trapzijde zuidelijk voetpad parallel aan Naardermeerstraat.
- Singel en waterpartijen conform waterplan meerpolder, in verlengde van bestaande singel ter plaatse van de Veersemeerstraat, m.u.v. helofytenfilters, die kunnen vervallen, kindvriendelijke plasbermen toepassen (uitvoering cnf DIOR)
- Doorgaand voetgangerspad tussen singel en Noordeindseweg beginnend bij fietsbrug tussen 74 en 75 en doorlopend tot aan Naardermeerstraat.
- Voetpad ten zuiden van project 75: via voetgangersbrug over sloot verbinden met parallel aan Noordeindseweg gelegen voetpad.
- Aanplant heesters en bomen in de groenzone parallel aan de Noordeindseweg in overleg met gemeente. (voorbeeldkaart beschikbaar)
- Doorgaand voetgangerspad tussen voetgangersburg ter hoogte van zuidelijke voetpad project 75 tot aan Naardermeerstraat
- Principe voor de nutskasten landschappelijke inpassing, principe voor een eventuele noodzakelijke trafo: plaatsing in een parkeerhof, de positie en inpassing van nutskasten en trafo's vindt plaats in afstemming met de gemeente.

Civiele eisen:

- De civiele eisen moeten voldoen aan de geldende DIOR
- Restzettingseis: maximaal 10 centimeter in 30 jaar, maximaal 20 cm in 30 jaar voor het uitgeefbaar gebied
- Wij verwachten dat de ontwikkelaar een inrichtingsplan gaat opstellen, door een landschapsarchitect samen met een civieltechnisch bureau. Hierin wordt alle noodzakelijke facetten om te komen tot een totaalplan meegenomen.
    - Materialisatie
    - Peilen (openbaar- en uitgeefbaar gebied)
    - Rioleringsplan
    - Openbare verlichting (inclusief eventuele verdeelkasten)
    - Groeninrichting
- Procedures (nader met elkaar af te stemmen). Verkrijgen van de juiste goedkeuring, gemeente meenemen in beslissingsmomenten, opstellen opleverprotocol
    - Inrichtingsplan
    - Onderdelen inrichtingsplan zoals benoemd
    - Vergunningaanvragen
    - Bestekken en tekeningen
    - Aanbestedingsdocumentatie
    - Oplevermomenten/-schema, dossiers.
    - Overdracht na 12 maanden beheer en onderhoud en verkrijgen goedkeuring op documentatie
- Aanlegpeilen:
    - Vloerpeil blok 75 en 76 4,10m - N.A.P.
    - Vloerpeil blok 77 4,00m - N.A.P.
- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor aanvraag, coördinatie en realisatie van nuts

Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland houdende regels omtrent inkoop en aanbesteding (Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Lansingerland 2019)

Geldend van 10-12-2019 t/m heden

Intitulé

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland houdende regels omtrent inkoop en aanbesteding (Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Lansingerland 2019)

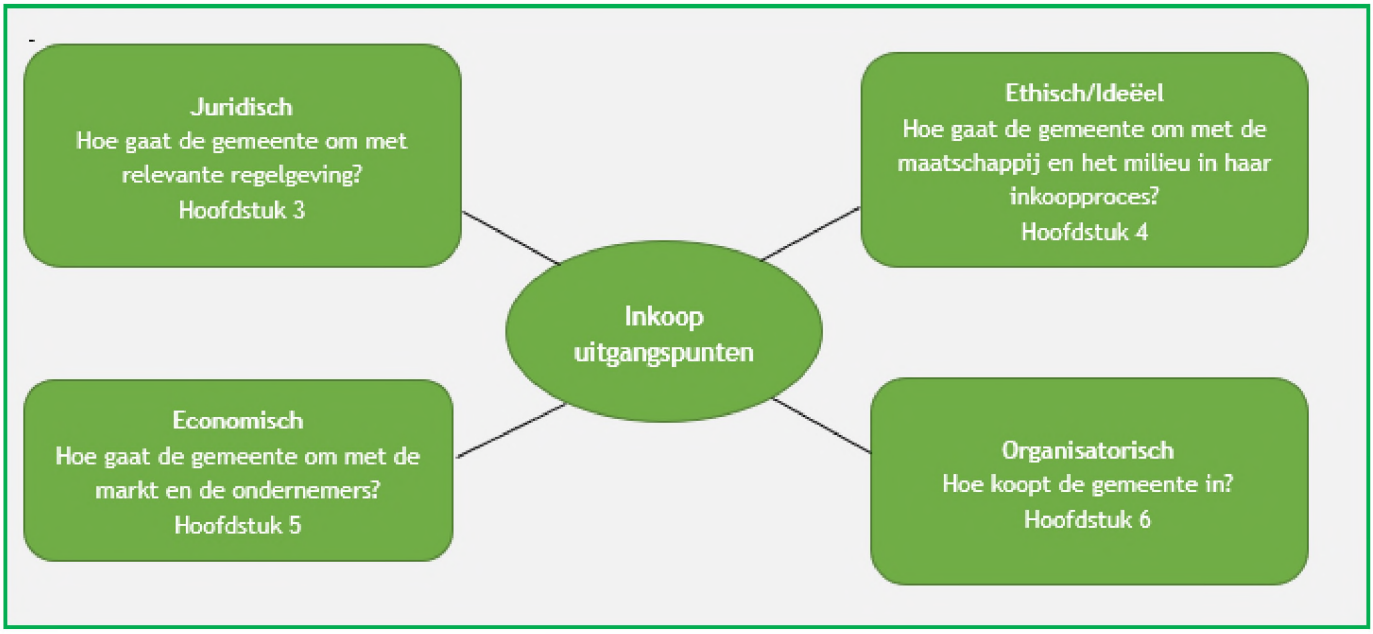
Inleiding

De gemeente Lansingerland spant zich in voor een verdere professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk. Op deze manier besteden we de gemeenschapsgelden op een zo goed mogelijke manier en leggen we daar verantwoording over af.

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkoop in onze gemeente plaatsvindt. De gemeente streeft bij de inkoop een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2).

Aangezien inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, wil de gemeente continu bezig zijn de inkoopprocessen te verbeteren. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente en is gebaseerd op het VNG-model Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Daarnaast gaan we bij het inkopen van werken, leveringen of diensten uit van de volgende inkoop-uitgangspunten:



1. Definities

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Aanbestedingswet 2012 Aanbestedingswet 2012, herzien per 1 juli 2016

ARW 2016 Aanbestedingsreglement Werken 2016

Contractant De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de gemeente.

Diensten Diensten als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012.

Gemeente De gemeente Lansingerland, postadres Postbus 1, 2650 AA Berkel en Rodenrijs, bezoekadres Tobias Asserlaan 1, 2662 SB Bergschenhoek.

Inkopen (Rechts)handelingen van de gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.

Leveringen Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012.

Offerte Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Offerteaanvraag Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de (herziene) Aanbestedingswet 2012 en de Europese aanbestedingsrichtlijnen.

Ondernemer Een aannemer, een leverancier, een aanbieder of een dienstverlener.

Lokale ondernemer Een aannemer, een leverancier, een aanbieder of een dienstverlener welke met zijn onderneming (geregistreerd KvK-nummer) binnen Lansingerland gevestigd is.

UAV 2012 Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van Werken en van technische installatiewerken 2012.

UAV GC Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de Geïntegreerde Contractvormen 2005.

Werken Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012.

2. Doelstellingen gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland wil met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de ambities uit het collegeakkoord en de volgende doelstellingen realiseren:

a.	Rechtmatig en doelmatig inkopen zodat de gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.	De gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

		Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid is transparant en controleerbaar voor bestuur, management, burgers en bedrijven.
b.	Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.	Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen werken, leveringen en diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de contractant en in wederzijds respect tussen de gemeente en de contractant. De gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.
c.	Het creëren van de meest maatschappelijke waarde voor de publieke middelen	Bij inkopen kan de gemeente ook interne en andere gemeentelijke en maatschappelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit speelt hierin een belangrijke rol.
d.	Maatschappelijk Verantwoord Inkopen en daarmee bijdragen aan de realisatie van de maatschap-pelijke doelstellingen van de gemeente.	De gemeente heeft een grote rol bij de aanpak van belangrijke maatschap- pelijke en sociale vraagstukken. De gemeente wil bij de inkopen waar mogelijk een bijdrage leveren aan het oplossen daarvan. Daarom houden we in alle fases van het inkoopproces rekening met de effecten op mensen (people), onze leefomgeving en planeet(planet) en winst en welvaart (profit).
e.	Een continue positieve bijdrage leveren aan het goed presteren van de gemeente.	Inkopen heeft een belangrijke invloed op het gehele prestatieniveau van de gemeente en draagt daar direct en voortdurend aan bij. De concrete doelstellingen van inkopen zijn daarbij

	rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.
f. Administratieve lastenverlichting voor zowel de gemeente als voor ondernemers.	Zowel de gemeente als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

a. *De gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na*

Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid volgt de meest relevante wet- en regelgeving uit:

Aanbestedingswet	De gewijzigde Aanbestedingswet 2012 implementeert sinds 1 juli 2016 de Europese Richtlijnen 2014/24/EU en 2014/25/EU ('Aanbestedingsrichtlijnen'), Concessierichtlijnen 2014/23/EU en Richtlijn 2007/66/EU ('Rechtsbeschermingsrichtlijn'). Deze wet biedt één kader voor overheids- en concessieopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.
Europese wet- en regelgeving	Wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De 'Aanbestedingsrichtlijnen' en 'Concessierichtlijn' vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen en 'Concessierichtlijn' kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.

Burgerlijk Wetboek	Het wettelijke kader voor overeenkomsten.
Gemeentewet	Het wettelijke kader voor gemeenten.
Gids Proportionaliteit	De (herziene) Gids Proportionaliteit 2016 is in zijn geheel het richtsnoer dat is aangewezen in het Aanbestedingsbesluit en geeft handvatten voor redelijke toepassing van het proportionaliteitsbeginsel.
Aanbestedingsreglement Werken	In het ARW 2016 zijn procedurevoorschriften opgenomen met betrekking tot de wijze waarop aanbestedingen voor werken moeten verlopen.

3.2 Algemene beginselen bij inkoop

a. *Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht*

De gemeente neemt bij haar inkopen de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

Gelijke behandeling	Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
Non-discriminatie	Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.

Transparantie	De gevolgde procedure moet navolgbaar (en dus controleerbaar) zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
Proportionaliteit (evenredigheid)	De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers, inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.
Wederzijds erkenning	Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de gemeente.

b. *Algemene beginselen van behoorlijk bestuur*

De gemeente neemt bij haar inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.3 Uniforme documenten

De gemeente streeft er naar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat de ondernemers weten waar ze aan toe zijn en (landelijk gezien) niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. De gemeente past bij de betreffende inkoop in ieder geval toe:

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- Branche-modellen, zoals UAV, UAV-GC en RAW/STABU

Specifiek voor de gemeente Lansingerland geldt:

- Standaard aanbestedingsleidraden van de gemeente Lansingerland voor verschillende procedures voor de inkoop van werken, leveringen en diensten

- Algemene Inkoopvoorwaarden Leveringen en Diensten gemeente Lansingerland 2019
- Algemene Inkoopvoorwaarden IT gemeente Lansingerland 2019
- SRoI Bouwblokkenmodel arbeidsregio Zuid Holland Centraal

3.4 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van het Besluit mandaat, ondermandaat, volmacht en machtiging, uitgewerkt in het Mandaatregister Lansingerland. De gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.5 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit Inkoop-en aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk binnen de marge van de Wet- en regelgeving en is alleen toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd schriftelijk besluit van de concerndirectie van de gemeente.

3.6 Klachtenregeling

De gemeente streeft er naar een geschillen in onderling overleg op te lossen en niet onnodig aan de rechter voorleggen. In de offerteaanvraag kan de gemeente opnemen hoe een klacht wordt ingediend en op welke wijze de gemeente de klacht vervolgens zal behandelen.

Indien de klacht niet naar tevredenheid van de ondernemer wordt opgelost dan kan deze zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts of de rechter in kort geding.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. *De gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.*

De gemeente heeft hoog in het vaandel staan dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen.

De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. *De gemeente contracteert enkel integere ondernemers.*

De gemeente wil alleen zaken doen met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij inkopen in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door toepassing van uitsluitingsgronden en het hanteren van de ‘Gedragsverklaring Aanbesteden’. De Gemeente kan bij twijfel over de integriteit ook het Bureau Bibob om advies vragen, zoals ook opgenomen is in het Bibob beleid van de gemeente.

4.2 Duurzaam en sociaal inkopen

Voorop staat dat inkoop zoveel mogelijk maatschappelijke waarde oplevert voor de gemeente.

a. *Bij inkopen neemt de gemeente sociale, ecologische en economische aspecten in acht.*

In alle fasen van inkopen voor werken, diensten en leveringen wordt rekening gehouden met de effecten op mensen (people), onze leefomgeving (planet) en winst en welvaart (profit).

Met een goed Inkoop- en aanbestedingsbeleid kunnen maatschappelijke doelen worden gerealiseerd (inkopen met impact). De gemeente stimuleert daarom sociale, ecologische en economische aspecten te integreren bij inkopen en aanbestedingen van werken, diensten en leveringen.

De gemeente heeft ook als opdrachtgever en inkoper een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. Daarnaast heeft de gemeente als opdrachtgever en inkoper invloed op ondernemers om wenselijke maatschappelijke veranderingen teweeg te brengen. Door vooruitstrevende eisen te stellen wil de gemeente een duurzaam beleid door ondernemers stimuleren. De gemeente vergroot de impact van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) door haar opdrachtgeverschap en de inkooporganisatie intern goed op elkaar af te stemmen.

De basis voor MVI wordt gelegd in de voorbereiding, door vroegtijdig in de besluitvorming duurzame en sociale aspecten te betrekken en door middel van een marktanalyse de uitvoerbaarheid te toetsen. In alle stappen van het inkoopproces worden weloverwogen keuzes gemaakt ten aanzien van de balans tussen de sociale, ecologische en economische aspecten. Dit kan tot uitdrukking worden gebracht door het volgende:

- De gemeente analyseert in de voorbereiding van aanbestedingsprocedures, welke maatschappelijke winst we (realistisch gezien) kunnen behalen.De gemeente promoot het in dialoog met de markt vóór (marktconsultatie) of tijdens de aanbestedingsprocedure (bijv. concurrentiegerichte dialoog) zoeken naar bestaande of nieuwe MVI-oplossingen.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de minimumeisen of de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De gemeente stimuleert het kijken naar de levensduurkosten en niet enkel de aanschafprijs.
- De gemeente koopt digitaal in (E-procurement, E-factureren etc.).
- De gemeente monitort de aangeboden MVI-oplossingen en controleert of MVI-afspraken worden nagekomen.
- De gemeente deelt goede MVI-voorbeelden met andere overheden via pianoo.nl en via de MVI-Zelfevaluatietool.

Met de ondertekening van het Manifest MVI sluit de gemeente aan op de gedeelde ambities van Nederlandse overheden met betrekking tot MVI, te weten:

- De gemeente vindt het belangrijk om duurzame innovaties en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen door marktpartijen te stimuleren via het inkoopbeleid en opdrachtgeverschap;
- MVI zal in toenemende mate leidend zijn in de inkoopprocessen van de gemeente;
- De gemeente neemt haar voorbeeldrol als overheid serieus;
- De gemeente ontwikkelt mee in een toekomstgerichte werkwijze en inkoopcultuur;
- Overheidsorganisaties geven met het Manifest MVI het signaal aan elkaar om deze uitdaging samen aan te gaan.

Conform artikel 3 van het Manifest heeft de gemeente het Actieplan MVI “Kansen pakken en lef tonen” opgesteld.

Sociale, ecologische en economische aspecten kunnen worden vertaald in specifieke MVI-thema’s, waaronder:

Klimaatbewust Inkopen	De gemeente onderschrijft het Klimaatakkoord van Parijs (2015) waarin 195 landen afspraken om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de

	2 graden. De gemeente wil stappen maken naar een klimaat neutrale bedrijfsvoering binnen de gemeente (zoals in energie, mobiliteit en materiaalgebruik). Daarnaast worden ook ondernemers aangespoord tot CO2-reductie.
Biobased Inkopen	Bij biobased Inkopen worden producten ingekocht die geheel of gedeeltelijk van hernieuwbare grondstoffen zijn gemaakt. Het gebruik van fossiele grondstoffen wordt teruggedrongen, waardoor de transitie naar een koolstofarme economie wordt ondersteund. De gemeente streeft ernaar daar waar mogelijk en gewenst biobased producten in te kopen.
Circulair Inkopen	Bij circulair Inkopen wordt het inkoopinstrument ingezet om productie en (her)gebruik van producten en diensten te stimuleren en daarmee de transitie naar een circulaire economie te bevorderen. De gemeente kan bij inkopen en aanbestedingen bijvoorbeeld het hergebruik van materialen en afvalreductie vereisen.
Internationale Sociale Voorwaarden	De Internationale Sociale Voorwaarden (ISV), gebaseerd op de fundamentele arbeidsnormen van de International Labour Organisation (ILO), vereisen dat leveranciers analyseren of er risico's zijn op schendingen van arbeidsnormen en mensenrechten in hun productieketen (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon). Als er risico's zijn, dan moeten ondernemers zich inspannen om deze risico's te voorkomen of te verkleinen. Hiertoe kan de gemeente bij inkopen en aanbestedingen de ISV van toepassing verklaren. In de offerte-aanvraag kan de gemeente de ISV opnemen als uitvoeringseisen.

b. *De gemeente wil dat inkopen ook social return opleveren.*

Social return is het principe dat ondernemers naast het uitvoeren van de reguliere opdracht iets terugdoen voor de gemeente, op maatschappelijk of sociaal vlak. De gemeente wil dat haar inkopen ook een sociale opbrengst (return) opleveren voor de maatschappij.

Bij inkopen en aanbestedingen kan worden gekozen voor sociale uitgangspunten en wordt nagedacht over de kansen die er zijn voor social return bij een specifieke werk, dienst en eventueel levering. De gemeente kan social return inzetten voor:

- Het bevorderen van de participatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- Het stimuleren van sociaal ondernemen;
- Het bereiken van andere doelen in het sociaal domein, zoals armoedebestrijding, onderwijs en zorg.

Uitgangspunt is dat social return in ieder geval wordt toegepast in aanbestedingstrajecten van werken en diensten met een raming van € 200.000,- of meer. De opdrachtnemer conformeert zich door in te schrijven op een aanbesteding aan het realiseren van bepaalde resultaten op basis van sociale contractvoorwaarden. Social return is daarbij een contractvoorwaarde.

Opdrachtnemers zetten in beginsel 5% van de aanneemsom, afhankelijk van de aard van de opdracht, in voor social return. In situaties waarbij aantoonbaar is dat toepassing van social return niet passend is dan wel het gestelde percentage disproportioneel is ofwel toepassing van de social return verplichting leidt tot marktverdringing, kan ervoor gekozen worden social return buiten de opdracht te houden dan wel het genoemde percentage van 5% naar beneden bij te stellen. Social return is altijd maatwerk. De adviseur SRoI wordt betrokken bij het vaststellen van het genoemde percentage en het maatwerk. Met de kennis van de Participatiewet, arbeidsmarkt en opleidingen zorgt de adviseur SRoI voor een social return contract dat haalbaar is voor ondernemer en winst oplevert voor alle partijen.

Er wordt uitvoering gegeven aan social return op basis van het Social Return Beleid dat regionaal is opgesteld met de arbeidsmarktregio Zuid Holland Centraal en de gemeente Den Haag. Door dit beleid is het voor in de regio opererende ondernemers eenvoudiger om aan de social return verplichting te doen; de deelnemende gemeenten hanteren grotendeels dezelfde normen (bouwblokken).

c. *Inkopen draagt bij aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de VN.*

Door MVI draagt de gemeente bij aan het verwezenlijken van de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals) van de Verenigde Naties. Doel 11 van de 17 Doelen gaat specifiek in op het realiseren van duurzame steden en gemeenschappen. Doel 12 (in het bijzonder doel 12.7) ziet op duurzame praktijken bij overheidsopdrachten. MVI draagt onder meer bij aan het zorgen voor duurzame energie (doel 7), het terugdringen van klimaatverandering (doel 13) en het bevorderen van fatsoenlijk werk en gelijk loon voor gelijk werk (doel 8).

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

a. ***Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.***

De gemeente acht het van belang om de markt te kennen door, indien mogelijk, een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het product of de dienstverlening en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld kopers- of verkopersmarkt). Door een product- en/of marktanalyse kan daarnaast worden geïnventariseerd welke duurzame en innovatieve oplossingen door de markt kunnen worden geboden. Een marktconsultatie met ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse. De gemeente kan contact opnemen met MVO Nederland voor ondersteuning bij het zoeken naar duurzame oplossingen.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. *De gemeente acht een te grote afhankelijkheid van ondernemers niet wenselijk.*

De gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van ondernemers (contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De gemeente moet in beginsel vrij zijn in haar keuzes bij haar inkoop (waaronder de keuze voor opdrachtnemer) en contractanten, ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. *De gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.*

Gedurende de contractperiode kan bij de contractant afhankelijkheid ontstaan van de gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve ondernemers.

5.3 Lokale economie, MKB en sociale ondernemingen

a. *De gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot discriminatie van ondernemers leidt.*

De gemeente heeft bij het verlenen van haar opdrachten zoveel mogelijk oog voor de lokale economie. Zonder het belang van de meest optimale prijs-kwaliteitsverhouding uit het oog te verliezen, bevordert zij waar mogelijk de kansen van lokale ondernemers om mee te dingen naar gemeentelijke opdrachten.

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse offerte-aanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, houden we rekening met de lokale economie en lokale ondernemers. We voorkomen daarbij discriminatie. Ook laat de gemeente niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen liggen. Local sourcing kan bijdragen aan de doelmatigheid van de inkoop.

b. *De gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB) en zelfstandigen (ZZP).*

Uitgangspunt is dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De gemeente houdt echter bij haar inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf en zelfstandigen in het oog. Dit kan de gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onder-aanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

c. *De gemeente heeft oog voor sociale ondernemingen.*

Bij inkopen kan de gemeente opdrachten voorbehouden aan sociale werkplaatsen of sociale ondernemingen die werk bieden aan kwetsbare doelgroepen. Door oog te hebben voor deze ondernemingen kan aan alle onderdelen van MVI worden bijgedragen. Artikel 2.82 van de Aanbestedingswet biedt de mogelijkheid deelname aan aanbestedingsprocedures voor te behouden aan sociale werkplaatsen en sociale ondernemingen die de maatschappelijke en professionele integratie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt als belangrijkste doel hebben.

5.4 Innovatie

De gemeente kan haar Inkoop- en aanbestedingsbeleid aanwenden om innovatieve oplossingen te stimuleren voor maatschappelijke opgaven. De gemeente zal waar mogelijk ruimte laten om innovatieve oplossingen aan te bieden, bijvoorbeeld door een opdracht functioneel te beschrijven. Ook worden ondernemers opgeroepen hun creativiteit en innovatie aan te wenden voor deze uitdagingen. Hierbij kan gedacht worden aan het scheppen van mogelijkheden binnen inkoop- en aanbestedingsprocedures voor bijvoorbeeld`right to challenge' en inkopen bij sociale ondernemingen.

5.5 Samenwerkingsverbanden

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij inkoop. Dit geldt zowel

voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoopsamenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.6 Bepalen van de inkoopprocedure

De gemeente zal, met inachtneming van de Gids Proportionaliteit, bij de onderstaande bedragen de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type inkoop en het karakter van de markt waarin de opdrachtnemers opereren. Een aanbesteding moet volgens de wet altijd zijn gebaseerd op de principes van EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving). Dit betekent dat altijd wordt ingekocht volgens de beste prijs-kwaliteit-verhouding, laagste kosten op basis van kosteneffectiviteit (levenscycluskosten) of laagste prijs.

Het is voor de gemeente te allen tijde mogelijk een 'hogere' aanbestedingsvorm te kiezen dan de in onderstaande tabel beschreven aanbestedingsvorm.

Geraamde waarde voor gehele contractsperiode **(in euro, exclusief btw)**	**Aanbestedingsvorm**	**Toelichting**
Leveringen en diensten: < € 50.000 **Werken:** < € 150.000	Enkelvoudig onderhands	In deze klasse wordt de opdracht gegund aan één partij die op basis van de objectieve criteria geselecteerd is om een offerte in te dienen. Bij de selectie worden eerst de lokale mogelijkheden onderzocht.

Geraamde waarde voor gehele contractsperiode **(in euro, exclusief btw)**	Aanbestedingsvorm	Toelichting
Leveringen en diensten: € 50.000 < > drempelbedrag* **Werken:** € 150.000 < > € 1.500.000	Meervoudig onderhands	Voor inkopen in deze klasse dienen minimaal 3 en maximaal 5 offertes te worden opgevraagd. Bij 3 offertes wordt minimaal 1 en bij 5 offertes worden minimaal 2 lokale ondernemer(s) (gevestigd te Lansingerland) uitgenodigd voor het doen van een offerte. Van deze verplichting kan alleen afgeweken worden indien: **1.** er geen lokale ondernemer aanwezig is **2.** er na gedegen marktverkenning niet bekend is dat er een lokale ondernemer aanwezig is

		3. er geen lokale ondernemer aanwezig is, die voldoet aan de gestelde eisen Van belang is dat een duidelijk bestek wordt opgesteld en van te voren objectieve gunningcriteria worden bepaald zodat de offertes goed en objectief vergeleken worden.
Leveringen en diensten: Optioneel tot drempelbedrag* **Werken:** € 1.500.000 < > Drempelbedrag*	Nationaal	Een nationale aanbesteding wordt algemeen bekend gemaakt via www.tenderned.nl waarbij een ieder kan inschrijven. Tevens heeft de gemeente de mogelijkheid de opdracht op een aanvullende manier openbaar te maken: dit kan een melding op de eigen internetsite, plaatsing in een lokale/regionale krant, vakblad, etc. zijn. Ook bij deze aanbestedingsvorm is het van belang dat een duidelijk bestek wordt opgesteld en van te voren objectieve gunningcriteria worden bepaald, zodat de offertes goed en op een eerlijke manier vergeleken kunnen worden. Door het formuleren van de juiste selectie- en gunningcriteria wordt voorkomen dat er niet teveel offertes worden ontvangen.
Leveringen en diensten: > drempelbedrag*	Europees **	Bij inkopen van diensten en leveringen met een contractwaarde boven het drempelbedrag is een overheidsinstelling verplicht een Europese

Werken: > drempelbedrag*		aanbesteding uit te voeren. Dit is een procedure volgens op Europees niveau vastgestelde richtlijnen die digitaal wordt gepubliceerd op TenderNed en waar in principe alle hiervoor in aanmerking komende (Europese) ondernemers kunnen inschrijven.
Sociale en andere specifieke diensten (SAS diensten): > drempelbedrag*	SAS ***	Bij inkopen van SAS diensten met een contractwaarde boven het drempelbedrag geldt een vereenvoudigde procedure, gezien de beperkte grensoverschrijdende dimensie van deze diensten. De keuze van de aanbestedingsprocedure is vaak een vereenvoudigde (grotendeels zelf ingerichte) aanbestedingsprocedure (de SAS-procedure).

* Europees vastgestelde drempelbedragen waarboven de Aanbestedingswet 2012 moet worden toegepast. Drempelbedragen worden tweejaarlijks vastgesteld. Op het moment gelden de volgende drempels:

- Werken € 5.548.000
- Leveringen € 221.000
- Diensten € 221.000
- SAS diensten € 750.000 ****

** Indien er sprake is van grensoverschrijdend belang bij de opdracht is het altijd noodzakelijk te kiezen voor een Europese procedure, ook al is de geraamde waarde lager dan de Europese drempel.

*** Een volledig overzicht van de sociale en andere specifieke diensten is opgenomen in bijlage XIV van Richtlijn 2014/24/EU.

**** Een opdracht boven deze drempel moet worden aangekondigd en de gunningsbeslissing moet worden gepubliceerd. Onder deze drempel geldt dit niet, echter als er sprake is van grensoverschrijdend belang, moet wel een aankondiging van de opdracht en publicatie van de gunningsbeslissing volgen.

5.7 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De

gemeente wil niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

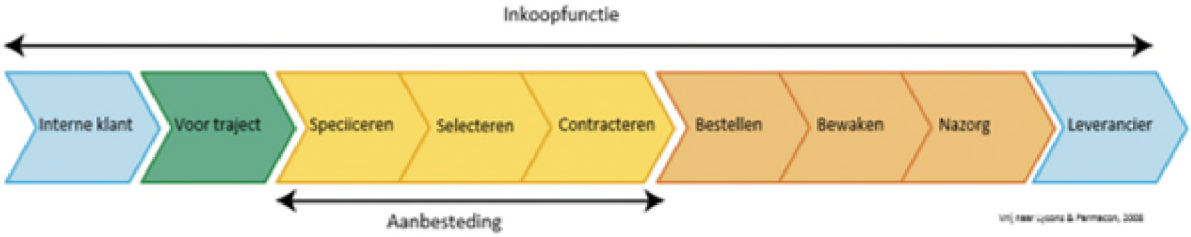
De gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De gemeente wenst geen ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. Organisatorische uitgangspunten

In dit hoofdstuk bespreken we kort het inkoopproces en de verschillende taken en bevoegdheden van de betrokken functionarissen.

6.1 Het inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject. Onderstaande afbeelding geeft het cyclische inkoop proces weer.



Stap	Fase inkoopproces	Toelichting
1	Voortraject	Bepalen van inkoopbehoefte Bepalen van het aanbod (product- en/of marktanalyse) Raming opdracht en bepalen van het financiële budget Keuze aanbestedingsprocedure
2	Specificeren	Opstellen van eisen en wensen Omschrijven van de opdracht

		Opstellen offerteaanvraag/bestek en concept contract
3	Selecteren	Eventuele voorselectie geïnteresseerde ondernemers Bekendmaking opdracht via verzenden van de offerteaanvraag, de website of TenderNed Offertes evalueren Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) Gunning aan de winnende ondernemer
4	Contracteren	Tekenen (raam)overeenkomst met winnende contractant Registreren getekende raamovereenkomst in contractbeheersysteem Informeren afgewezen ondernemers
5	Bestellen	Uitvoeren van de opdracht Eventueel met het doen van bestellingen/orders
6	Bewaken	Bewaken termijnen Controleren nakoming afgesproken prestaties, waaronder de MVI-afspraken (contractmanagement)

		Tijdige betaling facturen
7	Nazorg	Beheren van de overeenkomst (indexatie, looptijd) Evalueren overeenkomst met contractant Dossiervorming en archiveren

Om inkoopprocessen zorgvuldig te doorlopen, heeft de gemeente de fasen van het inkoopproces vertaalt naar handzame factsheets met daarin de te nemen stappen per inkoopprocedure.

6.2 Inkoop in de organisatie

Binnen de gemeente is sprake van een decentrale inkooporganisatie. Dit betekent dat ieder domein/team verantwoordelijk is voor haar eigen inkooptrajecten, -beslissingen en -resultaten.

De (complexe) wet- en regelgeving omtrent inkoop en aanbesteden en (strenge) controle op naleving maakt dat er behoefte is aan specifieke kennis op dit gebied.

Medewerkers van het team Inkoop fungeren als adviseur voor de domeinen/teams, niet als inkoper. De inkoopadviseurs worden vanaf het begin van een inkooptraject betrokken indien het gaat om:

- Meervoudig onderhandse aanbestedingen met complexiteit (denk aan politieke gevoeligheid, bijzondere markt of opdracht)
- Nationale aanbestedingen
- Europese aanbestedingen
- Sociaal en andere specifieke dienst aanbestedingen

Dat wil zeggen dat de inkoopadviseur al vanaf de behoeftebepaling aangehaakt is door de collega van het betreffende inkopende domein/team. Overige opdrachten zetten domeinen/teams zelfstandig in de markt.

Als sprake is van een nationale of Europese aanbesteding en er worden inkoopprojectteams geformeerd, maken in ieder geval de materiedeskundige, de SRoI adviseur, de adviseur Duurzaamheid en een Inkoopadviseur deel uit van het inkoop-projectteam, eventueel aangevuld met medewerkers vanuit andere disciplines. Het is de verantwoordelijkheid van de inkopende projectleider of beleidsadviseur de inkoopadviseur zo vroeg mogelijk in het inkooptraject te betrekken. Een goed handvat hiervoor is de aanbestedingskalender.

6.3 Taken en verantwoordelijkheden inkoopadviseurs

Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. De portefeuillehouder Inkoop is verantwoordelijk voor het opstellen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Advisering omtrent inkoop wordt concreet uitgevoerd door de ambtelijke organisatie. Voor een succesvolle toepassing van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid is betrokkenheid van bestuurder, budgethouder/opdrachtgever en inkoper essentieel.

De belangrijkste taken en verantwoordelijkheden van het team Inkoop zijn:

- Gevraagd en ongevraagd adviseren bij aanbestedingstrajecten op domein/teamniveau;

- Verantwoordelijk voor het opstellen en actualiseren van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- Verantwoordelijk voor het opstellen en actualiseren van het Actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen;
- Het organiseren en publiceren van een aanbestedingskalender;
- Fungeren als kenniscentrum (Europees) aanbesteden en overige regelgeving (o.a. jurisprudentie, proceduremogelijkheden, vraagbaak);
- Inkoopadviseurs hebben elk eigen taakaccenten waar zij op inkoopgebied trekker van zijn (o.a. lokale ondernemers, SRoI, MVI);
- Deelname aan inkoopprojectteams als inkoopadviseur;
- Intern en extern contactpersoon voor inkoop- en rechtmatigheidsvraagstukken;
- Het onderhouden van een (regionaal/lokaal) inkoopnetwerk;
- Het gevraagd en ongevraagd faciliteren en adviseren in contractbeheer en –management.

Naast de adviesrol binnen aanbestedingen, faciliteren de inkoopadviseurs de gemeente op het gebied van beleid (en uitvoering). Dit betekent dat zij zorgdragen voor o.a.:

- Factsheets met een uitwerking van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid en specifieke actuele onderwerpen zoals tenderkkostenvergoeding;
- Standaarddocumenten: verschillende aanbestedingsleidraden, gunnings- en afwijzingsbrieven, contracten, et cetera;
- Jaarlijkse spendanalyses: een kwantitatieve rapportage per afdeling over de uitgaven, (het aantal) crediteuren en het aantal facturen. De kwantitatieve rapportage leidt tot inzicht en verbetervoorstellen ten aanzien van inkoop, aanbestedingen, contracteren en contractafspraken;
- Het bijhouden van jurisprudentie ten behoeve van professionele advisering;
- Het verzorgen van interne opleidingen/informatiebijeenkomsten en bijhouden en vullen van de informatiepagina op Intranet.

Een evaluatie van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid vindt tweejaarlijks plaats en indien nodig wordt het beleid aangepast.

6.4 Contractbeheer en -management

Met goed contractbeheer en –management stuurt de gemeente er op dat alle partijen bij een overeenkomst volledig voldoen aan hun verplichtingen. Doel is dat wordt voldaan aan de operationele doelstellingen van het contract en de doelstellingen van de gemeente. Ook draagt het bij aan risico-beheersing op organisatorisch, financieel en juridisch gebied.

Contractbeheer is het (administratieve) proces van het beheren van contracten binnen de gemeente zodat de juiste informatie op het juiste tijdstip op de juiste plaats beschikbaar is. Door het vastleggen, actueel houden en toegankelijk maken van gegevens van contracten kan (management)informatie worden gegenereerd die van belang is voor bij nieuwe beheer handelingen, zoals een contract opzeggen een contract verlengen en het tijdig starten van een nieuwe aanbestedingsprocedure ter vervanging van het huidige contract. Tevens is het van belang uit controle- en verantwoordingsoogpunt.

Contractmanagement is het bewaken of alle partijen bij een overeenkomst volledig voldoen aan hun verplichtingen, zodat wordt voldaan aan de operationele doelstellingen van het contract en de doelstellingen van de gemeente. Contractmanagement maakt het mogelijk om te controleren en vervolgens te sturen op de gemaakte contractuele afspraken teneinde volledige benutting van contracten te realiseren en managementrapportages te genereren.

Voor contractmanagement is goed contractbeheer een randvoorwaarde.

Met de professionalisering van contractbeheer en -management bereikt de gemeente dat:

1. Er wordt zorg gedragen voor kwalitatief goede en volledige contracten met de juiste voorwaarden;

2. Er inzicht is in alle lopende contracten (bij de diverse afdelingen);

3. Er is Inzicht is wanneer welke acties genomen moeten worden (signalering van looptijden, garantietermijnen, prijsherzieningen, etc.);

4. Er inzicht is in de afspraken die zijn vastgelegd in de contracten en hierop kunnen acteren (bonus-/malusregelingen, algemene voorwaarden, sancties, etc.);

5. Er inzicht is in de aangegane financiële verplichting waardoor budgetbewaking wordt ondersteund;

6. De gemeente de prestaties en de resultaten van de leveranciers kan monitoren en hierop kan sturen;

7. Er kan worden vastgesteld of met de afgesloten contracten wordt voldaan aan de inkoopbehoeften (krijgen we wat we nodig hebben).

Op basis van de door de gemeente opgestelde contractenmatrix; wordt bepaald in welke mate (zwaarte/ frequentie) contractmanagement op een contract wordt uitgevoerd. Dit is afhankelijk van de waarde van het contract en het risico dat gelopen wordt wanneer het contract niet goed wordt nageleefd. Per contract wordt bepaald wie de contracteigenaar, de contractmanager en de contractbeheerder is. Deze rollen worden uitgevoerd op decentraal niveau (bij de domeinen/teams). De inkoopadviseurs faciliteren en adviseren in contractbeheer en –management.

Ondertekening

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Exploitatieplan Meerpolder 2012, 2e herziening

Opdrachtgever
Gemeente Lansingerland
Kenmerk
1168.4-D2d1/fs/s
Deskundigen
F.C.L.G. (Frank) Schavemaker
S. (Sebastiaan) Nonnekens
Datum
8 december 2022
Status
Definitief

Titel	:	Deskundigenadvies inbrengwaarde | Exploitatieplan Meerpolder 2012, 2e herziening
Opdrachtgever	:	Gemeente Lansingerland
Kenmerk	:	1168.4-D2d1
Deskundigen	:	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT
	:	S. Nonnekens BBE
Datum	:	8 december 2022
Status	:	Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

1. Opdracht 5
1.1. Opdrachtgever 5
1.2. Opdrachtnemer 5
1.3. Deskundigen 5
1.4. Opdrachtverstrekking 5
1.5. Onafhankelijkheid 6
1.6. Doel van de raming 6
1.7. Exploitatieplangebied 6
1.8. Type advies 6
1.9. Te waarderen belang 6
1.10. Waarderingsgrondslag 7
1.11. Stukken 7
1.12. Opname 7
1.13. Mate van inspectie 7
1.14. Peildatum 7
1.15. Reactie van opdrachtgever 8
1.16. Versies 8
1.17. Aansprakelijkheid 8
1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 8
1.19. Publicatie 8
1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht 8
1.21. Algemene voorwaarden 9

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 10
2.1. Algemene uitgangspunten 10
2.2. Bijzondere uitgangspunten 11

3. Omschrijving plangebied 12
3.1. Omschrijving per eigenaar 12
3.2. Ligging van het exploitatieplangebied 12
3.3. Bestemming van de onroerende zaak 12

4. Waardering 16
4.1. Inleiding 16
4.2. Wettelijk kader 16
4.3. Complex 17
4.4. Overwegingen bij de waardering 18
4.5. Gebruikte methode 19
4.6. Referentietransacties 20
4.7. Residuele grondwaarde 21
4.8. Complexprijs 22
4.9. Waarde bebouwde objecten 22
4.10. Back-testing 23
4.11. Onzekerheden waardering 23
4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering 24
4.13. Finale waardering 25

5. Plausibiliteitsverklaring 26

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. Bijlagen 27

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Lansingerland
Contactpersoon	De heer J. Koch
Adres	Postbus 1
Postcode	2650 AA
Plaats	BERKEL EN RODENRIJS
Telefoon	14 010
E-mail	Jeroen.Koch@lansingerland.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	‘s-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 23 maart 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend. Wel is gedurende de uitwerking verzocht de waardepeildatum te stellen op 1 juli 2022, in plaats van 1 januari 2022.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.5. Onafhankelijkheid

a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.

b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken. Wel hebben de taxateurs in 2012 eerder de inbrengwaarde ten behoeve van het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012' geraamd. Gelet op het tijdsverloop tussen die taxatie en heden zijn taxateurs van oordeel dat deze raming de onafhankelijkheid niet in twijfel kan trekken.

c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%[1] vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het in procedure te brengen exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening'.

1.7. Exploitatieplangebied

Het exploitatiegebied bestaat uit negen deelgebieden (genummerd 1a, 1b, 2, 3a,3b en 4 tot en met 7). Daarnaast is verzocht om de inbrengwaarde van de ondergrond van de verhaalbare buitenplanse voorzieningen te waarderen. Op de hierna volgende kaarten zijn de deelgebieden alsmede de buitenplanse voorzieningen weergegeven.

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaal vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

[1] Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a. kadastrale uittreksels en kaarten
b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
c. informatie op bagviewer.kadaster.nl
d. beschikbaar gesteld kaartmateriaal
e. exploitatiegegevens.
f. Concept exploitatieplan Meerpolder 2012, 2e herziening

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 4 april 2022 bezocht en opgenomen. Het uitgangspunt is dat tussen de datum van opname en waardepeildatum geen wijzigingen aan het getaxeerde hebben plaatsgevonden in gebruik, toestand of anderszins.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

Voorts wordt opgemerkt dat voor het ramen van de inbrengwaarde uitgegaan dient te worden van de toestandsdatum ten tijde van de vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan. Immers alle werken en werkzaamheden die in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden dienen buiten beschouwing te blijven.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 juli 2022.**

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken. Aangenomen is dat er tussen de peildatum en de datum van opname geen wijzigingen hebben voorgedaan.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 27 juli 2022 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 6 december 2022 heeft opdrachtgever per e-mail/telefonisch een reactie gegeven op het conceptadvies. Naar aanleiding van dit advies hebben er een aantal tekstuele verduidelijkingen plaatsgevonden. Tevens hebben taxateurs de sloopkosten in het rapport opgenomen.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2
Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.
Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Dit rapport is opgesteld als onderdeel van het exploitatieplan Meerpolder 2012, 2e herziening en is hier onlosmakelijk mee verbonden. Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies als separaat rapport en/of het delen zonder verwijzing naar het Exploitatieplan en/of publicatie op andere wijze dan als bijlage van het Exploitatieplan is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever c.q. publicist te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek
In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 Wro staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaal verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater
In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie
In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) uitwerkingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen
De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting
Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken
Voor de maatvoering van de onroerende zaken is aansluiting gezocht bij de kadastrale oppervlakten. Voor gedeeltelijke percelen is uitgegaan van de digitaal ingemeten oppervlakten op basis van de door opdrachtgever verstrekte informatie.

Asbest
In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels
Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen
Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevings-vergunning voor de activiteit bouwen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het exploitatieplangebied

Het plangebied Meerpolder is globaal gelegen ten Noordwesten van Berkel en Rodenrijs. Het plangebied bestaat uit een uitbreidingslocatie, waarvan het grootste deel ondertussen is gerealiseerd. In het plan zijn onder andere sportvelden circa 23,6 ha, water en woningen opgenomen. Door de grote hoeveelheid water en sport kent het plan een relatief laag percentage uitgeefbare grond.

Te taxeren gronden voor het exploitatieplan Meerpolder 2012, 2e herziening vormen een klein deel van het gehele plangebied (voor kaarten zie de volgende paragraaf).

Overzichtsfoto

Uitsnede

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

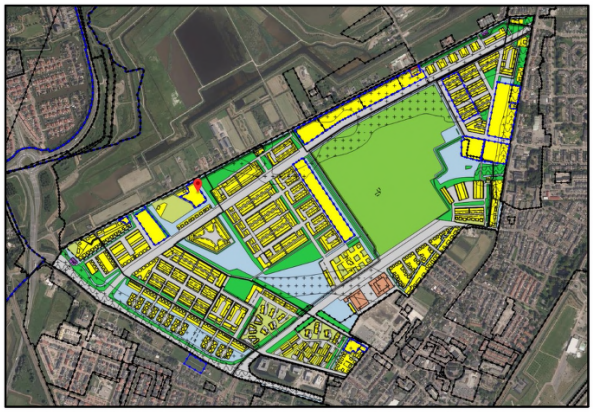
Voorgaande bestemmingsplan

De onroerende zaak was opgenomen in het bestemmingsplan “Meerpolder”, vastgesteld op 22 februari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 2001. Het bestemmingsplan bestond voor een groot gebied uit uitwerkingsverplichtingen. De meeste deelgebieden van het plan zijn reeds uitgewerkt. Dit bestemmingsplan is ondertussen niet meer vigerend en heeft plaats gemaakt voor het huidige vigerende bestemmingsplan “Meerpolder 2012”.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Meerpolder 2012” van de gemeente Lansingerland, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 31 januari 2013.



Verbeelding plangebied

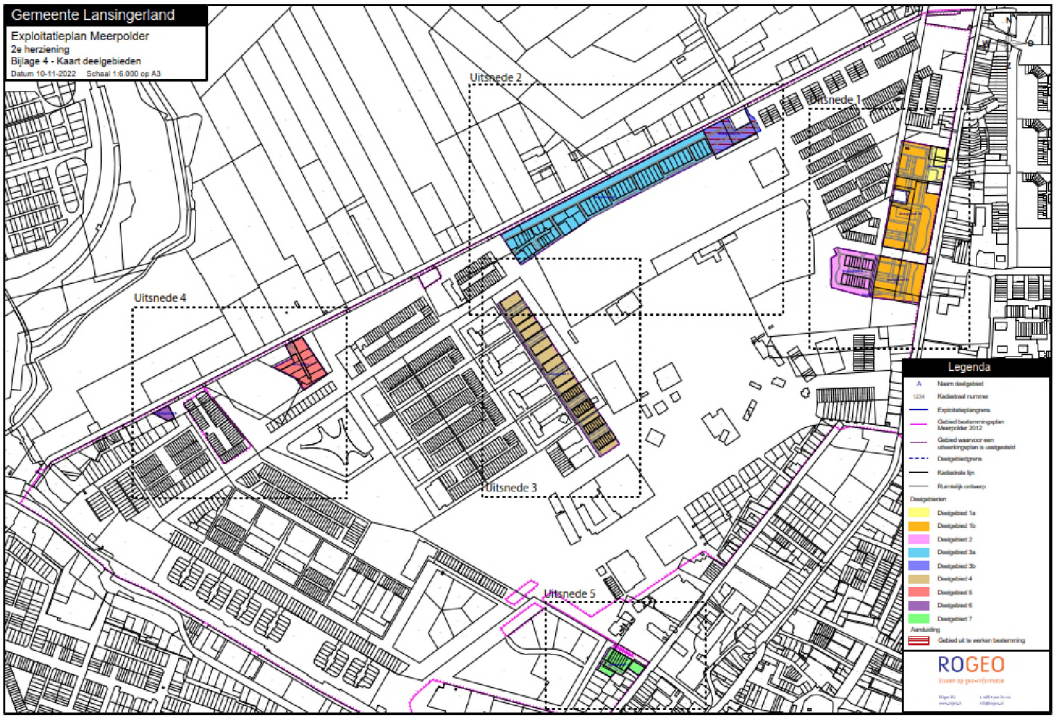
In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “wonen”, wonen uit te werken (WU-1 tot en met WU-8), verkeer, water, groen, sport en maatschappelijk.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1621.BP0102-VAST).

Naast voornoemd bestemmingsplan zijn voor de diverse delen met de bestemming wonen uit te werken uitwerkingsplannen vastgesteld. Deze delen zijn op de hieronder genoemde kaart met blauw omkaderd.

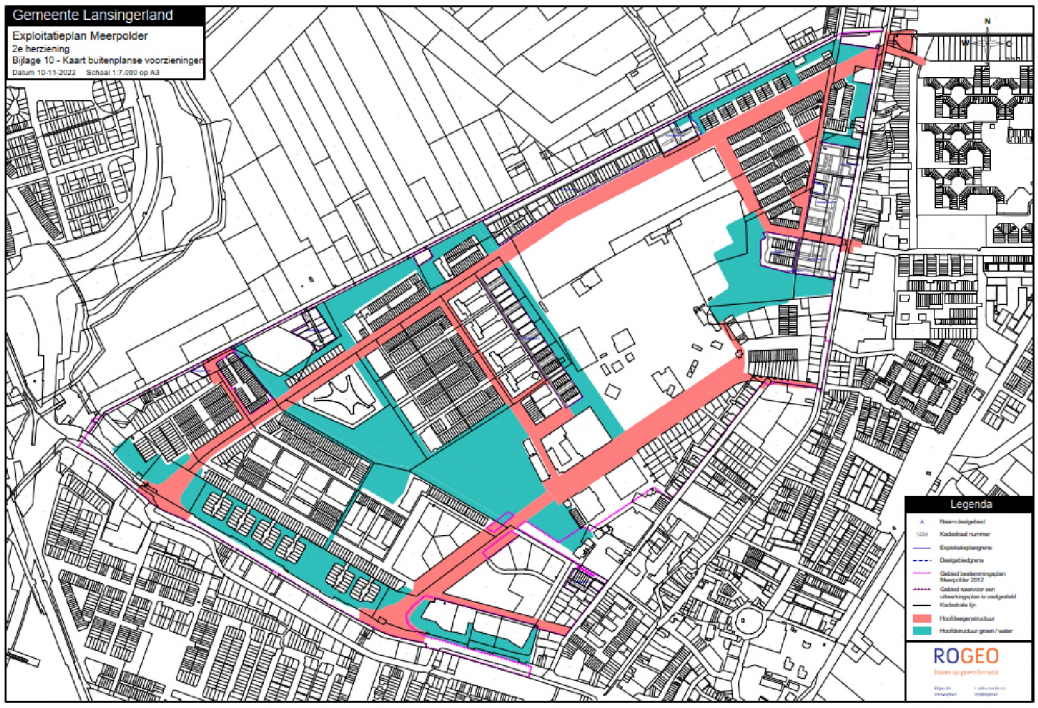
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Overzicht exploitatieplangebied



Overzicht deelgebieden exploitatieplangebied

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



Overzicht buitenplanse voorzieningen

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Voor de gronden gelegen in de verschillende deelgebieden is geen onteigeningsbesluit genomen en taxateurs zijn er niet mee bekend dat gronden in het gebied op basis van volledige schadeloosstelling zijn verworven.. Derhalve zijn deze gronden op basis van de verkeerwaarde geraamd.

Met betrekking tot de kosten van sloop wordt opgemerkt dat deze separaat zijn opgenomen in de waardering, om daarmee inzichtelijk te maken welk deel van de inbrengwaarden de gronden betreft en welk deel de sloopkosten zijn. Met betrekking tot de sloopkosten willen taxateurs opmerken dat er door opdrachtgever een opgave is verstrekt van deze kosten. Deze kosten zijn door taxateurs getoetst aan BouwkostenKompas. Niet voor alle typen te slopen opstallen zijn kengetallen beschikbaar. Voor de typen die wel beschikbaar zijn, is hieronder een uitsnede opgenomen. De kosten liggen voor deze objecten in lijn met de aangeleverde raming. Taxateurs vinden de aangeleverde ramingen dan ook marktconform.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Home » Kengetallen » Sloopwerkzaamheden » Volledige sloop

Peildatum: 1 oktober 2022 (exclusief BTW)

Volledige sloop

Sloop van gebouwen met een agrarische functie. Afval gescheiden afgevoerd, excl. asbestsanering of vervuilde grond, incl. terugkoop staal.

Locatie: Zuid-Holland › Lansingerland › Bergschenhoek ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 23,-	€ 22,-	€ 26,-
Bouwkosten / BIH	€ 4,-	€ 4,-	€ 5,-

Home » Kengetallen » Sloopwerkzaamheden » Volledige sloop

Peildatum: 1 oktober 2022 (exclusief BTW)

Volledige sloop

Sloop van gebouwen met een agrarische functie. Afval gescheiden afgevoerd, excl. asbestsanering of vervuilde grond.

Locatie: Zuid-Holland › Lansingerland › Bergschenhoek ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 9,-	€ 9,-	€ 10,-
Bouwkosten / BIH	€ 2,-	€ 2,-	€ 2,-

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Het bestemmingsplan Meerpolder (vastgesteld in 2001) bestond uit meerdere deelgebieden waarvoor een uitwerkingsplicht gold. Aan deze uitwerkingsplicht is n in de daarop volgende jaren per deelgebied uitvoering gegeven. In 2012 is er vervolgens het deels conserverende bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' vastgesteld waarin de reeds uitgewerkte delen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan uit 2012 bestaat daardoor grotendeels uit uitgewerkte bestemmingen en voor een klein deel uit nog uit te werken bestemmingen. Deze vormen tezamen één woonwijk met een ruimtelijke en functionele samenhang. Derhalve dienen de gronden op basis van de vigerende bestemming beschouwd te worden als één complex.

Voornoemde conclusie wordt tevens onderbouwd door het vonnis van de rechtbank Rotterdam inzake de gemeente Lansingerland / A.J.A. van der Burg d.d. 29 oktober 2008, waarbij door de rechtbank is aangegeven dat bij de waardebepaling ten behoeve van de onteigening door de deskundigen terecht is uitgegaan van de complexbenadering, waarbij het gehele bestemmingsplan "Meerpolder" als één complex in de zin van artikel 40d Ow dient te worden beschouwd. Het tijdsverloop sindsdien heeft hierop naar oordeel van de taxateurs geen invloed.

Bij de 1e en 2e herziening van het exploitatieplan is het exploitatiegebied verkleind tot de nog uit te werken plandelen. Dit doet naar oordeel van taxateurs niet relevant voor de complexafbakening op basis van artikel 40d Ow.

4.4. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse[2] opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Meerpolder betreft een hoogwaardige woonwijk. • Gunstige ligging ten opzichte van de voorzieningen. • Korte afstand tot station Berkel-Westpolder. • Het grootste deel van de wijk is reeds aangelegd, waardoor de kopers de kwaliteit van de omgeving reeds kunnen zien en alle voorzieningen er reeds liggen. • Korte resterende exploitatieperiode, waarbij de post onvoorzien in de grondexploitatie zeer beperkt is.	• Door hoge percentage groen en sport ongunstige grondexploitatie. • Lange looptijd van de exploitatie, waardoor de kosten toenemen.

[2] Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Opportunities	Threats
• Gunstige marktomstandigheden door grote vraag naar woningen. • Slechts enkele deelgebieden hoeven nog maar te worden uitgewerkt.	• De oorlog in Oekraïne geeft veel onzekerheden. • Stijging energieprijzen, waardoor de maandlasten fors zijn gestegen. • Hoge inflatie. • Gestegen (hypotheek) rente, waardoor het leenvermogen afneemt. • Stijging van de bouwkosten.

In het algemeen wordt opgemerkt dat een deel van de strengths niet relevant zijn voor de complexwaarde. De complexwaarde gaat immers uit van de waarde van de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken.

4.5. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).

2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen. De vergelijkingsmethode geeft daarbij het meeste zicht op wat de markt bereid is voor ontwikkellocaties te betalen. Nadeel van deze methode is dat deze geen rekening houdt met de specifieke kenmerken van het plan. De residuele waardebepalingsmethode houdt juist wel rekening met de specifieke kenmerken van het plan. Deze methode is echter zeer gevoelig voor de input. Tevens gaat deze methode uit van een gesloten grondexploitatie, terwijl de markt lang niet altijd uitgaat van een gesloten grondexploitatie. Uit markttransacties blijkt dat er zowel transacties plaatsvinden waarbij er sprake is van een winstgevende exploitatie, alsmede transacties met een verlieslatende grondtransactie. Bij het bepalen van de residuele waarde dient rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Voorstaande gevoeligheid wordt door de deskundigen onderschreven. Derhalve wordt – indien er voldoende referenties aanwezig zijn – de voorkeur gegeven aan de comparatieve methode.

4.6. Referentietransacties

Door de deskundigen is een referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van ruwe bouwgrond die sinds 2019 in de provincie Zuid-Holland hebben plaatsgevonden. De uitkomst van dit onderzoek is hierna weergegeven.

Nummer	Datum	akte	kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m2)	Koopsom per m2	Bijzonderheden
1	20-jun-18	Hyp4 73417/179	Nieuwkoop, A, 548, 551, 7913	45.470	€ 119,00	Koopsom bedraagt € 36 met een nabetaling van € 83. Bestemmingsplan vastgesteld 18-11-2021.
2	19-jul-18	Hyp4 73631/70	Oegstgeest, B, 5012	12.667	€ 123,00	overeenkomst 17-9-2015, levering heeft later plaatsgevonden.
3	4-dec-18	Hyp4 74529/109	Zevenhuizen, E, 1294	34.363	€ 119,71	Aankoop voor woningbouw
4	19-dec-18	Hyp4 74646/54	Monster, K, 4242	9.495	€ 110,00	Aankoop voor grondgebonden woningen
5	12-feb-19	Hyp4 75009/9	Alkemade, K, 4019	5.200	€ 96,15	Voortgezet gebruik tot 31-12-2022 + sloopkosten opstallen voor verkoper
6	17-jun-19	Hyp4 75802/99	Valkenburg, A, 2083	15.452	€ 123,06	gekocht door bpd
7	22-jul-19	Hyp4 76043/100	Alkemade, K, 4175	5.551	€ 97,00	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsoverenstemming op 18-4-2019
8	29-jul-19	Hyp4 76096/20	Alkemade, K 545	2.600	€ 97,00	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsoverenstemming op 18-4-2019
9	1-aug-19	Hyp4 76129/33	Waddinxveen, E, 468	14.995	€ 136,24	Meerdere transacties, referentie betreft een onbebouwd perceel
10	29-aug-19	Hyp4 76279/53	Alkemade, K, 4243	6.088	€ 97,29	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsoverenstemming op 18-4-2019
11	2-sep-19	Hyp4 76314/195	Oostvoorne, A, 4297, 5620	18.777	€ 85,21	beoogde woningbouw
12	2-okt-19	Hyp4 76516/92	Alkemade, K, 4315, 562	18.742	€ 97,07	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik, Volgens opgave gemeente prijsoverenstemming op 18-4-2019
13	6-dec-19	Hyp4 76969/46	Pijnacker, C, 9994, 9996, 11581, 11582, 4958, 4339, 10529	67.739	€ 95,50	Ingebracht in een gemeenschappelijke grondexploitatie
14	20-dec-19	Hyp4 77075/191	Hillegom, A, 8721, 8759, 8420, 8423	68.860	€ 50,52	Koper doet nog beroep op de landbouwvrijstelling.
15	10-jan-20	Hyp4 77222/176	Alkemade, K, 1087, 1887, 4405, 4407,	26.799	€ 61,00	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik, verrekening meer/mindermeters op basis € 61,00 / m2. Volgens opgave gemeente prijsoverenstemming op 29-11-2019
16	30-mrt-20	Hyp4 77730/79	Alkemade, K, 3033	11.140	€ 80,79	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik
17	29-dec-20	Hyp4 80182/120	Berkel en Rodenrijs, A, 5210	12.770	€ 172,28	Gesplitste koopsom € 58,73 + € 113,54
18	1-apr-21	Hyp4 80977/130	Alkemade, K, 4611	5.517	€ 82,00	10% koopsom ingehouden ivm voortgezet gebruik, gekocht door de VOF. Prijsovereenstemming 18-4-2019, uit de akte volgt een verrekening van € 82,00 per m2
19	2-apr-21	Hyp4 80988/136	Alkemade,K, 4608	5.388	€ 82,00	10% koopsom ingehouden ivm voortgezet gebruik, gekocht door de VOF. Prijsovereenstemming 18-4-2019
20	6-apr-21	Hyp4 81011/142	Alkemade, sectie K, nummer 596	4.070	€ 97,23	
21	11-mei-21	Hyp4 81255/76	Berkel en Rodenrijs, A, 8219, 8252, 8253	170.145	€ 50,00	Gekocht door DPD met oog op woningbouw
22	1-jun-21	Hyp4 81385/197	Berkel en Rodenrijs, A, 554, 6070, 8510, 8512	197.754	€ 47,14	Gekocht door DPD met oog op woningbouw
23	13-sep-21	Hyp4 82138/59	Charlois, C, 3631, 3630, 3619	21.026	€ 80,00	Gekocht voor woningbouw. Deel perceel is lager gewaardeerd (calamiteitenroute)
24	7-okt-21	Hyp4 82316/180	Oud-beijerland, K, 1908	41517	€ 130,00	Gesplitste koopsom € 75,00 + € 55,00
25	16-nov-21	Hyp4 82596/187	Alkemade, K, 4696	7435	€ 54,88	Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 6-11-2019
26	14-jan-22	Hyp4 83433/176	Alkemade, K, 4931	3000	€ 150,00	Gekocht door de VOF, prijsovereenstemming 6-12-2021
	Gemiddelde				€ 97,46	

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Met betrekking tot de referenties in de gemeente Kaag en Braassem wordt opgemerkt dat de transactieprijzen sinds 2019 aanzienlijk hoger liggen dan de historische verwervingsprijzen. Dit komt mede doordat de gemeente voor de referenties met nummer 5, 7, 8, 10 en 12 geen KB had gekregen voor de onteigening waardoor de onteigening voor een deel van de percelen niet was gelukt. Aangezien de gemeente zowel de grond- als opstalexploitatie in één hand wilde houden zijn deze percelen alsnog minnelijk verworven voor prijzen die fors boven de marktwaarde lagen. Hiermee heeft ze uiteindelijk haar eigen referenties gecreëerd, hetgeen een prijsopdrijvend effect had.

Indien naar alle referenties in de provincie wordt gekeken blijkt de gemiddelde prijs (inclusief nabetaling) € 97,46 bedraagt. Hierbij worden de laagste prijzen betaald voor gebieden die nog niet aan snede zijn en hogere prijzen voor gebieden die op korte termijn kunnen worden ontwikkeld. Van de referenties in de directe omgeving blijkt dat in Pijnacker € 95,00 per m² is betaald. In Berkel en Rodenrijs middels een gespreide betaling € 172,28 per m², maar eveneens bedragen in de orde van grootte van € 50,00 per m² voor gronden die nog niet direct aan snede zijn. Er blijkt dus een behoorlijke bandbreedte te zijn als gevolg van de plano-logische risico's en plankarakteristieken.

Indien naar de meest recente gesplitste koopsommen wordt gekeken blijkt dat partijen respectievelijk € 130,00 per m^2 en € 172,28 bereid zijn om te betalen. De tweede termijn dient doorgaans betaald te worden bij een positieve bestemming. De kopers houden hierbij doorgaans rekening dat in de tussenliggende periode de prijzen stijgen. Daarnaast is er door de gespreide betaling een rentevoordeel voor de koper. Dit houdt in dat de contante waarde van deze betalingen lager ligt dan de som van beide betalingen. Indien voor de gespreide betaling van € 172,50 wordt uitgegaan dat het 2^e deel over 5 jaar moet worden betaald, bedraagt de contante waarde bij een disconteringsvoet van 6% € 84,84 (=113,54/1,06^5) per m². De contante waarde van de gehele aankoop ligt dan rond de € 143,00 per m². Indien naar de transactie van € 130,00 per m² wordt gekeken ligt de contante waarde rond de € 116,00 per m².

In vergelijking met de te taxeren onroerende zaak moet echter ook rekening gehouden worden dat deze exploitatie niet geheel valt te vergelijken doordat:

- het plan een lange looptijd kent, waardoor de rentekosten een aanzienlijke invloed hebben op de grondexploitatie;
- er forse kosten in de exploitatie zitten mede als gevolg van de in het complex gerealiseerde waterbergingen, sport & groenvoorzieningen etc.

4.7. Residuele grondwaarde

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde is door de deskundigen gebruik gemaakt van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. De deskundigen hebben deze uitgangspunten beoordeeld en geconcludeerd dat deze marktconform zijn. Aangezien in een exploitatieplan echter uitgegaan dient te worden van de feitelijke (lage) gemeentelijke rente (1,7%) en niet van een marktconforme disconteringsvoet is voor het berekenen van de marktwaarde uitgegaan van een marktconforme disconteringsvoet van 6,5%. Hierbij moet opgemerkt worden dat de complexwaarde niet alleen van toepassing is op de verschillende deelgebieden, maar tevens op de in Meerpolder gerealiseerde buitenplanse voorzieningen (hoofdwergenstructuur en de hoofdstructuur groen/water) waarvan de kosten deels aan het exploitatieplangebied moeten worden toegerekend. Aangezien deze kosten naar rato aan de deelgebieden worden toegerekend, dient bij de residuele berekening ook rekening gehouden te worden dat deze kosten ook stijgen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Indien de grondexploitatie op basis van de gegevens uit het EP wordt doorgerekend in combinatie met de voorstaande disconteringsvoet blijkt dat deze bij een inbrengwaarde van € 100,00 per m² bijna sluitend is (op basis van de gemeentelijke disconteringsvoet is er sprake van een beperkt positief resultaat).

4.8. Complexprijs

Op basis van de gevonden referenties en de uitkomst van de residuele berekening komen de deskundigen verzoenend, rekening houdende met het grote aandeel van de sportvoorzieningen in complex, tot een complexwaarde van afgerond € 100,00 per m².

4.9. Waarde bebouwde objecten

In de raming uit 2012 hebben de deskundigen een splitsing gemaakt tussen de ramingen van de voormalig bebouwde objecten, alsmede de percelen die in het verleden niet bebouwd waren. Doordat in 2012 de bebouwde objecten reeds waren geamoveerd hebben de deskundigen destijds een inschatting gemaakt. In het taxatierapport uit 2012 blijkt dat hier destijds als gevolg van tijdsverloop en een gemeentelijke fusie reeds zeer summiere informatie over beschikbaar was. Op basis van deze informatie is destijds een reconstructie gemaakt en geconcludeerd dat de oorspronkelijke aankopen marktconform leken.

Op basis van de uitspraak van de Afdeling uit 2018 inzake het exploitatieplan Ambachtsezoom (201701607/1/R3 en 201701611/1/R3) blijkt dat (voormalig) bebouwde objecten eveneens per peildatum getaxeerd moeten worden. Bij het ramen van de inbrengwaarde van deze percelen hebben de taxateurs de volgende overwegingen gehad:

- Taxateurs hebben onvoldoende gegevens beschikbaar over deze lang geldende geamoveerde opstallen om per heden tot een goed onderbouwde raming van de waarde te komen uitgaande van de fictie dat ze er thans nog zouden staan. Zo ontbreken de correcte oppervlakten, bouwjaar, hoogte van de glasopstanden, aanwezige voorzieningen en informatie over de teelten. Derhalve is het taxatie technisch binnen de reglementen van het NRVT en de EVS niet mogelijk om deze te ramen.
- Voor het bepalen van de complexwaarde dient rekening gehouden te worden met de omslag van de kosten en baten voor zoverre een redelijk handelend en denkend koper daarmee rekening houdt. Indien de gemeente, als koper, maar ook als beheerder van de basisadministratie deze gegevens niet eenvoudig kan aanleveren, kan niet worden aangenomen dat een redelijk handelend en denkend koper wel over deze gegevens kan beschikken, danwel rekening houdt met de eventuele hogere kosten die daaraan verbonden zijn.
- De opstallen betroffen glastuinbouw objecten. Indien de oorspronkelijke kassen er per heden nog hadden gestaan waren deze sterk gedateerd en niet meer geschikt voor een moderne bedrijfsvoering. Dit houdt in dat de opstallen feitelijk zouden zijn afgeschreven en een koper bij de waardering voornamelijk zou kijken naar de grondwaarde.
- De grondwaarde van (ruwe) bouwgrond is sinds 2012 fors gestegen, zodat deze aanzienlijk hoger ligt dan de waarde van glastuinbouwobjecten. In 2012 was dit niet het geval. Ter onderbouwing hiervan is hieronder een tabel opgenomen met glastuinbouw-objecten in de provincie Zuid-Holland die sinds 2019 zijn verkocht. Deze hadden een gemiddelde transactieprijs van € 50,00 per m², waarbij de hoogste transactieprijs op afgerond € 80,00 per m² kavel lag.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Straat	Huisnr.	Toev.	Plaats	Transactieprijs	Oppervlakte	Prijs per m2
Middel Broekweg	93		HONSELERSDIJK	€ 900.000,00	14053	€ 64,04
Insteek 33	0	ong	BOSKOOP	€ 130.000,00	13000	€ 10,00
Achterweg	17	A	NIEUWE WETERING	€ 325.000,00	17095	€ 19,01
Schinkeldijk	44		REEUWIJK	€ 329.000,00	19687	€ 16,71
Rijksstraatweg	164	a	RIDDERKERK	€ 650.000,00	9280	€ 70,04
Naaldwijkseweg	201		'S-GRAVENZANDE	€ 1.950.000,00	32558	€ 59,89
Groendalseweg	94		BLEISWIJK	€ 1.612.000,00	26075	€ 61,82
Wateringseweg	8		POELDIJK	€ 700.000,00	11786	€ 59,39
Anthuriumweg	31		BLEISWIJK	€ 1.325.000,00	23020	€ 57,56
Leidsevaart	78		NOORDWIJKERHOUT	€ 826.285,00	10287	€ 80,32
Rijnsburgerweg	0	ong	VOORHOUT	€ 300.000,00	10200	€ 29,41
Burgemeester Smitweg	0	ong	HAZERSWOUDE-DORP	€ 442.500,00	32349	€ 13,68
Laan van Binnendijk	5		DE LIER	€ 637.500,00	7985	€ 79,84
Lange Campen	0	ong	PIJNACKER	€ 5.143.720,00	120993	€ 42,51
Bagijneland	25	en 26	'S-GRAVENZANDE	€ 3.218.840,00	39417	€ 81,66
Kleihoogt	53		BERKEL EN RODENRIJS	€ 2.100.000,00	115666	€ 18,16
aan/nabij Boomaweg 18 en Waellandweg	0	ong	MONSTER	€ 8.172.000,00	107331	€ 76,14
Groendalseweg	59		BLEISWIJK	€ 3.100.000,00	45925	€ 67,50

Op basis van bovenstaande komen de taxateurs dan ook tot de conclusie dat zelfs indien er voldoende gegevens beschikbaar zouden zijn van de opstallen, deze in tegenstelling tot de vorige taxatie thans de hoogste waarde zouden ontlenen aan de complexwaarde.

4.10. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder geraamd. Gelet op het tijdsverloop van circa 10 jaar is back-testing niet verplicht. De waardestijging over de afgelopen periode is geheel toe te schrijven aan gewijzigde marktomstandigheden.

4.11. Onzekerheden waardering

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen fors gestegen, hetgeen heeft geresulteerd in prijsstijgingen van diverse producten. Als gevolg hiervan is de inflatie fors toegenomen. Mede als gevolg van deze onzekerheden is de hypotheekrente fors gestegen waardoor de betaalbaarheid van woningen onder druk is komen te staan. Hierdoor is de woningmarkt duidelijk anders dan voor de oorlog. Wel is de vraag naar woningen in het lagere segment nog ongekend hoog, waardoor er nog geen sprake is van een prijsdaling. De consumenten zijn echter wel veel voorzichtiger geworden en de woningen in het hogere segment staan al langer te koop.
- De bouwkosten nemen op dit moment harder toe dan de opbrengsten, hetgeen een nadelig effect heeft op de grondexploitaties. De grondexploitaties staan verder steeds meer onder druk omdat gemeenten steeds meer goedkopere woningen in de plannen willen hebben (zowel sociale woningbouw, alsmede middeldure woningbouw). De middeldure huurwoningen staan vervolgens weer onder druk omdat de minister de huurprijzen wilt gaan reguleren.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak[3] in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur[4]. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard[5].

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

Wel wordt door deskundigen opgemerkt dat het in de praktijk voorkomt dat voor de laatste meters in een plangebied (doorgaans relatief kleine stukjes) hogere prijzen worden betaald. Deze prijzen zijn echter niet gebaseerd op de complexwaarde, die uitgaat van de grondwaarde van alle in exploitatie te nemen gronden, maar zijn gebaseerd op specifieke belangen van de koper. Doordat dergelijke specifieke belangen geen onderdeel vormen van de complexwaarde, zijn deze niet in de waardering meegenomen.

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

[3] Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

[4] Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

[5] Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.13. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie worden de gronden voor de verschillende deelgebieden in totaal: € 10.698.500,00

€ 10.698.500,00 (zegge: tien miljoen zeshonderdachtennegentigduizend vijfhonderd euro)

De totale sloopkosten in de diverse deelgebieden worden geraamd op circa **€ 55.498,00** (zegge: vijfenvijftigduizend vierhonderdachtennegentig euro.

De totale inbrengwaarde bedraagt daarmee (10.698.500,00 + 55.498,00) = € 10.753.998,00 afgerond **10.745.000,00** (zegge: tien miljoen zevenhonderdvijfenveertigduizend euro).

De inbrengwaarde van de gronden buiten het exploitatiegebied is geraamd op:

€ 52.990.300,00 (zegge: tweeënvijftig miljoen negenhonderdnegentigduizend driehonderd euro)

Voor de waarde per eigenaar wordt verwezen naar de rekenbladen[6].

Nuland, 8 december 2022

De deskundigen,

F.C.L.G. Schavemaker S. Nonnekens

[6] Voor wat betreft de sloopkosten in deelgebied 1 en deelgebied 3b is uitgegaan van de verdeling naar perceel welke door opdrachtgever is aangeleverd.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), NVM en Register DOBS
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: "**toetsend deskundige**",

Verklaart:

1. Toetsend deskundige heeft onderhavig advies dat is opgesteld door ir. F.C.L.G. Schavemaker RT en S. Nonnekens BBE met kenmerk 1168.4-D2d1 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 8 december 2022 beoordeeld.
3. Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend deskundige heeft het complete advies met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend deskundige is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde deskundige(n) is/zijn verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend deskundige heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het advies opgenomen waarderingsmethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het advies in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de getaxeerde waarde in het advies plausibel is en dat het advies voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend deskundige,

Nuland, 8 december 2022

T.A. te Winkel

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. Bijlagen

1. Toelichting per deelgebied
2. Rekenblad inbrengwaarde per eigenaar

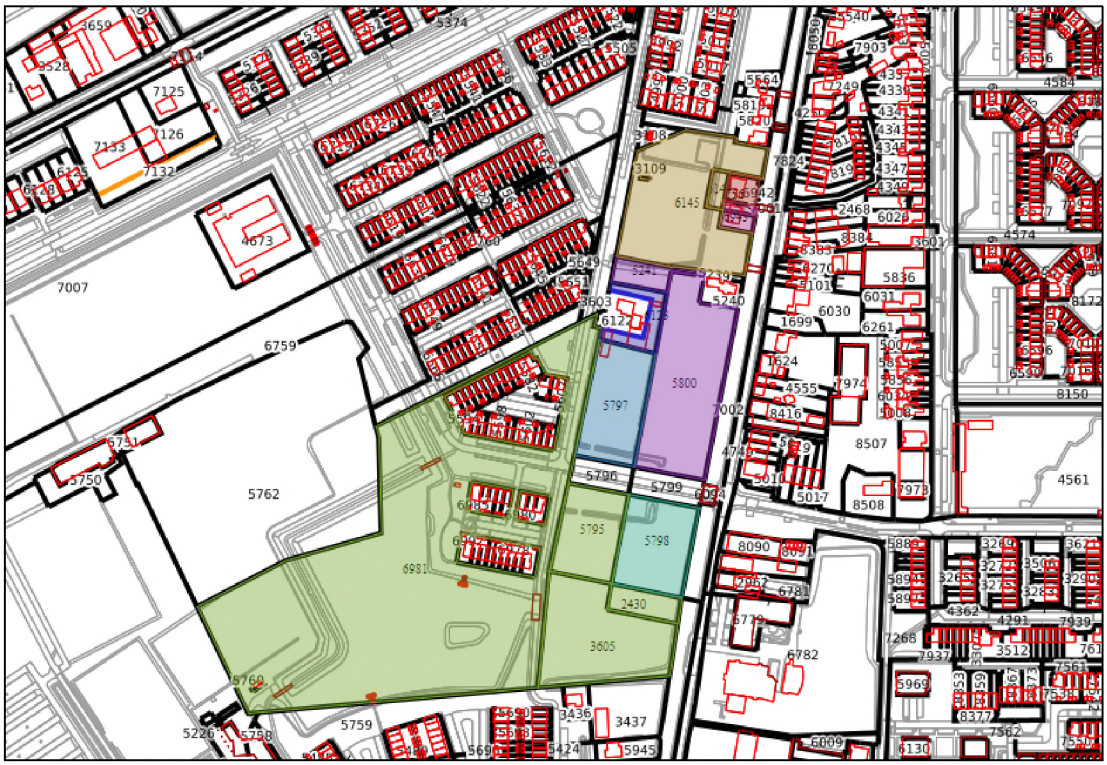
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Toelichting per deelgebied

1.1. Deelgebied 1

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
23.1		BKL01C 02430G0000	1.113	**952**
		BKL01C 03605G0000	6.430	**1.023**
		BKL01C 05795G0000	3.300	**3.310**
23.2		BKL01C 03603G0000	70	**12**
		BKL01C 05797G0000	4.055	**4.055**
		BKL01C 06122G0000	1.000	**304**
		BKL01C 06123G0000	1.042	**1.042**
44.1		BKL01C 03109G0000	16	**16**
		BKL01C 05789G0000	10.180	**459**
		BKL01C 06144G0000	393	**367**
		BKL01C 06145G0000	8.319	**6.198**
44.2		BKL01C 05796G0000	1.000	**1**
		BKL01C 05799G0000	1.183	**1**
		BKL01C 06981G0000	40.911	**248**
44.3		BKL01C 06981G0000	40.911	**402**
89.1		BKL01C 05798G0000	3.833	**3.828**
89.2		BKL01C 05241G0000	939	**939**
		BKL01C 05800G0000	7.870	**7.861**
148		BKL01C 06942G0000	48	**48**
		BKL01C 07156G0000	491	**487**
203		BKL01C 06943G0000	359	**359**
		BKL01C 07157G0000	173	**173**
208		BKL01C 06941G0000	2	**2**
		BKL01C 06944G0000	2	**2**
TOTAAL			**133.640**	**32.089**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in het deelgebied 1. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc. die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond. In het huidige plan worden de voormalige bestaande woningen ingepast. Deze vallen derhalve buiten het exploitatiegebied en zijn niet gewaardeerd.

1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU1).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
d. praktijkruimten;
e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
i. waterhuishouding (waterberging, water aan- en afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 70 eengezinswoningen;
b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
   1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
   2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
   3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
c. het beleid binnen dit gebied is gericht op het behouden van open zones en zichtlijnen tussen Noordeindseweg en Noordersingel;
d. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/ -verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Op 24 maart 2022 is een voorontwerp uitwerkingsplan ter inzage gelegd. Daarin is de volgende uitwerking opgenomen. Dit plan voorziet in 68 woningen. Op basis van de verbeelding lijkt de bestaande woning Markermeerstraat 10 te worden ingepast.

1.6. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen in de kern van Berkel en Rodenrijs.

Objectbeoordeling

De ruwe bouwgrond is goed van vorm en wordt courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De onroerende zaak ontleent haar hoogste waarde aan ruwe bouwgrond. Ruwe bouwgrond is echter niet verhuurbaar.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid is goed.

1.7. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak is gewaardeerd op basis van de complexwaarde. Voor 32.091 m² uitmakende een bedrag van € 3.209.100,00.

2.1. Deelgebied 2

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
44.4		BKL01C 06981G0000	40.911	**5.557**
152		BKL01C 06989G0000	124	**124**
158		BKL01C 06992G0000	241	**241**
162		BKL01C 06980G0000	146	**146**
165		BKL01C 06979G0000	127	**127**
168		BKL01C 06977G0000	120	**120**
173		BKL01C 06983G0000	127	**127**
177		BKL01C 06990G0000	127	**127**
178		BKL01C 06986G0000	242	**242**
181		BKL01C 06975G0000	120	**120**
185		BKL01C 06976G0000	120	**120**
186		BKL01C 06987G0000	124	**124**
191		BKL01C 06988G0000	209	**209**
196		BKL01C 06985G0000	200	**200**
200		BKL01C 06982G0000	124	**124**
202		BKL01C 06978G0000	127	**127**
205		BKL01C 06991G0000	137	**137**
206		BKL01C 06984G0000	130	**130**
TOTAAL			**43.456**	**8.102**

Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 2. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond.

2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU2).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
d. praktijkruimten;
e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
i. waterhuishouding (waterberging, water aan- en afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 25 eengezinswoningen;
b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
   1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
   2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
   3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

Een deel van het plangebied is reeds uitgewerkt. Op 25 juni 2018 is het uitwerkingsplan Meerpolder 2012, Vlinderhof vastgesteld. Deze uitwerking is hieronder opgenomen. Dit plan waarvan de verbeelding hiernaast is opgenomen maakt 17 woningen mogelijk. Dit houdt in dat in het niet uitgewerkte deel theoretisch nog 8 woningen mogelijk zijn.

2.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling
De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling
Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik
Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid
Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

2.6. Toelichting waardebepaling
De percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs voor 8.102 m^2 uitmakende een bedrag van € 810.200,00.

3.1. Deelgebied 3

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
14		BKL01C 06133G0000	337	**337**
28		BKL01C 06131G0000	337	**337**
39		BKL01C 06134G0000	337	**337**
44.5		BKL01C 07007G0000	139.892	**484**
44.6		BKL01C 07007G0000	139.892	**12.503**
		BKL01C 07009G0000	9.947	**767**
		BKL01C 07315G0000	341.959	**182**
58		BKL01C 06132G0000	337	**337**
63		BKL01C 06125G0000	355	**355**
76		BKL01C 06128G0000	320	**320**
81		BKL01C 06138G0000	337	**337**
85		BKL01C 06126G0000	320	**320**
88		BKL01C 06129G0000	335	**335**
97		BKL01C 06135G0000	335	**335**
103		BKL01C 06136G0000	337	**337**
117		BKL01C 06130G0000	337	**337**
138		BKL01C 06137G0000	335	**335**
139		BKL01C 06139G0000	320	**320**
140		BKL01C 06140G0000	321	**321**
149		BKL01C 07070G0000	163	**163**
150		BKL01C 06750G0000	268	**268**
151		BKL01C 06752G0000	283	**283**
153		BKL01C 07058G0000	364	**364**
154		BKL01C 07054G0000	259	**259**
155		BKL01C 06747G0000	337	**337**
156		BKL01C 07284G0000	171	**171**
157		BKL01C 06830G0000	605	**596**
159		BKL01C 07040G0000	448	**443**
160		BKL01C 07062G0000	238	**238**
161		BKL01C 07125G0000	1.220	**36**
163		BKL01C 07133G0000	2.881	**2.725**
164		BKL01C 07126G0000	2.018	**1.872**
167		BKL01C 07077G0000	464	**454**
169		BKL01C 07056G0000	239	**239**
170		BKL01C 06748G0000	337	**337**
171		BKL01C 06754G0000	320	**320**
172		BKL01C 06829G0000	519	**509**
174		BKL01C 07050G0000	128	**128**
175		BKL01C 06758G0000	269	**269**
176		BKL01C 06833G0000	500	**500**
179		BKL01C 06755G0000	337	**337**
180		BKL01C 06831G0000	567	**556**
182		BKL01C 07285G0000	249	**249**
183		BKL01C 06751G0000	283	**283**
184		BKL01C 07065G0000	160	**160**
187		BKL01C 06757G0000	283	**283**
188		BKL01C 07059G0000	329	**329**
189		BKL01C 07041G0000	252	**252**
190		BKL01C 07043G0000	251	**251**
192		BKL01C 07076G0000	239	**239**
194		BKL01C 06832G0000	534	**534**
195		BKL01C 06756G0000	337	**337**
197		BKL01C 07068G0000	117	**117**
198		BKL01C 06753G0000	429	**429**
201		BKL01C 07051G0000	182	**182**
209		BKL01C 07286G0000	1.240	**1.234**
218		BKL01C 06749G0000	283	**283**
222		BKL01C 06127G0000	335	**335**
TOTAAL			**655.128**	**35.837**

Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 3. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc. die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond. De woning Meerpolder 48 valt buiten het exploitatiegebied.

3.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU3).

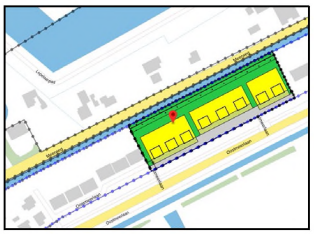
De voor 'Wonen - Uit te werken - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
d. praktijkruimten;
e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. voor de (oorspronkelijke) Meerwegzone is het beleid gericht op het realiseren/handhaven van ruimtelijke relaties (corridors) in de vorm van watergangen en oeverstroken met een gezamenlijke breedte van circa 25 m en langzaam-verkeersroutes tussen het woongebied ten oosten van de Oostmeerlaan en het gebied ten westen van de Meerweg;
b. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 90 eengezinswoningen en gestapelde woningen;
c. ten hoogste 25% van de woningen mag in gestapelde vorm worden uitgevoerd;
d. de ontsluiting van de nieuwe woningen dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de Oostmeerlaan;
e. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
   1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
   2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
   3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
f. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld;
g. voorafgaand aan de uitwerking dient in ieder geval een een geluid- en lichtonderzoek te worden uitgevoerd vanwege de directe nabijheid van de lichtinstallaties op het sportpark.

Ondertussen zijn reeds 3 van de 4 delen van dit uitwerkingsplan uitgewerkt in de uitwerkingsplannen “Meerpolder 2012, 4C (Cradle-to-Cradle, Comfort en Co-design)” vastgesteld op 24 november 2015, Meerpolder 2012, NogMeerPolder, 2e fase vastgesteld op 8 maart 2016 en “"NogMeerPolder" (bestemmingsplan "Meerpolder 2012")” vastgesteld op 15 juli 2014. Hieronder staan de verbeeldingen van deze drie uitwerkingsplannen weergegeven.



3.6. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling
De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling
Voor de waardering is van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik
Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt. De mate van verkoopbaarheid van de woning

Mate van verkoopbaarheid
Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

3.7. Toelichting waardebepaling
De onroerende zaak is gewaardeerd op basis van de complexwaarde, voor 35.837 m² uitmakende een bedrag van € 3.583.700,00.

4.1. Deelgebied 4

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
4		BKL01C 05943G0000	108	**108**
6		BKL01C 05936G0000	148	**141**
9		BKL01C 05923G0000	108	**108**
11		BKL01C 05925G0000	108	**108**
13		BKL01C 05915G0000	104	**104**
		BKL01C 06645G0000	4	**4**
26		BKL01C 05944G0000	112	**112**
27		BKL01C 05914G0000	104	**104**
		BKL01C 06646G0000	4	**4**
29		BKL01C 05937G0000	148	**141**
44.7		BKL01C 05969G0000	5	**5**
		BKL01C 05970G0000	5	**5**
		BKL01C 05971G0000	5	**5**
		BKL01C 05972G0000	5	**5**
		BKL01C 05973G0000	5	**5**
		BKL01C 05974G0000	5	**5**
		BKL01C 05975G0000	5	**5**
		BKL01C 05976G0000	5	**5**
		BKL01C 05977G0000	5	**5**
		BKL01C 05978G0000	5	**5**
		BKL01C 05979G0000	5	**5**
		BKL01C 05980G0000	5	**5**
		BKL01C 05981G0000	5	**5**
		BKL01C 05982G0000	5	**5**
		BKL01C 05983G0000	5	**5**
		BKL01C 05984G0000	5	**5**
		BKL01C 05986G0000	5	**5**
		BKL01C 05987G0000	5	**5**
		BKL01C 05988G0000	5	**5**
		BKL01C 05989G0000	5	**5**
		BKL01C 05990G0000	5	**5**
		BKL01C 05991G0000	5	**5**
		BKL01C 05992G0000	5	**5**
		BKL01C 05993G0000	5	**5**
		BKL01C 05994G0000	3.615	**1.823**
		BKL01C 05995G0000	5	**5**
		BKL01C 05996G0000	5	**5**
		BKL01C 05997G0000	5	**5**
		BKL01C 05998G0000	5	**5**
		BKL01C 05999G0000	5	**5**
		BKL01C 06000G0000	5	**5**
		BKL01C 06001G0000	5	**5**
		BKL01C 06002G0000	5	**5**
		BKL01C 06003G0000	5	**5**
		BKL01C 06004G0000	5	**5**
		BKL01C 06005G0000	5	**5**
		BKL01C 06006G0000	5	**5**
		BKL01C 06007G0000	5	**5**
		BKL01C 06008G0000	5	**5**
		BKL01C 06009G0000	5	**5**
		BKL01C 06010G0000	5	**5**
		BKL01C 06014G0000	5	**5**
		BKL01C 06015G0000	5	**5**
		BKL01C 06016G0000	5	**5**
		BKL01C 06017G0000	5	**5**
		BKL01C 06018G0000	5	**5**
		BKL01C 06019G0000	5	**5**
		BKL01C 06020G0000	5	**5**
		BKL01C 06021G0000	5	**5**
		BKL01C 06022G0000	5	**5**
		BKL01C 06023G0000	5	**5**
		BKL01C 06024G0000	5	**5**
		BKL01C 06025G0000	5	**5**
		BKL01C 06026G0000	5	**5**
		BKL01C 06027G0000	5	**5**
		BKL01C 06028G0000	5	**5**
		BKL01C 06029G0000	5	**5**
		BKL01C 06030G0000	4.190	**2.331**

Blad 12.
1168.4-T2 - Bijlage 1

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
44.7		BKL01C 06031G0000	5	**5**
		BKL01C 06032G0000	5	**5**
		BKL01C 06033G0000	5	**5**
		BKL01C 06034G0000	5	**5**
		BKL01C 06035G0000	5	**5**
		BKL01C 06036G0000	5	**5**
		BKL01C 06037G0000	5	**5**
		BKL01C 06038G0000	5	**5**
		BKL01C 06039G0000	5	**5**
		BKL01C 06040G0000	5	**5**
		BKL01C 06041G0000	5	**5**
		BKL01C 06042G0000	5	**5**
		BKL01C 06043G0000	5	**5**
		BKL01C 06044G0000	5	**5**
		BKL01C 06045G0000	5	**5**
		BKL01C 06046G0000	5	**5**
		BKL01C 06047G0000	6.500	**2.331**
		BKL01C 06648G0000	3.940	**2.045**
		BKL01C 07315G0000	341.959	**2.657**
45		BKL01C 05933G0000	108	**108**
48		BKL01C 05940G0000	108	**108**
51		BKL01C 05922G0000	108	**108**
62		BKL01C 05913G0000	139	**135**
		BKL01C 06647G0000	5	**5**
68		BKL01C 05939G0000	108	**108**
71		BKL01C 05893G0000	47	**44**
		BKL01C 05928G0000	99	**96**
75		BKL01C 05941G0000	108	**108**
90		BKL01C 05929G0000	112	**112**
94		BKL01C 05917G0000	104	**104**
		BKL01C 06643G0000	4	**4**
101		BKL01C 05942G0000	108	**108**
102		BKL01C 05932G0000	108	**108**
104		BKL01C 05926G0000	108	**108**
108.1		BKL01C 05950G0000	1.025	**1.019**
108.2		BKL01C 05951G0000	905	**898**
108.3		BKL01C 05952G0000	900	**896**
108.4		BKL01C 05954G0000	905	**900**
108.5		BKL01C 05955G0000	905	**900**
108.6		BKL01C 05956G0000	905	**899**
109		BKL01C 05931G0000	108	**108**
116		BKL01C 05921G0000	113	**113**
129		BKL01C 05916G0000	104	**104**
		BKL01C 06644G0000	4	**4**
130		BKL01C 05918G0000	104	**104**
		BKL01C 06642G0000	4	**4**
131		BKL01C 05919G0000	104	**104**
		BKL01C 06641G0000	4	**4**
132		BKL01C 05920G0000	109	**109**
		BKL01C 06640G0000	4	**4**
133		BKL01C 05924G0000	108	**108**
134		BKL01C 05927G0000	108	**108**
135		BKL01C 05930G0000	108	**108**
136		BKL01C 05934G0000	108	**108**
137		BKL01C 05938G0000	108	**108**
223		BKL01C 05935G0000	108	**108**
TOTAAL			**369.737**	**20.663**

Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 4. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond.

4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

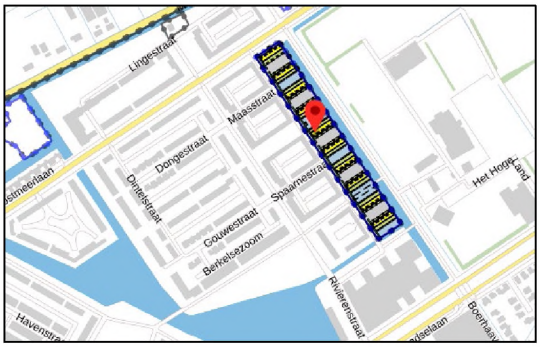
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU4).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
d. praktijkruimten;
e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 80 eengezinswoningen;
b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
   1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
   2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
   3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld, waarbij geldt dat het DOVKR dient te worden toegepast;
d. voorafgaand aan de uitwerking dient in ieder geval een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd vanwege de ligging binnen de richtafstanden van een schietbaan, alsmede een geluid- en lichtonderzoek vanwege de directe nabijheid van de lichtinstallaties op het sportpark



Op 22 januari 2020 is het uitwerkingsplan “Meerpolder 2012, vrije kavels Meerweg” vastgesteld. Dit plan voorziet in 80 woningen. Dit uitwerkingsplan is hiernaast weergegeven.

4.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling
De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling
Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik
Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid
Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

4.6. Toelichting waardebepaling
De percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs voor 20.633 m² uitmakende een bedrag van € 6.063.300,00.

5.1. Deelgebied 5

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

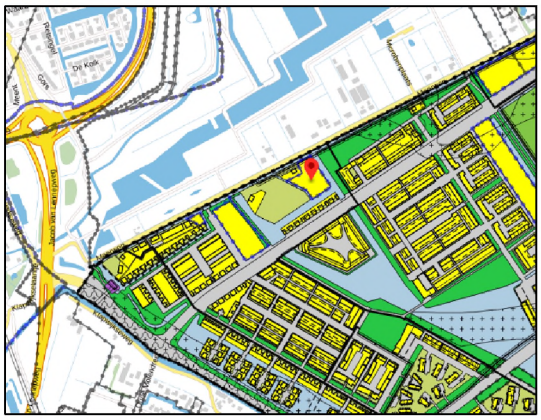
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
44.8		BKL01C 07219G0000	2.691	**782**
166		BKL01C 07214G0000	127	**89**
		BKL01C 07216G0000	551	**537**
199		BKL01C 07228G0000	477	**461**
204		BKL01C 07217G0000	547	**532**
210.1		BKL01C 07229G0000	5	**5**
210.2		BKL01C 07231G0000	10	**10**
210.3		BKL01C 07221G0000	9	**9**
210.4		BKL01C 07224G0000	9	**9**
210.5		BKL01C 07218G0000	9	**9**
210.6		BKL01C 07227G0000	7	**7**
210.7		BKL01C 07232G0000	9	**9**
210.8		BKL01C 07234G0000	9	**9**
210.9		BKL01C 07233G0000	8	**8**
213		BKL01C 05131G0000	688	**461**
		BKL01C 07225G0000	234	**233**
214		BKL01C 07215G0000	253	**198**
		BKL01C 07230G0000	319	**319**
		BKL01C 07236G0000	68	**34**
215		BKL01C 07220G0000	727	**697**
216		BKL01C 07222G0000	500	**471**
217		BKL01C 07223G0000	701	**673**
219		BKL01C 07226G0000	512	**496**
TOTAAL			**8.470**	**6.058**

Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 5. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond.

5.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU5).

De voor 'Wonen - Uit te werken - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
c. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
d. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
e. waterhuishouding (waterberging, water aan- en afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 10 eengezinswoningen;
b. voor de (oorspronkelijke) Meerwegzone is het beleid gericht op het realiseren/handhaven van ruimtelijke relaties (corridors) in de vorm van watergangen en oeverstroken met een gezamenlijke breedte van circa 25 m en langzaam-verkeersroutes tussen het woongebied ten oosten van de Oostmeerlaan en het gebied ten westen van de Meerweg;
c. de ontsluiting van de nieuwe woningen dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de Meerweg;
d. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
   1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
   2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
   3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
e. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

Op 17 september 2017 is het uitwerkingsplan “Eilanden van Berkel” vastgesteld. Dit plan voorziet in 9 woningen. Dit uitwerkingsplan is hiernaast weergegeven.

5.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling

Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

5.6. Toelichting waardebepaling

De percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs voor 6.058 m² uitmakende een bedrag van € 605.800,00.

6.1. Deelgebied 6

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

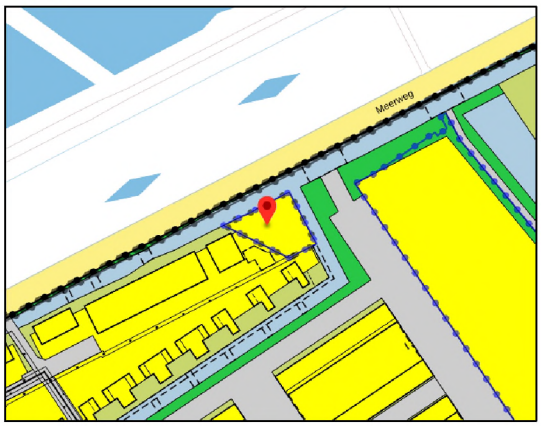
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
212		BKL01C 05578G0000	810	779
TOTAAL			810	779

Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het te taxeren object betreft één onbebouwd perceel in deelgebied 6.

6.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU7).

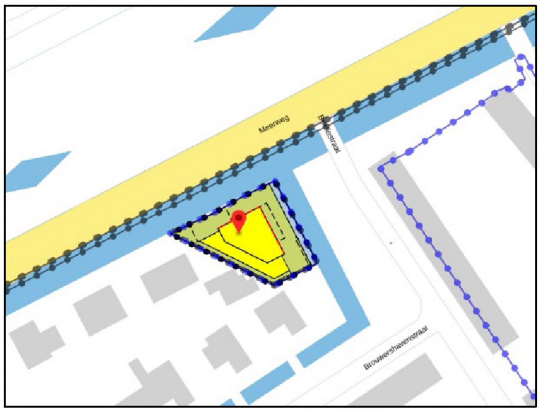
De voor 'Wonen - Uit te werken - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
c. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. er mogen maximaal twee woningen gerealiseerd worden;
b. het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/-verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

Op 1 december 2020 is voor deze locatie een uitwerkingsplan opgesteld, genaamd “Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29” Dit plan voorziet in 1 wooneenheid.



6.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling
De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling
Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik
Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid
Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

6.6. Toelichting waardebepaling

Het te taxeren object gelegen in het gebied wonen uit te werken 7 en is gewaardeerd op basis van de complexwaarde. Dit houdt in dat voor het bepalen van de inbrengwaarde geen rekening kan worden gehouden met de thans verkregen positieve woonbestemming.

7.1. Deelgebied 7

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Som te gebruiken kad oppv
2	[redacted]	BKL01C 05875G0000	275	**275**
12	[redacted]	BKL01C 05865G0000	345	**244**
	[redacted]	BKL01C 05868G0000	50	**50**
20	[redacted]	BKL01C 05085G0000	673	**616**
25	[redacted]	BKL01C 05869G0000	165	**165**
44.10	[redacted]	BKL01C 05081G0000	1.074	**34**
	[redacted]	BKL01C 05084G0000	121	**19**
	[redacted]	BKL01C 07023G0000	7.612	**7**
59	[redacted]	BKL01C 05871G0000	165	**165**
83	[redacted]	BKL01C 05873G0000	165	**165**
87	[redacted]	BKL01C 05874G0000	165	**165**
100	[redacted]	BKL01C 05872G0000	165	**165**
106	[redacted]	BKL01C 05870G0000	165	**165**
126	[redacted]	BKL01C 05793G0000	80	**80**
	[redacted]	BKL01C 05966G0000	530	**470**
207	[redacted]	BKL01C 05866G0000	125	**83**
	[redacted]	BKL01C 05876G0000	603	**589**
TOTAAL			**12.478**	**3.457**

Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

7.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De taxeren objecten zijn gelegen in deelgebied 7. Voor het taxeren van de inbrengwaarde dienen de werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Meerpolder buiten beschouwing te worden gelaten. Dit houdt in dat de woningen etc die op basis van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd geen onderdeel vormen van de taxatie, maar uitgegaan dient te worden van de fictie van ruwe bouwgrond.

7.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) en heeft een uit te werken woonbestemming (WU8).

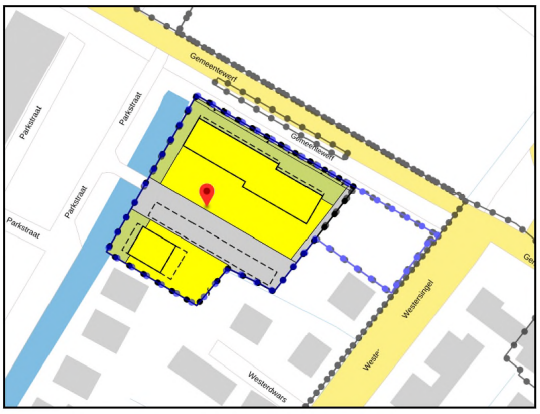
De voor 'Wonen - Uit te werken - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

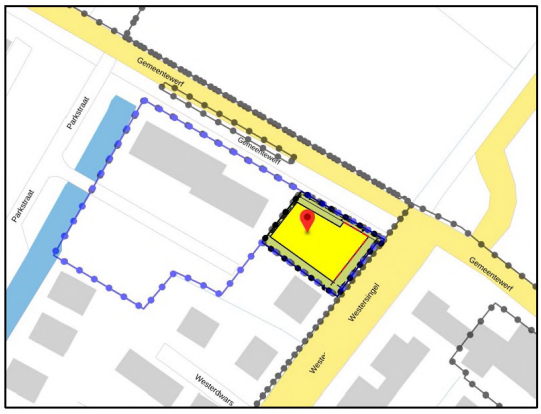
a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
d. praktijkruimten;
e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
i. waterhuishouding (waterberging, water aan- en afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

Ten aanzien van de voornoemde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 13 eengezinswoningen en gestapelde woningen;
b. ten hoogste 75% van de woningen mag in gestapelde vorm worden uitgevoerd;
c. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
   1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
   2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
   3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
d. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld, waarbij geldt dat het DOVKR dient te worden toegepast.

Op 3 september 2013 is voor deze locatie een uitwerkingsplan opgesteld, genaamd “Stadswoningen. Dit plan voorziet in 8 woningen. Daarnaast is op 1 december 2012 het uitwerkingsplan Meerweg 30c en Westersingel 29” vastgesteld. Dit plan voorziet op deze locatie in 4 wooneenheden. De verbeelding van beide plannen is hieronder weergegeven.





7.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling
De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen.

Objectbeoordeling
Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik
Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

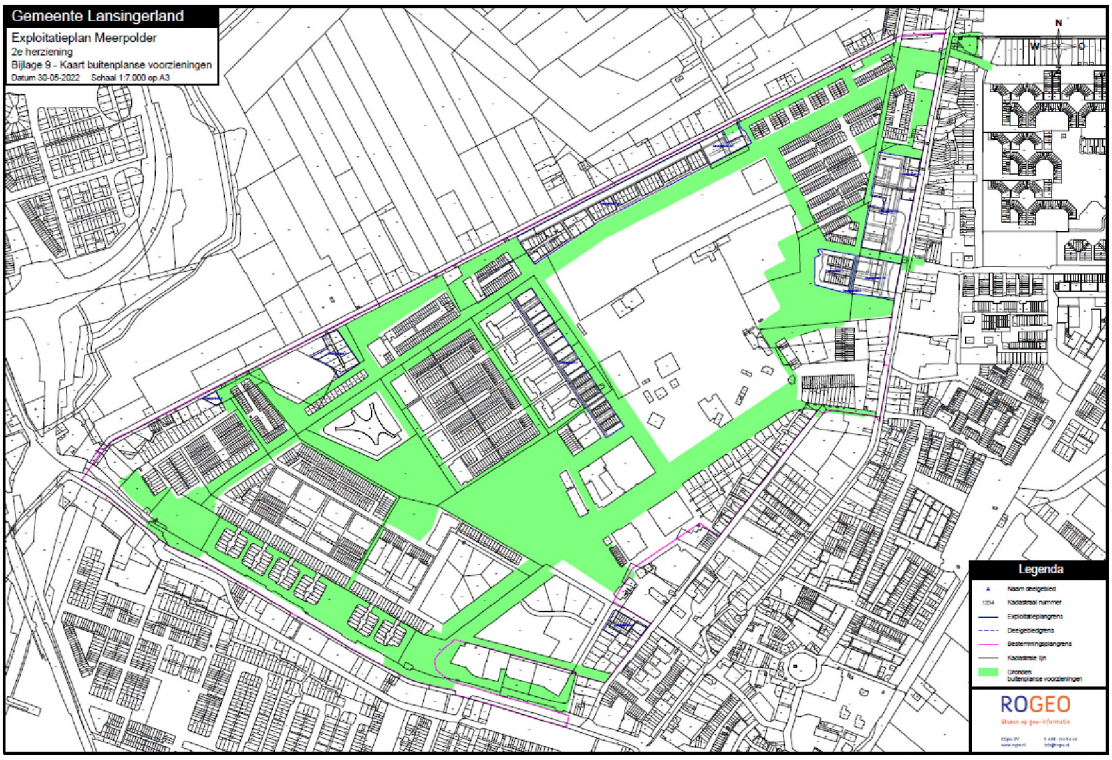
Mate van verkoopbaarheid
Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

7.6. Toelichting waardebepaling
De percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexwaarde voor 3.457 m² uitmakende een bedrag van € 345.700,00

8.1. Gronden buiten het exploitatiegebied

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Voor de kadastrale aanduiding van de percelen wordt verwezen naar het waarderingsoverzicht. De totale oppervlakte van gronden buiten het exploitatiegebied bedraagt 529.903 m².



Uitsnede bijlage 9 Exploitatieplan Meerpolder.

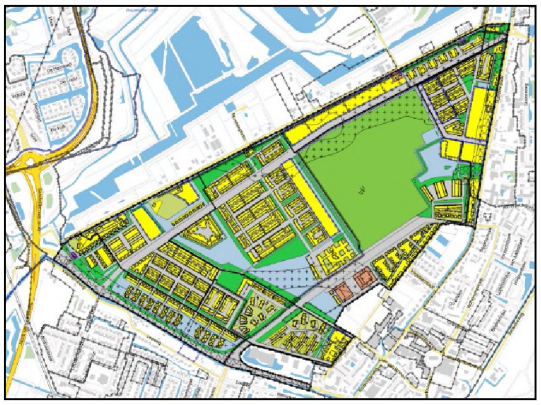
8.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Betreft grotendeels wegen, water, sport en groenvoorzieningen die in het kader van de realisatie van Meerpolder zijn aangelegd. Een klein deel van deze wegen moet nog worden aangelegd. Dit is in de nog niet uitgewerkte gebieden.

8.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder (2012) de later vastgestelde uitwerkingsplannen c.q. bestemmingsplannen.

De gronden hebben voornamelijk de bestemmingen sport, groen en verkeer.



8.5. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling
De gronden vormen onderdeel van het plan Meerpolder. Dit plan betreft een uitbreidingslocatie die gunstig is gelegen ten opzichte van de voorzieningen en bestaande bebouwing.

Objectbeoordeling
Voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond. Gelet op de vraag daarna worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik
Voor ruwe bouwgrond is er geen huurmarkt. Wel is er een goede koopmarkt.

Mate van verkoopbaarheid
Gelet op de grote vraag naar woningen en het gebrek aan bouwlocaties is er een grondhonger van ontwikkelaars naar ruwe bouwgrond. Derhalve is de mate van verkoopbaarheid goed.

8.6. Toelichting waardebepaling
Voor de waardering van de onroerende zaken zijn de werken en werkzaamheden die zijn verricht in het kader van de reactie van Meerpolder geëlimineerd. Derhalve is voor het bepalen van de inbrengwaarde uitgegaan van ruwe bouwgrond. Op basis van de Onteigeningswet kan bij de waardering daarvan geen rekening worden gehouden met de specifiek toebedachte bestemming. Derhalve zijn deze gronden gewaardeerd op basis van de complexwaarde, voor 529.905 m² uitmakende een bedrag van € 529.905.00,00.

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	21-11-2022
Gemeente	Lansingerland
Projectnaam	Meerpolder
Projectnummer	-
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	15
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	13	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	11	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?		
	historisch gebied	○ ja ● nee	
	binnenstedelijke locatie	○ ja ● nee	
	inbreidingslocatie	○ ja ● nee	
	uitleglocatie	● ja ○ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	○ ja ● nee	

B Eigendomsituatie

5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	8	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	8	stuks
b	waarvan woningen	0	stuks
c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	0	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?		
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	0	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0	stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	○ ja ● nee	

C Beoogde programma

9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?		
	woningen	289	aantal
	bedrijvigheid	0	m2 uitgeefbaar
	commercieel/retail	0	m2 bvo
	maatschappelijk	0	m2 bvo
	recreatie	0	m2

D Onderzoeken

10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	○ ja ● nee
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	○ ja ● nee
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	○ ja ● nee
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	● ja ○ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:		
a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingsbesluit ?	● ja ○ nee	
?	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal	12	
b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	○ ja ● nee	
12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	○ ja ● nee	
? 13	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	● ja ○ nee	
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?	0,07	

F Civiele en cultuurtechniek

14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?		
	Slecht	● ja ○ nee	
	Normaal	○ ja ● nee	
	Goed	○ ja ● nee	
15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?	€ 55.849	
16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	● ja ○ nee	

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?		
	integraal	○ ja ● nee	
	partieel	● ja ○ nee	
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	12	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	1	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	2	m1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ 4.536.665	

G Gronduitgifte

18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	13	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	0	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?	0	stuks

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum	21-11-2022
Gemeente	Lansingerland
Projectnaam	Meerpolder
Projectnummer	-
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	15

	Produkt/activiteit	
	Verwerving	
◉ ja ○ nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	
		uur per onbebouwde perceel
		uur per woning (ook huur/pachtontbinding)
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
		uur per byzonder object
		uur per byzonder object in herstructurering
○ ja ◉ nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken	
		uur per administratieve procedure
		uur per gerechtelijke procedure
		vast bedrag advocaatkosten per onteigening
○ ja ◉ nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	
		uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
◉ ja ○ nee	2.1 Programma van Eisen	
		uur voor opstellen pve
		uur bij maatschappelijk programa
◉ ja ○ nee	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
○ ja ◉ nee	2.3 Masterplan	
		uur per woning
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
◉ ja ○ nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan	
		uur per woning
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
◉ ja ○ nee	2.5 Stedenbouwkundig plan	
		uur per woning
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
		uur bij maatschappelijk programa
◉ ja ○ nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	
		uur per woning
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
	Ruimtelijke ordening	
◉ ja ○ nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	
		uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
		uur per uitwerkingsplan
		uur per gedetailleerd bestemmingsplan
○ ja ◉ nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
◉ ja ○ nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum	21-11-2022
Gemeente	Lansingerland
Projectnaam	Meerpolder
Projectnummer	-
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	15

		Produkt/activiteit	
		Civiele en cultuur techniek	
◉ ja ○ nee	4.1	Planontwikkeling	uur per week
◉ ja ○ nee	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	
			% over sloopkosten
			uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
			% over bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
◉ ja ○ nee	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
○ ja ◉ nee	6.1	Omgevingsmanagement	
			Uur per week
			kosten gemid per jaar woningbouw
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Gronduitgifte	
◉ ja ○ nee	7.1	Gronduitgiftecontracten	
			uur per contract vrije kavel
			uur per contract overige woningbouw
			uur per contract bedrijvigheid
			uur per contract commercieel vastgoed
			uur per contract maatschappelijke voorzieningen
			uur per contract gemengde uitgiften
		Management	
◉ ja ○ nee	8.1	Projectmanagement	uur per week
○ ja ◉ nee	8.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
◉ ja ○ nee	9.1	Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	21-11-2022	Complexiteit	99%
Gemeente	Lansingerland		
Projectnaam	Meerpolder		
Projectnummer	-		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	15		

	Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
	Verwerving	***240***	***€ 28.800***	***1%***
1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak	240	€ 28.800	1%
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***1.725***	***€ 207.000***	***9%***
2.1	Programma van Eisen	80	€ 9.600	0%
2.2	Prijsvraag	200	€ 24.000	1%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	289	€ 34.680	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	723	€ 86.700	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	434	€ 52.020	2%
	Ruimtelijke Ordening	***1.240***	***€ 148.777***	***6%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	1.109	€ 133.027	6%
3.2	Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	131	€ 15.750	1%
	Civiele en cultuur techniek	***1.872***	***€ 1.139.939***	***47%***
4.1	Planontwikkeling	1.872	€ 189.045	8%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 950.894	40%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***463***	***€ 42.128***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	463	€ 42.128	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Gronduitgifte	***780***	***€ 95.160***	***4%***
7.1	Gronduitgiftecontracten	780	€ 95.160	4%
	Management	***3.704***	***€ 514.791***	***21%***
8.1	Projectmanagement	3.704	€ 514.791	21%
8.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***1.852***	***€ 225.915***	***9%***
9.1	Planeconomie	1.852	€ 225.915	9%
	totaal	***11.875***	***€ 2.402.509***	***100%***

opnemen in het exploitatieplan

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie:	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur:	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 19.1 DETAILUITWERKINGEN RAMING KOSTEN EXPLOITATIEPLAN

INBRENGWAARDEN **(art. 6.2.3.: Inbrengwaarde grond en/of opstallen)**

Eigenaar/object	Oppervlak [m²]	Grond (Bro 6.2.3.a)	Opstal (Bro 6.2.3.b)	Bijkomende schadeloosst.	Afk. zak.r. (Bro 6.2.3.c)	Sloopkosten (Bro 6.2.3.d)	Totale inbrengwaarde	m² bovenwijks	Inbrengw. bovenwijks	Aandeel niet toerekenbaar	Aandeel niet toerekenbaar	Totaal nominaal
Deelgebied 1a+b												
Eigendom 23.1	5.285 m²	528.500	-	-	-	-	528.500	0 m²	-	0%	-	528.500
Eigendom 23.2	5.417 m²	541.300	-	-	-	17.066	558.366	0 m²	-	0%	-	558.366
Eigendom 44.1	7.041 m²	704.000	-	-	-	-	704.000	0 m²	-	0%	-	704.000
Eigendom 44.2	249 m²	25.000	-	-	-	-	25.000	0 m²	-	0%	-	25.000
Eigendom 44.3	403 m²	40.200	-	-	-	-	40.200	0 m²	-	0%	-	40.200
Eigendom 89.1	3.828 m²	382.800	-	-	-	-	382.800	0 m²	-	0%	-	382.800
Eigendom 89.2	8.843 m²	880.000	-	-	-	-	880.000	0 m²	-	0%	-	880.000
Eigendom 148	535 m²	53.500	-	-	-	-	53.500	0 m²	-	0%	-	53.500
Eigendom 203	534 m²	53.200	-	-	-	-	53.200	0 m²	-	0%	-	53.200
Eigendom 208	4 m²	400	-	-	-	-	400	0 m²	-	0%	-	400
Deelgebied 2												
Eigendom 44.4	5.557 m²	555.700	-	-	-	-	555.700	0 m²	-	0%	-	555.700
Eigendom 152	124 m²	12.400	-	-	-	-	12.400	0 m²	-	0%	-	12.400
Eigendom 158	241 m²	24.100	-	-	-	-	24.100	0 m²	-	0%	-	24.100
Eigendom 162	146 m²	14.600	-	-	-	-	14.600	0 m²	-	0%	-	14.600
Eigendom 165	127 m²	12.700	-	-	-	-	12.700	0 m²	-	0%	-	12.700
Eigendom 168	120 m²	12.000	-	-	-	-	12.000	0 m²	-	0%	-	12.000
Eigendom 173	127 m²	12.700	-	-	-	-	12.700	0 m²	-	0%	-	12.700
Eigendom 177	127 m²	12.700	-	-	-	-	12.700	0 m²	-	0%	-	12.700
Eigendom 178	242 m²	24.200	-	-	-	-	24.200	0 m²	-	0%	-	24.200
Eigendom 181	120 m²	12.000	-	-	-	-	12.000	0 m²	-	0%	-	12.000
Eigendom 185	120 m²	12.000	-	-	-	-	12.000	0 m²	-	0%	-	12.000
Eigendom 186	124 m²	12.400	-	-	-	-	12.400	0 m²	-	0%	-	12.400
Eigendom 191	209 m²	20.900	-	-	-	-	20.900	0 m²	-	0%	-	20.900
Eigendom 196	200 m²	20.000	-	-	-	-	20.000	0 m²	-	0%	-	20.000
Eigendom 200	124 m²	12.400	-	-	-	-	12.400	0 m²	-	0%	-	12.400
Eigendom 202	127 m²	12.700	-	-	-	-	12.700	0 m²	-	0%	-	12.700
Eigendom 205	137 m²	13.700	-	-	-	-	13.700	0 m²	-	0%	-	13.700
Eigendom 206	130 m²	13.000	-	-	-	-	13.000	0 m²	-	0%	-	13.000
Deelgebied 3a+b												
Eigendom 14	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 28	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 39	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 44.5	484 m²	48.400	-	-	-	-	48.400	0 m²	-	0%	-	48.400
Eigendom 44.6	13.463 m²	1.345.200	-	-	-	-	1.345.200	0 m²	-	0%	-	1.345.200
Eigendom 58	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 63	355 m²	35.500	-	-	-	-	35.500	0 m²	-	0%	-	35.500
Eigendom 76	320 m²	32.000	-	-	-	-	32.000	0 m²	-	0%	-	32.000
Eigendom 81	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 85	320 m²	32.000	-	-	-	-	32.000	0 m²	-	0%	-	32.000
Eigendom 88	335 m²	33.500	-	-	-	-	33.500	0 m²	-	0%	-	33.500
Eigendom 97	335 m²	33.500	-	-	-	-	33.500	0 m²	-	0%	-	33.500
Eigendom 103	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 117	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 138	335 m²	33.500	-	-	-	-	33.500	0 m²	-	0%	-	33.500
Eigendom 139	320 m²	32.000	-	-	-	-	32.000	0 m²	-	0%	-	32.000
Eigendom 140	321 m²	32.100	-	-	-	-	32.100	0 m²	-	0%	-	32.100
Eigendom 149	163 m²	16.300	-	-	-	-	16.300	0 m²	-	0%	-	16.300
Eigendom 150	268 m²	26.800	-	-	-	-	26.800	0 m²	-	0%	-	26.800
Eigendom 151	283 m²	28.300	-	-	-	-	28.300	0 m²	-	0%	-	28.300
Eigendom 153	364 m²	36.400	-	-	-	-	36.400	0 m²	-	0%	-	36.400
Eigendom 154	259 m²	25.900	-	-	-	-	25.900	0 m²	-	0%	-	25.900
Eigendom 155	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 156	171 m²	17.100	-	-	-	-	17.100	0 m²	-	0%	-	17.100
Eigendom 157	596 m²	59.600	-	-	-	-	59.600	0 m²	-	0%	-	59.600
Eigendom 159	443 m²	44.300	-	-	-	-	44.300	0 m²	-	0%	-	44.300
Eigendom 160	238 m²	23.800	-	-	-	-	23.800	0 m²	-	0%	-	23.800
Eigendom 161	36 m²	3.600	-	-	-	-	3.600	0 m²	-	0%	-	3.600
Eigendom 163	2.725 m²	272.500	-	-	-	21.509	294.009	0 m²	-	0%	-	294.009
Eigendom 164	1.872 m²	187.200	-	-	-	16.923	204.123	0 m²	-	0%	-	204.123
Eigendom 167	454 m²	45.400	-	-	-	-	45.400	0 m²	-	0%	-	45.400
Eigendom 169	239 m²	23.900	-	-	-	-	23.900	0 m²	-	0%	-	23.900
Eigendom 170	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 171	320 m²	32.000	-	-	-	-	32.000	0 m²	-	0%	-	32.000
Eigendom 172	509 m²	50.900	-	-	-	-	50.900	0 m²	-	0%	-	50.900
Eigendom 174	128 m²	12.800	-	-	-	-	12.800	0 m²	-	0%	-	12.800
Eigendom 175	269 m²	26.900	-	-	-	-	26.900	0 m²	-	0%	-	26.900
Eigendom 176	500 m²	50.000	-	-	-	-	50.000	0 m²	-	0%	-	50.000
Eigendom 179	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 180	557 m²	55.600	-	-	-	-	55.600	0 m²	-	0%	-	55.600
Eigendom 182	248 m²	24.900	-	-	-	-	24.900	0 m²	-	0%	-	24.900
Eigendom 183	283 m²	28.300	-	-	-	-	28.300	0 m²	-	0%	-	28.300
Eigendom 184	160 m²	16.000	-	-	-	-	16.000	0 m²	-	0%	-	16.000
Eigendom 187	283 m²	28.300	-	-	-	-	28.300	0 m²	-	0%	-	28.300
Eigendom 188	329 m²	32.900	-	-	-	-	32.900	0 m²	-	0%	-	32.900
Eigendom 189	252 m²	25.200	-	-	-	-	25.200	0 m²	-	0%	-	25.200
Eigendom 190	251 m²	25.100	-	-	-	-	25.100	0 m²	-	0%	-	25.100
Eigendom 192	239 m²	23.900	-	-	-	-	23.900	0 m²	-	0%	-	23.900
Eigendom 194	533 m²	53.400	-	-	-	-	53.400	0 m²	-	0%	-	53.400
Eigendom 195	337 m²	33.700	-	-	-	-	33.700	0 m²	-	0%	-	33.700
Eigendom 197	117 m²	11.700	-	-	-	-	11.700	0 m²	-	0%	-	11.700
Eigendom 198	429 m²	42.900	-	-	-	-	42.900	0 m²	-	0%	-	42.900
Eigendom 201	182 m²	18.200	-	-	-	-	18.200	0 m²	-	0%	-	18.200
Eigendom 209	1.235 m²	123.400	-	-	-	-	123.400	0 m²	-	0%	-	123.400
Eigendom 218	283 m²	28.300	-	-	-	-	28.300	0 m²	-	0%	-	28.300
Eigendom 222	335 m²	33.500	-	-	-	-	33.500	0 m²	-	0%	-	33.500

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie:	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur:	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 19.1 DETAILUITWERKINGEN RAMING KOSTEN EXPLOITATIEPLAN

Deelgebied 4												
Eigendom 4	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 6	141 m²	14.100	-	-	-	-	14.100	0 m²	-	0%	-	14.100
Eigendom 9	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 11	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 13	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 26	113 m²	11.200	-	-	-	-	11.200	0 m²	-	0%	-	11.200
Eigendom 27	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 29	141 m²	14.100	-	-	-	-	14.100	0 m²	-	0%	-	14.100
Eigendom 44.7	11.547 m²	1.154.700	-	-	-	-	1.154.700	0 m²	-	0%	-	1.154.700
Eigendom 45	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 48	109 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 51	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 62	140 m²	14.000	-	-	-	-	14.000	0 m²	-	0%	-	14.000
Eigendom 68	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 71	140 m²	4.400	-	-	-	-	4.400	0 m²	-	0%	-	4.400
Eigendom 75	108 m²	20.400	-	-	-	-	20.400	0 m²	-	0%	-	20.400
Eigendom 90	112 m²	11.200	-	-	-	-	11.200	0 m²	-	0%	-	11.200
Eigendom 94	108 m²	10.400	-	-	-	-	10.400	0 m²	-	0%	-	10.400
Eigendom 101	108 m²	11.200	-	-	-	-	11.200	0 m²	-	0%	-	11.200
Eigendom 102	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 104	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 108.1	1.019 m²	101.900	-	-	-	-	101.900	0 m²	-	0%	-	101.900
Eigendom 108.2	898 m²	89.800	-	-	-	-	89.800	0 m²	-	0%	-	89.800
Eigendom 108.3	896 m²	89.600	-	-	-	-	89.600	0 m²	-	0%	-	89.600
Eigendom 108.4	900 m²	90.000	-	-	-	-	90.000	0 m²	-	0%	-	90.000
Eigendom 108.5	900 m²	90.000	-	-	-	-	90.000	0 m²	-	0%	-	90.000
Eigendom 108.6	899 m²	89.900	-	-	-	-	89.900	0 m²	-	0%	-	89.900
Eigendom 109	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 116	113 m²	11.300	-	-	-	-	11.300	0 m²	-	0%	-	11.300
Eigendom 129	108 m²	10.400	-	-	-	-	10.400	0 m²	-	0%	-	10.400
Eigendom 130	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 131	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 132	113 m²	11.300	-	-	-	-	11.300	0 m²	-	0%	-	11.300
Eigendom 133	108 m²	11.200	-	-	-	-	11.200	0 m²	-	0%	-	11.200
Eigendom 134	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 135	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 136	107 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 137	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Eigendom 223	108 m²	10.800	-	-	-	-	10.800	0 m²	-	0%	-	10.800
Deelgebied 5												
Eigendom 44.8	782 m²	78.200	-	-	-	-	78.200	0 m²	-	0%	-	78.200
Eigendom 166	626 m²	62.600	-	-	-	-	62.600	0 m²	-	0%	-	62.600
Eigendom 199	461 m²	46.100	-	-	-	-	46.100	0 m²	-	0%	-	46.100
Eigendom 204	532 m²	53.200	-	-	-	-	53.200	0 m²	-	0%	-	53.200
Eigendom 210.1	5 m²	500	-	-	-	-	500	0 m²	-	0%	-	500
Eigendom 210.2	10 m²	1.000	-	-	-	-	1.000	0 m²	-	0%	-	1.000
Eigendom 210.3	9 m²	900	-	-	-	-	900	0 m²	-	0%	-	900
Eigendom 210.4	9 m²	900	-	-	-	-	900	0 m²	-	0%	-	900
Eigendom 210.5	9 m²	900	-	-	-	-	900	0 m²	-	0%	-	900
Eigendom 210.6	7 m²	700	-	-	-	-	700	0 m²	-	0%	-	700
Eigendom 210.7	9 m²	900	-	-	-	-	900	0 m²	-	0%	-	900
Eigendom 210.8	9 m²	900	-	-	-	-	900	0 m²	-	0%	-	900
Eigendom 210.9	8 m²	800	-	-	-	-	800	0 m²	-	0%	-	800
Eigendom 213	694 m²	69.400	-	-	-	-	69.400	0 m²	-	0%	-	69.400
Eigendom 214	553 m²	55.100	-	-	-	-	55.100	0 m²	-	0%	-	55.100
Eigendom 215	697 m²	69.700	-	-	-	-	69.700	0 m²	-	0%	-	69.700
Eigendom 216	471 m²	47.100	-	-	-	-	47.100	0 m²	-	0%	-	47.100
Eigendom 217	673 m²	67.300	-	-	-	-	67.300	0 m²	-	0%	-	67.300
Eigendom 219	496 m²	49.600	-	-	-	-	49.600	0 m²	-	0%	-	49.600
Deelgebied 6												
Eigendom 212	779 m²	77.900	-	-	-	-	77.900	0 m²	-	0%	-	77.900
Deelgebied 7												
Eigendom 2	273 m²	27.500	-	-	-	-	27.500	0 m²	-	0%	-	27.500
Eigendom 12	293 m²	29.400	-	-	-	-	29.400	0 m²	-	0%	-	29.400
Eigendom 20	616 m²	61.600	-	-	-	-	61.600	0 m²	-	0%	-	61.600
Eigendom 25	165 m²	16.500	-	-	-	-	16.500	0 m²	-	0%	-	16.500
Eigendom 44.10	60 m²	6.000	-	-	-	-	6.000	0 m²	-	0%	-	6.000
Eigendom 59	165 m²	16.500	-	-	-	-	16.500	0 m²	-	0%	-	16.500
Eigendom 83	165 m²	16.500	-	-	-	-	16.500	0 m²	-	0%	-	16.500
Eigendom 87	165 m²	16.500	-	-	-	-	16.500	0 m²	-	0%	-	16.500
Eigendom 100	165 m²	16.500	-	-	-	-	16.500	0 m²	-	0%	-	16.500
Eigendom 106	165 m²	16.500	-	-	-	-	16.500	0 m²	-	0%	-	16.500
Eigendom 126	551 m²	55.000	-	-	-	-	55.000	0 m²	-	0%	-	55.000
Eigendom 207	672 m²	67.200	-	-	-	-	67.200	0 m²	-	0%	-	67.200
Totalen	**107.047 m²**	**10.698.500**	**-**	**-**	**-**	**55.498**	**10.753.998**	**0 m²**	**-**		**-**	**10.753.998**
	controle	*10.698.500*	-	-	-	*55.498*	*10.753.998*					

A) ONDERZOEKSKOSTEN **(art. 6.2.4. a: Onderzoekskosten)**

Totalen	-	-	-	-	-

B) BODEMSANERING **(art. 6.2.4. b: Bodemsanering)**

Omschrijving 1	Bron	Aantal		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Deelgebied 3b	-	1,0		151.468	151.468	41.059	110.408	110.408
Deelgebied 1a, 2, 4 t/m 7	-	1,0		102.837	102.837	102.837	-	-
-	-	-			-	-	-	-
Totalen					**254.305**	**143.897**	**110.408**	**110.408**

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie:	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur:	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 19.1 DETAILUITWERKINGEN RAMING KOSTEN EXPLOITATIEPLAN

C) GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN

(art. 6.2.4. b en c: Grondwerken en aanleg voorzieningen e.d.)

Omschrijving 1	Bron	Aantal	Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Deelgebied 1a+b	-	-	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken project 71	-	1,0	400.715	400.715	25.323	375.392	375.392
Bouwrijp maken project 75-76	-	1,0	259.970	259.970	-	259.970	259.970
Bouwrijp maken project 77	-	1,0	418.972	418.972	-	418.972	418.972
Historische kosten woonrijp maken	-	1,0	23.080-	23.080-	23.080-	-	-
Woonrijp maken project 71	-	1,0	212.356	212.356	16.571	195.785	195.785
Woonrijp maken project 75-76 (raming)	-	1,0	276.871	276.871	-	276.871	276.871
Woonrijp maken project 77 (raming)	-	1,0	314.375	314.375	-	314.375	314.375
Groenwerkzaamheden	-	1,0	10.579	10.579	10.579	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 2	-	-	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken - project 74 (gerealiseerd)	-	1,0	252.854	252.854	252.854	-	-
Historische kosten woonrijp maken	-	1,0	177.337	177.337	177.337	-	-
Woonrijp maken - groenaanleg/onderhoud	-	1,0	27.215	27.215	24.758	2.458	2.458
Woonrijp maken - overdracht	-	1,0	25.000	25.000	-	25.000	25.000
-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 3a+b	-	-	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken - deelgebied 3a (gerealiseerd)	-	1,0	725.922	725.922	725.922	-	-
Woonrijp maken - deelgebied 3a	-	1,0	578.537	578.537	468.247	110.290	110.290
Bouwrijp maken - deelgebied 3b	-	1,0	173.681	173.681	-	173.681	173.681
Woonrijp maken - deelgebied 3b	-	1,0	100.928	100.928	-	100.928	100.928
-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 4	-	-	-	-	-	-	-
- Bouw- en woonrijp maken project 49 (gerealiseerd)	-	1,0	1.751.634	1.751.634	1.751.634	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 5	-	-	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken - project 50	-	1,0	204.623	204.623	128.279	76.345	76.345
Woonrijp maken - project 50	-	1,0	251.697	251.697	20.151	231.546	231.546
-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 6	-	-	-	-	-	-	-
- Bouwrijp maken kavel	-	1,0	9.124	9.124	9.124	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 7	-	-	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken - project 5.2 (gerealiseerd)	-	1,0	40.469	40.469	40.469	-	-
Woonrijp maken - project 5.2 (gerealiseerd)	-	1,0	4.952	4.952	4.952	-	-
Totalen				**6.194.731**	**3.633.119**	**2.561.612**	**2.561.612**

D) KOSTEN MAATREGELEN, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTSH.

(art 6.2.4. d: Kosten maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen)

Totalen	**-**	**-**	**-**	**-**

E) KOSTEN VOORZIENINGEN BUITEN HET EXPLOITATIEPLANGEBIED

(art. 6.2.4. e: Kosten voorzieningen buiten het exploitatieplangebied)

Omschrijving 1	Bron	Eenheid		Aandeel Toerekenbaar	Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Aanlegkosten - hoofdwegenstructuur	-	1,0	post	4,9%	19.162.517	933.272	912.578	20.694	20.694
Aanlegkosten - hoofdstructuur groen/water	-	1,0	post	9,0%	9.088.384	814.056	809.087	4.969	4.969
-		-			-	-	-	-	-
VTU - hoofdwegenstructuur		1,0	post	15,0%	933.272	139.991	136.887	3.104	3.104
VTU - hoofdstructuur groen/water		1,0	post	15,0%	814.056	122.108	121.363	745	745
-		-			-	-	-	-	-
Inbrengwaarde - hoofdwegenstructuur		232.115	m²	4,9%	100	1.130.470	1.130.470	-	-
Inbrengwaarde - hoofdstructuur groen/water		297.454	m²	9,0%	100	2.664.327	2.664.327	-	-
-	-	-			-	-	-	-	-
Berekening rente toerekenbare aanlegkosten + VTU periode 2000 t/m 2011	-	1,0	post		432.634	432.634	432.634	-	-
-	-	-			-	-	-	-	-
Totalen						**6.236.858**	**6.207.345**	**29.513**	**29.513**

F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES

(art 6.2.4. f: Kosten toekomstige grondexploitaties)

Totalen	**-**	**-**	**-**	**-**

G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING

(6.2.4. g: Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht)

Omschrijving 1	Bron	Totaal	Aandeel Toerekenbaar	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
VTU - plankostenscan ministeriële regeling 2010	-	1,0		950.894	950.894	950.894	-	-
VTU - saneringskosten	-	1,0	15,0%	254.305	38.146	21.585	16.561	16.561
-	-	-		-	-	-	-	-
-	-	-		-	-	-	-	-
Totalen					**989.040**	**972.479**	**16.561**	**16.561**

H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN

(art. 6.2.4. h: Opstellen gemeentelijke plannen)

Omschrijving 1	Bron	Totaal	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Opstellen ruimtelijke plannen - plankostenscan ministeriële regeling 2010	-	1,0	148.777	148.777	148.777	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Totalen				**148.777**	**148.777**	**-**	**-**

I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN

(art. 6.2.4. i: Competities / prijsvragen)

Omschrijving 1	Omschrijving 2		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Competities / prijsvraag	-	1,0	24.000	24.000	24.000	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Totalen				**24.000**	**24.000**	**-**	**-**

J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)

(art. 6.2.4. j: Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)

Omschrijving 1	Bron	Totaal	Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Plankosten - plankostenscan ministeriële regeling 2010	-	1,0	1.278.838	1.278.838	1.278.838	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Totalen				**1.278.838**	**1.278.838**	**-**	**-**

K) TIJDELIJK BEHEER

(art. 6.2.4. k: Tijdelijk beheer)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Aantal	Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Deelgebied 1 t/m 7	-	1,0	100.181	100.181	45.894	54.288	54.288
-	-	-	-	-	-	-	-
Totalen				**100.181**	**45.894**	**54.288**	**54.288**

L) PLANSCHADE

(art. 6.2.4. l: Schadevergoedingen)

Totalen	**-**	**-**	**-**	**-**

M) NIET TERUGVORDERBARE BTW

(art. 6.2.4. m: Niet terugvorderbare of compenseerbare BTW)

Totalen	**-**	**-**	**-**	**-**

N) RENTEKOSTEN

(art. 6.2.4. n: Rentekosten)

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)
Historische rentekosten	-		1.770.658
Totalen		**1.770.658**	**1.770.658**

TOTALE KOSTEN

	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	
Totale kosten	**27.751.388**	**24.979.005**	**2.772.383**	OK

Bijlage 19.2 - (Indicatieve) raming sloop- en saneringskosten deelgebied 1b en 3b
bewerkingsdatum 18 november 2022

SLOOPKOSTEN (PRIJSPEIL 1-7-2022)

Deelgebied 1b

	oppervlak footprint	aantal bouwlagen	aantal m² bvo	sloopkosten per m² bvo	sloopkosten totaal
Directe bouwkosten					
Opstal 1 (platen)	239	1,5	359	€ 25,50	**€ 9.141,75**
Opstal 2 (platen)	57	1,0	57	€ 15,00	**€ 855,00**
Opstal 3 (platen)	124	1,0	124	€ 15,00	**€ 1.860,00**
Opstal 4 (kas)	28	1,0	28	€ 10,00	**€ 280,00**
Opstal 5 (mestvaalt)	52	1,0	52	€ 5,00	**€ 260,00**
Opstal 6 (stapmolen)	100	1,0	100	€ 5,00	**€ 500,00**
Nader te detailleren			10,0%	€ 12.896,75	**€ 1.289,68**
TOTAAL directe bouwkosten					**€ 14.186,43**
Indirecte bouwkosten					
Eenmalige kosten			2,0%	€ 14.186,43	€ 283,73
Uitvoeringskosten			5,0%	€ 14.470,15	€ 723,51
Algemene kosten			8,0%	€ 15.193,66	€ 1.215,49
Winst en risico			4,0%	€ 16.409,15	€ 656,37
TOTAAL directe bouwkosten					**€ 2.879,10**
TOTAAL directe + indirecte bouwkosten					**€ 17.065,52**

Deelgebied 3b

	oppervlak footprint	aantal bouwlagen	aantal m² bvo	sloopkosten per m² bvo	sloopkosten totaal
Directe bouwkosten					
Opstal 1	575	1,5	863	€ 25,50	**€ 21.993,75**
Opstal 2 (platen)	239	1,0	239	€ 29,50	**€ 7.050,50**
Nader te detailleren			10,0%	€ 29.044,25	**€ 2.904,43**
TOTAAL directe bouwkosten					**€ 31.948,68**
Indirecte bouwkosten					
Eenmalige kosten			2,0%	€ 31.948,68	€ 638,97
Uitvoeringskosten			5,0%	€ 32.587,65	€ 1.629,38
Algemene kosten			8,0%	€ 34.217,03	€ 2.737,36
Winst en risico			4,0%	€ 36.954,39	€ 1.478,18
TOTAAL directe bouwkosten					**€ 6.483,89**
TOTAAL directe + indirecte bouwkosten					**€ 38.432,57**

SANERINGSKOSTEN (PRIJSPEIL 1-7-2022)

Deelgebied 1b

Deelgebied 3b

Element	hoeveelheid	eenheid	ppe	Totaal
Sanering vervuilt asfalt	245	m²	€ 167,59	**€ 41.059,45**
Sanering vervuilt asfalt	627	m²	€ 176,09	**€ 110.408,43**
TOTAAL saneringskosten	872	m²		**€ 151.467,88**

Bouwrijp maken

Voorbereidende werkzaamheden					
Terrein ontdoen van puin, vuil etc.	are	72,10	25,00		1.803
Sanering	eur	0,00	5.000,00		0
Verwijderen dam	eur	0,00	5.000,00		0
Treffen van maatregelen ivm bereikbaarheid	eur	1,00	2.500,00		2.500
Maatregelen F&F	eur	1,00	1.000,00		1.000
...	eur	0,00	0,00		0
Grondwerkzaamheden					
Leveren en aanbrengen voorbelasting	m³	8.710,00	19,50		169.845
Aanbrengen vertidrains	m²	4.355,00	2,50		10.888
Aanbrengen drainage	m¹	240,00	1,80		432
Ontgraven en afvoeren voorbelasting	m³	6.860,00	-8,00		-54.880
Grond ontgraven c.q. aanvullen bouwblokken	m²	2.575,00	2,50		6.438
Profileren en verdichten terrein	m²	2.575,00	0,75		1.931
Overig grondwerk					
Uitgeefbaar terrein egaliseren	m²	2.575,00	1,00		2.575
Overig terrein egaliseren	m²	4.635,00	1,00		4.635
Opschonen oevers watergangen	m	75,00	5,00		375
Afwerken taluds	m²	225,00	1,50		338
Aanleg beschoeiing	m	75,00	50,00		3.750
Riolering					
Bemalingen					
Drooghouden sleuven d.m.v. openbemaling	m	0,00	5,00		0
Drooghouden sleuven d.m.v. bronbemaling	m	240,00	30,00		7.200
Registreren en rapporteren debietmeterstanden	eur	1,00	250,00		250
Bemonsteren bemalingswater	eur	1,00	250,00		250
Grondwerk tbv riolering					
Grond ontgraven uit rioolsleuven	m³	960,00	3,50		3.360
Grond aanvullen in rioolsleuven (uit voorbelasting)	m³	960,00	4,00		3.840
Rioleringen					
Aanbrengen DWA-riolering diam. 315 mm	m	240,00	49,00		11.760
Aanbrengen RWA-riolering diam. 315 mm	m	240,00	47,00		11.280
Aansluiten nieuw riool op bestaand riool	st	1,00	1.500,00		1.500
Persleiding Ø75mm	m	0,00	45,00		0
Pompput	st	0,00	12.000,00		0
Signaleringskabel	m	0,00	15,00		0
Prefab betonnen inspectieputten					
Aanbrengen prefab betonput DWA-riolering	st	8	1.200,00		9.600
Aanbrengen prefab betonput RWA-riolering	st	8	1.200,00		9.600
Afdekken inspectieputten met betonnen plaat	st	16	240,00		3.840
Verticale en horizontale aansluitingen					
Aanbrengen verticale aansluitingen DWA riool	st	25,00	44,00		1.100
Aanbrengen verticale aansluitingen RWA riool	st	25,00	44,00		1.100
Aanbrengen uitleggers t.b.v. DWA riool	m	250,00	25,50		6.375
Aanbrengen uitleggers t.b.v. RWA riool	m	310,00	25,50		7.905
Horinzontale drainage					
Aanbrengen drainage	m	240,00	12,50		3.000
Aanbrengen uitmonding in watergangen	st	4,00	150,00		600
Doorspuiten drains	m	240,00	1,50		360
Diversen riolering					
Revisie en inmetingen huis- en kolkaansluitingen	st	50,00	15,00		750
Revisie en inmetingen DWA- en RWA-riolering	m	480,00	2,50		1.200
Schoonmaken en video inspectie riolering	m	480,00	5,00		2.400
Bouwwegen					
Egaliseren bestaande ondergrond	m²	760,00	0,50		380
Aanbrengen repak dik 300 mm	m²	760,00	7,50		5.700
Kunstwerken					
voetgangersbrug	eur	1,00	30.000,00		30.000
Subtotaal directe kosten:					**274.978**
Nadere uitwerking/detaillering/afwijking hoeveelheden	%	10,00			27.498
Eenmalige kosten					
Algemene bouwplaatskosten	%	3,00		9.074,28	
Overige eenmalige kosten	%	1,50		4.537,14	
Totaal eenmalige kosten	eur	1,00			13.611
Uitvoeringskosten	%	5,00			15.124
Algemene kosten	%	8,00			26.497
Winst en risico	%	5,00			16.561
Diverse bijdragen RAW etc.	%	0,30			1.123
Totale kosten Bouwrijp maken:					**375.392**

Woonrijpmaken

Voorbereidende werkzaamheden					
Terrein ontdoen van puin, vuil etc.	are	72,10	25,00		1.803
Treffen van maatregelen ivm bereikbaarheid	eur	2,00	1.000,00		2.000
Grondwerk					
Grond in cunetten					
Grondwerk cunetten	m2	1.780,00	3,50		6.230
Afvoeren uitkomende grond	m3	712,00	6,50		4.628
Grond verbeteringen					
Volledige uitwisseling met bomenzand					
Grond verbeteren t.b.v. te planten bomen	m3	50,00	56,00		2.800
Doormengen grond in taluds/groenstroken					
Grond verbetering t.b.v. te planten bomen	m3	50,00	45,00		2.250
Leveren zand					
Zand tbv aanvulling cunetten					
Leveren zand (uit voorbelasting)	m3	890,00	4,00		3.560
Riolering					
Aanbrengen putrand					
Aanbrengen putrand met deksel	st	16	350,00		5.600
Aanbrengen kolkaansluitingen					
Aanbrengen kolkaansluiting van PVC	m	36	27,00		972
Plaatsen trottoirkolk c.q. straatkolken	st	3	290,00		851
Revisie riolering					
Inmeten en verwerken revisiegegevens	eur	0,50	1.000,00		500
Verhardingen					
Kantopsluiting					
Aanbrengen trottoirbanden van beton	st	180,00	18,00		3.240
Aanbrengen opsluitbanden van beton	m	945,00	10,50		9.923
Fietspaden					
Aanleg fietspad compleet	m2	0,00	40,00		0
Rijwegen (asfalt)					
Aanleg rijwegen compleet	m2	0,00	50,00		0
Molgoten					
Aanbrengen molgoot	m	90,00	16,00		1.440
Betontegels (dik 80mm)					
Aanbrengen betontegels	m2	630,00	22,00		13.860
Betonstraatstenen (keiformaat)					
Aanbrengen betonstraatstenen	m2	1.150,00	24,00		27.600
Invalide inritten					
Aanbrengen invalide inritten	st	2,00	110,00		220
Overige verhardingswerkzaamheden					
Maken aansluiting op openbare weg	st	1,00	2.500,00		2.500
Aanbrengen verkeersdrempel in rijweg	st	0,00	2.500,00		0
Overige inrichting					
schanskorven	m¹	10,00	400,00		4.000
trapelementen	st	8,00	400,00		3.200
hondenuitrenveld	st	0,00	25.000,00		0
trapveldje	st	0,00	5.000,00		0
inrichting (banken)	st	0,00	2.500,00		0
inrichting (prullenbakken)	st	0,00	500,00		0
Openbare verlichting					
Aanbrengen kabel 4x10 mm2 inclusief grondwerk	m	300,00	25,00		7.500
Aanbrengen verbindingsmof	st	1,00	100,00		100
Aanbrengen mantelbuizen	m	4,00	15,00		60
Aanbrengen lichtmasten	st	10,00	1.800,00		18.000
Maken aansluiting lichtmast op hoofdkabel	st	2,00	350,00		700
Aanbrengen OV-kast	st	0,00	7.000,00		0
Eneco aansluiitng van OV-kast	st	0,00	5.000,00		0
Groenvoorzieningen					
Bomen en beplantingen					
Aanbrengen bomen	st	25,00	250,00		6.250
Aanbrengen beplanting t.b.v. groen	m2	118,25	11,50		1.360
Aanbrengen boompalen, 2 stuks per boom	st	296,00	10,00		2.960
Inboet bomen en beplantingen	%	15%	7.609,88		1.141
Zaaien gras					
Egaliseren voor inzaaien (recht en op talud)	m2	2.246,75	1,40		3.145
Zaaien gras in groenstrook (recht en talud)	m2	2.246,75	0,90		2.022
Werken van algemene aard					
T.b.v. werk in uitvoering/inrichting					
Toepassen tijdelijke afzettingen	eur	1,00	2.500,00		2.500
Aanbrengen verkeersborden/straatnaamborden etc	eur	1,00	500,00		500
Subtotaal directe kosten:					**143.415**
Nadere uitwerking/detaillering/afwijking hoeveelheden	%	10,00			14.341
Eenmalige kosten					
Algemene bouwplaatskosten	%	3,00		4.732,68	
Overige eenmalige kosten	%	1,50		2.366,34	
Totaal eenmalige kosten	eur	1,00			7.099
Uitvoeringskosten	%	5,00			7.888
Algemene kosten	%	8,00			13.819
Winst en risico	%	5,00			8.637
Diverse bijdragen RAW etc.	%	0,30			586
Totale kosten Bouwrijpmaken:					**195.785**

RECAPITULATIE:	
Bouwrijpmaken	**375.392**
Woonrijpmaken	**195.785**
Project 71	**571.177**

Bouwrijp maken

Voorbereidende werkzaamheden					
Terrein ontdoen van puin, vuil etc.	are	149,00	25,00		3.725
Sanering	eur	1,00	5.000,00		5.000
Verwijderen dam	eur	1,00	5.000,00		5.000
Treffen van maatregelen ivm bereikbaarheid	eur	1,00	2.500,00		2.500
Maatregelen F&F	eur	1,00	1.000,00		1.000
...	eur	0,00	0,00		0
Grondwerkzaamheden					
Leveren en aanbrengen voorbelasting	m³	12.050,00	19,50		234.975
Zand vrijkomend uit voorbelasting project 77	m³	6.910,00	-19,50		-134.745
Aanbrengen vertidrains	m²	6.025,00	2,50		15.063
Aanbrengen drainage	m¹	140,00	1,80		252
Ontgraven en afvoeren voorbelasting	m³	10.450,00	-8,00		-83.600
Grond ontgraven c.q. aanvullen bouwblokken	m²	3.945,00	2,50		9.863
Profileren en verdichten terrein	m²	3.945,00	0,75		2.959
Overig grondwerk					
Uitgeefbaar terrein egaliseren	m²	3.945,00	1,00		3.945
Overig terrein egaliseren	m²	10.955,00	1,00		10.955
Opschonen oevers watergangen	m	300,00	5,00		1.500
Afwerken taluds	m²	900,00	1,50		1.350
Aanleg beschoeiing	m	300,00	50,00		15.000
Riolering					
Bemalingen					
Drooghouden sleuven d.m.v. openbemaling	m	0,00	5,00		0
Drooghouden sleuven d.m.v. bronbemaling	m	140,00	30,00		4.200
Registreren en rapporteren debietmeterstanden	eur	1,00	250,00		250
Bemonsteren bemalingswater	eur	1,00	250,00		250
Grondwerk tbv riolering					
Grond ontgraven uit rioolsleuven	m³	560,00	3,50		1.960
Grond aanvullen in rioolsleuven (uit voorbelasting)	m³	560,00	4,00		2.240
Rioleringen					
Aanbrengen DWA-riolering diam. 315 mm	m	140,00	49,00		6.860
Aanbrengen RWA-riolering diam. 315 mm	m	140,00	47,00		6.580
Aansluiten nieuw riool op bestaand riool	st	1,00	1.500,00		1.500
Persleiding Ø75mm	m	0,00	45,00		0
Pompput	st	0,00	12.000,00		0
Signaleringskabel	m	0,00	15,00		0
Prefab betonnen inspectieputten					
Aanbrengen prefab betonput DWA-riolering	st	6	1.200,00		6.600
Aanbrengen prefab betonput RWA-riolering	st	6	1.200,00		6.600
Afdekken inspectieputten met betonnen plaat	st	11	240,00		2.640
Verticale en horizontale aansluitingen					
Aanbrengen verticale aansluitingen DWA riool	st	25,00	44,00		1.100
Aanbrengen verticale aansluitingen RWA riool	st	25,00	44,00		1.100
Aanbrengen uitleggers t.b.v. DWA riool	m	250,00	25,50		6.375
Aanbrengen uitleggers t.b.v. RWA riool	m	310,00	25,50		7.905
Horinzontale drainage					
Aanbrengen drainage	m	140,00	12,50		1.750
Aanbrengen uitmonding in watergangen	st	4,00	150,00		600
Doorspuiten drains	m	140,00	1,50		210
Diversen riolering					
Revisie en inmetingen huis- en kolkaansluitingen	st	50,00	15,00		750
Revisie en inmetingen DWA- en RWA-riolering	m	280,00	2,50		700
Schoonmaken en video inspectie riolering	m	280,00	5,00		1.400
Bouwwegen					
Egaliseren bestaande ondergrond	m²	515,00	0,50		258
Aanbrengen repak dik 300 mm	m²	515,00	7,50		3.863
Kunstwerken					
voetgangersbrug	eur	1,00	30.000,00		30.000
Subtotaal directe kosten:					**190.431**
Nadere uitwerking/detaillering/afwijking hoeveelheden	%	10,00			19.043
Eenmalige kosten					
Algemene bouwplaatskosten	%	3,00		6.284,21	
Overige eenmalige kosten	%	1,50		3.142,11	
Totaal eenmalige kosten	eur	1,00			9.426
Uitvoeringskosten	%	5,00			10.474
Algemene kosten	%	8,00			18.350
Winst en risico	%	5,00			11.469
Diverse bijdragen RAW etc.	%	0,30			778
Totale kosten Bouwrijp maken:					**259.970**

Woonrijpmaken

Voorbereidende werkzaamheden					
Terrein ontdoen van puin, vuil etc.	are	149,00	25,00		3.725
Treffen van maatregelen ivm bereikbaarheid	eur	5,00	1.000,00		5.000
Grondwerk					
Grond in cunetten					
Grondwerk cunetten	m2	2.080,00	3,50		7.280
Afvoeren uitkomende grond	m3	832,00	6,50		5.408
Grond verbeteringen					
Volledige uitwisseling met bomenzand					
Grond verbeteren t.b.v. te planten bomen	m3	80,00	56,00		4.480
Doormengen grond in taluds/groenstroken					
Grond verbetering t.b.v. te planten bomen	m3	80,00	45,00		3.600
Leveren zand					
Zand tbv aanvulling cunetten					
Leveren zand (uit voorbelasting)	m3	1.040,00	4,00		4.160
Riolering					
Aanbrengen putrand					
Aanbrengen putrand met deksel	st	11	350,00		3.850
Aanbrengen kolkaansluitingen					
Aanbrengen kolkaansluiting van PVC	m	36	27,00		972
Plaatsen trottoirkolk c.q. straatkolken	st	3	290,00		851
Revisie riolering					
Inmeten en verwerken revisiegegevens	eur	0,50	1.000,00		500
Verhardingen					
Kantopsluiting					
Aanbrengen trottoirbanden van beton	st	180,00	18,00		3.240
Aanbrengen opsluitbanden van beton	m	1.575,00	10,50		16.538
Fietspaden					
Aanleg fietspad compleet	m2	0,00	40,00		0
Rijwegen (asfalt)					
Aanleg rijwegen compleet	m2	0,00	50,00		0
Molgoten					
Aanbrengen molgoot	m	90,00	16,00		1.440
Betontegels (dik 80mm)					
Aanbrengen betontegels	m2	1.050,00	22,00		23.100
Betonstraatstenen (keiformaat)					
Aanbrengen betonstraatstenen	m2	1.030,00	24,00		24.720
Invalide inritten					
Aanbrengen invalide inritten	st	2,00	110,00		220
Overige verhardingswerkzaamheden					
Maken aansluiting op openbare weg	st	1,00	2.500,00		2.500
Aanbrengen verkeersdrempel in rijweg	st	0,00	2.500,00		0
Overige inrichting					
schanskorven	m¹	10,00	400,00		4.000
trapelementen	st	8,00	400,00		3.200
hondenuitrenveld	st	0,00	25.000,00		0
trapveldje	st	0,00	5.000,00		0
inrichting (banken)	st	2,00	2.500,00		5.000
inrichting (prullenbakken)	st	2,00	500,00		1.000
Openbare verlichting					
Aanbrengen kabel 4x10 mm2 inclusief grondwerk	m	420,00	25,00		10.500
Aanbrengen verbindingsmof	st	1,00	100,00		100
Aanbrengen mantelbuizen	m	4,00	15,00		60
Aanbrengen lichtmasten	st	16,00	1.800,00		28.800
Maken aansluiting lichtmast op hoofdkabel	st	2,00	350,00		700
Aanbrengen OV-kast	st	0,00	7.000,00		0
Eneco aansluiitng van OV-kast	st	0,00	5.000,00		0
Groenvoorzieningen					
Bomen en beplantingen					
Aanbrengen bomen	st	40,00	250,00		10.000
Aanbrengen beplanting t.b.v. groen	m2	358,50	11,50		4.123
Aanbrengen boompalen, 2 stuks per boom	st	296,00	10,00		2.960
Inboet bomen en beplantingen	%	15%	14.122,75		2.118
Zaaien gras					
Egaliseren voor inzaaien (recht en op talud)	m2	6.811,50	1,40		9.536
Zaaien gras in groenstrook (recht en talud)	m2	6.811,50	0,90		6.130
Werken van algemene aard					
T.b.v. werk in uitvoering/inrichting					
Toepassen tijdelijke afzettingen	eur	1,00	2.500,00		2.500
Aanbrengen verkeersborden/straatnaamborden etc	eur	1,00	500,00		500
Subtotaal directe kosten:					**202.811**
Nadere uitwerking/detaillering/afwijking hoeveelheden	%	10,00			20.281
Eenmalige kosten					
Algemene bouwplaatskosten	%	3,00		6.692,76	
Overige eenmalige kosten	%	1,50		3.346,38	
Totaal eenmalige kosten	eur	1,00			10.039
Uitvoeringskosten	%	5,00			11.155
Algemene kosten	%	8,00			19.543
Winst en risico	%	5,00			12.214
Diverse bijdragen RAW etc.	%	0,30			828
Totale kosten Bouwrijpmaken:					**276.871**

RECAPITULATIE:	
Bouwrijpmaken	**259.970**
Woonrijpmaken	**276.871**
Project 75-76	**536.841**

Bouwrijp maken

Voorbereidende werkzaamheden					
Terrein ontdoen van puin, vuil etc.	are	95,35	25,00		2.384
Sanering	eur	1,00	5.000,00		5.000
Verwijderen dam	eur	1,00	5.000,00		5.000
Treffen van maatregelen ivm bereikbaarheid	eur	1,00	2.500,00		2.500
Maatregelen F&F	eur	1,00	1.000,00		1.000
Gasleiding	eur	1,00	80.000,00		80.000
Grondwerkzaamheden					
Leveren en aanbrengen voorbelasting	m³	8.470,00	19,50		165.165
Aanbrengen vertidrains	m²	4.235,00	2,50		10.588
Aanbrengen drainage	m¹	165,00	1,80		297
Ontgraven en afvoeren voorbelasting	m³	6.910,00	-8,00		-55.280
Grond ontgraven c.q. aanvullen bouwblokken	m²	2.435,00	2,50		6.088
Profileren en verdichten terrein	m²	2.435,00	0,75		1.826
Overig grondwerk					
Uitgeefbaar terrein egaliseren	m²	2.435,00	1,00		2.435
Overig terrein egaliseren	m²	7.100,00	1,00		7.100
Opschonen oevers watergangen	m	90,00	5,00		450
Afwerken taluds	m²	270,00	1,50		405
Aanleg beschoeiing	m	90,00	50,00		4.500
Riolering					
Bemalingen					
Drooghouden sleuven d.m.v. openbemaling	m	0,00	5,00		0
Drooghouden sleuven d.m.v. bronbemaling	m	165,00	30,00		4.950
Registreren en rapporteren debietmeterstanden	eur	1,00	250,00		250
Bemonsteren bemalingswater	eur	1,00	250,00		250
Grondwerk tbv riolering					
Grond ontgraven uit rioolsleuven	m³	660,00	3,50		2.310
Grond aanvullen in rioolsleuven (uit voorbelasting)	m³	660,00	4,00		2.640
Rioleringen					
Aanbrengen DWA-riolering diam. 315 mm	m	165,00	49,00		8.085
Aanbrengen RWA-riolering diam. 315 mm	m	165,00	47,00		7.755
Aansluiten nieuw riool op bestaand riool	st	1,00	1.500,00		1.500
Persleiding Ø75mm	m	0,00	45,00		0
Pompput	st	0,00	12.000,00		0
Signaleringskabel	m	0,00	15,00		0
Prefab betonnen inspectieputten					
Aanbrengen prefab betonput DWA-riolering	st	6	1.200,00		7.350
Aanbrengen prefab betonput RWA-riolering	st	6	1.200,00		7.350
Afdekken inspectieputten met betonnen plaat	st	12	240,00		2.940
Verticale en horizontale aansluitingen					
Aanbrengen verticale aansluitingen DWA riool	st	18,00	44,00		792
Aanbrengen verticale aansluitingen RWA riool	st	18,00	44,00		792
Aanbrengen uitleggers t.b.v. DWA riool	m	180,00	25,50		4.590
Aanbrengen uitleggers t.b.v. RWA riool	m	243,33	25,50		6.205
Horinzontale drainage					
Aanbrengen drainage	m	165,00	12,50		2.063
Aanbrengen uitmonding in watergangen	st	4,00	150,00		600
Doorspuiten drains	m	165,00	1,50		248
Diversen riolering					
Revisie en inmetingen huis- en kolkaansluitingen	st	36,00	15,00		540
Revisie en inmetingen DWA- en RWA-riolering	m	330,00	2,50		825
Schoonmaken en video inspectie riolering	m	330,00	5,00		1.650
Bouwwegen					
Egaliseren bestaande ondergrond	m²	470,00	0,50		235
Aanbrengen repak dik 300 mm	m²	470,00	7,50		3.525
Kunstwerken					
voetgangersbrug	eur	0,00	30.000,00		0
Subtotaal directe kosten:					**306.901**
Nadere uitwerking/detaillering/afwijking hoeveelheden	%	10,00			30.690
Eenmalige kosten					
Algemene bouwplaatskosten	%	3,00		10.127,73	
Overige eenmalige kosten	%	1,50		5.063,87	
Totaal eenmalige kosten	eur	1,00			15.192
Uitvoeringskosten	%	5,00			16.880
Algemene kosten	%	8,00			29.573
Winst en risico	%	5,00			18.483
Diverse bijdragen RAW etc.	%	0,30			1.253
Totale kosten Bouwrijp maken:					**418.972**

Woonrijpmaken

Voorbereidende werkzaamheden					
Terrein ontdoen van puin, vuil etc.	are	95,35	25,00		2.384
Treffen van maatregelen ivm bereikbaarheid	eur	5,00	1.000,00		5.000
Grondwerk					
Grond in cunetten					
Grondwerk cunetten	m2	1.800,00	3,50		6.300
Afvoeren uitkomende grond	m3	720,00	6,50		4.680
Grond verbeteringen					
Volledige uitwisseling met bomenzand					
Grond verbeteren t.b.v. te planten bomen	m3	100,00	56,00		5.600
Doormengen grond in taluds/groenstroken					
Grond verbetering t.b.v. te planten bomen	m3	100,00	45,00		4.500
Leveren zand					
Zand tbv aanvulling cunetten					
Leveren zand (uit voorbelasting)	m3	900,00	4,00		3.600
Riolering					
Aanbrengen putrand					
Aanbrengen putrand met deksel	st	12	350,00		4.288
Aanbrengen kolkaansluitingen					
Aanbrengen kolkaansluiting van PVC	m	38	27,00		1.026
Plaatsen trottoirkolk c.q. straatkolken	st	3	290,00		851
Revisie riolering					
Inmeten en verwerken revisiegegevens	eur	0,50	1.000,00		500
Verhardingen					
Kantopsluiting					
Aanbrengen trottoirbanden van beton	st	190,00	18,00		3.420
Aanbrengen opsluitbanden van beton	m	1.447,50	10,50		15.199
Fietspaden					
Aanleg fietspad compleet	m2	0,00	40,00		0
Rijwegen (asfalt)					
Aanleg rijwegen compleet	m2	0,00	50,00		0
Molgoten					
Aanbrengen molgoot	m	95,00	16,00		1.520
Betontegels (dik 80mm)					
Aanbrengen betontegels	m2	965,00	22,00		21.230
Betonstraatstenen (keiformaat)					
Aanbrengen betonstraatstenen	m2	835,00	24,00		20.040
Invalide inritten					
Aanbrengen invalide inritten	st	2,00	110,00		220
Overige verhardingswerkzaamheden					
Maken aansluiting op openbare weg	st	1,00	2.500,00		2.500
Aanbrengen verkeersdrempel in rijweg	st	1,00	2.500,00		2.500
Overige inrichting					
schanskorven	m¹	10,00	400,00		4.000
trapelementen	st	8,00	400,00		3.200
hondenuitrenveld	st	1,00	25.000,00		25.000
trapveldje	st	1,00	5.000,00		5.000
inrichting (banken)	st	2,00	2.500,00		5.000
inrichting (prullenbakken)	st	1,00	500,00		500
Openbare verlichting					
Aanbrengen kabel 4x10 mm2 inclusief grondwerk	m	460,00	25,00		11.500
Aanbrengen verbindingsmof	st	1,00	100,00		100
Aanbrengen mantelbuizen	m	4,00	15,00		60
Aanbrengen lichtmasten	st	13,00	1.800,00		23.400
Maken aansluiting lichtmast op hoofdkabel	st	2,00	350,00		700
Aanbrengen OV-kast	st	1,00	7.000,00		7.000
Eneco aansluiitng van OV-kast	st	1,00	5.000,00		5.000
Groenvoorzieningen					
Bomen en beplantingen					
Aanbrengen bomen	st	50,00	250,00		12.500
Aanbrengen beplanting t.b.v. groen	m2	248,25	11,50		2.855
Aanbrengen boompalen, 2 stuks per boom	st	296,00	10,00		2.960
Inboet bomen en beplantingen	%	15%	15.354,88		2.303
Zaaien gras					
Egaliseren voor inzaaien (recht en op talud)	m2	4.716,75	1,40		6.603
Zaaien gras in groenstrook (recht en talud)	m2	4.716,75	0,90		4.245
Werken van algemene aard					
T.b.v. werk in uitvoering/inrichting					
Toepassen tijdelijke afzettingen	eur	1,00	2.500,00		2.500
Aanbrengen verkeersborden/straatnaamborden etc	eur	1,00	500,00		500
Subtotaal directe kosten:					**230.283**
Nadere uitwerking/detaillering/afwijking hoeveelheden	%	10,00			23.028
Eenmalige kosten					
Algemene bouwplaatskosten	%	3,00		7.599,35	
Overige eenmalige kosten	%	1,50		3.799,67	
Totaal eenmalige kosten	eur	1,00			11.399
Uitvoeringskosten	%	5,00			12.666
Algemene kosten	%	8,00			22.190
Winst en risico	%	5,00			13.869
Diverse bijdragen RAW etc.	%	0,30			940
Totale kosten Bouwrijpmaken:					**314.375**

RECAPITULATIE:	
Bouwrijpmaken	**418.972**
Woonrijpmaken	**314.375**
Project 77	**733.347**

Bijlage 19.3 - Civieltechnische raming deelgebied 3b

Referentieramingen prijspeil 1-7-2022

Ruimtegebruik	Project 71	Project 75-76	Project 77	Project 71/77
Uitgeefbaar	**2.511**	**4.039**	**2.479**	**9.029**
Openbaar gebied	**4.191**	**10.809**	**7.034**	**22.034**
Verharding	1.473	2.092	1.850	5.415
Groen	2.434	7.012	4.851	14.297
Water	284	1.705	333	2.322
TOTAAL PROJECTGEBIED	**6.702**	**14.848**	**9.513**	**31.063**

Raming	Project 71		Project 75-76		Project 77		Project 71+75+76+77		
Element	Totaal	ehp	Totaal	ehp	Totaal	ehp	Totaal	ehp	
Bouwrijp maken (incl. staartkosten)	**€ 375.394**	**€ 56,01**	**€ 259.973**	**€ 17,51**	**€ 418.974**	**€ 44,04**	**€ 1.054.341**	**€ 33,94**	*ehp per m² projectgebied*
Voorbereidende werkzaamheden	€ 7.239	€ 1,08	€ 23.515	€ 1,58	€ 130.898	€ 13,76	€ 161.652	€ 5,20	*ehp per m² projectgebied*
Grondwerk	€ 199.761	€ 29,81	€ 105.824	€ 7,13	€ 196.003	€ 20,60	€ 501.587	€ 16,15	*ehp per m² projectgebied*
Riolering	€ 53.842	€ 8,03	€ 32.546	€ 2,19	€ 37.870	€ 3,98	€ 124.258	€ 4,00	*ehp per m² projectgebied*
Prefab betonnen inspectieputten	€ 31.453	€ 4,69	€ 21.624	€ 1,46	€ 24.082	€ 2,53	€ 77.159	€ 2,48	*ehp per m² projectgebied*
Verticale en horizontale aansluitingen	€ 22.498	€ 3,36	€ 22.498	€ 1,52	€ 16.899	€ 1,78	€ 61.895	€ 1,99	*ehp per m² projectgebied*
Horizontale drainage	€ 5.406	€ 0,81	€ 3.495	€ 0,24	€ 3.974	€ 0,42	€ 12.875	€ 0,41	*ehp per m² projectgebied*
Diversen riolering	€ 5.938	€ 0,89	€ 3.891	€ 0,26	€ 4.116	€ 0,43	€ 13.945	€ 0,45	*ehp per m² projectgebied*
Bouwwegen	€ 8.300	€ 1,24	€ 5.626	€ 0,38	€ 5.133	€ 0,54	€ 19.059	€ 0,61	*ehp per m² projectgebied*
kunstwerken	€ 40.955	€ 6,11	€ 40.955	€ 2,76	€ -	€ -	€ 81.910	€ 2,64	*ehp per m² projectgebied*
Woonrijp maken (incl. staartkosten)	**€ 195.786**	**€ 46,72**	**€ 276.871**	**€ 25,61**	**€ 314.376**	**€ 44,69**	**€ 787.033**	**€ 35,72**	*ehp per m² openbaar gebied*
Voorbereidende werkzaamheden	€ 5.192	€ 1,24	€ 11.911	€ 1,10	€ 10.080	€ 1,43	€ 27.183	€ 1,23	*ehp per m² openbaar gebied*
Grondwerk	€ 14.823	€ 3,54	€ 17.321	€ 1,60	€ 14.990	€ 2,13	€ 47.134	€ 2,14	*ehp per m² openbaar gebied*
Grondverbetering	€ 6.894	€ 1,64	€ 11.031	€ 1,02	€ 13.788	€ 1,96	€ 31.713	€ 1,44	*ehp per m² openbaar gebied*
Leveren zand	€ 4.860	€ 1,16	€ 5.679	€ 0,53	€ 4.915	€ 0,70	€ 15.454	€ 0,70	*ehp per m² openbaar gebied*
Riolering	€ 10.816	€ 2,58	€ 8.427	€ 0,78	€ 9.099	€ 1,29	€ 28.342	€ 1,29	*ehp per m² openbaar gebied*
Verhardingen	€ 80.249	€ 54,48	€ 97.962	€ 46,83	€ 90.960	€ 49,17	€ 269.170	€ 49,71	*ehp per m² verharding*
Overige inrichting	€ 9.829	€ 2,35	€ 18.020	€ 1,67	€ 58.293	€ 8,29	€ 86.142	€ 3,91	*ehp per m² openbaar gebied*
Openbare verlichting	€ 35.986	€ 8,59	€ 54.825	€ 5,07	€ 65.200	€ 9,27	€ 156.011	€ 7,08	*ehp per m² openbaar gebied*
Groenvoorziening	€ 23.041	€ 9,47	€ 47.599	€ 6,79	€ 42.956	€ 8,86	€ 113.597	€ 7,95	*ehp per m² groen*
Werken algemene aard	€ 4.096	€ 0,98	€ 4.096	€ 0,38	€ 4.096	€ 0,58	€ 12.287	€ 0,56	*ehp per m² openbaar gebied*
TOTAAL	**€ 571.180**	**€ 85,23**	**€ 536.844**	**€ 36,16**	**€ 733.351**	**€ 77,09**	**€ 1.841.374**	**€ 59,28**	*ehp per m² projectgebied*

Civieltechnische raming deelgebied 3b (normatief)

Ruimtegebruik	dlg 3b
Uitgeefbaar	**2.700**
Openbaar gebied	**2.417**
Verharding	895
Groen	1.522
Water	-
TOTAAL PROJECTGEBIED	**5.117**

Raming	dlg 3b		
Element	Totaal	ehp	
Bouwrijp maken (incl. staartkosten)	**€ 173.681**	**€ 33,94**	*ehp per m² projectgebied*
Voorbereidende werkzaamheden	€ 26.629	€ 5,20	*ehp per m² projectgebied*
Grondwerk	€ 82.626	€ 16,15	*ehp per m² projectgebied*
Riolering	€ 20.469	€ 4,00	*ehp per m² projectgebied*
Prefab betonnen inspectieputten	€ 12.710	€ 2,48	*ehp per m² projectgebied*
Verticale en horizontale aansluitingen	€ 10.196	€ 1,99	*ehp per m² projectgebied*
Horizontale drainage	€ 2.121	€ 0,41	*ehp per m² projectgebied*
Diversen riolering	€ 2.297	€ 0,45	*ehp per m² projectgebied*
Bouwwegen	€ 3.140	€ 0,61	*ehp per m² projectgebied*
kunstwerken	€ 13.493	€ 2,64	*ehp per m² projectgebied*
Woonrijp maken (incl. staartkosten)	**€ 100.928**	**€ 41,76**	*ehp per m² openbaar gebied*
Voorbereidende werkzaamheden	€ 2.982	€ 1,23	*ehp per m² openbaar gebied*
Grondwerk	€ 5.170	€ 2,14	*ehp per m² openbaar gebied*
Grondverbetering	€ 3.479	€ 1,44	*ehp per m² openbaar gebied*
Leveren zand	€ 1.695	€ 0,70	*ehp per m² openbaar gebied*
Riolering	€ 3.109	€ 1,29	*ehp per m² openbaar gebied*
Verhardingen	€ 44.489	€ 49,71	*ehp per m² verharding*
Overige inrichting	€ 9.449	€ 3,91	*ehp per m² openbaar gebied*
Openbare verlichting	€ 17.114	€ 7,08	*ehp per m² openbaar gebied*
Groenvoorziening	€ 12.093	€ 7,95	*ehp per m² groen*
Werken algemene aard	€ 1.348	€ 0,56	*ehp per m² openbaar gebied*
TOTAAL	**€ 274.609**	**€ 53,67**	*ehp per m² projectgebied*

Bijlage 19.4 Toelichting toerekening kosten buitenplanse voorzieningen

Op basis van artikel 6.2.4 sub e Bro behoren de kosten van aanleg van buitenplanse voorzieningen ook tot de verplicht verhaalbare kosten van de grondexploitatie. De mate van verhaalbaarheid van deze kosten wordt bepaald op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, zoals omschreven in artikel 6.13 lid 6 Wro.

1. Buitenplanse voorzieningen Meerpolder en toepassing criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid

Het oorspronkelijk in 2013 vastgestelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012' was verbonden aan het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'. Het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' vormt de planologische basis voor de op dat moment in uitvoering zijnde realisatie van de VINEX-woonlocatie Meerpolder met een omvang van circa 3.085 woningen, 2.771m² oppervlakte commerciële/niet-commerciële voorzieningen, 1.330.m² bedrijfsfuncties en een sportpark. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is sprake van een in uitvoering zijnde ontwikkeling van de woonlocatie Meerpolder. Op dat moment is reeds een groot aantal woningen en voorzieningen, met bijbehorende openbare ruimte gerealiseerd. Voor een aantal deellocaties is laatstgenoemd bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming opgenomen, welke op dat moment nog moeten worden gerealiseerd.

De planologische grondslag voor de start van de ontwikkeling van de Vinex-woonlocatie ligt in het bestemmingsplan Meerpolder zoals dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2001.

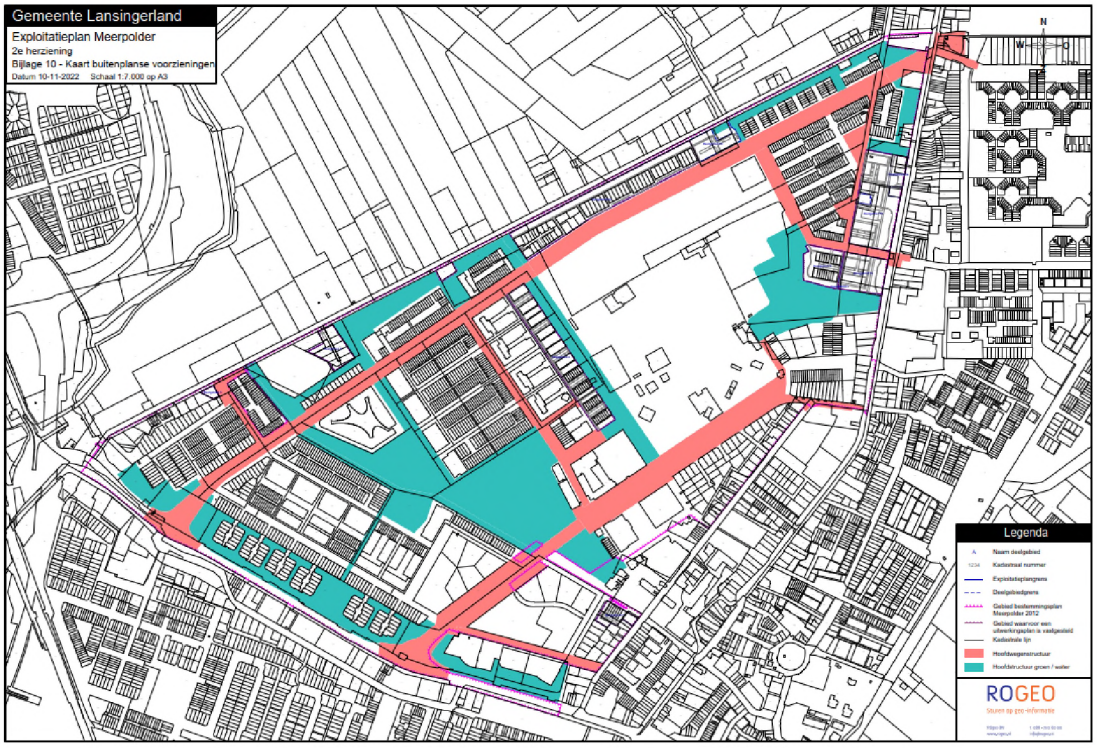
Naast de ontwikkeling van een (vastgoed)programma ziet de ontwikkeling van de woonlocatie toe op de aanleg en inrichting van openbare ruimte. Deze openbare ruimte kan grofweg worden ingedeeld naar twee schaalniveaus:

a. een hoofdplanstructuur welke verspreid is gelegen binnen de woonlocatie Meerpolder;
b. openbare ruimte binnen de verschillende deellocaties binnen Meerpolder.

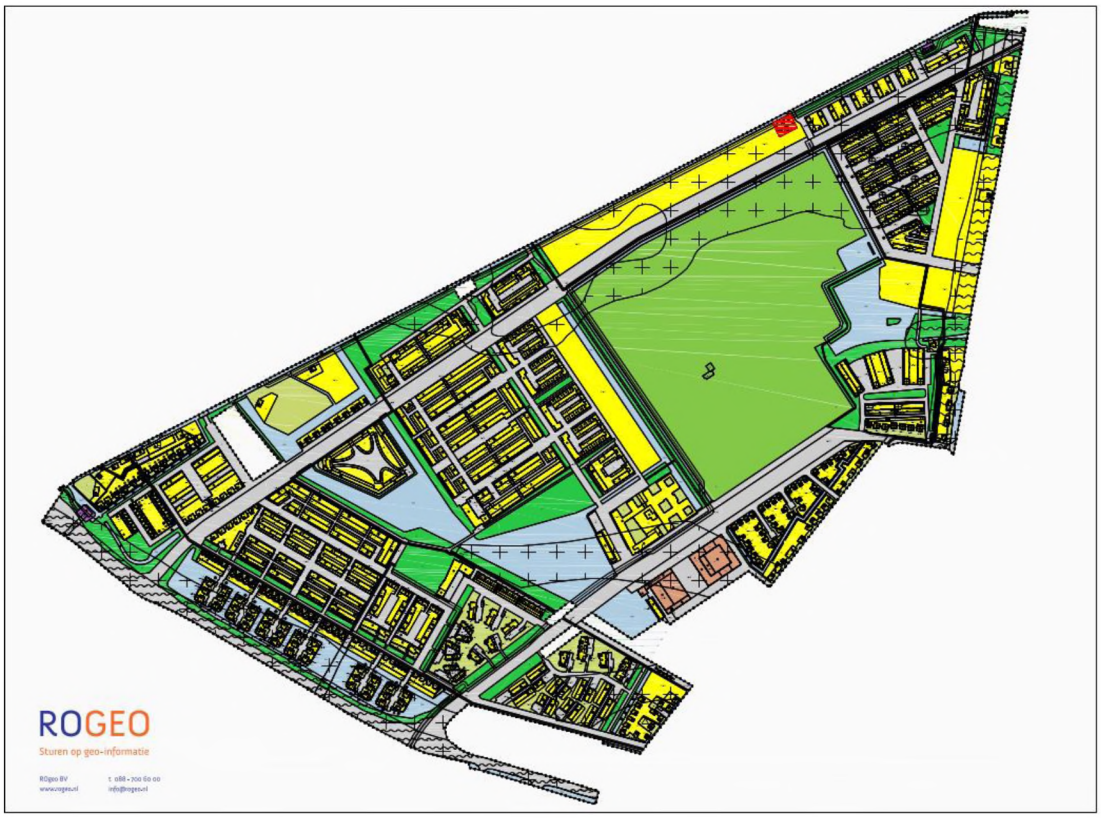
De hoofdplanstructuur bestaat op haar beurt uit de volgende twee groepen voorzieningen:

1. Een hoofdwegenstructuur bestaande uit de Oudelandselaan, Oostmeerlaan, Klapwijkse Zoom, Markermeerstraat, Naardermeerstraat, Rivierenstraat en Briellestraat. Het gaat hier om wegen die mede het karakter hebben van de verbindingen tussen de verschillende deellocaties binnen de woonlocatie Meerpolder en die een (stroom)functie hebben in het kader van gebiedsontsluitingswegen binnen de woonlocatie naar de omliggende structuurwegen. Binnen de hoofdwegenstructuur worden meerdere kunstwerken onderscheiden. Het betreft hierbij onder meer de aanleg van rotondes, bruggen en duikers.
2. Hoofdstructuur groen/water. Het gaat hier om de (grootschalige) groen- en watervoorzieningen die binnen de woonlocatie Meerpolder zijn/worden gerealiseerd.

De aanduiding van de ligging van de hoofdwegenstructuur respectievelijk hoofdstructuur groen/water is aangegeven op de kaart buitenplanse voorzieningen (bijlage 10 bij het exploitatieplan). Deze kaart is op de volgende bladzijde in verkleinde vorm weergegeven.



De relatie met de bestemmingsregeling op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Meerpolder 2012’ is hieronder weergegeven.



Voor een nadere toelichting op de aard en functie van de hoofdwegenstructuur en de hoofdstructuur groen/water wordt verwezen naar hoofdstuk/paragraaf 2, 3, 4.3, 4.5 en 5 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Meerpolder' uit 2001.

Het exploitatieplangebied (bestaande uit de elf deelgebieden zoals aangeduid op de kaart deelgebieden (bijlage 4 exploitatieplan) heeft betrekking op een gedeelte van de woonlocatie Meerpolder en heeft daarmee betrekking op een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'. Deze elf deelgebieden zien op de gedeelten van het bestemmingsplangebied waar sprake is van de bestemmingen 'Wonen-uit te werken 1' (WU-1) tot en met 'Wonen uit te werken 8' (WU-8), met uitzondering van de deellocatie waar in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' aanvankelijk de bestemming 'Wonen uit te werken 6' (WU-6) was opgenomen (zie paragraaf 1.3.1 van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening').
De tot de hoofdwegenstructuur respectievelijk de hoofdstructuur groen/water (vanaf nu geduid als buitenplanse voorzieningen) behorende werken en werkzaamheden liggen alle buiten het exploitatieplangebied en nagenoeg binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'. De buitenplanse voorzieningen zijn aangelegd ten behoeve van de integrale ontwikkeling van woonlocatie Meerpolder.
Er is sprake van een causaal verband tussen de aanleg van de hoofdwegen- en hoofdstructuur groen/water en de ontwikkeling van de woningen en voorzieningen in de woonlocatie Meerpolder. De kosten van deze aanleg zouden niet zijn gemaakt zonder dat de woningbouwontwikkeling zou hebben plaatsgevonden en/of de kosten worden gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van de woonlocatie. Hiermee wordt in relatie tot de woonlocatie 'Meerpolder' voldaan aan het criterium toerekenbaarheid, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 6 Wro. Binnen de elf deelgebieden die tezamen het exploitatieplangebied vormen, wordt voorzien in de bouw van circa 280 woningen, welke onderdeel zijn van de woonlocatie Meerpolder. Hiermee wordt in relatie tot het exploitatieplangebied eveneens voldaan aan het criterium toerekenbaarheid.

De binnen de woonlocatie Meerpolder gerealiseerde en te realiseren woningen, voorzieningen (commercieel/niet-commercieel), bedrijfsbestemmingen en het sportpark hebben nut van de aanleg van de hoofdwegenstructuur en de hoofdgroen- en waterstructuur, in relatie tot bereikbaarheid (hoofdwegenstructuur), waterberging (hoofdwaterstructuur), en leefbaarheid (hoofdstructuur groen/water). Hiermee is voor de woonlocatie 'Meerpolder' en het daarbinnen gelegen exploitatieplangebied voldaan het criterium van profijt, zoals omschreven in artikel 6.13 lid 6 Wro.

De kosten gemoeid met de realisatie van de buitenplanse voorzieningen zijn daarmee ook (deels) verhaalbaar binnen de gronden van het exploitatieplangebied. De mate van toerekening van deze kosten vindt plaats op basis van het criterium proportionaliteit zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 6 Wro. Bij de toepassing van het criterium proportionaliteit wordt de mate van toerekenbaarheid bepaald naar rato van profijt verdeeld over het exploitatieplangebied en de rest van de woonlocatie Meerpolder. Dit is hierna in paragraaf 3 nader uitgewerkt.

De toerekening van de kosten van deze buitenplanse voorzieningen is opgenomen in de exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening'. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook in het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1e herziening' reeds rekening was gehouden met de verhaalbare kosten van deze buitenplanse voorzieningen.

De afbakening en positionering van de buitenplanse voorzieningen (hoofdwegenstructuur en hoofdgroen- en waterstructuur) is weergeven op de kaart buitenplanse voorzieningen, welke als bijlage 10 bij het exploitatieplan is opgenomen. Voor een nadere omschrijving van de voorzieningen wordt voorts verwezen naar paragraaf 3.4 en 5.7.5 van het exploitatieplan.

2. Raming verhaalbare kosten buitenplanse voorzieningen

2.1 Samenstelling verhaalbare kosten van buitenplanse voorzieningen

De verhaalbare kosten, verband houdende met de realisatie van de hiervoor genoemde buitenplanse voorzieningen, bestaan uit de volgende bestanddelen:

- Aanlegkosten: betreft de directe en indirecte (civieltechnische) kosten welke zijn gemoeid met de feitelijke aanleg van de voorzieningen (artikel 6.2.4 sub e Bro).
- De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering (hierna: VTU) (artikel 6.2.4 sub g Bro)
  De kosten voor VTU, welke betrekking hebben op werken/werkzaamheden gelegen buiten het exploitatieplangebied en/of civieltechnische bouwwerken (zoals bruggen), dienen aanvullend op de toepassing van de plankostenscan (ontwerp-ministeriële regeling, publicatie januari 2010) te worden opgenomen in de exploitatieopzet (zie voorts paragraaf 5.7.1). De plankostenscan ziet immers toe op de bepaling van de kosten VTU voor (civieltechnische) werken gelegen binnen het exploitatieplangebied. De plankostenscan ziet niet toe op kosten VTU voor buitenplans gelegen bovenwijkse voorzieningen.
  Ter bepaling van de kosten voor VTU voor de buitenplanse voorzieningen in Meerpolder is uitgegaan van de percentageregeling zoals opgenomen in de ontwerp-ministeriële regeling 2010. In de ontwerp-ministeriële regeling is voor de hoogte van de VTU uitgegaan van een percentage van 15% over de aanlegkosten (zie artikel 2.1 ontwerp-ministeriële regeling).
- Inbrengwaarde ondergrond: de inbrengwaarde van de ondergrond van de in het kostenverhaal betrokken buitenplanse voorzieningen is gewaardeerd door een onafhankelijk taxateur en maakt deel uit van het taxatierapport welke is opgenomen als bijlage 17 van dit exploitatieplan. Zie voorts paragraaf 5.7.1 van het exploitatieplan.
- Rentekosten: in de exploitatieopzet wordt rente toegerekend over investeringen. Dit geldt ook voor de investeringen welke betrekking hebben op de realisatie van buitenplanse voorzieningen.
  Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is het exploitatieplan 'Meerpolder 2012' vastgesteld. De exploitatieopzet behorende bij het (oorspronkelijke) exploitatieplan kent een startdatum per 1 januari 2012 en vormt tevens de startdatum voor de opeenvolgende herzieningen van het exploitatieplan (1e en 2e herziening).
  Vanaf het jaar 2000 is gestart met de aanleg van de in het kostenverhaal betrokken buitenplanse voorzieningen. Aangezien de exploitatieopzet een startdatum kent per 1 januari 2012 zijn de rentekosten over de periode vanaf de eerste aanleg in 2000 tot 1 januari 2012 opgenomen in de boekwaarde van de kosten van de buitenplanse voorzieningen per 1 januari 2012. Zie het jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet (bijlage 21 van het exploitatieplan). Vervolgens zijn de rentekosten vanaf 1 januari 2012 tot aan de peildatum van 1 juli 2022 met betrekking tot de verhaalbare kosten van de buitenplanse voorzieningen verantwoord onder de post rentekosten (zie paragraaf 5.7.12 van het exploitatieplan, alsmede het Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet (bijlage 21 van het exploitatieplan).

2.2 Toepassing criterium proportionaliteit - algemeen

Zoals eerder beschreven zijn de kosten gemoeid met de realisatie van de buitenplanse voorzieningen (deels) toerekenbaar aan het exploitatieplangebied Meerpolder. Het aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de kosten van buitenplanse voorzieningen dient te worden bepaald op basis van het criterium proportionaliteit.

De bepaling van het aan het exploitatieplangebied toe te reken aandeel (proportionaliteit) in de kosten van buitenplanse voorzieningen vindt plaats in een tweetal stappen:

1. Bepaling toerekening kosten aan totale woonlocatie Meerpolder.
2. Bepaling aandeel toerekening kosten aan exploitatieplangebied.

Het overzicht op pagina 9 van deze bijlage heeft een overzicht van de bestanddelen aanlegkosten en VTU voor respectievelijk de 'hoofdwegenstructuur' en de 'hoofdstructuur groen/water'. Het betreft daarbij een overzicht van de totale nominale kosten per 1-7-2022 van de verschillende bestanddelen. Vervolgens is aangegeven in hoeverre de kosten van de verschillende werken zijn toegerekend aan de totale woonlocatie Meerpolder (stap 1) en vervolgens aan het exploitatieplangebied (stap 2).

Ad 1. Bepaling toerekening kosten aan totale woonlocatie Meerpolder

In stap 1 vindt de bepaling van het aandeel aan de totale woonlocatie Meerpolder toe te rekenen kosten van buitenplanse voorzieningen plaats. De 'hoofdwegenstructuur' en 'hoofdstructuur groen/water' bestaan uit verschillende werken waarvoor kosten zijn gerealiseerd/geraamd. Voor elk van deze werken is bepaald of en in welke mate kosten toerekenbaar zijn aan de totale woonlocatie Meerpolder. Naast de hiervoor omschreven (gebieds)ontsluitingswegen is sprake van een aantal aangelegde rotondes. Voor deze rotondes geldt dat de aanlegkosten niet volledig zijn toegerekend aan de woonlocatie Meerpolder.

Het totaal aan toe te rekenen kosten aan de totale woonlocatie Meerpolder bedraagt:

A.	Hoofdwegenstructuur	€ 15.131.778,-
B.	'hoofdstructuur groen/water'	€ 9.088.384,-
Totaal		**€ 24.220.163,-**

Ad 2. Bepaling toerekening kosten aan exploitatieplangebied

De uitkomst van stap 1 (zie hiervoor ad 1) wordt vervolgens gehanteerd voor de bepaling van het aandeel van de aan het exploitatieplangebied, als onderdeel van de totale woonlocatie Meerpolder, toe te rekenen kosten. Binnen de woonlocatie is sprake van verschillende functies binnen het uitgeefbare gebied:

- wonen
- commerciële/niet commerciële voorzieningen
- bedrijven
- sport

Hierbij is gebruikgemaakt van een toerekening naar rato van zogenaamde 'woningequivalenten.

Definitie woningequivalent: een woning, of een met een woning gelijk te stellen eenheid gebouwde voorziening, waarbij elke 100 m² gebiedsoppervlak dat nodig is voor voorzieningen (gebouwde, verharde en onverharde oppervlakten tezamen) gelijk staat met één woning[1].

Het criterium woningequivalent is afkomstig uit het Milieu-effect Rapport Vinex-locatie Noordrand II en III van januari 1997 (hierna MER). Deze MER is opgesteld in het kader van het opgestelde Regionaal Structuurplan Noordrand II en III. Dit Regionaal Structuurplan omvat diverse deelontwikkelingen, waaronder de woonlocatie Meerpolder. Door middel van het criterium woningequivalent ontstaat een passende wegingsfactor voor de vergelijking van één woning met de andere in de woonlocatie voorziene functies (zoals bedrijven, commerciële en niet-commerciële functies etc.), in relatie tot het gebruik en de functie van de hoofdwegenstructuur en de hoofdstructuur groen/water. In het bestemmingsplan Meerpolder uit 2001, zoals dat na de opstelling van de MER in procedure is gebracht, wordt eveneens toepassing gegeven aan het hiervoor geformuleerde criterium van woningequivalent.

[1] Zie Milieu-effect Rapport Vinex-locatie Noordrand II en III, Bijlage 2

Het gebruik van het criterium woningequivalent is daarmee geschikt om een vertaling te maken van het uitgeefbaar programma naar één basiseenheid. Dit is mogelijk voor zowel het uitgeefbaar programma voor de gehele woonlocatie van Meerpolder als het uitgeefbaar programma binnen het exploitatieplangebied.

In onderstaand overzicht is de vertaling van het uitgeefbaar programma naar woningequivalenten voor zowel de gehele woonlocatie Meerpolder als voor het exploitatieplangebied weergeven.

Normering uitgeefbaar programma naar woningequivalenten — ***1X woningequivalent =***

Functie	aantal	eenheid
Wonen	1	stuks
Commercieële/niet-commerciële voorzieningen	100	m² gebiedsopp.
BedRijven	100	m² gebiedsopp.
Sport	100	m² gebiedsopp.

Element	aantal	eenheid	aantal woningequivalenten
WONINGEQUIVALENTEN MEERPOLDER TOTAAL			
Meerpolder - WONINGBOUW	**3.085**	**stuks**	**3.085**
Meerpolder - VOORZIENINGEN (COMMERCIEEL / NIET-COMMERCIEEL)	**2.771**	**m² gebiedsoppervlak**	**28**
Meerpolder - BEDRIJFSBESTEMMING	**1.330**	**m² gebiedsoppervlak**	**13**
Meerpolder - SPORTPARK	**141.382**	**m² gebiedsoppervlak**	**1.414**
MEERPOLDER TOTAAL			**4.540**
WONINGEQUIVALENTEN EXPLOITATIEPLANGEBIED			
DEELGEBIED 1a+1b	**70**	**stuks**	**70**
DEELGEBIED 2	**17**	**stuks**	**17**
DEELGEBIED 3a+3b	**90**	**stuks**	**90**
DEELGEBIED 4	**80**	**stuks**	**80**
DEELGEBIED 5	**9**	**stuks**	**9**
DEELGEBIED 6	**1**	**stuks**	**1**
DEELGEBIED 7	**13**	**stuks**	**13**
TOTAAL EP-GEBIED	**280**		**280**

Het totaal aantal woningequivalenten voor de totale woonlocatie Meerpolder bedraagt 4.540 eenheden (inclusief de functie Meerpolder-Sportpark). Het totaal aantal woningequivalenten voor de totale woonlocatie Meerpolder exclusief de functie Meerpolder-Sportpark bedraagt 3.126 eenheden. Voor het exploitatieplangebied bedraagt het aantal woningequivalenten 280 eenheden.

Voor de toepassing van het proportionaliteitscriterium voor de bepaling van het aandeel van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen kosten voor de buitenplanse voorzieningen, wordt uitgegaan van de verhouding van aantal woningequivalenten voor enerzijds de totale woonlocatie Meerpolder en anderzijds het exploitatieplangbied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de toerekening van kosten gemoeid met de realisatie van de 'hoofdwegenstructuur' en 'hoofdstructuur groen/water'.

2.3 Proportionaliteitsaandeel kosten - hoofdwegenstructuur

De hoofdwegenstructuur bestaat uit de aanleg van hoofdontsluitingswegen en verschillende kunstwerken. Binnen de hoofdwegenstructuur worden meerdere kunstwerken onderscheiden. Het betreft hierbij onder meer de aanleg van rotondes, bruggen en duikers.
De hoofdwegenstructuur is aangelegd ten behoeve van uitsluitend de woonlocatie Meerpolder. Dit betekent dat de kosten van de wegen met een stroomfunctie in de hoofdwegenstructuur 100% toerekenbaar zijn aan de woonlocatie Meerpolder.

Voor een aantal kunstwerken (i.c. rotondes aan de randen van het plangebied van Meerpolder) geldt dat deze voor de woonlocatie Meerpolder een bovenwijks karakter hebben. De kosten van deze kunstwerken zijn om die reden deels toegerekend aan de woonlocatie Meerpolder.

De toerekening van kosten aan het exploitatieplangebied (na toerekening aan Meerpolder) is bepaald op basis van de verhouding in aantal woningequivalenten voor enerzijds de totale woonlocatie Meerpolder (inclusief sportpark) en anderzijds het exploitatieplangebied. Op basis van de verhouding in woningequivalenten bedraagt de toerekenbaarheid van kosten ca. 6,2%.

Aantal woningequivalenten exploitatieplangebied	**280**
Aantal woningequivalenten totale woonlocatie Meerpolder	***4.540***
Toerekeningsfactor hoofdwegenstructuur incl. kunstwerken (grijs)	***6,2%***

2.4 Proportionaliteitsaandeel - hoofdstructuur groen/water

De hoofdstructuur groen/water is volledig aangelegd ten behoeve van de woonlocatie Meerpolder. Dit betekent dat de kosten 100% toerekenbaar zijn aan de woonlocatie Meerpolder.

De toerekening van kosten aan het exploitatieplangebied (na toerekening aan Meerpolder) is op basis van de verhouding in aantal woningequivalenten voor enerzijds de totale woonlocatie Meerpolder (exclusief sportpark) en anderzijds het exploitatieplangebied. Op basis van de verhouding in woningequivalenten bedraagt de toerekening van kosten ca. 9,0%.

Aantal woningequivalenten exploitatieplangebied	**280**
Aantal woningequivalenten totale woonlocatie Meerpolder excl. sportpark	***3.126***
Toerekeningsfactor hoofdgroen- en waterstructuur	***9,0%***

Bij de bepaling van het proportionaliteitsaandeel voor de toerekening van de kosten van de hoofdgroen- en waterstructuur is geen rekening gehouden met de functie Meerpolder-Sportpark. De reden is dat het sportpark in het bestemmingsplan Meerpolder uit 2001 is aangemerkt als een stadspark, als onderdeel van de totale groenstructuur. De onderdelen van de hoofdgroenstructuur verkrijgen stevigheid en houdbaarheid door stapeling van functies: het gaat om een samenstel van ecologische, waterhuishoudkundige en recreatieve functies[2].

2.5 Totaaloverzicht van aan het exploitatieplangebied toe te rekenen kosten van buitenplanse voorzieningen

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van de buitenplanse kosten welke op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn toegerekend aan het exploitatieplangebied.

[2] Zie toelichting bestemmingsplan Meerpolder (2001), paragraaf 4.5 Groen en Water;

Voorziening	totale kosten per 1-7-2022 (nominaal)	Stap 1 % toerekenbaar woonlocatie Meerpolder	Stap 1 kosten toerekening woonlocatie Meerpolder	Stap 2 % toerekenbaar exploitatie-plangebied	Stap 2 kosten toerekening exploitatie-plangebied	proportionalit eit toerekening exploitatie-plangebied
1. hoofdwegenstructuur	**€ 45.248.394**		**€ 35.730.624**		**€ 2.466.962**	**4,9%**
- Aanlegkosten	€ 19.162.517	79,0%	€ 15.131.778	6,2%	€ 933.272	
- VTU	€ 2.874.378	79,0%	€ 2.269.767	6,2%	€ 139.991	
- Inbrengwaarde	€ 23.211.500	79,0%	€ 18.329.078	6,2%	€ 1.130.470	
- Rente aanlegkosten en VTU periode 2000 t/m 2011					€ 263.229	
2. hoofdgroen-en waterstructuur	**€ 40.197.042**		**€ 40.197.042**		**€ 3.769.896**	**9,0%**
- Aanlegkosten	€ 9.088.384	100,0%	€ 9.088.384	9,0%	€ 814.056	
- VTU	€ 1.363.258	100,0%	€ 1.363.258	9,0%	€ 122.108	
- Inbrengwaarde	€ 29.745.400	100,0%	€ 29.745.400	9,0%	€ 2.664.327	
- Rente aanlegkosten en VTU periode 2000 t/m 2011					€ 169.405	
Totaal (nominaal bedrag per 1 juli 2022)					**€ 6.236.858**	

Het totaalbedrag van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen buitenplanse voorzieningen bedraagt € 6.236.858 (nominale waarde per 1 juli 2022). De netto contante waarde per 1 juli 2022 bedraagt € 6.237.455 Verwezen wordt voorts naar het als bijlage 19.1 bij dit exploitatieplan gevoegde overzicht Detailuitwerking raming kosten exploitatieplan.

OVERZICHT AANLEGKOSTEN EN VTU HOOFDWEGENSTRUCTUUR EN HOOFDGROEN- EN WATERSTRUCTUUR

AANLEGKOSTEN							
Element	code	Bron	kosten nominaal per 1-7-2022	Stap 1 Toerekenbaar (%) Meerpolder totaal	Stap 1 kosten na toerekening Meerpolder totaal	Stap 2 Toerekenbaar (%) exploitatieplan-gebied	Stap 2 kosten na toerekening exploitatieplan-gebied
A. Hoofdwegenstructuur incl. kunstwerken (grijs)							
Naardermeerstraat	w514	Boekwaarde GREX, raming Naardermeerstraat	€ 1.118.633	100,0%	€ 1.118.633	6,2%	€ 68.993
	k624	Raming Naarderstraat					
	k633						
Oostmeerlaan	w501, w502, w503	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 2.671.448	100,0%	€ 2.671.448	6,2%	€ 164.765
	k613, k614	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 798.000	100,0%	€ 798.000	6,2%	€ 49.218
Oostmeerlaan	w510, w511	Boekwaarde GREX	€ 669.655	100,0%	€ 669.655	6,2%	€ 41.302
Oudelandselaan	w505, w506	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.596.368	100,0%	€ 1.596.368	6,2%	€ 98.458
Oudelandselaan	w507, w508, w509	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 2.900.880	100,0%	€ 2.900.880	6,2%	€ 178.916
	k658, k659	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 19.481	100,0%	€ 19.481	6,2%	€ 1.202
	k616	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.131.500	100,0%	€ 1.131.500	6,2%	€ 69.787
Klapwijksezoom		Boekwaarde GREX	€ 214.257	100,0%	€ 214.257	6,2%	€ 13.215
Rivierenstraat e.o.		Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.275.068	100,0%	€ 1.275.068	6,2%	€ 78.641
Briellestraat e.o.		Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 380.188	100,0%	€ 380.188	6,2%	€ 23.449
Markermeerstraat		Boekwaarde GREX, raming Markermeerstraat	€ 729.779	100,0%	€ 729.779	6,2%	€ 45.010
Rotonde OML (aanname)	w500	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.435.744	25,0%	€ 358.936	6,2%	€ 22.138
Rotonde OLL (aanname)	w504	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.675.035	25,0%	€ 418.759	6,2%	€ 25.827
Rotonde NEW-OML	w512, k638, k639	Boekwaarde GREX	€ 2.546.481	33,3%	€ 848.827	6,2%	€ 52.353
TOTAAL AANLEGKOSTEN			€ 19.162.517		€ 15.131.778		€ 933.272
AANDEEL AANLEGKOSTEN TOEREKENBAAR							4,9%
B. Hoofdstructuur groen/water							
	G11	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 500.763	100,0%	€ 500.763	9,0%	€ 44.854
	k661						
	k662						
	k652						
	k653						
	G4, G5, G7	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.453.788	100,0%	€ 1.453.788	9,0%	€ 130.217
Westerscheldepad e.o.	G12	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.532.070	100,0%	€ 1.532.070	9,0%	€ 137.229
Lingestraat e.o.	G6	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.489.904	100,0%	€ 1.489.904	9,0%	€ 133.452
Meerwegzone e.o.	G8	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.426.568	100,0%	€ 1.426.568	9,0%	€ 127.779
Kade noord e.o.	G9	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 417.015	100,0%	€ 417.015	9,0%	€ 37.352
Speelkade	G10	Raming SPEELKADE	€ 55.478	100,0%	€ 55.478	9,0%	€ 4.969
Kade zuid e.o.	G2, G3	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 698.463	100,0%	€ 698.463	9,0%	€ 62.562
Kade zuid e.o.	G1	Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 230.042	100,0%	€ 230.042	9,0%	€ 20.605
Romenpad, Kamperpad e.o.		Algemeen - MP exploitatieplan 2015 (28-12-15)	€ 1.284.294	100,0%	€ 1.284.294	9,0%	€ 115.036
TOTAAL AANLEGKOSTEN			€ 9.088.384		€ 9.088.384		€ 814.056
AANDEEL AANLEGKOSTEN TOEREKENBAAR							9,0%
TOTAAL AANLEGKOSTEN A+B			€ 28.250.901		€ 24.220.163		€ 1.747.329

VTU						
Element					% VTU	
A. Hoofdverkeersontsluiting incl. kunstwerken (grijs)					15,0%	€ 139.991
B. Groen-/blauwe hoofdplanstructuur					15,0%	€ 122.108
TOTAAL KOSTEN VTU TOEREKENBAAR						€ 262.099

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie:	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur:	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 20 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN

UITGIFTE KAVELS (art. 6.2.7. a. uitgifte van gronden in exploitatiegebied)

A. TE REALISEREN

Omschrijving 1	Gewogen Eenheden NCW	Gewogen Eenheden nominaal		Opbrengst per gewogen eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Deelgebied 1b	**29.876**	**29.356**			**5.577.720**	**-**	**5.577.720**	**5.577.720**
Eigendom 23.1	9.799	9.628		190	1.829.380		1.829.380	1.829.380
Eigendom 23.2	9.262	9.101		190	1.729.235		1.729.235	1.729.235
Eigendom 44.1	3.639	3.576		190	679.390		679.390	679.390
Eigendom 44.2	331	326		190	61.880		61.880	61.880
Eigendom 44.3	316	311		190	59.070		59.070	59.070
Eigendom 89.1	1.769	1.738		190	330.255		330.255	330.255
Eigendom 89.2	4.759	4.676		190	888.510		888.510	888.510
Deelgebied 3b	**8.119**	**7.816**			**1.485.000**	**-**	**1.485.000**	**1.485.000**
Eigendom 163	4.733	4.556		190	865.700		865.700	865.700
Eigendom 164	3.257	3.135		190	595.650		595.650	595.650
Eigendom 44.5	21	20		190	3.850		3.850	3.850
Eigendom 161	108	104		190	19.800		19.800	19.800
Totalen	**37.995**	**37.172**		**7.062.720**	**7.062.720**	**-**	**7.062.720**	**7.062.720**

B. Gerealiseerd

Omschrijving 1	Gewogen Eenheden NCW	Gewogen Eenheden nominaal		Opbrengst per gewogen eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Deelgebied 1a	**3.653**	**2.965**			**563.325**	**563.325**		
Eigendom 148	1.822	1.478		190	280.875	280.875		
Eigendom 203	1.818	1.476		190	280.350	280.350		
Eigendom 208	14	11		190	2.100	2.100		
Deelgebied 2	**9.593**	**8.947**			**1.700.001**	**1.700.001**		
Eigendom 152	467	436		190	82.829	82.829		
Eigendom 158	908	847		190	160.982	160.982		
Eigendom 162	550	513		190	97.525	97.525		
Eigendom 165	479	446		190	84.833	84.833		
Eigendom 168	452	422		190	80.157	80.157		
Eigendom 173	479	446		190	84.833	84.833		
Eigendom 177	479	446		190	84.833	84.833		
Eigendom 178	912	851		190	161.650	161.650		
Eigendom 181	452	422		190	80.157	80.157		
Eigendom 185	452	422		190	80.157	80.157		
Eigendom 186	467	436		190	82.829	82.829		
Eigendom 191	788	735		190	139.607	139.607		
Eigendom 196	754	703		190	133.595	133.595		
Eigendom 200	467	436		190	82.829	82.829		
Eigendom 202	479	446		190	84.833	84.833		
Eigendom 205	516	482		190	91.513	91.513		
Eigendom 206	490	457		190	86.837	86.837		
Deelgebied 3a	**44.550**	**40.086**			**7.616.306**	**7.616.306**		
Eigendom 14	914	795		190	150.976	150.976		
Eigendom 28	914	795		190	150.976	150.976		
Eigendom 39	914	795		190	150.976	150.976		
Eigendom 58	914	795		190	150.976	150.976		
Eigendom 63	963	837		190	159.040	159.040		
Eigendom 222	909	790		190	150.080	150.080		
Eigendom 76	868	755		190	143.360	143.360		
Eigendom 81	914	795		190	150.976	150.976		
Eigendom 85	868	755		190	143.360	143.360		
Eigendom 88	909	790		190	150.080	150.080		
Eigendom 97	909	790		190	150.080	150.080		
Eigendom 103	914	795		190	150.976	150.976		
Eigendom 117	914	795		190	150.976	150.976		
Eigendom 138	909	790		190	150.080	150.080		
Eigendom 139	868	755		190	143.360	143.360		
Eigendom 140	871	757		190	143.808	143.808		
Eigendom 149	412	384		190	73.049	73.049		
Eigendom 150	727	650		190	123.539	123.539		
Eigendom 151	768	687		190	130.454	130.454		
Eigendom 153	650	606		190	115.234	115.234		
Eigendom 154	601	561		190	106.582	106.582		
Eigendom 155	915	818		190	155.346	155.346		
Eigendom 156	432	403		190	76.635	76.635		
Eigendom 157	1.729	1.579		190	300.009	300.009		
Eigendom 159	791	738		190	140.244	140.244		
Eigendom 160	553	515		190	97.940	97.940		
Eigendom 167	811	756		190	143.726	143.726		
Eigendom 169	555	518		190	98.352	98.352		
Eigendom 170	915	818		190	155.346	155.346		
Eigendom 171	869	776		190	147.509	147.509		
Eigendom 172	1.478	1.350		190	256.447	256.447		
Eigendom 174	324	302		190	57.364	57.364		
Eigendom 175	730	653		190	124.000	124.000		
Eigendom 176	1.434	1.310		190	248.846	248.846		
Eigendom 179	915	818		190	155.346	155.346		
Eigendom 180	1.626	1.484		190	282.017	282.017		
Eigendom 182	576	537		190	102.055	102.055		
Eigendom 183	768	687		190	130.454	130.454		
Eigendom 184	405	377		190	71.705	71.705		
Eigendom 187	768	687		190	130.454	130.454		

Eigendom 188	764	713		190	135.388	135.388		
Eigendom 189	585	546		190	103.701	103.701		
Eigendom 190	583	544		190	103.290	103.290		
Eigendom 192	555	518		190	98.352	98.352		
Eigendom 194	1.511	1.380		190	262.130	262.130		
Eigendom 195	915	818		190	155.346	155.346		
Eigendom 197	296	276		190	52.434	52.434		
Eigendom 198	1.164	1.041		190	197.755	197.755		
Eigendom 201	460	429		190	81.564	81.564		
Eigendom 209	2.726	2.543		190	483.161	483.161		
Eigendom 218	768	687		190	130.454	130.454		
Deelgebied 4	**31.719**	**26.274**			**4.992.111**	**4.992.111**		
Eigendom 4	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 6	507	411		190	78.101	78.101		
Eigendom 9	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 11	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 13	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 26	406	329		190	62.592	62.592		
Eigendom 27	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 29	507	411		190	78.101	78.101		
Eigendom 45	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 48	392	318		190	60.376	60.376		
Eigendom 51	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 62	503	408		190	77.547	77.547		
Eigendom 68	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 223	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 71	503	408		190	77.547	77.547		
Eigendom 75	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 90	402	327		190	62.038	62.038		
Eigendom 94	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 101	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 102	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 104	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 108.1	3.470	2.914		190	553.733	553.733		
Eigendom 108.2	3.058	2.568		190	487.981	487.981		
Eigendom 108.3	3.051	2.563		190	486.894	486.894		
Eigendom 108.4	3.065	2.574		190	489.067	489.067		
Eigendom 108.5	3.065	2.574		190	489.067	489.067		
Eigendom 108.6	3.061	2.571		190	488.524	488.524		
Eigendom 109	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 116	406	329		190	62.592	62.592		
Eigendom 129	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 130	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 131	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 132	406	329		190	62.592	62.592		
Eigendom 133	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 134	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 135	388	315		190	59.822	59.822		
Eigendom 136	384	312		190	59.268	59.268		
Eigendom 137	388	315		190	59.822	59.822		
Deelgebied 5	**14.905**	**14.477**			**2.750.671**	**2.750.671**		
Eigendom 166	1.825	1.764		190	335.234	335.234		
Eigendom 199	1.355	1.310		190	248.924	248.924		
Eigendom 204	1.550	1.499		190	284.754	284.754		
Eigendom 210.1	14	14		190	2.643	2.643		
Eigendom 210.2	29	28		190	5.287	5.287		
Eigendom 210.3	26	25		190	4.758	4.758		
Eigendom 210.4	26	25		190	4.758	4.758		
Eigendom 210.5	26	25		190	4.758	4.758		
Eigendom 210.6	20	19		190	3.701	3.701		
Eigendom 210.7	26	25		190	4.758	4.758		
Eigendom 210.8	26	25		190	4.758	4.758		
Eigendom 210.9	23	22		190	4.229	4.229		
Eigendom 213	1.861	1.783		190	338.772	338.772		
Eigendom 214	1.625	1.598		190	303.534	303.534		
Eigendom 215	2.024	1.990		190	378.062	378.062		
Eigendom 216	1.382	1.359		190	258.119	258.119		
Eigendom 217	1.618	1.564		190	297.164	297.164		
Eigendom 219	1.450	1.402		190	266.454	266.454		
Deelgebied 6	**2.758**	**2.153**			**408.975**	**408.975**		
Eigendom 212	2.758	2.153		190	408.975	408.975		
Deelgebied 7	**6.763**	**5.277**			**1.002.687**	**1.002.687**		
Eigendom 2	328	256		190	48.596	48.596		
Eigendom 12	361	282		190	53.533	53.533		
Eigendom 20	1.506	1.175		190	223.225	223.225		
Eigendom 25	277	216		190	40.999	40.999		
Eigendom 59	277	216		190	40.999	40.999		
Eigendom 83	277	216		190	40.999	40.999		
Eigendom 87	277	216		190	40.999	40.999		
Eigendom 100	277	216		190	40.999	40.999		
Eigendom 106	277	216		190	40.999	40.999		
Eigendom 126	1.895	1.479		190	280.992	280.992		
Eigendom 207	1.014	791		190	150.347	150.347		
Totalen	**113.941**	**100.179**			**19.034.075**	**19.034.075**		
Totalen A+B	**151.936**	**137.352**		**7.062.720**	**26.096.795**	**19.034.075**	**7.062.720**	**-**

SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK **(art. 6.2.7. b. subsidies en bijdragen gemeente)**

Totalen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE **(art. 6.2.7. b. subsidies en bijdragen provincie)**

Totalen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

OPBRENGSTEN UIT TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES **(art. 6.2.7. c. opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties)**

Totalen			**-**	**-**	**-**	**-**

TOTALE OPBRENGSTEN

	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	
Totale opbrengsten	**26.096.795**	**19.034.075**	**7.062.720**	OK

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Gemeente:	Gemeente Lansingerland	Modelversie	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

Bijlage 21 - Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie

KASSTROOM - NOMINAAL

NOMINALE KOSTEN	Kostenstijging			Totaal													Realisatie	Prognose	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Omschrijving	2022-II	2023 - 2024	Jaar 2025 >	Nominaal	1-1-2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-I	(boekwaarde)	nominaal	gefaseerd	II					
INBRENGWAARDE	4,00%	3,00%	2,00%	10.753.998													10.753.998								
A) ONDERZOEKSKOSTEN	4,00%	3,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING	4,00%	3,00%	2,00%	254.305	-	-	-	-	102.968	-	-5.135	-1.294	996	44.831	1.531	-	143.897	110.408	110.408	-	-	110.408	-	-	-
C) GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN	4,00%	3,00%	2,00%	6.194.731	-	-	-	-	2.199.508	355.825	-47.255	458.387	230.166	342.922	93.566	-	3.633.119	2.561.612	2.561.612	752.117	747.855	960.712	100.928	-	-
D) KOSTEN MAATREGELEN, PLANNEN, BESLUITEN, F	4,00%	3,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
E) KOSTEN VOORZIENINGEN BUITEN HET EXPLOITAT	4,00%	3,00%	2,00%	6.236.858	2.190.185	110.634	71.385	31.148	1.444	4.823	2.928	-	-	-	-	-	6.207.345	29.513	29.513	-	23.799	5.715	-	-	-
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	4,00%	3,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	4,00%	3,00%	2,00%	989.040	-	-	950.894	-	15.445	-	-770	-194	149	6.725	230	-	972.479	16.561	16.561	-	-	16.561	-	-	-
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	4,00%	3,00%	2,00%	148.777	-	-	148.777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148.777		-	-	-	-	-	-	-
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	4,00%	3,00%	2,00%	24.000	-	-	24.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.000		-	-	-	-	-	-	-
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOS"	4,00%	3,00%	2,00%	1.278.838	-	-	1.278.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.278.838		-	-	-	-	-	-	-
K) TIJDELIJK BEHEER	4,00%	3,00%	2,00%	100.181	-	-	-	-	43.099	512	184	28	1.409	434	229	-	45.894	54.288	54.288	-	27.144	27.144	-	-	-
L) PLANSCHADE	4,00%	3,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	4,00%	3,00%	2,00%	-	-												-		-						
N) RENTEKOSTEN				1.770.658		51.768	125.634	173.869	221.843	170.323	177.330	185.516	155.703	163.685	170.637	174.350	1.770.658								
TOTALEN NOMINAAL				**27.751.388**	2.190.185	162.403	2.599.528	205.017	2.584.307	531.483	127.280	642.443	388.425	558.596	266.192	174.350	**24.979.005**	**2.772.383**	**2.772.383**	**752.117**	**796.798**	**1.120.540**	**100.928**	**-**	**-**
TOTAAL REELE KOSTEN				**27.970.098**													**24.979.005**		**2.891.093**	**759.528**	**826.746**	**1.194.538**	**110.281**	**-**	**-**
KOSTENSTIJGING				**118.710**																**7.411**	**27.948**	**73.998**	**9.354**	**-**	**-**

KASSTROOM - REËEL

REËLE KOSTEN	Totaal														Realisatie	Prognose	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Omschrijving	reële waarde	40909	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-I		(boekwaarde)	reële waarde	gefaseerd	II					
INBRENGWAARDE	10.753.998														10.753.998								
A) ONDERZOEKSKOSTEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING	261.596	-	-	-	-	102.968	-	-5.135	-1.294	996	44.831	1.531	-		143.897		117.700	-	-	117.700	-	-	-
C) GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN	6.301.105	-	-	-	-	2.199.508	355.825	-47.255	458.387	230.166	342.922	93.566	-		3.633.119		2.667.886	759.528	774.021	1.024.155	110.281	-	-
D) KOSTEN MAATREGELEN, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTSH.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
E) KOSTEN VOORZIENINGEN BUITEN HET EXPLOITATIEPLANGEBIED	6.238.068	2.190.185	110.634	71.385	31.148	1.444	4.823	2.928	-	-	-	-	-		6.207.345		30.723	-	24.631	6.092	-	-	-
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	990.134	-	-	950.894	-	15.445	-	-770	-194	149	6.725	230	-		972.479		17.655	-	-	17.655	-	-	-
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	148.777	-	-	148.777	-	-	-	-	-	-	-	-	-		148.777		-	-	-	-	-	-	-
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	24.000	-	-	24.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-		24.000		-	-	-	-	-	-	-
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	1.278.838	-	-	1.278.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-		1.278.838		-	-	-	-	-	-	-
K) TIJDELIJK BEHEER	102.924	-	-	-	-	43.099	512	184	28	1.409	434	229	-		45.894		57.030	-	28.093	28.936	-	-	-
L) PLANSCHADE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	-	-													-								
N) RENTEKOSTEN	1.770.658	-	51.768	125.634	173.869	221.843	170.323	177.330	185.516	155.703	163.685	170.637	174.350		1.770.658								
TOTALEN REËEL	**27.970.098**	2.190.185	162.403	2.599.528	205.017	2.584.307	531.483	127.280	642.443	388.425	558.596	266.192	174.350		**24.979.005**	**-**	**2.891.093**	**759.528**	**826.746**	**1.194.538**	**110.281**	**-**	**-**

KASSTROOM - CONTANT

CONTANTE KOSTEN	Totaal														Realisatie	Prognose	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Omschrijving	contant	40909	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-I		(boekwaarde)	contant	gefaseerd	II					
INBRENGWAARDE	10.753.998														10.753.998								
A) ONDERZOEKSKOSTEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING	257.694	-	-	-	-	102.968	-	-5.135	-1.294	996	44.831	1.531	-		143.897		113.798	-	-	113.798	-	-	-
C) GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN	6.245.581	-	-	-	-	2.199.508	355.825	-47.255	458.387	230.166	342.922	93.566	-		3.633.119		2.612.462	756.334	761.083	990.202	104.843	-	-
D) KOSTEN MAATREGELEN, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTSH.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
E) KOSTEN VOORZIENINGEN BUITEN HET EXPLOITATIEPLANGEBIED	6.237.455	2.190.185	110.634	71.385	31.148	1.444	4.823	2.928	-	-	-	-	-		6.207.345		30.110	-	24.220	5.890	-	-	-
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	989.549	-	-	950.894	-	15.445	-	-770	-194	149	6.725	230	-		972.479		17.070	-	-	17.070	-	-	-
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	148.777	-	-	148.777	-	-	-	-	-	-	-	-	-		148.777		-	-	-	-	-	-	-
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	24.000	-	-	24.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-		24.000		-	-	-	-	-	-	-
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	1.278.838	-	-	1.278.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-		1.278.838		-	-	-	-	-	-	-
K) TIJDELIJK BEHEER	101.495	-	-	-	-	43.099	512	184	28	1.409	434	229	-		45.894		55.601	-	27.624	27.977	-	-	-
L) PLANSCHADE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-
N) RENTEKOSTEN	1.770.658	-	51.768	125.634	173.869	221.843	170.323	177.330	185.516	155.703	163.685	170.637	174.350		1.770.658								
TOTALEN CONTANT	**27.808.044**	2.190.185	162.403	2.599.528	205.017	2.584.307	531.483	127.280	642.443	388.425	558.596	266.192	174.350		**24.979.005**	**-**	**2.829.039**	**756.334**	**812.926**	**1.154.937**	**104.843**	**-**	**-**

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Gemeente:	Gemeente Lansingerland	Modelversie	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

Bijlage 21 - Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet

KASSTROOM - NOMINAAL

NOMINALE OPBRENGSTEN		Opbrengstenstijging			Totaal	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Realisatie	Prognose	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Omschrijving	Bro	2022-II	2023 - 2024	Jaar 2025 >	nominaal											I	(boekwaarde)	nominaal	gefaseerd	II					
UITGIFTE KAVELS	6.2.7.a	4,00%	3,00%	2,00%	26.096.795	1.411.662	2.560.169	2.995.267	2.390.080	1.736.000	1.465.774	3.840.778	-	1.472.182	1.162.163	-	19.034.075	7.062.720	7.062.720	-	5.577.720	-	1.485.000	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK	6.2.7.b	4,00%	3,00%	2,00%	-				-								-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE	6.2.7.b	4,00%	3,00%	2,00%	-												-	-	-	-	-	-	-	-	-
OPBRENGSTEN UIT TOEKOMSTIGE GROND	6.2.7.c	4,00%	3,00%	2,00%	-												-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN NOMINAAL					**26.096.795**												**19.034.075**	**7.062.720**	**7.062.720**	**-**	**5.577.720**	**-**	**1.485.000**	**-**	**-**
TOTAAL REËLE OPBRENGSTEN					**26.429.571**												**19.034.075**		**7.395.496**	**-**	**5.772.873**	**-**	**1.622.623**	**-**	**-**
INKOMSTENSTIJGING					**332.776**															**-**	**195.153**	**-**	**137.623**	**-**	**-**

KASSTROOM - REËEL

REËLE OPBRENGSTEN	Totaal	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Realisatie	Prognose	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Omschrijving	reële waarde											I	(boekwaarde)	reële waarde	gefaseerd	II					
UITGIFTE KAVELS	26.429.571	1.411.662	2.560.169	2.995.267	2.390.080	1.736.000	1.465.774	3.840.778	-	1.472.182	1.162.163	-	19.034.075		7.395.496	-	5.772.873	-	1.622.623	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
OPBRENGSTEN UIT TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN REËEL	**26.429.571**												**19.034.075**	**-**	**7.395.496**	**-**	**5.772.873**	**-**	**1.622.623**	**-**	**-**

KASSTROOM - CONTANT

CONTANTE OPBRENGSTEN	Totaal	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Realisatie	Prognose	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Omschrijving	contant											I		contant	gefaseerd	II					
UITGIFTE KAVELS	28.867.745	1.809.041	3.154.700	3.566.025	2.749.293	1.942.088	1.605.270	4.117.766	-	1.522.662	1.181.920	-	21.648.765		7.218.980	-	5.676.374	-	1.542.605	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
OPBRENGSTEN UIT TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN CONTANT	**28.867.745**												**21.648.765**	**-**	**7.218.980**	**-**	**5.676.374**	**-**	**1.542.605**	**-**	**-**

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie:	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur:	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 22 MACRO AFTOPPING

"Volgens de systematiek van de Grondexploitatiewet worden de maximaal verhaalbare kosten als volgt bepaald:
Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten van toekomstige grondexploitaties, met als maximum het to taal van de uitgifteopbrengsten (macro-aftopping)".

Macroaftopping (kosten)		*Bedragen op NCW per 1-7-2022*
Totale Kosten	**€**	**27.808.044**
Minus:		
Subsidies en bijdragen gemeente	€	-
Subsidies en bijdragen provincie	€	-
Kosten toekomstige grondexploitaties	€	-
Te verhalen kosten	**€**	**27.808.044**

Macroaftopping (opbrengsten)		*NCW per 1-7-2022*
Totale opbrengsten minus subsidies	**€**	**28.867.745**
Waarvan opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties	€	-
Totale opbrengsten uit gronduitgifte	**€**	**28.867.745**
Maximaal te verhalen	**€**	**27.808.044**

Totaal aantal gewogen eenheden op NCW		**151.936**
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	**€**	**183,03**

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpc	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 23 OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN UITGEEFBAAR GEBIED

Nog te realiseren

UITGIFTECATEGORIEËN	Uitgeefbaar [m²]	Grondprijs [per m² uitg.]	Wegings-factor		Uitgeefbaar gefaseerd	PROGNOSE 2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
	11.729 m²				11.729 m²	-	9.029	-	2.700	-	-
Rijwoningen - vrije sector koop - A	3.872 m²	€ 895,00	4,71		3.872	-	3.872	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A	724 m²	€ 745,00	3,92		724	-	724	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A	2.511 m²	€ 248,90	1,31		2.511	-	2.511	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A	1.310 m²	€ 490,00	2,58		1.310	-	1.310	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A	612 m²	€ 500,00	2,63		612	-	612	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B	2.700 m²	€ 550,00	2,89		2.700	-	-	-	2.700	-	-
-	0 m²	€ -	-		-		-	-	-	-	-

GEWOGEN EENHEDEN NOMINAAL	Uitgeefbaar [m²]	Wegings-factor	Gewogen eenheden totaal		Gew. eenheden gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
	11.729 m²		37.172		37.172	-	29.356	-	7.816	-	-
Rijwoningen - vrije sector koop - A	3.872 m²	4,71	18.239		18.239	-	18.239	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A	724 m²	3,92	2.839		2.839	-	2.839	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A	2.511 m²	1,31	3.289		3.289	-	3.289	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A	1.310 m²	2,58	3.378		3.378	-	3.378	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A	612 m²	2,63	1.611		1.611	-	1.611	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B	2.700 m²	2,89	7.816		7.816	-	-	-	7.816	-	-
-	0 m²	-	-		-	-	-	-	-	-	-

GEWOGEN EENHEDEN REËEL	Gew. eenheden Reëel	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
	38.924	-	30.384	-	8.540	-	-
Rijwoningen - vrije sector koop - A	18.877	-	18.877	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A	2.938	-	2.938	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A	3.405	-	3.405	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A	3.497	-	3.497	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A	1.667	-	1.667	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B	8.540	-	-	-	8.540	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

GEWOGEN EENHEDEN NETTO CONTANTE WAARDE	Gew. eenheden NCW	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
	37.995	-	29.876	-	8.119	-	-
Rijwoningen - vrije sector koop - A	18.562	-	18.562	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A	2.889	-	2.889	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A	3.348	-	3.348	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A	3.438	-	3.438	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A	1.639	-	1.639	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B	8.119	-	-	-	8.119	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Weert	Modelversie	2020
Plannaam:	1e herziening exploitatieplan Laanveld	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

jaar
half jaar
kwartaal

BIJLAGE 23 OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Gerealiseerd

Eigendom	UITGIFTECATEGORIE	Uitgeefbaar (m²)		Grondprijs (per m2 uitg)	Wegingsfactor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar realisatie	
Deelgebied 1a		1.073 m²				2.965	3.653	1.073	
Eigendom 149	Vrijstaand, vrije sector kavels - 1	535 m²	€ 525,00		2,76	1.478	1.822	535	OK
Eigendom 203	Vrijstaand, vrije sector kavels - 1	534 m²	€ 525,00		2,76	1.476	1.818	534	OK
Eigendom 208	Uitgeefbaar verhanding/groen - 1	4 m²	€ 525,00		2,76	11	14	4	OK
Deelgebied 2		2.545 m²				8.947	9.593	2.545	
Eigendom 152	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	124 m²	€ 667,98		3,52	436	467	124	OK
Eigendom 159	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	241 m²	€ 667,98		3,52	847	908	241	OK
Eigendom 162	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	146 m²	€ 667,98		3,52	513	550	146	OK
Eigendom 165	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	127 m²	€ 667,98		3,52	446	479	127	OK
Eigendom 168	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	120 m²	€ 667,98		3,52	422	452	120	OK
Eigendom 173	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	127 m²	€ 667,98		3,52	446	479	127	OK
Eigendom 177	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	127 m²	€ 667,98		3,52	446	479	127	OK
Eigendom 178	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	242 m²	€ 667,98		3,52	851	912	242	OK
Eigendom 181	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	120 m²	€ 667,98		3,52	422	452	120	OK
Eigendom 185	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	120 m²	€ 667,98		3,52	422	452	120	OK
Eigendom 186	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	124 m²	€ 667,98		3,52	436	467	124	OK
Eigendom 191	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	209 m²	€ 667,98		3,52	735	788	209	OK
Eigendom 196	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	200 m²	€ 667,98		3,52	703	754	200	OK
Eigendom 200	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	124 m²	€ 667,98		3,52	436	467	124	OK
Eigendom 202	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	127 m²	€ 667,98		3,52	446	479	127	OK
Eigendom 205	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	137 m²	€ 667,98		3,52	482	516	137	OK
Eigendom 206	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	130 m²	€ 667,98		3,52	457	490	130	OK
Deelgebied 3a		17.269 m²				40.095	44.550	17.269	
Eigendom 14	Tweekappers - vrije sector koop - 1	337 m²	€ 448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 28	Tweekappers - vrije sector koop - 1	337 m²	€ 448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 39	Tweekappers - vrije sector koop - 1	337 m²	€ 448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 58	Tweekappers - vrije sector koop - 1	337 m²	€ 448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 63	Tweekappers - vrije sector koop - 1	355 m²	€ 448,00		2,36	837	963	355	OK
Eigendom 76	Tweekappers - vrije sector koop - 1	320 m²	€ 448,00		2,36	755	869	320	OK
Eigendom 81	Tweekappers - vrije sector koop - 1	337 m²	€ 448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 85	Tweekappers - vrije sector koop - 1	320 m²	€ 448,00		2,36	755	868	320	OK
Eigendom 88	Tweekappers - vrije sector koop - 1	335 m²	€ 448,00		2,36	790	909	335	OK
Eigendom 97	Tweekappers - vrije sector koop - 1	335 m²	€ 448,00		2,36	790	909	335	OK
Eigendom 103	Tweekappers - vrije sector koop - 1	337 m²	€ 448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 117	Tweekappers - vrije sector koop - 1	337 m²	€ 448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 138	Tweekappers - vrije sector koop - 1	335 m²	€ 448,00		2,36	790	909	335	OK
Eigendom 139	Tweekappers - vrije sector koop - 1	320 m²	€ 448,00		2,36	755	868	320	OK
Eigendom 140	Tweekappers - vrije sector koop - 1	321 m²	€ 448,00		2,36	757	871	321	OK
Eigendom 149	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	163 m²	€ 448,16		2,36	384	412	163	OK
Eigendom 150	Tweekappers - vrije sector koop - 2	269 m²	€ 460,97		2,43	653	727	269	OK
Eigendom 151	Tweekappers - vrije sector koop - 2	283 m²	€ 460,97		2,43	687	766	283	OK
Eigendom 153	Vrijstaand - vrije sector koop - 1	364 m²	€ 316,58		1,67	608	650	364	OK
Eigendom 154	Tweekappers - vrije sector koop - 3	259 m²	€ 411,51		2,17	561	501	259	OK
Eigendom 155	Tweekappers - vrije sector koop - 2	337 m²	€ 460,97		2,43	818	915	337	OK
Eigendom 156	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	171 m²	€ 448,16		2,36	403	432	171	OK
Eigendom 157	Vrijstaand, vrije sector kavels - 2	596 m²	€ 503,37		2,65	1.579	1.729	596	OK
Eigendom 159	Vrijstaand - vrije sector koop - 1	443 m²	€ 316,58		1,67	738	791	443	OK
Eigendom 160	Tweekappers - vrije sector koop - 3	238 m²	€ 411,51		2,17	516	553	238	OK
Eigendom 167	Vrijstaand - vrije sector koop - 1	454 m²	€ 316,58		1,67	758	811	454	OK
Eigendom 169	Tweekappers - vrije sector koop - 3	239 m²	€ 411,51		2,17	518	556	239	OK
Eigendom 170	Tweekappers - vrije sector koop - 2	337 m²	€ 460,97		2,43	818	915	337	OK
Eigendom 171	Tweekappers - vrije sector koop - 2	320 m²	€ 460,97		2,43	778	869	320	OK
Eigendom 172	Vrijstaand, vrije sector kavels - 3	509 m²	€ 503,83		2,65	1.350	1.478	509	OK
Eigendom 174	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	128 m²	€ 448,16		2,36	302	324	128	OK
Eigendom 175	Tweekappers - vrije sector koop - 2	269 m²	€ 460,97		2,43	653	730	269	OK
Eigendom 176	Vrijstaand, vrije sector kavels - 4	500 m²	€ 497,69		2,62	1.310	1.434	500	OK
Eigendom 179	Tweekappers - vrije sector koop - 2	337 m²	€ 460,97		2,43	818	915	337	OK
Eigendom 180	Vrijstaand, vrije sector kavels - 5	557 m²	€ 505,31		2,66	1.484	1.626	557	OK
Eigendom 182	Tweekappers - vrije sector koop - 3	249 m²	€ 411,51		2,17	537	576	249	OK
Eigendom 183	Tweekappers - vrije sector koop - 2	283 m²	€ 460,97		2,43	687	766	283	OK
Eigendom 184	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	160 m²	€ 448,16		2,36	377	405	160	OK
Eigendom 187	Tweekappers - vrije sector koop - 2	283 m²	€ 460,97		2,43	687	766	283	OK
Eigendom 188	Tweekappers - vrije sector koop - 3	329 m²	€ 411,51		2,17	713	764	329	OK
Eigendom 189	Tweekappers - vrije sector koop - 3	252 m²	€ 411,51		2,17	546	585	252	OK
Eigendom 190	Tweekappers - vrije sector koop - 3	251 m²	€ 411,51		2,17	544	583	251	OK
Eigendom 192	Tweekappers - vrije sector koop - 3	239 m²	€ 411,51		2,17	518	555	239	OK
Eigendom 194	Vrijstaand, vrije sector kavels - 6	533 m²	€ 491,80		2,59	1.380	1.511	533	OK
Eigendom 195	Tweekappers - vrije sector koop - 2	337 m²	€ 460,97		2,43	818	915	337	OK
Eigendom 197	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	117 m²	€ 448,16		2,36	276	296	117	OK
Eigendom 198	Tweekappers - vrije sector koop - 2	429 m²	€ 460,97		2,43	1.041	1.164	429	OK
Eigendom 201	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	182 m²	€ 448,16		2,36	429	460	182	OK
Eigendom 209	Uitgeefbaar verhanding/groen - 2	1.235 m²	€ 391,22		2,06	2.543	2.726	1.235	OK
Eigendom 218	Tweekappers - vrije sector koop - 2	283 m²	€ 460,97		2,43	687	766	283	OK
Eigendom 222	Tweekappers - vrije sector koop - 1	335 m²	€ 448,00		2,36	790	909	335	OK

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 1a	-	1.073	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	535	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 203	-	534	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 208	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 2	-	-	-	-	-	-	2.545	-	-	-	-
Eigendom 152	-	-	-	-	-	-	124	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	241	-	-	-	-
Eigendom 162	-	-	-	-	-	-	146	-	-	-	-
Eigendom 165	-	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-
Eigendom 168	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-	-
Eigendom 173	-	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-
Eigendom 177	-	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-
Eigendom 178	-	-	-	-	-	-	242	-	-	-	-
Eigendom 181	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-	-
Eigendom 185	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-	-
Eigendom 186	-	-	-	-	-	-	124	-	-	-	-
Eigendom 191	-	-	-	-	-	-	209	-	-	-	-
Eigendom 196	-	-	-	-	-	-	200	-	-	-	-
Eigendom 200	-	-	-	-	-	-	124	-	-	-	-
Eigendom 202	-	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-
Eigendom 205	-	-	-	-	-	-	137	-	-	-	-
Eigendom 206	-	-	-	-	-	-	130	-	-	-	-
Deelgebied 3a	-	-	-	-5.335	-3.766	-2.695	-5.472	-	-	-	-
Eigendom 14	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 28	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 39	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 58	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 63	-	-	-	355	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 76	-	-	-	320	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 81	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 85	-	-	-	320	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 88	-	-	-	335	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 97	-	-	-	335	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 103	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 117	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 138	-	-	-	335	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 139	-	-	-	320	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 140	-	-	-	321	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	-	-	-	-	-	163	-	-	-	-
Eigendom 150	-	-	-	-	269	-	-	-	-	-	-
Eigendom 151	-	-	-	-	283	-	-	-	-	-	-
Eigendom 153	-	-	-	-	-	-	364	-	-	-	-
Eigendom 154	-	-	-	-	-	-	259	-	-	-	-
Eigendom 155	-	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-
Eigendom 156	-	-	-	-	-	-	171	-	-	-	-
Eigendom 157	-	-	-	-	-	596	-	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	443	-	-	-	-
Eigendom 160	-	-	-	-	-	-	238	-	-	-	-
Eigendom 167	-	-	-	-	-	-	454	-	-	-	-
Eigendom 169	-	-	-	-	-	-	239	-	-	-	-
Eigendom 170	-	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-
Eigendom 171	-	-	-	-	320	-	-	-	-	-	-
Eigendom 172	-	-	-	-	-	509	-	-	-	-	-
Eigendom 174	-	-	-	-	-	-	128	-	-	-	-
Eigendom 175	-	-	-	-	269	-	-	-	-	-	-
Eigendom 176	-	-	-	-	-	500	-	-	-	-	-
Eigendom 179	-	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-
Eigendom 180	-	-	-	-	-	557	-	-	-	-	-
Eigendom 182	-	-	-	-	-	-	249	-	-	-	-
Eigendom 183	-	-	-	-	283	-	-	-	-	-	-
Eigendom 184	-	-	-	-	-	-	160	-	-	-	-
Eigendom 187	-	-	-	-	283	-	-	-	-	-	-
Eigendom 188	-	-	-	-	-	-	329	-	-	-	-
Eigendom 189	-	-	-	-	-	-	252	-	-	-	-
Eigendom 190	-	-	-	-	-	-	251	-	-	-	-
Eigendom 192	-	-	-	-	-	-	239	-	-	-	-
Eigendom 194	-	-	-	-	-	533	-	-	-	-	-
Eigendom 195	-	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-
Eigendom 197	-	-	-	-	-	-	117	-	-	-	-
Eigendom 198	-	-	-	-	429	-	-	-	-	-	-
Eigendom 201	-	-	-	-	-	-	182	-	-	-	-
Eigendom 209	-	-	-	-	-	-	1.235	-	-	-	-
Eigendom 218	-	-	-	-	283	-	-	-	-	-	-
Eigendom 222	-	-	-	-	335	-	-	-	-	-	-

NOMINAAL GEWOGEN EENHEDEN

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 1a	-	2.965	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	1.478	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 203	-	1.476	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 208	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 2	-	-	-	-	-	-	8.947	-	-	-	-
Eigendom 152	-	-	-	-	-	-	436	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	847	-	-	-	-
Eigendom 162	-	-	-	-	-	-	513	-	-	-	-
Eigendom 165	-	-	-	-	-	-	446	-	-	-	-
Eigendom 168	-	-	-	-	-	-	422	-	-	-	-
Eigendom 173	-	-	-	-	-	-	446	-	-	-	-
Eigendom 177	-	-	-	-	-	-	446	-	-	-	-
Eigendom 178	-	-	-	-	-	-	851	-	-	-	-
Eigendom 181	-	-	-	-	-	-	422	-	-	-	-
Eigendom 185	-	-	-	-	-	-	422	-	-	-	-
Eigendom 186	-	-	-	-	-	-	436	-	-	-	-
Eigendom 191	-	-	-	-	-	-	735	-	-	-	-
Eigendom 196	-	-	-	-	-	-	703	-	-	-	-
Eigendom 200	-	-	-	-	-	-	436	-	-	-	-
Eigendom 202	-	-	-	-	-	-	446	-	-	-	-
Eigendom 205	-	-	-	-	-	-	482	-	-	-	-
Eigendom 206	-	-	-	-	-	-	457	-	-	-	-
Deelgebied 3a	-	-	-	-12.579	-9.137	-7.102	-11.267	-	-	-	-
Eigendom 14	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 28	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 39	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 58	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 63	-	-	-	837	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 76	-	-	-	755	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 81	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 85	-	-	-	755	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 88	-	-	-	790	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 97	-	-	-	790	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 103	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 117	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 138	-	-	-	790	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 139	-	-	-	755	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 140	-	-	-	757	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	-	-	-	-	-	384	-	-	-	-
Eigendom 150	-	-	-	-	650	-	-	-	-	-	-
Eigendom 151	-	-	-	-	687	-	-	-	-	-	-
Eigendom 153	-	-	-	-	-	-	608	-	-	-	-
Eigendom 154	-	-	-	-	-	-	561	-	-	-	-
Eigendom 155	-	-	-	-	818	-	-	-	-	-	-
Eigendom 156	-	-	-	-	-	-	403	-	-	-	-
Eigendom 157	-	-	-	-	-	1.579	-	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	738	-	-	-	-
Eigendom 160	-	-	-	-	-	-	516	-	-	-	-
Eigendom 167	-	-	-	-	-	-	758	-	-	-	-
Eigendom 169	-	-	-	-	-	-	518	-	-	-	-
Eigendom 170	-	-	-	-	818	-	-	-	-	-	-
Eigendom 171	-	-	-	-	778	-	-	-	-	-	-
Eigendom 172	-	-	-	-	-	1.350	-	-	-	-	-
Eigendom 174	-	-	-	-	-	-	302	-	-	-	-
Eigendom 175	-	-	-	-	653	-	-	-	-	-	-
Eigendom 176	-	-	-	-	-	1.310	-	-	-	-	-
Eigendom 179	-	-	-	-	818	-	-	-	-	-	-
Eigendom 180	-	-	-	-	-	1.484	-	-	-	-	-
Eigendom 182	-	-	-	-	-	-	537	-	-	-	-
Eigendom 183	-	-	-	-	687	-	-	-	-	-	-
Eigendom 184	-	-	-	-	-	-	377	-	-	-	-
Eigendom 187	-	-	-	-	687	-	-	-	-	-	-
Eigendom 188	-	-	-	-	-	-	713	-	-	-	-
Eigendom 189	-	-	-	-	-	-	546	-	-	-	-
Eigendom 190	-	-	-	-	-	-	544	-	-	-	-
Eigendom 192	-	-	-	-	-	-	518	-	-	-	-
Eigendom 194	-	-	-	-	-	1.380	-	-	-	-	-
Eigendom 195	-	-	-	-	818	-	-	-	-	-	-
Eigendom 197	-	-	-	-	-	-	276	-	-	-	-
Eigendom 198	-	-	-	-	1.041	-	-	-	-	-	-
Eigendom 201	-	-	-	-	-	-	429	-	-	-	-
Eigendom 209	-	-	-	-	-	-	2.543	-	-	-	-
Eigendom 218	-	-	-	-	687	-	-	-	-	-	-
Eigendom 222	-	-	-	-	790	-	-	-	-	-	-

NETTO CONTANTE GEWOGEN EENHEDEN

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 1a	-	3.653	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	1.822	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 203	-	1.818	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 208	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 2	-	-	-	-	-	-	9.593	-	-	-	-
Eigendom 152	-	-	-	-	-	-	467	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	908	-	-	-	-
Eigendom 162	-	-	-	-	-	-	550	-	-	-	-
Eigendom 165	-	-	-	-	-	-	479	-	-	-	-
Eigendom 168	-	-	-	-	-	-	452	-	-	-	-
Eigendom 173	-	-	-	-	-	-	479	-	-	-	-
Eigendom 177	-	-	-	-	-	-	479	-	-	-	-
Eigendom 178	-	-	-	-	-	-	912	-	-	-	-
Eigendom 181	-	-	-	-	-	-	452	-	-	-	-
Eigendom 185	-	-	-	-	-	-	452	-	-	-	-
Eigendom 186	-	-	-	-	-	-	467	-	-	-	-
Eigendom 191	-	-	-	-	-	-	788	-	-	-	-
Eigendom 196	-	-	-	-	-	-	754	-	-	-	-
Eigendom 200	-	-	-	-	-	-	467	-	-	-	-
Eigendom 202	-	-	-	-	-	-	479	-	-	-	-
Eigendom 205	-	-	-	-	-	-	516	-	-	-	-
Eigendom 206	-	-	-	-	-	-	490	-	-	-	-
Deelgebied 3a	-	-	-	14.410	10.222	7.776	12.090	-	-	-	-
Eigendom 14	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 28	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 39	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 58	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 63	-	-	-	963	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 76	-	-	-	869	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 81	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 85	-	-	-	868	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 88	-	-	-	909	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 97	-	-	-	909	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 103	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 117	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 138	-	-	-	909	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 139	-	-	-	868	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 140	-	-	-	871	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	-	-	-	-	-	412	-	-	-	-
Eigendom 150	-	-	-	-	727	-	-	-	-	-	-
Eigendom 151	-	-	-	-	766	-	-	-	-	-	-
Eigendom 153	-	-	-	-	-	-	650	-	-	-	-
Eigendom 154	-	-	-	-	-	-	501	-	-	-	-
Eigendom 155	-	-	-	-	915	-	-	-	-	-	-
Eigendom 156	-	-	-	-	-	-	432	-	-	-	-
Eigendom 157	-	-	-	-	-	1.729	-	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	791	-	-	-	-
Eigendom 160	-	-	-	-	-	-	553	-	-	-	-
Eigendom 167	-	-	-	-	-	-	811	-	-	-	-
Eigendom 169	-	-	-	-	-	-	556	-	-	-	-
Eigendom 170	-	-	-	-	915	-	-	-	-	-	-
Eigendom 171	-	-	-	-	869	-	-	-	-	-	-
Eigendom 172	-	-	-	-	-	1.478	-	-	-	-	-
Eigendom 174	-	-	-	-	-	-	324	-	-	-	-
Eigendom 175	-	-	-	-	730	-	-	-	-	-	-
Eigendom 176	-	-	-	-	-	1.434	-	-	-	-	-
Eigendom 179	-	-	-	-	915	-	-	-	-	-	-
Eigendom 180	-	-	-	-	-	1.626	-	-	-	-	-
Eigendom 182	-	-	-	-	-	-	576	-	-	-	-
Eigendom 183	-	-	-	-	768	-	-	-	-	-	-
Eigendom 184	-	-	-	-	-	-	405	-	-	-	-
Eigendom 187	-	-	-	-	768	-	-	-	-	-	-
Eigendom 188	-	-	-	-	-	-	764	-	-	-	-
Eigendom 189	-	-	-	-	-	-	585	-	-	-	-
Eigendom 190	-	-	-	-	-	-	583	-	-	-	-
Eigendom 192	-	-	-	-	-	-	555	-	-	-	-
Eigendom 194	-	-	-	-	-	1.511	-	-	-	-	-
Eigendom 195	-	-	-	-	915	-	-	-	-	-	-
Eigendom 197	-	-	-	-	-	-	296	-	-	-	-
Eigendom 198	-	-	-	-	1.164	-	-	-	-	-	-
Eigendom 201	-	-	-	-	-	-	460	-	-	-	-
Eigendom 209	-	-	-	-	-	-	2.726	-	-	-	-
Eigendom 218	-	-	-	-	768	-	-	-	-	-	-
Eigendom 222	-	-	-	-	909	-	-	-	-	-	-

Eigendom	UITGIFTECATEGORIE	Uitgeefbaar (m²)	Grondprijs (per m2 uitg)	Weegnge factor	Gewogen eenheden	NCW gewo eenheden	Uitgeefbaar realisatie	
Deelgebied 4		9.117 m²			26.274	31.719	9.117	
Eigendom 4	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 6	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	141 m²	€ 553,91	2,92	411	507	141	OK
Eigendom 9	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 11	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 13	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 26	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	113 m²	€ 553,91	2,92	329	406	113	OK
Eigendom 27	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 29	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	141 m²	€ 553,91	2,92	411	507	141	OK
Eigendom 45	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 48	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	109 m²	€ 553,91	2,92	318	392	109	OK
Eigendom 51	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 62	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	140 m²	€ 553,91	2,92	408	503	140	OK
Eigendom 68	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 71	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	140 m²	€ 553,91	2,92	408	503	140	OK
Eigendom 75	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 90	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	112 m²	€ 553,91	2,92	327	402	112	OK
Eigendom 94	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 101	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 102	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 104	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 108.1	Rijwoningen - zociale huur - 1	1.019 m²	€ 542,41	2,86	2.914	3.470	1.019	OK
Eigendom 108.2	Rijwoningen - zociale huur - 1	899 m²	€ 542,41	2,86	2.569	3.059	899	OK
Eigendom 108.3	Rijwoningen - zociale huur - 1	896 m²	€ 542,41	2,86	2.563	3.051	896	OK
Eigendom 108.4	Rijwoningen - zociale huur - 1	900 m²	€ 542,41	2,86	2.574	3.065	900	OK
Eigendom 108.5	Rijwoningen - zociale huur - 1	900 m²	€ 542,41	2,86	2.574	3.065	900	OK
Eigendom 108.6	Rijwoningen - zociale huur - 1	899 m²	€ 542,41	2,86	2.571	3.061	899	OK
Eigendom 109	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 116	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	113 m²	€ 553,91	2,92	329	406	113	OK
Eigendom 129	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 130	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 131	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 132	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	113 m²	€ 553,91	2,92	329	406	113	OK
Eigendom 133	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 134	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 135	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 136	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	107 m²	€ 553,91	2,92	312	384	107	OK
Eigendom 137	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Eigendom 223	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108	OK
Deelgebied 5		5.279 m²			14.477	14.905	5.279	
Eigendom 166	Vrijstaand - vrije zectorkoop - 7	526 m²	€ 535,52	2,82	1.764	1.826	526	OK
Eigendom 199	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 8	461 m²	€ 539,97	2,84	1.310	1.355	461	OK
Eigendom 204	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 9	532 m²	€ 526,26	2,82	1.499	1.550	532	OK
Eigendom 210.1	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	5 m²	€ 528,67	2,78	14	14	5	OK
Eigendom 210.2	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	10 m²	€ 528,67	2,78	28	29	10	OK
Eigendom 210.3	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	9 m²	€ 528,67	2,78	25	26	9	OK
Eigendom 210.4	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	9 m²	€ 528,67	2,78	25	26	9	OK
Eigendom 210.5	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	9 m²	€ 528,67	2,78	25	26	9	OK
Eigendom 210.6	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	7 m²	€ 528,67	2,78	19	20	7	OK
Eigendom 210.7	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	9 m²	€ 528,67	2,78	25	26	9	OK
Eigendom 210.8	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	9 m²	€ 528,67	2,78	25	26	9	OK
Eigendom 210.9	Uitgeefbaar verhanding/groen - 3	8 m²	€ 528,67	2,78	22	23	8	OK
Eigendom 213	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 8	461 m²	€ 462,53	2,54	1.171	1.191	461	OK
Eigendom 213	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 9	233 m²	€ 499,25	2,63	612	671	233	OK
Eigendom 214	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 10	553 m²	€ 548,89	2,89	1.598	1.625	553	OK
Eigendom 215	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 11	697 m²	€ 542,41	2,85	1.990	2.024	697	OK
Eigendom 216	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 12	471 m²	€ 548,02	2,89	1.359	1.382	471	OK
Eigendom 217	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 13	573 m²	€ 441,55	2,32	1.584	1.618	573	OK
Eigendom 219	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 14	495 m²	€ 537,21	2,83	1.402	1.450	495	OK
Deelgebied 6		779 m²			2.153	2.758	779	
Eigendom 212	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 15	779 m²	€ 526,00	2,76	2.153	2.758	779	
Deelgebied 7		3.395 m²			6.277	6.763	3.395	
Eigendom 2	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 4	273 m²	€ 178,01	0,94	255	328	273	OK
Eigendom 12	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 5	293 m²	€ 162,71	0,86	252	361	293	OK
Eigendom 20	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 6	616 m²	€ 352,28	1,91	1.175	1.506	616	OK
Eigendom 25	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165	OK
Eigendom 59	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165	OK
Eigendom 83	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165	OK
Eigendom 87	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165	OK
Eigendom 100	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165	OK
Eigendom 106	Rijwoningen - vrije zectorkoop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165	OK
Eigendom 126	Vrijstaand, vrije zectorkavels - 16	551 m²	€ 509,97	2,68	1.479	1.896	551	
Eigendom 207	Uitgeefbaar verhanding/groen - 4	572 m²	€ 223,73	1,18	791	1.014	572	

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 4	-	3.605	5.512	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 4	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6	-	141	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 9	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 11	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 13	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 26	-	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 27	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 29	-	141	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 45	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 48	-	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 51	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 62	-	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 68	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 71	-	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 75	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 90	-	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 94	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 101	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 102	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 104	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.1	-	-	1.019	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.2	-	-	899	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.3	-	-	896	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.4	-	-	900	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.5	-	-	900	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.6	-	-	899	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 109	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 116	-	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 129	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 130	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 131	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 132	-	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 133	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 134	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 135	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 136	-	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 137	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 223	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 5	-	-	-	-	-	233	-	-	2.863	2.182	-
Eigendom 166	-	-	-	-	-	-	-	-	526	-	-
Eigendom 199	-	-	-	-	-	-	-	-	461	-	-
Eigendom 204	-	-	-	-	-	-	-	-	532	-	-
Eigendom 210.1	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-
Eigendom 210.2	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-
Eigendom 210.3	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.4	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.5	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.6	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-
Eigendom 210.7	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.8	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.9	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	461	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	233	-	-	-	-	-
Eigendom 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	553	-
Eigendom 215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	697	-
Eigendom 216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	471	-
Eigendom 217	-	-	-	-	-	-	-	-	573	-	-
Eigendom 219	-	-	-	-	-	-	-	-	495	-	-
Deelgebied 6	779	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 212	779	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 7	3.395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 2	273	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 12	293	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 20	616	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 25	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 59	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 83	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 87	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 100	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 106	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 126	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 207	572	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 4	-	10.510	15.765	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 4	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6	-	411	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 9	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 11	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 13	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 26	-	329	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 27	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 29	-	411	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 45	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 48	-	318	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 51	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 62	-	408	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 68	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 71	-	408	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 75	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 90	-	327	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 94	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 101	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 102	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 104	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.1	-	-	2.914	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.2	-	-	2.569	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.3	-	-	2.563	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.4	-	-	2.574	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.5	-	-	2.574	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.6	-	-	2.571	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 109	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 116	-	329	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 129	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 130	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 131	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 132	-	329	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 133	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 134	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 135	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 136	-	312	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 137	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 223	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 5	-	-	-	-	-	612	-	-	7.749	5.117	-
Eigendom 166	-	-	-	-	-	-	-	-	1.764	-	-
Eigendom 199	-	-	-	-	-	-	-	-	1.310	-	-
Eigendom 204	-	-	-	-	-	-	-	-	1.499	-	-
Eigendom 210.1	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	-
Eigendom 210.2	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-	-
Eigendom 210.3	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.4	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.5	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.6	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	-
Eigendom 210.7	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.8	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.9	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.171	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	612	-	-	-	-	-
Eigendom 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.598	-
Eigendom 215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.990	-
Eigendom 216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.359	-
Eigendom 217	-	-	-	-	-	-	-	-	1.584	-	-
Eigendom 219	-	-	-	-	-	-	-	-	1.402	-	-
Deelgebied 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 212	2.153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 7	6.277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 2	255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 12	292	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 20	1.175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 25	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 59	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 83	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 87	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 100	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 106	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 126	1.479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 207	791	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 4	-	12.950	18.769	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 4	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6	-	507	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 9	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 11	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 13	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 26	-	406	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 27	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 29	-	507	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 45	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 48	-	392	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 51	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 62	-	503	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 68	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 71	-	503	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 75	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 90	-	402	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 94	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 101	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 102	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 104	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.1	-	-	3.470	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.2	-	-	3.059	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.3	-	-	3.051	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.4	-	-	3.065	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.5	-	-	3.065	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.6	-	-	3.061	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 109	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 116	-	406	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 129	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 130	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 131	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 132	-	406	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 133	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 134	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 135	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 136	-	384	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 137	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 223	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 5	-	-	-	-	-	671	-	-	8.014	6.221	-
Eigendom 166	-	-	-	-	-	-	-	-	1.826	-	-
Eigendom 199	-	-	-	-	-	-	-	-	1.355	-	-
Eigendom 204	-	-	-	-	-	-	-	-	1.550	-	-
Eigendom 210.1	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	-
Eigendom 210.2	-	-	-	-	-	-	-	-	29	-	-
Eigendom 210.3	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.4	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.5	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.6	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-
Eigendom 210.7	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.8	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.9	-	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.191	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	671	-	-	-	-	-
Eigendom 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.625	-
Eigendom 215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.024	-
Eigendom 216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.382	-
Eigendom 217	-	-	-	-	-	-	-	-	1.618	-	-
Eigendom 219	-	-	-	-	-	-	-	-	1.450	-	-
Deelgebied 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 212	2.758	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 7	6.763	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 2	328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 12	361	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 20	1.506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 25	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 59	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 83	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 87	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 100	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 106	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 126	1.896	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 207	1.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerp	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 24 OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Deelgebied 1b

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar prognose	PROGNOSE 2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 23.1	**2.044 m²**		**9.628**	**9.799**	**2.044**	**-**	**2.044**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A	2.044 m²	4,71	9.628	9.799	2.044	-	2.044	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A		2,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B		2,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 23.2	**2.332 m²**		**9.101**	**9.262**	**2.332**	**-**	**2.332**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A	1.002 m²	4,71	4.720	4.803	1.002	-	1.002	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A	695 m²	3,92	2.725	2.773	695	-	695	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A	283 m²	2,58	730	743	283	-	283	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A	352 m²	2,63	926	943	352	-	352	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B		2,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 44.1	**2.622 m²**		**3.576**	**3.639**	**2.622**	**-**	**2.622**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A		4,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A	2.511 m²	1,31	3.289	3.348	2.511	-	2.511	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A	111 m²	2,58	286	291	111	-	111	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B		2,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 44.2	**74 m²**		**326**	**331**	**74**	**-**	**74**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A	45 m²	4,71	212	216	45	-	45	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A	29 m²	3,92	114	116	29	-	29	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A		2,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B		2,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerp	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 44.3	**66 m²**		**311**	**316**	**66**	**-**	**66**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A	66 m²	4,71	311	316	66	-	66	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A		2,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B		2,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 89.1	**369 m²**		**1.738**	**1.769**	**369**	**-**	**369**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A	369 m²	4,71	1.738	1.769	369	-	369	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A		2,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B		2,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 89.2	**1.522 m²**		**4.676**	**4.759**	**1.522**	**-**	**1.522**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A	346 m²	4,71	1.630	1.659	346	-	346	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A	916 m²	2,58	2.362	2.404	916	-	916	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A	260 m²	2,63	684	696	260	-	260	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B		2,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 163	**1.574 m²**		**4.556**	**4.733**	**1.574**	**-**	**-**	**-**	**1.574**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A		4,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A		2,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B	1.574 m²	2,89	4.556	4.733	1.574	-	-	-	1.574	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerp	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 164	**1.083 m²**		**3.135**	**3.257**	**1.083**	**-**	**-**	**-**	**1.083**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A		4,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A		2,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B	1.083 m²	2,89	3.135	3.257	1.083	-	-	-	1.083	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 44.5	**7 m²**		**20**	**21**	**7**	**-**	**-**	**-**	**7**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A		4,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A		2,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B	7 m²	2,89	20	21	7	-	-	-	7	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd	2022 II	2023	2024	2025	2026	2027
Eigendom 161	**36 m²**		**104**	**108**	**36**	**-**	**-**	**-**	**36**	**-**	**-**
Rijwoningen - vrije sector koop - A		4,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - bereikbare koop - A		3,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur - A		1,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tweekappers - vrije sector koop - A		2,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - A		2,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop - B	36 m²	2,89	104	108	36	-	-	-	36	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Weert	Modelversie	2020
Plannaam:	1e herziening exploitatieplan Laanveld	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

jaar
half jaar
kwartaal

BIJLAGE 23 OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Gerealiseerd

Eigendom	UITGIFTECATEGORIE	Uitgeefbaar (m²)		Grondprijs (per m2 uitg)		Wegingsfactor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar realisatie	
Deelgebied 1a		1.073 m²					2.965	3.653	1.073	
Eigendom 149	Vrijstaand, vrije sector kavels - 1	535 m²	€	525,00		2,75	1.472	1.822	535	OK
Eigendom 203	Vrijstaand, vrije sector kavels - 1	534 m²	€	525,00		2,75	1.470	1.818	534	OK
Eigendom 208	Uitgeefbaar verhanding/groen - 1	4 m²	€	525,00		2,75	11	14	4	OK
Deelgebied 2		2.545 m²					8.947	9.593	2.545	
Eigendom 152	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	124 m²	€	667,98		3,52	436	467	124	OK
Eigendom 159	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	241 m²	€	667,98		3,52	847	908	241	OK
Eigendom 162	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	146 m²	€	667,98		3,52	513	550	146	OK
Eigendom 165	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	127 m²	€	667,98		3,52	446	479	127	OK
Eigendom 168	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	120 m²	€	667,98		3,52	422	452	120	OK
Eigendom 173	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	127 m²	€	667,98		3,52	446	479	127	OK
Eigendom 177	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	127 m²	€	667,98		3,52	446	479	127	OK
Eigendom 178	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	242 m²	€	667,98		3,52	851	912	242	OK
Eigendom 181	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	120 m²	€	667,98		3,52	422	452	120	OK
Eigendom 185	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	120 m²	€	667,98		3,52	422	452	120	OK
Eigendom 186	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	124 m²	€	667,98		3,52	436	467	124	OK
Eigendom 191	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	209 m²	€	667,98		3,52	735	788	209	OK
Eigendom 196	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	200 m²	€	667,98		3,52	703	754	200	OK
Eigendom 200	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	124 m²	€	667,98		3,52	436	467	124	OK
Eigendom 202	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	127 m²	€	667,98		3,52	446	479	127	OK
Eigendom 205	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	137 m²	€	667,98		3,52	482	516	137	OK
Eigendom 206	Rijwoningen - vrije sector koop - 1	130 m²	€	667,98		3,52	457	490	130	OK
Deelgebied 3a		17.289 m²					40.086	44.550	17.289	
Eigendom 14	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	337 m²	€	448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 28	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	337 m²	€	448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 39	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	337 m²	€	448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 58	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	337 m²	€	448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 63	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	355 m²	€	448,00		2,36	837	963	355	OK
Eigendom 76	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	320 m²	€	448,00		2,36	755	868	320	OK
Eigendom 81	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	337 m²	€	448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 85	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	320 m²	€	448,00		2,36	755	868	320	OK
Eigendom 88	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	335 m²	€	448,00		2,36	790	909	335	OK
Eigendom 97	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	335 m²	€	448,00		2,36	790	909	335	OK
Eigendom 103	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	337 m²	€	448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 117	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	337 m²	€	448,00		2,36	795	914	337	OK
Eigendom 138	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	335 m²	€	448,00		2,36	790	909	335	OK
Eigendom 139	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	320 m²	€	448,00		2,36	755	868	320	OK
Eigendom 140	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	321 m²	€	448,00		2,36	757	871	321	OK
Eigendom 149	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	163 m²	€	448,16		2,36	384	412	163	OK
Eigendom 150	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	269 m²	€	460,97		2,43	653	727	269	OK
Eigendom 151	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	283 m²	€	460,97		2,43	687	766	283	OK
Eigendom 153	Vrijstaand - vrije sector koop - 1	384 m²	€	316,58		1,67	608	650	384	OK
Eigendom 154	Tweekapperij - vrije sector koop - 3	259 m²	€	411,51		2,17	561	501	259	OK
Eigendom 155	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	337 m²	€	460,97		2,43	818	915	337	OK
Eigendom 156	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	171 m²	€	448,16		2,36	403	432	171	OK
Eigendom 157	Vrijstaand, vrije sector kavels - 2	596 m²	€	503,37		2,65	1.579	1.729	596	OK
Eigendom 159	Vrijstaand - vrije sector koop - 1	443 m²	€	316,58		1,67	738	791	443	OK
Eigendom 160	Tweekapperij - vrije sector koop - 3	238 m²	€	411,51		2,17	515	553	238	OK
Eigendom 167	Vrijstaand - vrije sector koop - 1	454 m²	€	316,58		1,67	758	811	454	OK
Eigendom 169	Tweekapperij - vrije sector koop - 3	239 m²	€	411,51		2,17	518	556	239	OK
Eigendom 170	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	337 m²	€	460,97		2,43	818	915	337	OK
Eigendom 171	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	320 m²	€	460,97		2,43	778	869	320	OK
Eigendom 172	Vrijstaand, vrije sector kavels - 3	509 m²	€	503,83		2,65	1.350	1.478	509	OK
Eigendom 174	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	128 m²	€	448,16		2,36	302	324	128	OK
Eigendom 175	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	269 m²	€	460,97		2,43	653	730	269	OK
Eigendom 176	Vrijstaand, vrije sector kavels - 4	500 m²	€	497,69		2,62	1.310	1.434	500	OK
Eigendom 179	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	337 m²	€	460,97		2,43	818	915	337	OK
Eigendom 180	Vrijstaand, vrije sector kavels - 5	557 m²	€	505,31		2,66	1.484	1.626	557	OK
Eigendom 182	Tweekapperij - vrije sector koop - 3	248 m²	€	411,51		2,17	537	576	248	OK
Eigendom 183	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	283 m²	€	460,97		2,43	687	768	283	OK
Eigendom 184	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	160 m²	€	448,16		2,36	377	405	160	OK
Eigendom 187	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	283 m²	€	460,97		2,43	687	768	283	OK
Eigendom 188	Tweekapperij - vrije sector koop - 3	329 m²	€	411,51		2,17	713	764	329	OK
Eigendom 189	Tweekapperij - vrije sector koop - 3	252 m²	€	411,51		2,17	546	585	252	OK
Eigendom 190	Tweekapperij - vrije sector koop - 3	251 m²	€	411,51		2,17	544	583	251	OK
Eigendom 192	Tweekapperij - vrije sector koop - 3	239 m²	€	411,51		2,17	518	555	239	OK
Eigendom 194	Vrijstaand, vrije sector kavels - 6	533 m²	€	491,80		2,59	1.380	1.511	533	OK
Eigendom 195	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	337 m²	€	460,97		2,43	818	915	337	OK
Eigendom 197	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	117 m²	€	448,16		2,36	276	296	117	OK
Eigendom 198	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	429 m²	€	460,97		2,43	1.041	1.164	429	OK
Eigendom 201	Rijwoningen - vrije sector koop - 2	182 m²	€	448,16		2,36	429	460	182	OK
Eigendom 209	Uitgeefbaar verhanding/groen - 2	1.235 m²	€	391,22		2,06	2.543	2.726	1.235	OK
Eigendom 218	Tweekapperij - vrije sector koop - 2	283 m²	€	460,97		2,43	687	768	283	OK
Eigendom 222	Tweekapperij - vrije sector koop - 1	335 m²	€	448,00		2,36	790	909	335	OK

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 1a	-	1.073	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	535	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 203	-	534	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 208	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 2	-	-	-	-	-	-	2.545	-	-	-	-
Eigendom 152	-	-	-	-	-	-	124	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	241	-	-	-	-
Eigendom 162	-	-	-	-	-	-	146	-	-	-	-
Eigendom 165	-	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-
Eigendom 168	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-	-
Eigendom 173	-	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-
Eigendom 177	-	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-
Eigendom 178	-	-	-	-	-	-	242	-	-	-	-
Eigendom 181	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-	-
Eigendom 185	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-	-
Eigendom 186	-	-	-	-	-	-	124	-	-	-	-
Eigendom 191	-	-	-	-	-	-	209	-	-	-	-
Eigendom 196	-	-	-	-	-	-	200	-	-	-	-
Eigendom 200	-	-	-	-	-	-	124	-	-	-	-
Eigendom 202	-	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-
Eigendom 205	-	-	-	-	-	-	137	-	-	-	-
Eigendom 206	-	-	-	-	-	-	130	-	-	-	-
Deelgebied 3a	-	-	-	-5.335	-3.766	-2.695	-5.472	-	-	-	-
Eigendom 14	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 28	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 39	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 58	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 63	-	-	-	355	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 76	-	-	-	320	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 81	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 85	-	-	-	320	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 88	-	-	-	335	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 97	-	-	-	335	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 103	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 117	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 138	-	-	-	335	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 139	-	-	-	320	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 140	-	-	-	321	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	-	-	-	-	-	163	-	-	-	-
Eigendom 150	-	-	-	-	269	-	-	-	-	-	-
Eigendom 151	-	-	-	-	283	-	-	-	-	-	-
Eigendom 153	-	-	-	-	-	-	384	-	-	-	-
Eigendom 154	-	-	-	-	-	-	259	-	-	-	-
Eigendom 155	-	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-
Eigendom 156	-	-	-	-	-	-	171	-	-	-	-
Eigendom 157	-	-	-	-	-	596	-	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	443	-	-	-	-
Eigendom 160	-	-	-	-	-	-	238	-	-	-	-
Eigendom 167	-	-	-	-	-	-	454	-	-	-	-
Eigendom 169	-	-	-	-	-	-	239	-	-	-	-
Eigendom 170	-	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-
Eigendom 171	-	-	-	-	320	-	-	-	-	-	-
Eigendom 172	-	-	-	-	-	509	-	-	-	-	-
Eigendom 174	-	-	-	-	-	-	128	-	-	-	-
Eigendom 175	-	-	-	-	269	-	-	-	-	-	-
Eigendom 176	-	-	-	-	-	500	-	-	-	-	-
Eigendom 179	-	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-
Eigendom 180	-	-	-	-	-	557	-	-	-	-	-
Eigendom 182	-	-	-	-	-	-	248	-	-	-	-
Eigendom 183	-	-	-	-	283	-	-	-	-	-	-
Eigendom 184	-	-	-	-	-	-	160	-	-	-	-
Eigendom 187	-	-	-	-	283	-	-	-	-	-	-
Eigendom 188	-	-	-	-	-	-	329	-	-	-	-
Eigendom 189	-	-	-	-	-	-	252	-	-	-	-
Eigendom 190	-	-	-	-	-	-	251	-	-	-	-
Eigendom 192	-	-	-	-	-	-	239	-	-	-	-
Eigendom 194	-	-	-	-	-	533	-	-	-	-	-
Eigendom 195	-	-	-	-	337	-	-	-	-	-	-
Eigendom 197	-	-	-	-	-	-	117	-	-	-	-
Eigendom 198	-	-	-	-	429	-	-	-	-	-	-
Eigendom 201	-	-	-	-	-	-	182	-	-	-	-
Eigendom 209	-	-	-	-	-	-	1.235	-	-	-	-
Eigendom 218	-	-	-	-	283	-	-	-	-	-	-
Eigendom 222	-	-	-	-	335	-	-	-	-	-	-

NOMINAAL GEWOGEN EENHEDEN

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 1a	-	2.965	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	1.472	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 203	-	1.470	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 208	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 2	-	-	-	-	-	-	8.947	-	-	-	-
Eigendom 152	-	-	-	-	-	-	436	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	847	-	-	-	-
Eigendom 162	-	-	-	-	-	-	513	-	-	-	-
Eigendom 165	-	-	-	-	-	-	446	-	-	-	-
Eigendom 168	-	-	-	-	-	-	422	-	-	-	-
Eigendom 173	-	-	-	-	-	-	446	-	-	-	-
Eigendom 177	-	-	-	-	-	-	446	-	-	-	-
Eigendom 178	-	-	-	-	-	-	851	-	-	-	-
Eigendom 181	-	-	-	-	-	-	422	-	-	-	-
Eigendom 185	-	-	-	-	-	-	422	-	-	-	-
Eigendom 186	-	-	-	-	-	-	436	-	-	-	-
Eigendom 191	-	-	-	-	-	-	735	-	-	-	-
Eigendom 196	-	-	-	-	-	-	703	-	-	-	-
Eigendom 200	-	-	-	-	-	-	436	-	-	-	-
Eigendom 202	-	-	-	-	-	-	446	-	-	-	-
Eigendom 205	-	-	-	-	-	-	482	-	-	-	-
Eigendom 206	-	-	-	-	-	-	457	-	-	-	-
Deelgebied 3a	-	-	-	12.579	9.137	7.102	11.267	-	-	-	-
Eigendom 14	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 28	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 39	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 58	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 63	-	-	-	837	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 76	-	-	-	755	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 81	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 85	-	-	-	755	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 88	-	-	-	790	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 97	-	-	-	790	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 103	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 117	-	-	-	795	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 138	-	-	-	790	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 139	-	-	-	755	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 140	-	-	-	757	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	-	-	-	-	-	384	-	-	-	-
Eigendom 150	-	-	-	-	653	-	-	-	-	-	-
Eigendom 151	-	-	-	-	687	-	-	-	-	-	-
Eigendom 153	-	-	-	-	-	-	608	-	-	-	-
Eigendom 154	-	-	-	-	-	-	561	-	-	-	-
Eigendom 155	-	-	-	-	818	-	-	-	-	-	-
Eigendom 156	-	-	-	-	-	-	403	-	-	-	-
Eigendom 157	-	-	-	-	-	1.579	-	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	738	-	-	-	-
Eigendom 160	-	-	-	-	-	-	515	-	-	-	-
Eigendom 167	-	-	-	-	-	-	758	-	-	-	-
Eigendom 169	-	-	-	-	-	-	518	-	-	-	-
Eigendom 170	-	-	-	-	818	-	-	-	-	-	-
Eigendom 171	-	-	-	-	778	-	-	-	-	-	-
Eigendom 172	-	-	-	-	-	1.350	-	-	-	-	-
Eigendom 174	-	-	-	-	-	-	302	-	-	-	-
Eigendom 175	-	-	-	-	653	-	-	-	-	-	-
Eigendom 176	-	-	-	-	-	1.310	-	-	-	-	-
Eigendom 179	-	-	-	-	818	-	-	-	-	-	-
Eigendom 180	-	-	-	-	-	1.484	-	-	-	-	-
Eigendom 182	-	-	-	-	-	-	537	-	-	-	-
Eigendom 183	-	-	-	-	687	-	-	-	-	-	-
Eigendom 184	-	-	-	-	-	-	377	-	-	-	-
Eigendom 187	-	-	-	-	687	-	-	-	-	-	-
Eigendom 188	-	-	-	-	-	-	713	-	-	-	-
Eigendom 189	-	-	-	-	-	-	546	-	-	-	-
Eigendom 190	-	-	-	-	-	-	544	-	-	-	-
Eigendom 192	-	-	-	-	-	-	518	-	-	-	-
Eigendom 194	-	-	-	-	-	1.380	-	-	-	-	-
Eigendom 195	-	-	-	-	818	-	-	-	-	-	-
Eigendom 197	-	-	-	-	-	-	276	-	-	-	-
Eigendom 198	-	-	-	-	1.041	-	-	-	-	-	-
Eigendom 201	-	-	-	-	-	-	429	-	-	-	-
Eigendom 209	-	-	-	-	-	-	2.543	-	-	-	-
Eigendom 218	-	-	-	-	687	-	-	-	-	-	-
Eigendom 222	-	-	-	-	790	-	-	-	-	-	-

NETTO CONTANTE GEWOGEN EENHEDEN

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 1a	-	3.653	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	1.822	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 203	-	1.818	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 208	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 2	-	-	-	-	-	-	9.593	-	-	-	-
Eigendom 152	-	-	-	-	-	-	467	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	908	-	-	-	-
Eigendom 162	-	-	-	-	-	-	550	-	-	-	-
Eigendom 165	-	-	-	-	-	-	479	-	-	-	-
Eigendom 168	-	-	-	-	-	-	452	-	-	-	-
Eigendom 173	-	-	-	-	-	-	479	-	-	-	-
Eigendom 177	-	-	-	-	-	-	479	-	-	-	-
Eigendom 178	-	-	-	-	-	-	912	-	-	-	-
Eigendom 181	-	-	-	-	-	-	452	-	-	-	-
Eigendom 185	-	-	-	-	-	-	452	-	-	-	-
Eigendom 186	-	-	-	-	-	-	467	-	-	-	-
Eigendom 191	-	-	-	-	-	-	788	-	-	-	-
Eigendom 196	-	-	-	-	-	-	754	-	-	-	-
Eigendom 200	-	-	-	-	-	-	467	-	-	-	-
Eigendom 202	-	-	-	-	-	-	479	-	-	-	-
Eigendom 205	-	-	-	-	-	-	516	-	-	-	-
Eigendom 206	-	-	-	-	-	-	490	-	-	-	-
Deelgebied 3a	-	-	-	14.410	10.222	7.776	12.090	-	-	-	-
Eigendom 14	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 28	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 39	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 58	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 63	-	-	-	963	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 76	-	-	-	868	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 81	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 85	-	-	-	868	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 88	-	-	-	909	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 97	-	-	-	909	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 103	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 117	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 138	-	-	-	909	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 139	-	-	-	868	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 140	-	-	-	871	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 149	-	-	-	-	-	-	412	-	-	-	-
Eigendom 150	-	-	-	-	727	-	-	-	-	-	-
Eigendom 151	-	-	-	-	766	-	-	-	-	-	-
Eigendom 153	-	-	-	-	-	-	650	-	-	-	-
Eigendom 154	-	-	-	-	-	-	501	-	-	-	-
Eigendom 155	-	-	-	-	915	-	-	-	-	-	-
Eigendom 156	-	-	-	-	-	-	432	-	-	-	-
Eigendom 157	-	-	-	-	-	1.729	-	-	-	-	-
Eigendom 159	-	-	-	-	-	-	791	-	-	-	-
Eigendom 160	-	-	-	-	-	-	553	-	-	-	-
Eigendom 167	-	-	-	-	-	-	811	-	-	-	-
Eigendom 169	-	-	-	-	-	-	556	-	-	-	-
Eigendom 170	-	-	-	-	915	-	-	-	-	-	-
Eigendom 171	-	-	-	-	869	-	-	-	-	-	-
Eigendom 172	-	-	-	-	-	1.478	-	-	-	-	-
Eigendom 174	-	-	-	-	-	-	324	-	-	-	-
Eigendom 175	-	-	-	-	730	-	-	-	-	-	-
Eigendom 176	-	-	-	-	-	1.434	-	-	-	-	-
Eigendom 179	-	-	-	-	915	-	-	-	-	-	-
Eigendom 180	-	-	-	-	-	1.626	-	-	-	-	-
Eigendom 182	-	-	-	-	-	-	576	-	-	-	-
Eigendom 183	-	-	-	-	768	-	-	-	-	-	-
Eigendom 184	-	-	-	-	-	-	405	-	-	-	-
Eigendom 187	-	-	-	-	768	-	-	-	-	-	-
Eigendom 188	-	-	-	-	-	-	764	-	-	-	-
Eigendom 189	-	-	-	-	-	-	585	-	-	-	-
Eigendom 190	-	-	-	-	-	-	583	-	-	-	-
Eigendom 192	-	-	-	-	-	-	555	-	-	-	-
Eigendom 194	-	-	-	-	-	1.511	-	-	-	-	-
Eigendom 195	-	-	-	-	915	-	-	-	-	-	-
Eigendom 197	-	-	-	-	-	-	296	-	-	-	-
Eigendom 198	-	-	-	-	1.164	-	-	-	-	-	-
Eigendom 201	-	-	-	-	-	-	460	-	-	-	-
Eigendom 209	-	-	-	-	-	-	2.726	-	-	-	-
Eigendom 218	-	-	-	-	768	-	-	-	-	-	-
Eigendom 222	-	-	-	-	909	-	-	-	-	-	-

Eigendom	UITGIFTECATEGORIE	Uitgeefbaar (m²)	Grondprijs (per m2 uitg)	Weegfactor	Gewogen eenheden	NCW gem. eenheden	Uitgeefbaar realisatie
Deelgebied 4		9.117 m²			26.274	31.719	9.117
Eigendom 4	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 6	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	141 m²	€ 553,91	2,92	411	507	141
Eigendom 9	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 11	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 13	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 26	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	113 m²	€ 553,91	2,92	329	406	113
Eigendom 27	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 29	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	141 m²	€ 553,91	2,92	411	507	141
Eigendom 45	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 48	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	109 m²	€ 553,91	2,92	318	392	109
Eigendom 51	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 62	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	140 m²	€ 553,91	2,92	408	503	140
Eigendom 68	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 71	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	140 m²	€ 553,91	2,92	408	503	140
Eigendom 75	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 90	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	112 m²	€ 553,91	2,92	327	402	112
Eigendom 94	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 101	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 102	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 104	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 108.1	Rijwoningen - zorgzame huur - 1	1.019 m²	€ 542,41	2,85	2.914	3.470	1.019
Eigendom 108.2	Rijwoningen - zorgzame huur - 1	899 m²	€ 542,41	2,85	2.569	3.059	899
Eigendom 108.3	Rijwoningen - zorgzame huur - 1	896 m²	€ 542,41	2,85	2.563	3.051	896
Eigendom 108.4	Rijwoningen - zorgzame huur - 1	900 m²	€ 542,41	2,85	2.574	3.065	900
Eigendom 108.5	Rijwoningen - zorgzame huur - 1	900 m²	€ 542,41	2,85	2.574	3.065	900
Eigendom 108.6	Rijwoningen - zorgzame huur - 1	899 m²	€ 542,41	2,85	2.571	3.061	899
Eigendom 109	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 116	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	113 m²	€ 553,91	2,92	329	406	113
Eigendom 129	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 130	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 131	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 132	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	113 m²	€ 553,91	2,92	329	406	113
Eigendom 133	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 134	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 135	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 136	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	107 m²	€ 553,91	2,92	312	384	107
Eigendom 137	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Eigendom 223	Rijwoningen - vrije sector koop - 3	108 m²	€ 553,91	2,92	315	388	108
Deelgebied 5		5.279 m²			14.477	14.905	5.279
Eigendom 166	Vrijstaand - vrije sector koop - 7	526 m²	€ 535,52	2,82	1.764	1.826	526
Eigendom 199	Vrijstaand, vrije sector kavels - 8	461 m²	€ 539,97	2,84	1.310	1.355	461
Eigendom 204	Vrijstaand, vrije sector kavels - 9	532 m²	€ 535,25	2,82	1.499	1.550	532
Eigendom 210.1	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	5 m²	€ 528,87	2,78	14	14	5
Eigendom 210.2	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	10 m²	€ 528,87	2,78	28	29	10
Eigendom 210.3	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	9 m²	€ 528,87	2,78	25	26	9
Eigendom 210.4	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	9 m²	€ 528,87	2,78	25	26	9
Eigendom 210.5	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	9 m²	€ 528,87	2,78	25	26	9
Eigendom 210.6	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	7 m²	€ 528,87	2,78	19	20	7
Eigendom 210.7	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	9 m²	€ 528,87	2,78	25	26	9
Eigendom 210.8	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	9 m²	€ 528,87	2,78	25	26	9
Eigendom 210.9	Uitgeefbaar verharding/groen - 3	8 m²	€ 528,87	2,78	22	23	8
Eigendom 213	Vrijstaand, vrije sector kavels - 8	461 m²	€ 462,53	2,54	1.171	1.191	461
Eigendom 213	Vrijstaand, vrije sector kavels - 9	233 m²	€ 499,25	2,63	612	671	233
Eigendom 214	Vrijstaand, vrije sector kavels - 10	553 m²	€ 548,89	2,89	1.598	1.625	553
Eigendom 215	Vrijstaand, vrije sector kavels - 11	697 m²	€ 542,41	2,85	1.990	2.024	697
Eigendom 216	Vrijstaand, vrije sector kavels - 12	471 m²	€ 548,02	2,89	1.359	1.382	471
Eigendom 217	Vrijstaand, vrije sector kavels - 13	573 m²	€ 441,55	2,32	1.564	1.618	573
Eigendom 219	Vrijstaand, vrije sector kavels - 14	495 m²	€ 537,21	2,83	1.402	1.450	495
Deelgebied 6		779 m²			2.153	2.758	779
Eigendom 212	Vrijstaand, vrije sector kavels - 15	779 m²	€ 526,00	2,76	2.153	2.758	779
Deelgebied 7		3.395 m²			6.277	6.763	3.395
Eigendom 2	Rijwoningen - vrije sector koop - 4	273 m²	€ 178,01	0,94	255	328	273
Eigendom 12	Rijwoningen - vrije sector koop - 5	293 m²	€ 162,71	0,86	252	361	293
Eigendom 20	Rijwoningen - vrije sector koop - 6	616 m²	€ 352,28	1,91	1.175	1.506	616
Eigendom 25	Rijwoningen - vrije sector koop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165
Eigendom 59	Rijwoningen - vrije sector koop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165
Eigendom 83	Rijwoningen - vrije sector koop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165
Eigendom 87	Rijwoningen - vrije sector koop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165
Eigendom 100	Rijwoningen - vrije sector koop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165
Eigendom 106	Rijwoningen - vrije sector koop - 7	165 m²	€ 248,46	1,31	216	277	165
Eigendom 126	Vrijstaand, vrije sector kavels - 16	551 m²	€ 509,97	2,69	1.479	1.896	551
Eigendom 207	Uitgeefbaar verharding/groen - 4	672 m²	€ 223,73	1,18	791	1.014	672

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 4	-	3.605	5.512	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 4	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6	-	141	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 9	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 11	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 13	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 26	-	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 27	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 29	-	141	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 45	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 48	-	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 51	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 62	-	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 68	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 71	-	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 75	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 90	-	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 94	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 101	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 102	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 104	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.1	-	-	1.019	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.2	-	-	899	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.3	-	-	896	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.4	-	-	900	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.5	-	-	900	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.6	-	-	899	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 109	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 116	-	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 129	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 130	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 131	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 132	-	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 133	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 134	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 135	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 136	-	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 137	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 223	-	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 5	-	-	-	-	-	233	-	-	2.863	2.182	-
Eigendom 166	-	-	-	-	-	-	-	-	526	-	-
Eigendom 199	-	-	-	-	-	-	-	-	461	-	-
Eigendom 204	-	-	-	-	-	-	-	-	532	-	-
Eigendom 210.1	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-
Eigendom 210.2	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-
Eigendom 210.3	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.4	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.5	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.6	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-
Eigendom 210.7	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.8	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-
Eigendom 210.9	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	461	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	233	-	-	-	-	-
Eigendom 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	553	-
Eigendom 215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	697	-
Eigendom 216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	471	-
Eigendom 217	-	-	-	-	-	-	-	-	573	-	-
Eigendom 219	-	-	-	-	-	-	-	-	495	-	-
Deelgebied 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 212	779	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 7	3.395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 2	273	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 12	293	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 20	616	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 25	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 59	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 83	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 87	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 100	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 106	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 126	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 207	672	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 4	-	10.510	15.765	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 4	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6	-	411	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 9	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 11	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 13	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 26	-	329	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 27	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 29	-	411	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 45	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 48	-	318	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 51	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 62	-	408	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 68	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 71	-	408	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 75	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 90	-	327	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 94	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 101	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 102	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 104	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.1	-	-	2.914	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.2	-	-	2.569	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.3	-	-	2.563	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.4	-	-	2.574	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.5	-	-	2.574	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.6	-	-	2.571	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 109	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 116	-	329	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 129	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 130	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 131	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 132	-	329	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 133	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 134	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 135	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 136	-	312	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 137	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 223	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 5	-	-	-	-	-	612	-	-	7.749	5.117	-
Eigendom 166	-	-	-	-	-	-	-	-	1.764	-	-
Eigendom 199	-	-	-	-	-	-	-	-	1.310	-	-
Eigendom 204	-	-	-	-	-	-	-	-	1.499	-	-
Eigendom 210.1	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	-
Eigendom 210.2	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-	-
Eigendom 210.3	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.4	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.5	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.6	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	-
Eigendom 210.7	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.8	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-
Eigendom 210.9	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.171	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	612	-	-	-	-	-
Eigendom 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.598	-
Eigendom 215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.990	-
Eigendom 216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.359	-
Eigendom 217	-	-	-	-	-	-	-	-	1.564	-	-
Eigendom 219	-	-	-	-	-	-	-	-	1.402	-	-
Deelgebied 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 212	2.153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 7	6.277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 2	255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 12	292	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 20	1.175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 25	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 59	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 83	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 87	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 100	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 106	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 126	1.479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 207	791	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deelgebied 4	-	12.950	18.769	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 4	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6	-	507	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 9	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 11	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 13	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 26	-	406	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 27	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 29	-	507	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 45	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 48	-	392	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 51	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 62	-	503	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 68	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 71	-	503	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 75	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 90	-	402	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 94	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 101	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 102	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 104	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.1	-	-	3.470	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.2	-	-	3.059	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.3	-	-	3.051	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.4	-	-	3.065	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.5	-	-	3.065	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 108.6	-	-	3.061	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 109	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 116	-	406	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 129	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 130	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 131	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 132	-	406	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 133	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 134	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 135	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 136	-	384	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 137	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 223	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 5	-	-	-	-	-	671	-	-	8.014	6.221	-
Eigendom 166	-	-	-	-	-	-	-	-	1.826	-	-
Eigendom 199	-	-	-	-	-	-	-	-	1.355	-	-
Eigendom 204	-	-	-	-	-	-	-	-	1.550	-	-
Eigendom 210.1	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	-
Eigendom 210.2	-	-	-	-	-	-	-	-	29	-	-
Eigendom 210.3	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.4	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.5	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.6	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-
Eigendom 210.7	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.8	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-
Eigendom 210.9	-	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.191	-
Eigendom 213	-	-	-	-	-	671	-	-	-	-	-
Eigendom 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.625	-
Eigendom 215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.024	-
Eigendom 216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.382	-
Eigendom 217	-	-	-	-	-	-	-	-	1.618	-	-
Eigendom 219	-	-	-	-	-	-	-	-	1.450	-	-
Deelgebied 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 212	2.758	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deelgebied 7	6.763	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 2	328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 12	361	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 20	1.506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 25	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 59	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 83	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 87	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 100	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 106	277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 126	1.896	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 207	1.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

GEMEENTE Lansingerland

Kaderbrief Grondprijzen 2022

Domein: Ruimte & Economie

Team: Gebiedsopgaven

Datum: 15 maart 2022

Corsanummer: T22.00868

Kaderbrief Grondprijzen 2022

Het college stelt jaarlijks de kaderbrief Grondprijzen vast. De doelstelling van de kaderbrief is het op transparante wijze richting geven aan de grondprijzen die gemeente hanteert bij gronduitgiftes en het opstellen van exploitatieplannen. De laatste kaderbrief grondprijzen (2021) is vastgesteld op 16 maart 2021.

De beleidsuitgangspunten zijn opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022. Deze kaderbrief bevat daarom de richtinggevende prijzen en bandbreedtes voor 2022.

Het is belangrijk om maatwerk te kunnen leveren: de marktwaarde van (bouw)grond is meer en meer afhankelijk van regio, locatie en product, waardoor een enkele prijs per product niet altijd volstaat. De prijzen zoals in deze brief zijn opgenomen zijn dan ook richtinggevend.

Zowel corona als de marktontwikkelingen maken het lastig om de toekomstige ontwikkelingen te voorspellen. Het blijven onzekere tijden ook wat betreft de opbrengsten en kosten die beiden ontzettend zijn gestegen. De hoge energieprijzen en de daarmee samenhangende geprognotiseerde inflatie maken het allemaal niet transparanter.

Voor de meeste prijzen geldt ten opzichte van de prijzen in 2021 een stijging, gebaseerd op de index zoals bepaald in de uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022. Deze index bedraagt 2% voor de woningbouw en voor de bedrijventerreinen. Dit geldt niet voor de prijzen die reeds contractueel zijn overeengekomen. Daar geldt de index van het betreffende contract. De genoemde prijzen gelden voor 2022. Wordt later afgenomen, dan indexeren we de grondprijs naar de datum van daadwerkelijke uitgifte en betaling. In het geval van een uitzonderlijke kavel qua doel, ligging en grootte is een waardebepaling op basis van een taxatie mogelijk.

Deze Kaderbrief Grondprijzen geldt tot de volgende Kaderbrief Grondprijzen wordt vastgesteld.

Tabel: kaderbrief grondprijzen 2022

Functie	Methode grondprijsbepaling	Grondprijs per woning	Grondprijs per m²	Bijkomende kosten
Woningbouw				
Vrije marktsector	Residueel	Nader te bepalen		BTW
Starters / Middenhuur	Residueel	Nader te bepalen		BTW
*Vrije kavels**	Comparatief			
Eerste 750 m²			€ 466 - € 612	BTW
Volgende 250 m²			€ 357	BTW
m² boven de 1.000 m²			€ 275	BTW
*Sociale sector***	Vaste minimum prijs			
Sociale huur eengezins		€ 25.000		BTW
Sociale huur meergezins		€ 20.000		BTW
Sociale koop eengezins		€ 25.000		BTW
Sociale koop meergezins		€ 25.000		BTW
Bedrijventerrein	Residueel / comparatief			
Leeuwenhoekweg			vanaf €196,-	BTW
Oudeland			vanaf €258,-	BTW
Overige sectoren				
Kantoren / detailhandel en overig commercieel	Residueel		Nader te bepalen	BTW
Maatschappelijke voorzieningen	Vaste prijs			
Maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. sportvelden)			€ 198,00	BTW
Sportvelden			€ 36,00	BTW
Overig				
Parkeren	Maatwerk			BTW
Windmolens/telecommasten/reclamezuilen e.d.	Maatwerk		Vanaf € 261,-	BTW
Snippergroen				
Alle categorien			€ 179	Kosten koper
Water			€ 31	Kosten koper
Gronduitgifte anders dan in eigendom				
Huur overige grond	Afhankelijk van de functie		5-7% over koopbedrag	
Rechten van opstal				
Niet-commercieel	O.b.v. gasunienormen			€ 350,- administratiekosten
Commercieel	Maatwerk			€ 350,- administratiekosten

* In het geval van een uitzonderlijke vrije kavel qua doel, ligging en grootte is een waardebepaling op basis van een taxatie mogelijk.

** Voor een sociale koopwoning geldt maatwerk met een ondergrens van €25.000.

stec
groep

Waardebepaling uitgifteprijzen Meerpolder (deelgebied 1b en 3b)

Stec Groep aan Gemeente Lansingerland

Erik de Leve
14 november 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

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 woning met grondprijzen van € 490 tot € 895 per m² kavel exclusief btw ... 4
2.2 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen ... 5
2.3 Reken voor grondgebonden koopwoningen met grondprijzen van € 605 tot € 975 per kavel inclusief btw. ... 9

Bijlage A: Locatieprofiel 10

Bijlage B: Marktanalyse 11

Bijlage C: Onderbouwing en referenties 13

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

De gemeente Lansingerland stelt een 2e herziening op van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012'. Met de herziening van het exploitatieplan wordt tevens de exploitatieopzet (kostenverhaal) geactualiseerd naar prijspeil 1 juli 2022. In het kader van de actualisatie van de exploitatieopzet heeft Stec in opdracht van de gemeente Lansingerland dit advies opgesteld over de waardebepaling van uitgifteprijzen (grondwaarden). Dit voor de nog uit geven gronden binnen het gedefinieerde exploitatieplangebied.
U wilt advies over de marktconforme VON-prijzen, stichtingskosten en residuele grondwaarden voor verschillende grondgebonden woningentypen in het koopsegment voor de beoogde woningtypen in de deelgebieden 1b en 3b (Dgb 1b en Dgb 3b).

In het noordelijke deel van deelgebied 1b zijn rijwoningen in de sociale huur voorzien. De waardering van deze woningen maken geen onderdeel uit van dit advies. Het grondprijsadvies ziet op de volgende in het exploitatieplan gedefinieerde uitgiftecategorieën:

- Gronden rijwoningen - vrije sector koop
- Gronden rijwoningen - bereikbare koop
- Gronden woningen tweekappers - vrije sector koop
- Gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop

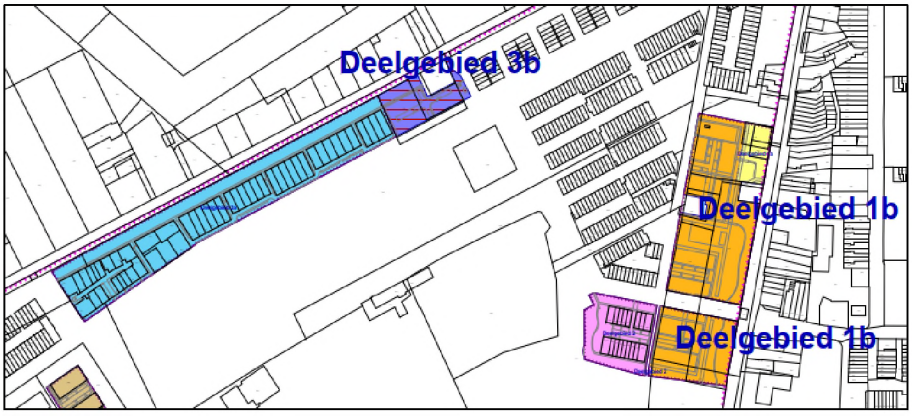
1.2 Onze aanpak

We kijken naar de relevante marktontwikkelingen en de kwaliteiten van de locatie (indicatief). Daarnaast bepalen we de marktwaarde (VON-prijs per m² gbo) van elk woningtype en de stichtingskosten.
We adviseren u met dit rapport over de te hanteren grondprijzen voor projectbouw op de geselecteerde locatie binnen uw gemeente. Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs conform vigerende gemeentelijke grondprijsbrief.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage leest u onze aanbevelingen, bevindingen en conclusies. In hoofdstuk 2 leest u ons grondprijsadvies: grondwaarden per 1 juli 2022 voor de uitgiftecategorieën binnen deelgebied 1b en 3b voor de locatie Meerpolder in de gemeente Lansingerland. Daarna lichten we toe welke uitgangspunten dienen als input voor onze berekening. In de bijlagen treft u het locatieprofiel van de deelgebieden 1b en 3b en referenties voor het prijsadvies aan.

Figuur 1: situering deelgebieden 1b en 3b binnen locatie Meerpolder



Bron: gemeente Lansingerland (2022).

2 Onze adviezen

2.1 Reken afhankelijk van type woning met grondprijzen van € 490 tot € 895 per m² kavel exclusief btw

In onderstaande tabel zijn onze prijsadviezen samengevat weergegeven voor Meerpolder deelgebieden 1b en 3b. In de volgende paragrafen gaan we in op de onderdelen van de residuele berekening: VON-prijs(adviezen), de stichtingskosten en de samengevatte residuele berekening. Met deze grondprijzen vraagt u een marktconforme, actuele prijs voor de grond in Meerpolder, deelgebieden 1b en 3b.

Tabel 1: residuele grondwaarde beschikbare kavels Meerpolder deelgebieden 1b en 3b per woningtype prijspeil 1-5-'22

Type woning	Woon-Oppervlak (gbo)	BVO	Kavel	VON-prijs incl. btw	Stichtings-kosten ex. btw	Residueel ex. btw	
						totaal	Per m²
Deelgebied 1b							
Gronden rijwoningen – bereikbare koop	95 m²	125 m²	91 m²	€ 351.500	€ 222.700	€ 67.800	€ 745
Gronden rijwoning – vrije sector koop	125 m²	164 m²	134 m²	€ 500.000	€ 293.100	€ 120.200	€ 895
Gronden woningen tweekappers – vrije sector koop	150 m²	200 m²	328 m²	€ 708.800	€ 424.900	€ 160.900	€ 490
Gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop	170 m²	227 m²	611 m²	€ 930.800	€ 463.700	€ 305.500	€ 500
Deelgebied 3b							
Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170 m²	227 m²	500 m²	€ 892.500	€ 463.700	€ 273.900	€ 550

Bron: Stec Groep (2022). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op € 100 en € 5. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel.

De geadviseerde grondprijzen per m² zijn bepaald via de residuele waardemethode. Bovenstaande tabel toont de actuele residuele grondwaarden in Meerpolder. In de tabel leest u ook de belangrijkste uitgangspunten die van invloed zijn op de residuele grondwaarden.
De residuele grondwaardes zijn bepaald op basis van markconforme uitgangspunten: zo vinden we de bovenstaande woningen qua grootte passend bij de grootte van de kavels. Hiervoor hebben we ook gekeken naar het huidige aanbod in de nieuwbouw en de bestaande bouw in de gemeente. In de huidige fase van het plan liggen de oppervlaktes van de woningen nog niet vast.
Deelgebied 3b betreft een nog uit te werken gebied. Voor dit deelgebied is uitgegaan van een indicatief programma bestaande uit vrijstaande woningen in de vrije sector koop. Voor de kavels in deelgebied 3b gaan we uit van een norm-oppervlak van 500 m². (Veel) kleinere kavels voor vrijstaande woningen vinden we niet courant, omdat deze niet / veel minder vaak voor komen binnen Meerpolder en Lansingerland. De opbrengst kan, als u rekent met kleinere/ niet courante kavels flink lager liggen dan de residueel bepaalde grondwaarde op basis van courante kavelmaten.

Op basis van de in tabel 1 opgenomen uitgangspunten zijn de residuele waardes per m² perceel bepaald. Als kaveloppervlaktes sterk afwijken van bovenstaande oppervlaktes, adviseren we u een op maat berekening toe te passen of (indien de kavels groter zijn) een staffel toe te passen.

Figuur 2: kavels Meerpolder deelgebieden 1b en 3b

Bron: Gemeente Lansingerland

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 kavel met een oppervlak van 500 m² voor een grote vrijstaande woning in deelgebied 3b rekenen met een kavelprijs van circa € 275.000 exclusief btw (=500 m² maal € 550), mits de daadwerkelijke kavelgrootte niet sterk gaat afwijken. 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 binnen de deelgebieden indien nodig

Binnen de deelgebieden 1b en 3b 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.

2.2 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen

In de volgende tabel leest u de VON-prijzen (per 1 juli 2022) 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 de gemeente Lansingerland en op het aanbod van bestaande woningen in de gemeente.

Tabel 2: VON-prijsadvies woningen locatie Meerpolder prijspeil 1 juli 2022

Uitgiftecategorie gronden woningen	Woonoppervlak in m² gbo	VON/ m² gbo (=incl. btw)	VON/ m² gbo excl. btw	VON-prijs totaal (=incl. btw)	VON-prijs totaal excl. btw
Dgb 1b: Gronden rijwoningen – bereikbare koop	95	€ 3.700	€ 3.060	€ 351.500	€ 290.500
Dgb 1b: Gronden rijwoningen – vrije sector koop	125	€ 4.000	€ 3.305	€ 500.000	€ 413.200
Dgb 1b: Gronden woningen tweekappers – vrije sector koop	150	€ 4.725	€ 3.905	€ 708.750	€ 585.750
Dgb 1b: Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170	€ 5.475	€ 4.525	€ 930.750	€ 769.200
Dgb 3b: Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170	€ 5.250	€ 4.340	€ 892.500	€ 737.600

Bron: Stec Groep (2022). VON per m² en VON totaal zijn respectievelijk afgerond op respectievelijk € 5 en € 50. Door afrondingen kunnen afwijkingen ontstaan.

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. De gehanteerde werkwijze in het kort:

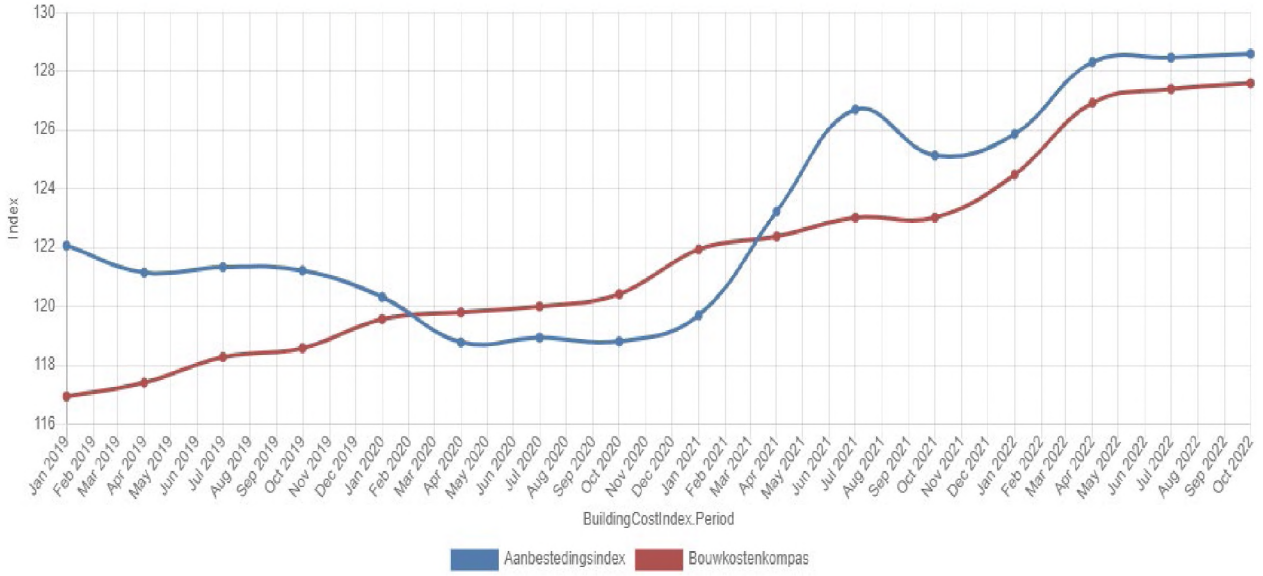
1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (JAAP, Funda en Huizenzoeker) en gerealiseerde transactieprijzen van NVM over de periode 2021 - 2022.
2. Binnen de beschikbare data afkomstig van Jaap (Bijlage C) is specifiek gekeken naar de gegevens (woonoppervlak, kaveloppervlak, 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 bouwperioden). 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 JAAP 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 transactieprijzen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM voor de specifieke projectgebieden in de gemeente.
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.

Bouw- en bijkomende kosten stijgen door hoogconjunctuur

De stichtingskosten zijn sinds april 2020 sterk gestegen. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de bouw- en aanbestedingsindex. Ook gedurende 2021 stegen de bouwkosten- en aanbestedingskostenindex verder door. Als gevolg van de druk op de woningmarkt en de beperkingen opgelegd door de coronacrisis is de aanbestedingsindex sinds begin 2021 tot oktober (forecast) 2021 met 10 procentpunt gestegen.

Sinds maart 2021 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. Een andere verklaring is te vinden in het risico dat aannemers lopen om aan bouwmateriaal te komen en het risico op extreme prijsstijgingen tussen aannemen en oplevering. Om dit risico af te vangen rekenen aannemers met grotere risicoreserveringen bij de aanbesteding. 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 3: ontwikkeling bouw- en aanbestedingsindex woningbouw per maand in 2019 – oktober 2022*



Bron: Bouwkostenkompas (2-5-2022). 2007 = 100. *tot 1 oktober 2022.

Bouwkosten (aanneemsommen) zijn uitgedrukt in euro's per m² bruto vloeroppervlak (bvo).

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. Bouwkostenkompas baseert de prijzen op een gemiddelde van de afgelopen maanden. Gezien de huidige sterke stijgingen blijven de bouwkosten cijfers achter bij het actuele prijsniveau. Op basis van gesprekken met bouwkostendeskundigen en onze eigen recente projectervaringen, rekenen we in dit rapport met een opslag voor de cijfers op Bouwkostenkompas van circa. 15%. Op basis van de huidige marktwerking en onze eigen marktexpertise komen we uit op een bijkomend percentage van de stichtingskosten van 28%. Hieronder vallen Algemene Uitvoeringskosten, Algemene Kosten, Winst & Risico en Onvoorzien.

Binnen de residuele methode worden opbrengsten gesaldeerd met de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn afhankelijk van het te bouwen bruto vloeroppervlak. Per woningtype is de verhouding tussen het bruto-vloeroppervlak en het netto-vloeroppervlak verschillend, de zogenaamde vormfactor. De vormfactor bepaalt daarmee de verhouding tussen het oppervlak dat de opbrengsten genereert (het

woonoppervlak of gebruiksoppervlak wonen, het g(b)o) 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.

Tabel 3: Stichtingskosten woningbouw locatie Meerpolder (excl. btw) prijspeil 1 juli 2022

Uitgiftecategorie Gronden woningen	Gbo (m²)	Vorm-factor	Bvo (m²)	Bouwkosten /m²	Bijkomend /m² (28%)	Stichtingskosten ex btw /m²	Totaal
Dgb 1b: Gronden rijwoningen – bereikbare koop	95	0,76	125	€ 1.390	€ 390	€ 1.780	€ 222.700
Dgb 1b: Gronden rijwoningen – vrije sector koop	125	0,76	164	€ 1.390	€ 390	€ 1.780	€ 293.000
Dgb 1b: Gronden woningen tweekappers – vrije sector koop	150	0,75	200	€ 1.660	€ 465	€ 2.125	€ 424.900
Dgb 1b: Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170	0,75	227	€ 1.600	€ 448	€ 2.045	€ 463.700
Dgb 3b: Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170	0,75	227	€ 1.600	€ 448	€ 2.045	€ 463.700

Bron: Bouwkostenkompas kwartaal 2 2022, bewerking Stec Groep 2022. Cijfers zijn afgerond op € 5 en € 100, waardoor afrondingsverschillen kunnen 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 Lansingerland rekent met de residuele methode om de grondprijzen voor koopwoningen in de gemeente te bepalen.

Figuur 4: 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 de volgende tabel staan de uitkomsten van de berekening voor Meerpolder 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).

2.3 Reken voor grondgebonden koopwoningen met grondprijzen van € 605 tot € 975 per kavel inclusief btw.

In onderstaande tabel staan de residuele grondwaardes per woningtype weergegeven.

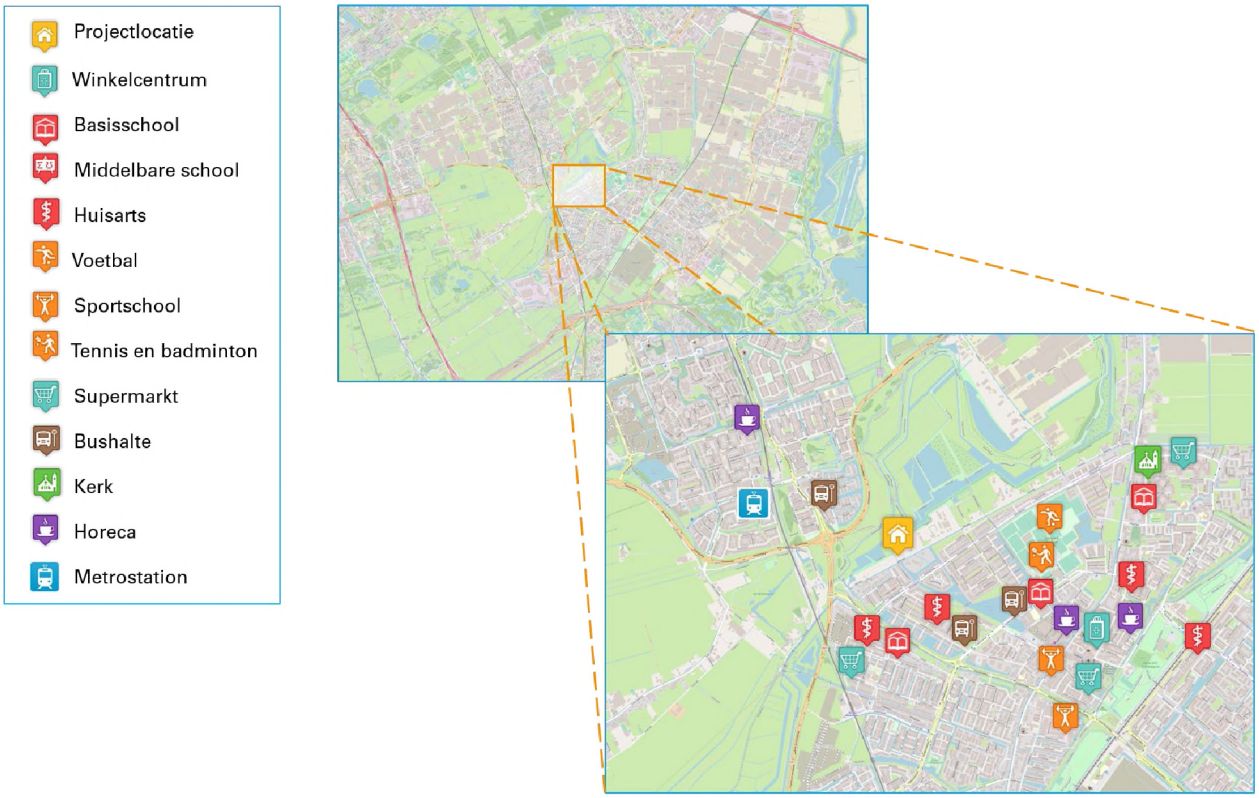
Tabel 4: residuele methode kavels op Meerpolder deelgebieden 1b en 3b, prijspeil 1 juli 2022

Uitgiftecategorie gronden woningen	Woon-opp. (gbo)	Kavel in m²	VON	VON ex btw	Bouw- + bijk.kost (ex btw)	Residuele waarde (ex btw)		Residuele waarde (incl btw)
						Totaal	/m²	/m²
Deelgebied 1b								
Gronden rijwoningen – bereikbare koop	95 m²	91	€ 351.500	€ 290.500	€ 222.700	€ 67.800	€ 745	€ 900
Gronden rijwoningen – vrije sector koop	125 m²	134	€ 500.000	€ 413.200	€ 293.100	€ 120.200	€ 895	€ 975
Gronden woningen tweekappers – vrije sector koop	150 m²	328	€ 708.750	€ 585.700	€ 424.900	€ 160.900	€ 490	€ 595
Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170 m²	611	€ 930.750	€ 769.200	€ 463.700	€ 305.500	€ 500	€ 605
Deelgebied 3b								
Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170 m²	500	€ 892.500	€ 737.600	€ 463.700	€ 273.900	€ 550	€ 665

Bron: Stec Groep (2022). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op honderd- en vijftallen. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel.

Bijlage A: Locatieprofiel

Tabel A1: locatieprofiel Meerpolder ligging en bereikbaarheid



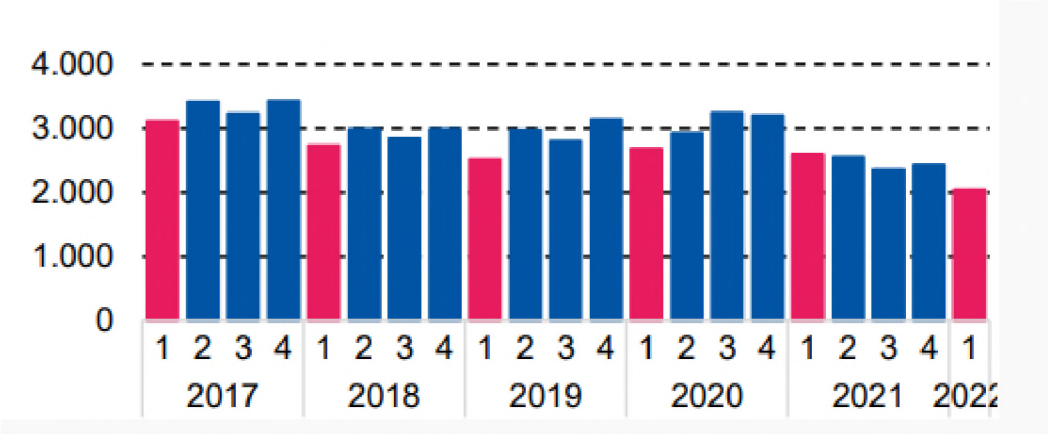
Situatie/ligging	• Woonwijk aan de Meerweg, aan de noordzijde van Berkel en Rodenrijs. Ongeveer 6 tot 8 minuten fietsafstand van het centrum van Berkel en Rodenrijs. • Op circa 10 minuten fietsen of 5 autominuten van het metrostation van Pijnacker-Nootdorp.
Bereikbaarheid auto	• Op circa 10 minuten (10 km) van de dichtstbijzijnde autosnelweg, de A13. • Binnen 25 minuten in Rotterdam en circa 30 minuten in Den Haag.
Bereikbaarheid OV	• Dichtstbijzijnde bushalte op 15 minuten (1,1 km) loopafstand. • De bus rijdt ieder half uur naar Delft. • Metrostation Pijnacker-Nootdorp op 10 fiets- of 5 autominuten: korte reistijd naar R'dam of Den Haag. • Geen treinstation in de buurt.
Nabijheid voorzieningen	• Berkel en Rodenrijs heeft meerdere supermarkten en een winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs met uitgebreid dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod ligt op circa 6 tot 8 minuten fietsen. • Verschillende onderwijs- en sportvoorzieningen op circa 5 tot 10 minuten fietsen gelegen. Zo is er een groot sportpark met voetbalclub, tennisclub en badmintonclub en zijn er meerdere sportscholen in het dorp te vinden.
Profiel	
Omgeving	• De directe omgeving is suburbaan. De uit te geven grond ligt langs het groene polderlandschap. • Een groot aandeel vrijstaande grondgebonden woningen, waaronder enkele boerderijen.
Uitstraling	• Meerpolder is een uitbreidingslocatie aan de rand van Berkel en Rodenrijs. Meerpolder ligt in de buurt van een groot park, de Groenzoom. • Over het algemeen is er relatief veel nieuwbouw in de omgeving van Meerpolder, dit heeft een hoogwaardige uitstraling. De omgeving is modern ingericht met ruimte voor water en groen.

Bijlage B: Marktanalyse

Aantrekkende woningmarkt in Midden-Limburg terug te zien in cijfers

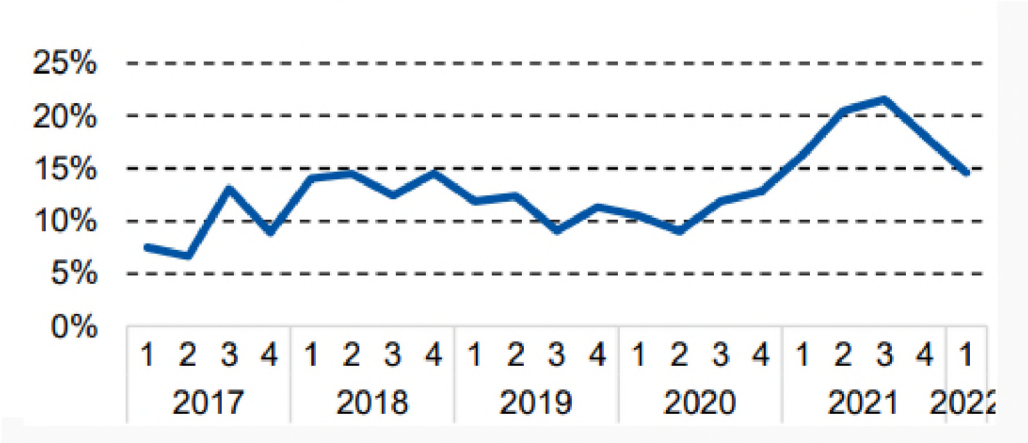
De woningmarkt in de COROP-regio Groot-Rijnmond waar de projectlocatie Meerpolder onder valt laat de afgelopen jaren een stijging van prijzen, verkorting van verkoopduur en een hoog aantal transacties zien, waarbij het aantal transacties in Q1 2022 lager ligt dan in voorgaande jaren (opdrogen van aanbod). Het lijkt er wel op dat de piek in de huizenprijzen is bereikt, nu er voor het eerst in jaren weer een daling in de transactieprijzen is te zien. Dit is weergegeven in onderstaande NVM-gegevens over de regio.

Figuur B1: aantal transacties per kwartaal periode Q1 2017 – Q1 2022



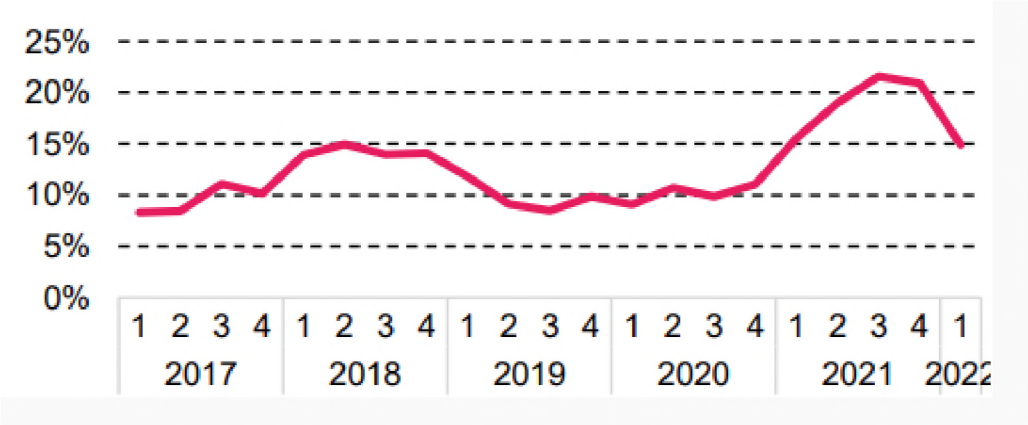
Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Groot-Rijnmond kwartaalbericht Q1 2022

Figuur B2: prijsontwikkeling t.o.v. een jaar eerder in dezelfde periode Q1 2017 – Q1 2022



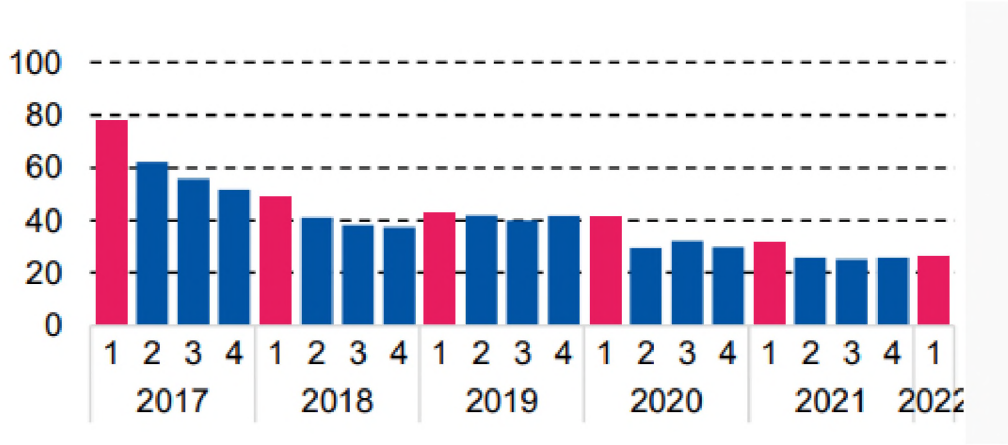
Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Groot-Rijnmond kwartaalbericht Q1 2022

Figuur B3: ontwikkeling van de transactieprijs per m² t.o.v. een jaar eerder periode Q1 2017 – Q1 2022



Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Groot-Rijnmond kwartaalbericht Q1 2022

Figuur B4: gemiddelde verkooptijd woning (in dagen), per kwartaal over periode Q1 2017 – Q1 2022



Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Groot-Rijnmond kwartaalbericht Q1 2022

Bovenstaande cijfers hebben betrekking op de totale COROP-regio Groot-Rijnmond. We gaan ervan uit dat de ontwikkeling van de woningmarkt in Groot-Rijnmond representatief is voor de woningmarkt in de gemeente Lansingerland.

Bijlage C: Onderbouwing en referenties

Tabel C1: aanbod grondgebonden koopwoningen gemeente Lansingerland

Type en plaats	Aantal cases	Gemiddeld woonoppervlak	Gemiddeld perceeloppervlak	Gemiddelde vraagprijs (€ /m² gbo)
BERGSCHENHOEK	44	144 m²	223 m²	€ 4.117
Rijwoning	29	127 m²	144 m²	€ 3.722
2-1-kapwoningen	6	158 m²	306 m²	€ 4.615
Vrijstaand	9	190 m²	425 m²	€ 5.061
BERKEL EN RODENRIJS	68	136 m²	258 m²	€ 4.104
Rijwoning	45	124 m²	149 m²	€ 3.898
2-1-kapwoningen	12	139 m²	277 m²	€ 4.258
Vrijstaand	11	182 m²	686 m²	€ 4.774
BLEISWIJK	31	137 m²	283 m²	€ 3.713
Rijwoning	23	115 m²	137 m²	€ 3.531
2-1-kapwoningen	4	158 m²	383 m²	€ 4.044
Vrijstaand	4	243 m²	951 m²	€ 4.426
Totaal	143	139 m²	253 m²	€ 4.023

Bron: Jaap.nl (april 2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel C2: referentiewoningen (koop)

Adres	Type	Status	Bouw jaar	Woonopp. in m²	Kavelopp. in m²	Vraag- of transactie-Prijs	Prijs/m²
Grijpestijnhof 12, Bleiswijk	rij	Te koop	2010	128	147	€ 475.000 k.k.	€ 3.711
Wil van Kralingensingel 103, Berkel en Rodenrijs	rij	Te koop	2021	147	126	€ 615.000 k.k.	€ 4.184 k.k.
Klapwijksepad 8, Berkel en Rodenrijs	rij	Verkocht	2012	116		€ 450.000 k.k.	€ 3.879 k.k.
Buyten, Bergschenhoek	2^1 kap	Verkocht	2022	147 tot 169	341 tot 410	€ 639.700 tot 714.700 VON	€ 4.229 – 4.352 VON
Ijmeerstraat 147, Berkel en Rodenrijs	2^1 kap	Te koop	2013	118	159	€ 575.000 k.k.	€ 4.873 k.k.
Seth Gaaikemastraat 36, Berkel en Rodenrijs	2^1 kap	Verkocht onder voorbehoud	2018	131	243	€ 700.000 k.k.	€ 5.344 k.k.
Zuidersingel 102 A, Berkel en Rodenrijs	vrijstaand	Te koop	2020	156	627	€ 930.000 k.k.	€ 5.962 k.k.
Meerweg 95, Berkel en Rodenrijs	vrijstaand	Te koop	2006	219	400	€ 1.100.000 k.k.	€ 5.023 k.k.
Hoeksehof 58, Bergschenhoek	vrijstaand	Te koop	2019	194	533	€ 850.000 VON	€ 4.381 VON

Bron: Funda.nl (april 2022), bewerking Stec Groep (2022).

TOELICHTING OP TABEL C3: STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEWONINGTYPE

Onderstaande tabel toont de stichtingskosten per type woning zoals deze in dit advies 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 C3: gehanteerde bouwkosten en referentie woningtypen

Type	Referentiebeeld	Bouwkosten en vormfactor
Rijwoning (seriematig 3 laags schuin dak)		Bouwkosten : € 1.392 per m² bvo Vormfactor = 76%
Twee onder één kap (schuin dak)		Bouwkosten : € 1.670 per m² bvo Vormfactor = 75%
Vrijstaand (3 laags)		Bouwkosten : € 1.598 per m² bvo Vormfactor = 75%

Bron: Bouwkostenkompas, gesprekken met bouwkundige bureaus, bewerking Stec Groep, kwartaal 2 2022. Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak. Bedragen exclusief btw.

Memo

Gemeente Lansingerland

Van	Sandra Oranje
Aan	Kathy Arends
CC	Marijke Bekkenkamp, Sanne van der Ploeg
Onderwerp	Uitgangspunten actualisatie grondexploitaties en MPG 2022
Datum	15 maart 2022
Ons kenmerk	T21.09044

Beste Kathy,

Jaarlijks actualiseren wij alle vastgestelde grondexploitaties. De raad stelt deze vast via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG), gekoppeld aan de jaarrekening. Het MPG 2021 is door de raad vastgesteld op 16 juli 2021 en vormt de basis voor het MPG 2022. Via de Begroting 2022-2025 is de raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de tussenstand en doorkijk naar het MPG 2022. Op 23 december 2021 is de gebiedsexploitatie Wilderszijde vastgesteld op basis van de uitgangspunten uit het MPG 2021. De grondexploitatie Wilderszijde wordt opgenomen in het MPG 2022.

Deze notitie gaat in op de algemene uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties en het MPG 2022. In de bijlage worden de uitgangspunten met bronnen onderbouwd. Per 1 januari 2022 heeft Lansingerland 9 grondexploitaties. Per 31 december 2021 zijn de grondexploitaties Parkzoom en Rodenrijse Zoom afgesloten.

Aanbeveling accountant risicoanalyse

De accountant is van mening dat wij (te) 'ruim' rekening houden met risico's in de grondexploitatie c.q. ingeschatte risico's beter gedocumenteerd onderbouwd moeten worden. In lijn met de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement en de nota grondbeleid schatten we risico's in per project en houden we, in lijn met de eerdere aanbeveling van de accountant, met de niet project specifieke risico's rekening in ons weerstandsvermogen. In lijn met het advies van de accountant zullen we bij de jaarstukken 2021 en de herziening MPG 2022 voor de projecten waar een winst is geraamd nadrukkelijker aandacht besteden aan de kwaliteit van de risicoinschattingen en de documentatie hiervan ten behoeve van de controle.

Algemene ontwikkelingen

Vorig jaar werd reeds benoemd hoe de corona-pandemie voor onzekerheid zorgde in de gebiedsontwikkeling. Ook in 2021 was de woningbehoefte onverminderd hoog en het blijft een uitdaging om op korte termijn voldoende woningen te realiseren. Afgelopen jaar stegen in heel Nederland de woningprijzen gemiddeld met 17,85% (Bron: CBS). Ook de bouwkosten voor zowel woningen als grond- weg en waterbouw (GWW) zijn sterk gestegen, gedreven door enerzijds een tekort aan grondstoffen, bouwmaterialen en personeel en anderzijds door de aanhoudende en toenemende vraag naar woningen. De prijzen stegen daarmee ver boven verwachting. Het personeelstekort speelde niet alleen in de (directe) bouw en GWW-sector, maar in de gehele sector en over alle linies met betrekking tot gebieds- en projectontwikkeling. De trend van krapte in personele capaciteit in de markt lijkt zich door te zetten in 2022. Nog steeds is de toekomst onzeker. Voornamelijk nu toch weer maatregelen worden genomen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan is het lastig in te schatten hoe dit zijn weerslag zal hebben

op de economie en vastgoedmarkt. Vanuit verschillende kanten komen signalen over bijvoorbeeld een stijgende rente, met als gevolg een dalende bestedingsruimte. Deze onzekerheden maken het lastig een inschatting te maken van de gevolgen en toekomstige prijsontwikkelingen. Desalniettemin zijn verschillende bronnen geraadpleegd om inzicht te krijgen in de mogelijke (toekomstige) prijsontwikkeling van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. Hieruit concluderen we dat als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen de gehanteerde parameters bij het MPG 2021 niet meer aansluiten op de huidige marktontwikkelingen.

Parameters
Om aan te sluiten op de marktontwikkelingen herzien wij jaarlijks de parameters. Voor de kosten en opbrengsten maken wij een inschatting van de toekomstige prijsontwikkelingen. De daadwerkelijke prijsontwikkelingen kunnen hiervan afwijken.

Indien er vanuit het project aanleiding toe is, laten we door (externe) deskundigen (civieltechnische) ramingen opstellen. Dit jaar voorzien we voor de projecten Berkel Centrum West, Wilderszijde (onderdelen in uitvoering), Westpolder-Bolwerk, RvR Groenzoom Noordeinde en Meerpolder (deels) een integrale herziening van de civieltechnische (deel)raming. Hierdoor sluiten deze ramingen aan op het huidige prijsniveau van de markt. Voor nieuwe en/of bijgestelde ramingen passen we de indexcijfers voor het bijstellen van het prijspeil van 2021 naar 2022 niet toe aangezien deze al berekend is in de nieuwe en/of bijgestelde raming.

Voor projecten die geen inhoudelijke herziening van de (civieltechnische) raming behoeven, volstaat het indexeren van de prijzen volgens onderstaande tabel. Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten voor de parameters voor het MPG 2022. De parameters lichten we onder de tabel nader toe.

Tabel parameters MPG 2022

	MPG 2022				
	2021	2022	2023-2024	2025-2031	2032 e.v.*
Prijsontwikkeling kosten					
Kosten	7,50%	4,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Woningbouw	10,00%	4,00%	3,00%	2,00%	0,00%
Bedrijventerreinen	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Lopende contracten	*Conform gesloten overeenkomsten*				0,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* conform het BBV mogen we de opbrengsten na een termijn van 10 jaar niet meer indexeren. Dit is op dit moment enkel van toepassing op de grondexploitatie Oudeland.

Prijsontwikkeling kosten
De parameter voor kostenstijging geeft aan wat de verwachte prijsontwikkeling (inflatie) is van de kosten binnen de grondexploitatie. De civieltechnische kosten en de plankosten vormen de grootste kostenposten in de grondexploitaties. Grondverwerving kan eveneens omvangrijk zijn maar vindt zeer beperkt plaats en

bovendien is de verwervingsprijs sterk situationeel afhankelijk. We stellen voor om voor de indexatie van het MPG 2022 uit te gaan van 7,5% voor de periode 2021 tot 2022, zie voor onderbouwing bijlage onderdeel 1.

Naar verwachting heeft de sterke kostenstijging de piek bereikt in 2021 en vlakt de stijging af in 2022. Dat afvlakken gebeurt echter geleidelijk waardoor wij verwachten dat de kostenstijging op tot en met 2024 nog boven het langjarige inflatiegemiddelde zal liggen (zie voor onderbouwing bijlage onderdeel 2). Voor de periode daarna (2025 en verder) stellen we voor om aan te sluiten bij het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, dat ook in de commissie BBV als basis wordt gehanteerd.

De voorgestelde index is gebaseerd op onder meer de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), BDB en van Bouwkostenindex.nl. Deze prijsindexen zijn een indicator van de prijsontwikkeling van het bouw- en woonrijpmaken (dit staat los van de bouwkosten, deze komen tot uiting in het stijgingspercentage van de opbrengsten). Daarnaast vindt een vergelijk plaats met de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en andere gemeenten.

Plankosten
De plankosten bestaan uit de ambtelijke begeleidingskosten (uren), kosten voor de inhuur van externe expertise en onderzoeken voor de grondexploitatieprojecten. De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties. De Nederlandse economie is eind 2021 wat betreft haar bruto binnenlands product hersteld naar het niveau van voor de coronacrisis. Het Centraal Plan Bureau (CPB) ziet in zijn meest recente rapportage Macro Economische Verkenning 20221 een stijging van het bbp met 3,9% in 2021 en 3,5% in 2022. De verwachting is dat in 2022 de economische groei zal doorzetten, hoewel de meest recente lockdown hier wel een belemmering in kan zijn. Afhankelijk van de duur van de lockdown vertraagt het herstel, maar blijft de economie veerkrachtig. Nu de economie is hersteld naar het niveau van voor de corona-pandemie en gezien de grote uitdaging om veel woningbouw te realiseren, verwachten we dat de arbeidsmarkt voor gebiedsontwikkeling erg krap zal zijn. Hierdoor is de verwachting dat adviesbureaus hogere tarieven zullen hanteren. Ook is in november 2021 een principeakkoord bereikt over de salarisverhoging van 3,9% in de gemeentelijke CAO. De statistiek Dienstenprijzen (DPI) van het CBS volgt het prijsverloop van diensten die door in Nederland ingezeten bedrijven zijn geleverd en verkocht. De DPI “71 - Architecten en Ingenieurs” kent een gemiddelde jaarmutatie van het derde kwartaal 2020 tot het derde kwartaal van 2021 van 1,9%.

Interne uurtarieven
Uitgangspunt voor het MPG 2022 is de inzet van medewerkers van één vast uurtarief per afdeling naar een gedifferentieerd uurtarief per medewerker. De uurtarieven voor 2022 worden door team financiën bepaald en bestaan uit twee componenten:

1. Personele kosten; de kosten van de medewerkers op een project worden op basis van de daadwerkelijke tijdsbesteding doorbelast naar een project. Indien vacatureruimte niet kan worden ingevuld zal op tijdelijke basis personeel worden ingehuurd. De uurtarieven van medewerkers in loondienst en tijdelijke inhuur wordt als volgt bepaald:
    a. Loondienst: jaarlijks worden bij de personeelsbegroting de loonkosten per Cao-schaal bepaald uitgaande van een FTE en uitgaande van de maximale trede. Om te komen tot een uurtarief wordt dit bedrag gedeeld door 1.350 productieve uren. Het uurtarief waar we mee

[1] Centraal Planbureau (september 2021) *Macro Economische Verkenning 2022*

rekenen is exclusief de nieuwe afspraken voor de gemeentelijke CAO, aangezien dit op dit moment nog niet definitief is.

b. Inhuur: om het uurtarief voor doorbelasting van ingehuurde medewerkers te bepalen wordt gebruik gemaakt van het contractueel vastgelegde tarief voor deze medewerker.

2. Overhead; per uur wordt een vast bedrag aan overheadskosten doorberekend volgens de regels die het BBV voorschrijft. Het uitgangspunt is dat ingehuurd wordt op vacante functies en daarom is het overheadtarief gelijk voor vast personeel en ingehuurde medewerkers. Het overheadtarief voor 2022 voor vaste en ingehuurde medewerkers bedraagt € 42,56. (dit was in 2021 € 38,78. Een toename van 9,8%).

Prijsontwikkeling opbrengsten

De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de nog door het college vast te stellen *Kaderbrief Grondprijzen 2022* en de grondprijzen zoals opgenomen in de individuele grondexploitaties. De stijgingspercentages baseren we onder meer op de (landelijke) ontwikkelingen en de parameters van andere gemeenten. Voor de jaren na 2031 passen we (vanuit het voorzichtigheidsbeginsel) voor de opbrengsten geen stijgingspercentage meer toe, conform de aanbevelingen vanuit het BBV.

Vrije sector Woningbouw

Voor alle grondexploitaties is de grondprijs voor vrije sector woningbouw al bepaald en vastgelegd in contracten. Deze (grond)prijzen indexeren we op basis van de opgenomen voorwaarden in de contracten.

In geval geen contract ten grondslag ligt zal in de grondprijs voor 2021 naar 2022 een stijging van 10% doorgevoerd worden. Deze stijging is de resultante van de verwachting dat zowel de woningprijzen als bouwkosten komend jaar beiden nog hard zullen stijgen, alhoewel minder hard dan in 2021. Daarbij verwachten we een hogere woningprijsstijging dan woningbouwkostenstijging. In het geval van een residuele berekening zullen de grondopbrengsten daardoor boven het inflatiegemiddelde stijgen in 2022. Op de middellange termijn verwachten wij een afvlakking van zowel woningprijs- als bouwkostenstijging en daarmee een lagere grondwaardestijging (zie voor onderbouwing bijlage onderdeel 3 en 4).

Zoals eerder is benoemd is voor alle grondexploitaties de grondprijs al bepaald en vastgelegd in contracten. Derhalve is het genoemde percentage momenteel niet van toepassing op de huidige MPG-projecten.

Vrije kavels

De uitgifteprijzen voor vrije kavels baseren we op de prijzen zoals opgenomen in de *Kaderbrief Grondprijzen 2022* (nog vast te stellen door college). Voor de uitgifte van vrije kavels stellen we voor om voor om vanaf 2021 een stijging van 2,00% te hanteren. Dit sluit aan bij de parameters zoals opgenomen in de MPG 2021.

Hoewel op basis van de marktontwikkelingen voor woningbouw in de vrije sector zoals hiervoor beschreven een hogere prijsstijging te verwachten is, is de bandbreedte waarvoor de vrije kavels in de markt gezet kunnen worden marktconform bij de genoemde opbrengstenstijging.

De grondprijs voor een vrije kavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouwmogelijkheden en de ligging van de kavel. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hierom werken wij in ons grondprijsbeleid met een bandbreedte en typologieën van locaties.

Sociale woningbouw

Vorig jaar is met de vaststelling van de *Kaderbrief Grondprijzen 2021 (T20.15404)* onder meer besloten om de prijzen voor sociale woningbouw in twee stappen te verhogen. Recent heeft de Stec Groep een benchmark uitgevoerd ter onderbouwing van de tweede stap van de verhoging, waardoor deze verhoging beargumenteerd doorgevoerd kan worden in de *Kaderbrief Grondprijzen 2022*. Voor het langjarig percentage vanaf 2023 wordt uitgegaan van 2% per jaar, het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone).

Bedrijventerreinen
Voor de bedrijventerreinen stellen we voor om voor 2021 naar 2022 een percentage van 2,00% te hanteren en voor 2022 tot 2031 stellen we eveneens het percentage voor op 2,00%, zie voor onderbouwing bijlage onderdeel 5 en 6.

De vraag naar (grote) bedrijfskavels is er nog steeds. Dit zien we terug in verkopen en gesprekken die wij voeren met geïnteresseerde partijen. Het aanbod op onze bedrijventerreinen wordt wel steeds minder door de gerealiseerde verkopen. Bijna alle gronden op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg zijn verkocht of onder optie. Voor Oudeland loopt de verkoop op dit moment goed. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkeld is onzeker.

Op voorhand richten we de verkaveling zo efficiënt mogelijk in afgestemd op de marktvraag. De prijs die men bereid is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouwmogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier blijven wij op inspelen met ons grondprijsbeleid door te werken met een bandbreedte.

Commerciële voorzieningen
In 2021 was als gevolg van corona sprake van een krimpende winkelvoorraad en stijgende online-bestedingen. Lokale winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen en met name supermarkten blijven aantrekkelijk voor zowel de consument als belegger. Op dit moment is enkel nog sprake van te verkopen grond voor commerciële voorzieningen binnen de grondexploitatie Wilderszijde. De grond in de grondexploitatie Berkel Centrum West is in maart 2021 geleverd aan de ontwikkelaar.

Over de realisatie van het grootste deel van de commerciële voorzieningen in Wilderzijde zijn afspraken gemaakt met marktpartijen. Over de actuele verhuurprijzen van de verschillende type voorzieningen in augustus 2021 een advies van een lokale makelaar ontvangen. Op basis van een snelle analyse blijkt dat momenteel veel commerciële ruimten voor meer dan 6 maanden en tegen dezelfde prijs voor verhuur worden aangeboden. Dit past bij de huidige situatie van de corona-pandemie waarbij winkels beperkt en/of niet open mogen en kantoorruimten vanwege het thuiswerkadvies niet aantrekkelijk zijn. Het herzien van het in augustus 2021 uitgebrachte advies zal naar verwachting niet leiden tot andere uitkomsten aangezien de lokale marktomstandigheden niet (dan wel zeer beperkt) zijn gewijzigd. We stellen daarom voor om de grondprijzen van de commerciële voorzieningen gelijk te houden aan de prijzen in de grondexploitatie Wilderszijde die op 23 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de toekomstige opbrengstenstijging sluiten we aan bij het voorgestelde percentage voor bedrijventerreinen van 2% per jaar.

Rente
Jaarlijks rekenen we rente toe aan de grondexploitaties. Conform de regels van de BBV rekenen we met de werkelijk betaalde rente in plaats van de omslagrente. Het rentepercentage is bij de actualisatie van het MPG in juni 2021 vastgesteld op 1,10% en geldt als een initieel percentage. Om fluctuaties in het rentepercentage (en daarmee de resultaten van het MPG) zoveel mogelijk te voorkomen staat de Commissie

BBV een maximale afwijking toe van 0,50% van de werkelijke rente ten opzichte van de het initieel percentage.

Jaarlijks dienen we aan te tonen hoe de rekenrente zich verhoudt tot de daadwerkelijke rente. Ook dit jaar heeft team Financiën de werkelijke rente over de gemeentelijke leningenportefeuille berekend. Op basis van de geprognosticeerde balans per 31-12-2021 bedraagt het rentepercentage 1,0% (-/- 0,10%). Conform de regelgeving rekenen we voor het boekjaar 2021 dan ook 1,0% toe over de balans per 1-1-2021. Omdat het rentepercentage slechts -/- 0,10% afwijkt dan de toegestane marge van 0,50% passen we het initiële rentepercentage van 1,1% voor de toekomst vooralsnog niet aan.

Disconteringsvoet
Op grond van het BBV hanteren we een disconteringsvoet van 2,00%, gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de inflatie binnen de Eurozone. Deze disconteringsvoet is verplicht voor de negatieve grondexploitaties (ter bepaling van de hoogte van de te treffen verliesvoorziening). Voor de onderlinge vergelijkbaarheid is besloten deze in Lansingerland voor alle grondexploitaties toe te passen. Ten opzichte van 2021 is de disconteringsvoet ongewijzigd.

BBV
De commissie BBV heeft in 2019 de notitie 'grondbeleid in begroting en jaarstukken' uitgebracht. Dit is nog steeds de basis waar wij in de MPG 2022 van uitgaan en ten opzichte van vorig jaar zijn er geen nieuwe regels en voorschriften.

Tussentijdse winstneming
Het BBV schrijft een verplichte tussentijdse winstneming voor bij winstgevende projecten, naar rato van de voortgang. De hoogte van de tussentijdse winstneming wordt, per project, bepaald op basis van het zogenaamde percentage of completion (POC). Eventuele onzekerheden (risico's) worden hierop in mindering gebracht.

Op basis van voorgeschreven criteria is bij de jaarrekening 2020 in totaal ca. € 3,40 miljoen aan tussentijdse winst genomen. De genomen tussentijdse winst bij de jaarrekening 2020 betreft de volgende grondexploitaties:

- Oudeland € 1,83 miljoen
- Parkzoom € 0,68 miljoen
- Rodenrijse Zoom - € 0,09 miljoen
- Scholen Boterdorp € 0,16 miljoen
- Meerpolder € 0,47 miljoen
- RvR Groenzoom Noordeinde € 0,34 miljoen

Voor iedere grondexploitatie bepalen we jaarlijks of deze winstgevend is en of (aanvullende) tussentijdse winstneming verplicht is. De uitkomst van de berekening zetten we af tegen de reeds eerder genomen winst. Deze kan naar boven (naar rato van voortgang) óf beneden (bij financiële tegenvallers) worden bijgesteld.

VPB
Op dit moment voeren we een onderzoek uit of we met de grondexploitaties door de VPB-poort gaan. De uitkomsten zijn nog niet definitief, maar mede ook door het openen van de positieve grondexploitatie voor

Wilderszijde is het aannemelijk dat we door de poort gaan. Eventuele gevolgen voor de MPG 2022 en de jaarrekening 2021 worden verwerkt in de stukken.

Vergelijking GR Bleizo, GR Hoefweg en gemeente Zoetermeer
Bij de bepaling van de parameters kijken we ook naar de parameters zoals gehanteerd bij de gemeenschappelijke regelingen Bleizo en Hoefweg en de gemeente Zoetermeer. De te hanteren parameters vanuit de gemeente Zoetermeer zijn nog niet definitief. Wel is op 23 december gezamenlijk overleg gevoerd over de verwachtingen ten aanzien van de parameters. Ook Bleizo en Hoefweg gaan op de korte termijn uit van een wat hogere kostenstijging en hierna 2%. Voor wat betreft de opbrengstenstijging zitten Bleizo en Hoefweg op de korte termijn hoger dan onze parameters. Ook vorig jaar hanteerden wij een wat lager percentage.

Vergelijking MPG 2021 en MPG 2022

	MPG 2021				
	2020-2021	2021	2022-2023	2024-2030	2031 e.v.*
Prijsontwikkeling kosten					
Kosten	1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Woningbouw	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Bedrijventerreinen	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Lopende contracten	*Conform gesloten overeenkomsten*				0,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	MPG 2022				
	2021	2022	2023-2024	2025-2031	2032 e.v.*
Prijsontwikkeling kosten					
Kosten	**7,50%**	**4,00%**	**3,00%**	**2,00%**	**2,00%**
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Woningbouw	**10,00%**	**4,00%**	**3,00%**	**2,00%**	0,00%
Bedrijventerreinen	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	0,00%
Lopende contracten	*Conform gesloten overeenkomsten*				0,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Met een vriendelijke groet,
gemeente Lansingerland

Sandra Oranje
Team Gebiedsopgaven

Nadere informatie Sandra Oranje
Team Gebiedsopgaven
Domein Ruimte & Economie
Email sandra.oranje@lansingerland.nl
Telefoon 45 75
Postbus 1
2650 AA Lansingerland
www.lansingerland.nl

Bijlage(n):
Achtergrondinformatie (T21.09045)

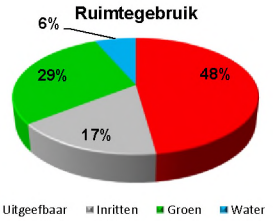
EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Gemeente:	Gemeente Lansingerland	Modelversie	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

Bijlage 27 - Overzicht ruimtegebruik per eigendom

RUIMTEGEBRUIK

	Subtotaal [m2]	Totaal [m2]	
Bruto plangebied		107.047 m²	OK
Te handhaven gebied		0 m²	
Totaal ontwikkelgebied	100,0%	**107.047 m²**	
Uitgeefbaar	47,8%	51.184 m²	
Inritten	16,5%	17.675 m²	
Groen	29,2%	31.275 m²	
Water	6,5%	6.913 m²	



RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

A. TE REALISEREN (KOSTENVERHAAL + OPENBARE RUIMTE)

Eigendom	oppervlak [m²]	%	Uitgeefbaar [m²]	%	Verharding [m²]	%	Groen [m²]	%	Water [m²]	%	Totaal [m²]	
Deelgebied 1a												
Eigendom 44.1	1.732 m²	100,0%	0 m²	0,0%	143 m²	8,3%	1.298 m²	74,9%	291 m²	16,8%	1.732 m²	OK
Totaal	**1.732 m²**	**100,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**143 m²**	**8,3%**	**1.298 m²**	**74,9%**	**291 m²**	**16,8%**	**1.732 m²**	OK
Deelgebied 1b												
Eigendom 23.1	5.285 m²	100,0%	2.044 m²	38,7%	1.407 m²	26,6%	1.762 m²	33,3%	72 m²	1,4%	5.285 m²	OK
Eigendom 23.2	5.417 m²	100,0%	2.332 m²	43,0%	1.232 m²	22,7%	1.087 m²	20,1%	766 m²	14,1%	5.417 m²	OK
Eigendom 44.1	5.309 m²	100,0%	2.622 m²	49,4%	1.358 m²	25,6%	1.329 m²	25,0%	0 m²	0,0%	5.309 m²	OK
Eigendom 44.2	249 m²	100,0%	74 m²	29,7%	30 m²	12,0%	145 m²	58,2%	0 m²	0,0%	249 m²	OK
Eigendom 44.3	345 m²	100,0%	66 m²	19,1%	165 m²	47,8%	114 m²	33,0%	0 m²	0,0%	345 m²	OK
Eigendom 89.1	3.828 m²	100,0%	369 m²	9,6%	278 m²	7,3%	2.920 m²	76,3%	261 m²	6,8%	3.828 m²	OK
Eigendom 89.2	8.843 m²	100,0%	1.522 m²	17,2%	802 m²	9,1%	5.587 m²	63,2%	932 m²	10,5%	8.843 m²	OK
Totaal	**29.276 m²**	**100,0%**	**9.029 m²**	**30,8%**	**5.272 m²**	**18,0%**	**12.944 m²**	**44,2%**	**2.031 m²**	**6,9%**	**29.276 m²**	OK
Deelgebied 2												
Eigendom 44.3	58 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	58 m²	100,0%	0 m²	0,0%	58 m²	OK
Totaal	**58 m²**	**100,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**58 m²**	**100,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**58 m²**	OK
Deelgebied 3b												
Eigendom 161	36 m²	100,0%	36 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	36 m²	OK
Eigendom 163	2.725 m²	100,0%	1.574 m²	57,8%	305 m²	11,2%	846 m²	31,0%	0 m²	0,0%	2.725 m²	OK
Eigendom 164	1.872 m²	100,0%	1.083 m²	57,9%	545 m²	29,1%	244 m²	13,0%	0 m²	0,0%	1.872 m²	OK
Eigendom 44.5	484 m²	100,0%	7 m²	1,4%	45 m²	9,3%	432 m²	89,3%	0 m²	0,0%	484 m²	OK
Totaal	**5.117 m²**	**100,0%**	**2.700 m²**	**52,8%**	**895 m²**	**17,5%**	**1.522 m²**	**29,7%**	**0 m²**	**0,0%**	**5.117 m²**	OK
A. Totalen te realiseren	36.183 m²		11.729 m²		6.310 m²		15.822 m²		2.322 m²		36.183 m²	OK

B GEREALISEERD (KOSTENVERHAAL + OPENBARE RUIMTE)

Eigendom	oppervlak [m²]	%	Uitgeefbaar [m²]	%	Verharding [m²]	%	Groen [m²]	%	Water [m²]	%	Totaal [m²]	
Deelgebied 1a												
Eigendom 148	535 m²	100,0%	535 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	535 m²	OK
Eigendom 203	534 m²	100,0%	534 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	534 m²	OK
Eigendom 208	4 m²	100,0%	4 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	4 m²	OK
Totaal	**1.073 m²**	**100,0%**	**1.073 m²**	**100,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**1.073 m²**	OK
Deelgebied 2												
Eigendom 44.4	5.557 m²	100,0%	0 m²	0,0%	1.705 m²	30,7%	3.849 m²	69,3%	3 m²	0,1%	5.557 m²	OK
Eigendom 152	124 m²	100,0%	124 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	124 m²	OK
Eigendom 158	241 m²	100,0%	241 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	241 m²	OK
Eigendom 162	146 m²	100,0%	146 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	146 m²	OK
Eigendom 165	127 m²	100,0%	127 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	127 m²	OK
Eigendom 168	120 m²	100,0%	120 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	120 m²	OK
Eigendom 173	127 m²	100,0%	127 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	127 m²	OK
Eigendom 177	127 m²	100,0%	127 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	127 m²	OK
Eigendom 178	242 m²	100,0%	242 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	242 m²	OK
Eigendom 181	120 m²	100,0%	120 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	120 m²	OK
Eigendom 185	120 m²	100,0%	120 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	120 m²	OK
Eigendom 186	124 m²	100,0%	124 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	124 m²	OK
Eigendom 191	209 m²	100,0%	209 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	209 m²	OK
Eigendom 196	200 m²	100,0%	200 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	200 m²	OK
Eigendom 200	124 m²	100,0%	124 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	124 m²	OK
Eigendom 202	127 m²	100,0%	127 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	127 m²	OK
Eigendom 205	137 m²	100,0%	137 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	137 m²	OK
Eigendom 206	130 m²	100,0%	130 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	130 m²	OK
Totaal	**8.102 m²**	**100,0%**	**2.545 m²**	**31,4%**	**1.705 m²**	**21,0%**	**3.849 m²**	**47,5%**	**3 m²**	**0,0%**	**8.102 m²**	OK

Deelgebied 3a												
Eigendom 14	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 28	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 39	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 44.6	13.463 m²	**100,0%**	0 m²	0,0%	3.892 m²	28,9%	9.571 m²	71,1%	0 m²	0,0%	13.463 m²	OK
Eigendom 58	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 63	355 m²	**100,0%**	355 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	355 m²	OK
Eigendom 76	320 m²	**100,0%**	320 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	320 m²	OK
Eigendom 81	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 85	320 m²	**100,0%**	320 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	320 m²	OK
Eigendom 88	335 m²	**100,0%**	335 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	335 m²	OK
Eigendom 97	335 m²	**100,0%**	335 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	335 m²	OK
Eigendom 103	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 117	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 138	335 m²	**100,0%**	335 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	335 m²	OK
Eigendom 139	320 m²	**100,0%**	320 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	320 m²	OK
Eigendom 140	321 m²	**100,0%**	321 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	321 m²	OK
Eigendom 149	163 m²	**100,0%**	163 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	163 m²	OK
Eigendom 150	268 m²	**100,0%**	268 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	268 m²	OK
Eigendom 151	283 m²	**100,0%**	283 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	283 m²	OK
Eigendom 153	364 m²	**100,0%**	364 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	364 m²	OK
Eigendom 154	259 m²	**100,0%**	259 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	259 m²	OK
Eigendom 155	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 156	171 m²	**100,0%**	171 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	171 m²	OK
Eigendom 157	596 m²	**100,0%**	596 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	596 m²	OK
Eigendom 159	443 m²	**100,0%**	443 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	443 m²	OK
Eigendom 160	238 m²	**100,0%**	238 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	238 m²	OK
Eigendom 167	454 m²	**100,0%**	454 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	454 m²	OK
Eigendom 169	239 m²	**100,0%**	239 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	239 m²	OK
Eigendom 170	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 171	320 m²	**100,0%**	320 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	320 m²	OK
Eigendom 172	509 m²	**100,0%**	509 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	509 m²	OK
Eigendom 174	128 m²	**100,0%**	128 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	128 m²	OK
Eigendom 175	269 m²	**100,0%**	269 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	269 m²	OK
Eigendom 176	500 m²	**100,0%**	500 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	500 m²	OK
Eigendom 179	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 180	557 m²	**100,0%**	557 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	557 m²	OK
Eigendom 182	248 m²	**100,0%**	248 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	248 m²	OK
Eigendom 183	283 m²	**100,0%**	283 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	283 m²	OK
Eigendom 184	160 m²	**100,0%**	160 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	160 m²	OK
Eigendom 187	283 m²	**100,0%**	283 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	283 m²	OK
Eigendom 188	329 m²	**100,0%**	329 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	329 m²	OK
Eigendom 189	252 m²	**100,0%**	252 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	252 m²	OK
Eigendom 190	251 m²	**100,0%**	251 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	251 m²	OK
Eigendom 192	239 m²	**100,0%**	239 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	239 m²	OK
Eigendom 194	533 m²	**100,0%**	533 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	533 m²	OK
Eigendom 195	337 m²	**100,0%**	337 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	337 m²	OK
Eigendom 197	117 m²	**100,0%**	117 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	117 m²	OK
Eigendom 198	429 m²	**100,0%**	429 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	429 m²	OK
Eigendom 201	182 m²	**100,0%**	182 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	182 m²	OK
Eigendom 209	1.235 m²	**100,0%**	1.235 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	1.235 m²	OK
Eigendom 218	283 m²	**100,0%**	283 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	283 m²	OK
Eigendom 222	335 m²	**100,0%**	335 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	335 m²	OK
Totaal	**30.731 m²**	**100,0%**	**17.268 m²**	**56,2%**	**3.892 m²**	**12,7%**	**9.571 m²**	**31,1%**	**0 m²**	**0,0%**	**30.731 m²**	OK

Deelgebied 4												
Eigendom 4	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 6	141 m²	**100,0%**	141 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	141 m²	OK
Eigendom 9	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 11	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 13	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 26	113 m²	**100,0%**	113 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	113 m²	OK
Eigendom 27	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 29	141 m²	**100,0%**	141 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	141 m²	OK
Eigendom 44.7	11.547 m²	**100,0%**	0 m²	0,0%	5.101 m²	44,2%	1.858 m²	16,1%	4.588 m²	39,7%	11.547 m²	OK
Eigendom 45	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 48	109 m²	**100,0%**	109 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	109 m²	OK
Eigendom 51	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 62	140 m²	**100,0%**	140 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	140 m²	OK
Eigendom 68	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 71	140 m²	**100,0%**	140 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	140 m²	OK
Eigendom 75	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 90	112 m²	**100,0%**	112 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	112 m²	OK
Eigendom 94	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 101	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 102	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 104	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 108.1	1.019 m²	**100,0%**	1.019 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	1.019 m²	OK
Eigendom 108.2	898 m²	**100,0%**	898 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	898 m²	OK
Eigendom 108.3	896 m²	**100,0%**	896 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	896 m²	OK
Eigendom 108.4	900 m²	**100,0%**	900 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	900 m²	OK
Eigendom 108.5	900 m²	**100,0%**	900 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	900 m²	OK
Eigendom 108.6	899 m²	**100,0%**	899 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	899 m²	OK
Eigendom 109	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 116	113 m²	**100,0%**	113 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	113 m²	OK
Eigendom 129	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 130	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 131	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 132	113 m²	**100,0%**	113 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	113 m²	OK
Eigendom 133	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 134	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 135	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 136	107 m²	**100,0%**	107 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	107 m²	OK
Eigendom 137	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Eigendom 223	108 m²	**100,0%**	108 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	108 m²	OK
Totaal	**20.664 m²**	**100,0%**	**9.117 m²**	**44,1%**	**5.101 m²**	**24,7%**	**1.858 m²**	**9,0%**	**4.588 m²**	**22,2%**	**20.664 m²**	OK
Deelgebied 5												
Eigendom 44.8	782 m²	**100,0%**	0 m²	0,0%	607 m²	77,6%	175 m²	22,4%	0 m²	0,0%	782 m²	OK
Eigendom 166	626 m²	**100,0%**	626 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	626 m²	OK
Eigendom 199	461 m²	**100,0%**	461 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	461 m²	OK
Eigendom 204	532 m²	**100,0%**	532 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	532 m²	OK
Eigendom 210.1	5 m²	**100,0%**	5 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	5 m²	OK
Eigendom 210.2	10 m²	**100,0%**	10 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	10 m²	OK
Eigendom 210.3	9 m²	**100,0%**	9 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	9 m²	OK
Eigendom 210.4	9 m²	**100,0%**	9 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	9 m²	OK
Eigendom 210.5	9 m²	**100,0%**	9 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	9 m²	OK
Eigendom 210.6	7 m²	**100,0%**	7 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	7 m²	OK
Eigendom 210.7	9 m²	**100,0%**	9 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	9 m²	OK
Eigendom 210.8	9 m²	**100,0%**	9 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	9 m²	OK
Eigendom 210.9	8 m²	**100,0%**	8 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	8 m²	OK
Eigendom 213	694 m²	**100,0%**	694 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	694 m²	OK
Eigendom 214	553 m²	**100,0%**	553 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	553 m²	OK
Eigendom 215	697 m²	**100,0%**	697 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	697 m²	OK
Eigendom 216	471 m²	**100,0%**	471 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	471 m²	OK
Eigendom 217	673 m²	**100,0%**	673 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	673 m²	OK
Eigendom 219	496 m²	**100,0%**	496 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	496 m²	OK
Totaal	**6.060 m²**	**100,0%**	**5.278 m²**	**87,1%**	**607 m²**	**10,0%**	**175 m²**	**2,9%**	**0 m²**	**0,0%**	**6.060 m²**	OK
Deelgebied 6												
Eigendom 212	779 m²	**100,0%**	779 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	779 m²	OK
Totaal	**779 m²**	**100,0%**	**779 m²**	**100,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**779 m²**	OK
Deelgebied 7												
Eigendom 2	273 m²	**100,0%**	273 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	273 m²	OK
Eigendom 12	293 m²	**100,0%**	293 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	293 m²	OK
Eigendom 20	616 m²	**100,0%**	616 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	616 m²	OK
Eigendom 25	165 m²	**100,0%**	165 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	165 m²	OK
Eigendom 44.10	60 m²	**100,0%**	0 m²	0,0%	60 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	60 m²	OK
Eigendom 59	165 m²	**100,0%**	165 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	165 m²	OK
Eigendom 83	165 m²	**100,0%**	165 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	165 m²	OK
Eigendom 87	165 m²	**100,0%**	165 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	165 m²	OK
Eigendom 100	165 m²	**100,0%**	165 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	165 m²	OK
Eigendom 106	165 m²	**100,0%**	165 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	165 m²	OK
Eigendom 126	551 m²	**100,0%**	551 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	551 m²	OK
Eigendom 207	672 m²	**100,0%**	672 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	672 m²	OK
Totaal	**3.455 m²**	**100,0%**	**3.395 m²**	**98,3%**	**60 m²**	**1,7%**	**0 m²**	**0,0%**	**0 m²**	**0,0%**	**3.455 m²**	OK
B. Totalen gerealiseerd	**70.864 m²**		**39.455 m²**		**11.365 m²**		**15.453 m²**		**4.591 m²**		**70.864 m²**	OK
Totalen A+B	**107.047 m²**		**51.184 m²**		**17.675 m²**		**31.275 m²**		**6.913 m²**		**107.047 m²**	OK

EXPLOITATIEOPZET BIJ EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland	Modelversie:	2020
Plannaam:	2e herziening exploitatieplan Meerpolder	Auteur:	Robbie van Bladel
Deellocatie:	-	Datum aanmaken:	1-3-2022
Variant:	1	Laatst bewerkt:	18-11-2022
Versie:	1	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 28 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

Opbrengsten elementen	Oppervlak Uitgeefbaar	Gewogen basis-eenheden ncw	Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Bruto Exploitatiebijdrage	aandeel uitgeefbaar gebied	Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	Te betalen als voorwaarde bij omgevingsvergunning
Deelgebied 1a+1b							
Eigendom 23.1	*2.044 m²*	*9.799*	*€ 183,03*	*€ 1.793.395*	*38,7%*	*€ 204.400*	*€ 1.588.995*
Eigendom 23.2	*2.332 m²*	*9.262*	*€ 183,03*	*€ 1.695.219*	*43,0%*	*€ 240.374*	*€ 1.454.845*
Eigendom 44.1	*2.622 m²*	*3.639*	*€ 183,03*	*€ 666.026*	*49,4%*	*€ 347.690*	*€ 318.335*
Eigendom 44.2	*74 m²*	*331*	*€ 183,03*	*€ 60.663*	*29,7%*	*€ 7.430*	*€ 53.233*
Eigendom 44.3	*66 m²*	*316*	*€ 183,03*	*€ 57.908*	*16,4%*	*€ 6.584*	*€ 51.324*
Eigendom 89.1	*369 m²*	*1.769*	*€ 183,03*	*€ 323.759*	*9,6%*	*€ 36.900*	*€ 286.859*
Eigendom 89.2	*1.522 m²*	*4.759*	*€ 183,03*	*€ 871.032*	*17,2%*	*€ 151.460*	*€ 719.572*
Eigendom 148	*535 m²*	*1.822*	*€ 183,03*	*€ 333.396*	*100,0%*	*€ 53.500*	*€ 279.896*
Eigendom 203	*534 m²*	*1.818*	*€ 183,03*	*€ 332.773*	*100,0%*	*€ 53.200*	*€ 279.573*
Eigendom 208	*4 m²*	*14*	*€ 183,03*	*€ 2.493*	*100,0%*	*€ 400*	*€ 2.093*
Deelgebied 2							
Eigendom 44.4	*0 m²*	*-*	*€ 183,03*	*€ -*	*0,0%*	*€ -*	*€ -*
Eigendom 152	*124 m²*	*467*	*€ 183,03*	*€ 85.543*	*100,0%*	*€ 12.400*	*€ 73.143*
Eigendom 158	*241 m²*	*908*	*€ 183,03*	*€ 166.256*	*100,0%*	*€ 24.100*	*€ 142.156*
Eigendom 162	*146 m²*	*550*	*€ 183,03*	*€ 100.720*	*100,0%*	*€ 14.600*	*€ 86.120*
Eigendom 165	*127 m²*	*479*	*€ 183,03*	*€ 87.612*	*100,0%*	*€ 12.700*	*€ 74.912*
Eigendom 168	*120 m²*	*452*	*€ 183,03*	*€ 82.783*	*100,0%*	*€ 12.000*	*€ 70.783*
Eigendom 173	*127 m²*	*479*	*€ 183,03*	*€ 87.612*	*100,0%*	*€ 12.700*	*€ 74.912*
Eigendom 177	*127 m²*	*479*	*€ 183,03*	*€ 87.612*	*100,0%*	*€ 12.700*	*€ 74.912*
Eigendom 178	*242 m²*	*912*	*€ 183,03*	*€ 166.946*	*100,0%*	*€ 24.200*	*€ 142.746*
Eigendom 181	*120 m²*	*452*	*€ 183,03*	*€ 82.783*	*100,0%*	*€ 12.000*	*€ 70.783*
Eigendom 185	*120 m²*	*452*	*€ 183,03*	*€ 82.783*	*100,0%*	*€ 12.000*	*€ 70.783*
Eigendom 186	*124 m²*	*467*	*€ 183,03*	*€ 85.543*	*100,0%*	*€ 12.400*	*€ 73.143*
Eigendom 191	*209 m²*	*788*	*€ 183,03*	*€ 144.181*	*100,0%*	*€ 20.900*	*€ 123.281*
Eigendom 196	*200 m²*	*754*	*€ 183,03*	*€ 137.972*	*100,0%*	*€ 20.000*	*€ 117.972*
Eigendom 200	*124 m²*	*467*	*€ 183,03*	*€ 85.543*	*100,0%*	*€ 12.400*	*€ 73.143*
Eigendom 202	*127 m²*	*479*	*€ 183,03*	*€ 87.612*	*100,0%*	*€ 12.700*	*€ 74.912*
Eigendom 205	*137 m²*	*516*	*€ 183,03*	*€ 94.511*	*100,0%*	*€ 13.700*	*€ 80.811*
Eigendom 206	*130 m²*	*490*	*€ 183,03*	*€ 89.682*	*100,0%*	*€ 13.000*	*€ 76.682*
Deelgebied 3a+3b							
Eigendom 14	*337 m²*	*914*	*€ 183,03*	*€ 167.292*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.592*
Eigendom 28	*337 m²*	*914*	*€ 183,03*	*€ 167.292*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.592*
Eigendom 39	*337 m²*	*914*	*€ 183,03*	*€ 167.292*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.592*
Eigendom 44.5	*7 m²*	*21*	*€ 183,03*	*€ 3.853*	*1,4%*	*€ 700*	*€ 3.153*
Eigendom 44.6	*0 m²*	*-*	*€ 183,03*	*€ -*	*0,0%*	*€ -*	*€ -*
Eigendom 58	*337 m²*	*914*	*€ 183,03*	*€ 167.292*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.592*
Eigendom 63	*355 m²*	*963*	*€ 183,03*	*€ 176.227*	*100,0%*	*€ 35.500*	*€ 140.727*
Eigendom 76	*320 m²*	*868*	*€ 183,03*	*€ 158.853*	*100,0%*	*€ 32.000*	*€ 126.853*
Eigendom 81	*337 m²*	*914*	*€ 183,03*	*€ 167.292*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.592*
Eigendom 85	*320 m²*	*868*	*€ 183,03*	*€ 158.853*	*100,0%*	*€ 32.000*	*€ 126.853*
Eigendom 88	*335 m²*	*909*	*€ 183,03*	*€ 166.299*	*100,0%*	*€ 33.500*	*€ 132.799*
Eigendom 97	*335 m²*	*909*	*€ 183,03*	*€ 166.299*	*100,0%*	*€ 33.500*	*€ 132.799*
Eigendom 103	*337 m²*	*914*	*€ 183,03*	*€ 167.292*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.592*
Eigendom 117	*337 m²*	*914*	*€ 183,03*	*€ 167.292*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.592*
Eigendom 138	*335 m²*	*909*	*€ 183,03*	*€ 166.299*	*100,0%*	*€ 33.500*	*€ 132.799*
Eigendom 139	*320 m²*	*868*	*€ 183,03*	*€ 158.853*	*100,0%*	*€ 32.000*	*€ 126.853*
Eigendom 140	*321 m²*	*871*	*€ 183,03*	*€ 159.349*	*100,0%*	*€ 32.100*	*€ 127.249*
Eigendom 149	*163 m²*	*412*	*€ 183,03*	*€ 75.443*	*100,0%*	*€ 16.300*	*€ 59.143*
Eigendom 150	*268 m²*	*727*	*€ 183,03*	*€ 133.132*	*100,0%*	*€ 26.800*	*€ 106.332*
Eigendom 151	*283 m²*	*768*	*€ 183,03*	*€ 140.583*	*100,0%*	*€ 28.300*	*€ 112.283*
Eigendom 153	*364 m²*	*650*	*€ 183,03*	*€ 119.009*	*100,0%*	*€ 36.400*	*€ 82.609*
Eigendom 154	*259 m²*	*601*	*€ 183,03*	*€ 110.074*	*100,0%*	*€ 25.900*	*€ 84.174*
Eigendom 155	*337 m²*	*915*	*€ 183,03*	*€ 167.408*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.708*
Eigendom 156	*171 m²*	*432*	*€ 183,03*	*€ 79.145*	*100,0%*	*€ 17.100*	*€ 62.045*
Eigendom 157	*596 m²*	*1.729*	*€ 183,03*	*€ 316.499*	*100,0%*	*€ 59.600*	*€ 256.899*
Eigendom 159	*443 m²*	*791*	*€ 183,03*	*€ 144.838*	*100,0%*	*€ 44.300*	*€ 100.538*
Eigendom 160	*238 m²*	*553*	*€ 183,03*	*€ 101.149*	*100,0%*	*€ 23.800*	*€ 77.349*
Eigendom 161	*36 m²*	*108*	*€ 183,03*	*€ 19.813*	*100,0%*	*€ 3.600*	*€ 16.213*
Eigendom 163	*1.574 m²*	*4.733*	*€ 183,03*	*€ 866.270*	*57,8%*	*€ 169.824*	*€ 696.446*
Eigendom 164	*1.083 m²*	*3.257*	*€ 183,03*	*€ 596.042*	*57,9%*	*€ 118.091*	*€ 477.952*
Eigendom 167	*454 m²*	*811*	*€ 183,03*	*€ 148.435*	*100,0%*	*€ 45.400*	*€ 103.035*
Eigendom 169	*239 m²*	*555*	*€ 183,03*	*€ 101.574*	*100,0%*	*€ 23.900*	*€ 77.674*
Eigendom 170	*337 m²*	*915*	*€ 183,03*	*€ 167.408*	*100,0%*	*€ 33.700*	*€ 133.708*
Eigendom 171	*320 m²*	*869*	*€ 183,03*	*€ 158.963*	*100,0%*	*€ 32.000*	*€ 126.963*
Eigendom 172	*509 m²*	*1.478*	*€ 183,03*	*€ 270.543*	*100,0%*	*€ 50.900*	*€ 219.643*
Eigendom 174	*128 m²*	*324*	*€ 183,03*	*€ 59.243*	*100,0%*	*€ 12.800*	*€ 46.443*
Eigendom 175	*269 m²*	*730*	*€ 183,03*	*€ 133.628*	*100,0%*	*€ 26.900*	*€ 106.728*

Eigendom 176	*500 m²*	*1.434*	*€*	*183,03*	*€*	*262.524*	*100,0%*	*€*	*50.000*	*€*	*212.524*
Eigendom 179	*337 m²*	*915*	*€*	*183,03*	*€*	*167.408*	*100,0%*	*€*	*33.700*	*€*	*133.708*
Eigendom 180	*557 m²*	*1.626*	*€*	*183,03*	*€*	*297.518*	*100,0%*	*€*	*55.600*	*€*	*241.918*
Eigendom 182	*248 m²*	*576*	*€*	*183,03*	*€*	*105.399*	*100,0%*	*€*	*24.900*	*€*	*80.499*
Eigendom 183	*283 m²*	*768*	*€*	*183,03*	*€*	*140.583*	*100,0%*	*€*	*28.300*	*€*	*112.283*
Eigendom 184	*160 m²*	*405*	*€*	*183,03*	*€*	*74.054*	*100,0%*	*€*	*16.000*	*€*	*58.054*
Eigendom 187	*283 m²*	*768*	*€*	*183,03*	*€*	*140.583*	*100,0%*	*€*	*28.300*	*€*	*112.283*
Eigendom 188	*329 m²*	*764*	*€*	*183,03*	*€*	*139.824*	*100,0%*	*€*	*32.900*	*€*	*106.924*
Eigendom 189	*252 m²*	*585*	*€*	*183,03*	*€*	*107.099*	*100,0%*	*€*	*25.200*	*€*	*81.899*
Eigendom 190	*251 m²*	*583*	*€*	*183,03*	*€*	*106.674*	*100,0%*	*€*	*25.100*	*€*	*81.574*
Eigendom 192	*239 m²*	*555*	*€*	*183,03*	*€*	*101.574*	*100,0%*	*€*	*23.900*	*€*	*77.674*
Eigendom 194	*533 m²*	*1.511*	*€*	*183,03*	*€*	*276.538*	*100,0%*	*€*	*53.400*	*€*	*223.138*
Eigendom 195	*337 m²*	*915*	*€*	*183,03*	*€*	*167.408*	*100,0%*	*€*	*33.700*	*€*	*133.708*
Eigendom 197	*117 m²*	*296*	*€*	*183,03*	*€*	*54.152*	*100,0%*	*€*	*11.700*	*€*	*42.452*
Eigendom 198	*429 m²*	*1.164*	*€*	*183,03*	*€*	*213.110*	*100,0%*	*€*	*42.900*	*€*	*170.210*
Eigendom 201	*182 m²*	*460*	*€*	*183,03*	*€*	*84.237*	*100,0%*	*€*	*18.200*	*€*	*66.037*
Eigendom 209	*1.235 m²*	*2.726*	*€*	*183,03*	*€*	*498.991*	*100,0%*	*€*	*123.400*	*€*	*375.591*
Eigendom 218	*283 m²*	*768*	*€*	*183,03*	*€*	*140.583*	*100,0%*	*€*	*28.300*	*€*	*112.283*
Eigendom 222	*335 m²*	*909*	*€*	*183,03*	*€*	*166.299*	*100,0%*	*€*	*33.500*	*€*	*132.799*
Deelgebied 4											
Eigendom 4	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 6	*141 m²*	*507*	*€*	*183,03*	*€*	*92.705*	*100,0%*	*€*	*14.100*	*€*	*78.605*
Eigendom 9	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 11	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 13	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 26	*113 m²*	*406*	*€*	*183,03*	*€*	*74.296*	*100,0%*	*€*	*11.200*	*€*	*63.096*
Eigendom 27	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 29	*141 m²*	*507*	*€*	*183,03*	*€*	*92.705*	*100,0%*	*€*	*14.100*	*€*	*78.605*
Eigendom 44.7	*0 m²*	*-*	*€*	*183,03*	*€*	*-*	*0,0%*	*€*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 45	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 48	*109 m²*	*392*	*€*	*183,03*	*€*	*71.666*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.866*
Eigendom 51	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 62	*140 m²*	*503*	*€*	*183,03*	*€*	*92.048*	*100,0%*	*€*	*14.000*	*€*	*78.048*
Eigendom 68	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 71	*140 m²*	*503*	*€*	*183,03*	*€*	*92.048*	*100,0%*	*€*	*4.400*	*€*	*87.648*
Eigendom 75	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*20.400*	*€*	*50.608*
Eigendom 90	*112 m²*	*402*	*€*	*183,03*	*€*	*73.638*	*100,0%*	*€*	*11.200*	*€*	*62.438*
Eigendom 94	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.400*	*€*	*60.608*
Eigendom 101	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*11.200*	*€*	*59.808*
Eigendom 102	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 104	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 108.1	*1.019 m²*	*3.470*	*€*	*183,03*	*€*	*635.049*	*100,0%*	*€*	*101.900*	*€*	*533.149*
Eigendom 108.2	*898 m²*	*3.058*	*€*	*183,03*	*€*	*559.641*	*100,0%*	*€*	*89.800*	*€*	*469.841*
Eigendom 108.3	*896 m²*	*3.051*	*€*	*183,03*	*€*	*558.394*	*100,0%*	*€*	*89.600*	*€*	*468.794*
Eigendom 108.4	*900 m²*	*3.065*	*€*	*183,03*	*€*	*560.887*	*100,0%*	*€*	*90.000*	*€*	*470.887*
Eigendom 108.5	*900 m²*	*3.065*	*€*	*183,03*	*€*	*560.887*	*100,0%*	*€*	*90.000*	*€*	*470.887*
Eigendom 108.6	*899 m²*	*3.061*	*€*	*183,03*	*€*	*560.264*	*100,0%*	*€*	*89.900*	*€*	*470.364*
Eigendom 109	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 116	*113 m²*	*406*	*€*	*183,03*	*€*	*74.296*	*100,0%*	*€*	*11.300*	*€*	*62.996*
Eigendom 129	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.400*	*€*	*60.608*
Eigendom 130	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 131	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 132	*113 m²*	*406*	*€*	*183,03*	*€*	*74.296*	*100,0%*	*€*	*11.300*	*€*	*62.996*
Eigendom 133	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*11.200*	*€*	*59.808*
Eigendom 134	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 135	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 136	*107 m²*	*384*	*€*	*183,03*	*€*	*70.351*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*59.551*
Eigendom 137	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*
Eigendom 223	*108 m²*	*388*	*€*	*183,03*	*€*	*71.008*	*100,0%*	*€*	*10.800*	*€*	*60.208*

Deelgebied 5											
Eigendom 44.8	*0 m²*	*-*	*€*	*183,03*	*€*	*-*	*0,0%*	*€*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 166	*626 m²*	*1.825*	*€*	*183,03*	*€*	*334.001*	*100,0%*	*€*	*62.600*	*€*	*271.401*
Eigendom 199	*461 m²*	*1.355*	*€*	*183,03*	*€*	*248.009*	*100,0%*	*€*	*46.100*	*€*	*201.909*
Eigendom 204	*532 m²*	*1.550*	*€*	*183,03*	*€*	*283.707*	*100,0%*	*€*	*53.200*	*€*	*230.507*
Eigendom 210.1	*5 m²*	*14*	*€*	*183,03*	*€*	*2.634*	*100,0%*	*€*	*500*	*€*	*2.134*
Eigendom 210.2	*10 m²*	*29*	*€*	*183,03*	*€*	*5.267*	*100,0%*	*€*	*1.000*	*€*	*4.267*
Eigendom 210.3	*9 m²*	*26*	*€*	*183,03*	*€*	*4.741*	*100,0%*	*€*	*900*	*€*	*3.841*
Eigendom 210.4	*9 m²*	*26*	*€*	*183,03*	*€*	*4.741*	*100,0%*	*€*	*900*	*€*	*3.841*
Eigendom 210.5	*9 m²*	*26*	*€*	*183,03*	*€*	*4.741*	*100,0%*	*€*	*900*	*€*	*3.841*
Eigendom 210.6	*7 m²*	*20*	*€*	*183,03*	*€*	*3.687*	*100,0%*	*€*	*700*	*€*	*2.987*
Eigendom 210.7	*9 m²*	*26*	*€*	*183,03*	*€*	*4.741*	*100,0%*	*€*	*900*	*€*	*3.841*
Eigendom 210.8	*9 m²*	*26*	*€*	*183,03*	*€*	*4.741*	*100,0%*	*€*	*900*	*€*	*3.841*
Eigendom 210.9	*8 m²*	*23*	*€*	*183,03*	*€*	*4.214*	*100,0%*	*€*	*800*	*€*	*3.414*
Eigendom 213	*694 m²*	*1.861*	*€*	*183,03*	*€*	*340.643*	*100,0%*	*€*	*69.400*	*€*	*271.243*
Eigendom 214	*553 m²*	*1.625*	*€*	*183,03*	*€*	*297.363*	*100,0%*	*€*	*55.100*	*€*	*242.263*
Eigendom 215	*697 m²*	*2.024*	*€*	*183,03*	*€*	*370.375*	*100,0%*	*€*	*69.700*	*€*	*300.675*
Eigendom 216	*471 m²*	*1.382*	*€*	*183,03*	*€*	*252.871*	*100,0%*	*€*	*47.100*	*€*	*205.771*
Eigendom 217	*673 m²*	*1.618*	*€*	*183,03*	*€*	*296.071*	*100,0%*	*€*	*67.300*	*€*	*228.771*
Eigendom 219	*496 m²*	*1.450*	*€*	*183,03*	*€*	*265.474*	*100,0%*	*€*	*49.600*	*€*	*215.874*
Deelgebied 6											
Eigendom 212	*779 m²*	*2.758*	*€*	*183,03*	*€*	*504.861*	*100,0%*	*€*	*77.900*	*€*	*426.961*
Deelgebied 7											
Eigendom 2	*273 m²*	*328*	*€*	*183,03*	*€*	*59.990*	*100,0%*	*€*	*27.500*	*€*	*32.490*
Eigendom 12	*293 m²*	*361*	*€*	*183,03*	*€*	*66.084*	*100,0%*	*€*	*29.400*	*€*	*36.684*
Eigendom 20	*616 m²*	*1.506*	*€*	*183,03*	*€*	*275.561*	*100,0%*	*€*	*61.600*	*€*	*213.961*
Eigendom 25	*165 m²*	*277*	*€*	*183,03*	*€*	*50.612*	*100,0%*	*€*	*16.500*	*€*	*34.112*
Eigendom 44.10	*0 m²*	*-*	*€*	*183,03*	*€*	*-*	*0,0%*	*€*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 59	*165 m²*	*277*	*€*	*183,03*	*€*	*50.612*	*100,0%*	*€*	*16.500*	*€*	*34.112*
Eigendom 83	*165 m²*	*277*	*€*	*183,03*	*€*	*50.612*	*100,0%*	*€*	*16.500*	*€*	*34.112*
Eigendom 87	*165 m²*	*277*	*€*	*183,03*	*€*	*50.612*	*100,0%*	*€*	*16.500*	*€*	*34.112*
Eigendom 100	*165 m²*	*277*	*€*	*183,03*	*€*	*50.612*	*100,0%*	*€*	*16.500*	*€*	*34.112*
Eigendom 106	*165 m²*	*277*	*€*	*183,03*	*€*	*50.612*	*100,0%*	*€*	*16.500*	*€*	*34.112*
Eigendom 126	*551 m²*	*1.895*	*€*	*183,03*	*€*	*346.872*	*100,0%*	*€*	*55.000*	*€*	*291.872*
Eigendom 207	*672 m²*	*1.014*	*€*	*183,03*	*€*	*185.596*	*100,0%*	*€*	*67.200*	*€*	*118.396*
TOTAAL	**51.184 m²**	**151.936**			**€**	**27.808.044**		**€**	**5.232.253**	**€**	**22.575.791**