

Memo doorrekening Slingeplas

Aan: *Maartje van Dijk – Wagemakers (BOO - Buro Ontwerp & Omgeving)*

Van: *Ferry Kaal en Thomas Vroom*

Onderwerp: Doorrekening Slingeplas

Datum: 24 juni 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. is gevraagd door Buro Ontwerp & Omgeving om een financiële actualisatie te maken van het project 'Slingeplas' te Bredevoort. Deze financiële actualisatie is uitgevoerd voor de deelgebieden 1 en 2 (woongebied en sportvelden). Deelgebied 3 (camperplaatsen en recreatieplas) is buiten beschouwing gelaten. Door deze financiële actualisatie ontstaat er een duidelijk inzicht in de financiële aspecten van het woningbouwproject Slingeplas. Aangezien de sportvelden verplaatst moeten worden voor de realisatie van het woningbouwprogramma, is dit deelgebied eveneens opgenomen. In deze memo volgt een toelichting op de uitgevoerde berekening en het hieruit volgende resultaat.



Afbeelding: Schetsontwerp Slingeplas en respectievelijk Deelgebied 1 (wonen) en Deelgebied 2 (sport)

1.2 Doel opdracht

De gemeente Aalten heeft de ambitie om tot de ontwikkeling van de Slingeplas, gelegen ten oosten van het vestingstadje Bredevoort, te komen. Om deze ambitie te realiseren heeft de gemeente behoefte aan een financiële actualisatie van het project de Slingeplas. Met deze financiële actualisatie kan het college geïnformeerd worden.

Buro Ontwerp & Omgeving geeft advies voor het project Slingeplas. Op het gebied van financiën voor dit project, specifiek de grondexploitatie, betreft Buro Ontwerp & Omgeving Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

1.3 Beschikbare documenten

Bij de actualisatie van de berekening is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- 3244.01_Posters Slingeplas_A0_2024-04-24_LR;
- 368302.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd.Ruimtestaat+Ontwerp.mei 2024;
- 368302.ONT.STED.Slingeplas.gefaseerd_Ruimtestaat.mei 2024;
- Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-t Broock - rapport ANTEA;
- 20240603_Memo Slingeplas - Inpassing voetbalvereniging SV Bredevoort;
 - Bijlage 1_Behoeftebepaling;
 - Bijlage 2_Investeringsraming;
- 24022-2024-06-03-inschatting Stichtingskosten gebouw;
- Uitnodigingskader woningbouw.



2. Beschrijving uitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de specifieke uitgangspunten aan de orde die van belang zijn in ogenschouw te nemen bij het bepalen van het financieel resultaat. Voor de bepaling van het financieel resultaat is enkel gekeken naar de kosten die gemaakt moeten worden, om tot de realisatie van het woningbouwprogramma te komen (deelgebieden 1 en 2), en de tegenoverstaande opbrengsten van het woningbouwprogramma.

2.1 Opbrengsten

2.1.1 Woningbouw vrije sector

Om tot een waardebepaling van het woningbouwprogramma te komen is voor de woningen in de vrije sector is de residuele grondwaardemethode gehanteerd. Dit betekent de waarde van het nieuwe vastgoed wordt verminderd met de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten). Wat resteert is de grondwaarde.

Toekomstige waarde

Uitgangspunt voor de waardering vormt de toekomstige potentiële waarde van een nieuw te realiseren woningen op basis van het woningbouwprogramma¹. Op verzoek van de opdrachtgever is er gerekend met het volgende programma:

Woningtype	Aantal	
Sociaal		
Rijwoningen, beukmaat 4,8/5,1m	12	15,0%
Appartementen, 50-65m ²	9	11,3%
<i>Subtotaal sociaal</i>	21	26,3%
Betaalbaar		
Rijwoningen, beukmaat 5,4m	4	5,0%
Starterswoningen, beukmaat 5,4m	12	15,0%
Rijwoningen, beukmaat 5,7m	2	2,5%
Rijwoningen LLB, beukmaat 6,9m	11	13,8%
<i>Subtotaal sociaal</i>	29	36,3%
Vrije sector		
Tweekap middelduur, beukmaat 6m	11	13,8%
Tweekap duur, beukmaat 7m	14	17,5%
Vlonderwoning, beukmaat 7m	5	6,3%
<i>Subtotaal vrije sector</i>	30	37,5%
Totaal	80	

Afbeelding: Woonprogramma Slingeplas

¹ 3244.01_Posters Slingeplas_A0_2024-04-24_LR.

² Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-t Broock - rapport ANTEA

⁴ Grondprijzenbrief gemeente Bronckhorst 2023



Kosten

Om bovengenoemde waarde te realiseren, dienen diverse kosten gemaakt te worden. Dit zijn de volgende:

- **Bouwkosten:** Per type is, met behulp van Bouwkostenkompas, de bouwkosten per m² bvo bepaald;
- **Bijkomende kosten:** Naast de directe bouwkosten moet rekening worden gehouden met bijkomende kosten (architect, leges, winst en risico e.d.). Deze opslag op de bouwkosten is bepaald met Bouwkostenkompas.

Het saldo van bovengenoemde toekomstige waarde minus genoemde kosten vormt de residuele grondwaarde.

2.1.2 Woningbouw sociale sector

Voor de woningen in de sociale sector wordt doorgaans een vast grondprijs gehanteerd (gebaseerd op het gemeentelijke grondprijsbeleid). Om tot een grondwaardebepaling te komen voor de woningen in de sociale huur is aansluiting is gezocht bij de door de gemeente gedeelde grondprijs voor een rijwoning van € 137,50 per m² in het haalbaarheidsonderzoek² van Antea Group.

Voor een sociaal huur appartement aansluiting is aansluiting gevonden bij de nader gelegen gemeente Bronckhorst⁴. Voor gestapelde sociale huurwoningen hanteert de gemeente Bronckhorst een vaste grondprijs van € 15.000 per appartement.

2.1.3 Sport en recreatie

Gezien het uitgangspunt in hoofdstuk 2 is vastgesteld dat de ontwikkeling van deelgebied 3 en de horecagelegenheid niet essentieel zijn voor de realisatie van het woningbouwprogramma. Daarom worden de opbrengsten van de camperverhuurplaatsen en de horecagelegenheid buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is het uitgangspunt dat de kosten voor de realisatie van het sportcomplex en het sport-/clubgebouw door de gemeente worden gedragen. Het gecombineerde gebouw voor sport en horeca is 1.400 m² bvo, op verzoek van de gemeente is voor sportvoorzieningen een gebouw grootte van 700 m² bvo aangehouden.

2.2 Kosten

2.2.1 Bouwrijp en woonrijp kosten deelgebied 1 en 2

Om tot een de woningen te realiseren, zal het plangebied bouw- en woonrijp moeten worden gemaakt. Voor het bouw- en woonrijp maken van de deelgebieden 1 en 2 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Grondkosten:

Om tot een ontwikkeling van de Slingeplas te komen, zal de sportvereniging moeten worden verplaatst. Antea Group heeft in een haalbaarheidsonderzoek² de vervangingswaarde van het sportcomplex geraamd. Gezien het uitgangspunt dat de kosten voor de realisatie van het sportcomplex en het sport-/clubgebouw door de gemeente worden gedragen, wordt er geen vervangingswaarde toegerekend aan de sportclub. De vervangingswaarde wordt om deze reden niet opgevoerd als kostenpost.

² Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-t Broock - rapport ANTEA



Kosten realisatie sportcomplex:

Om tot een ontwikkeling te komen van de Slingeplas zal er een nieuwe locatie beschikbaar moeten komen voor de sportclub. Deze locatie wordt beschikbaar gemaakt door de realisatie van het zogeheten sportcomplex (deelgebied 2). Middelkoop advies heeft in opdracht van Buro Ontwerp en Omgeving een raming gemaakt voor de realisatie van de sportvelden in deelgebied 2³. Hierbij is voor de mogelijke veldconstructies optie '2' als uitgangspunt genomen als zijnde realisatie kosten van de sportvelden. De kosten die Middelkoop advies heeft geraamd zijn overgenomen in deze berekening.

Naast de realisatie van de sportvelden zal ook een sport-/clubgebouw gerealiseerd moeten worden. Voor de bouwkosten is uitgegaan van het Bouwkostenkompas.

Kosten bouwrijp:

Om de Slingeplas te ontwikkelen, dienen de deelgebieden gereed gemaakt worden voor de bouw, ofwel bouwrijp te worden gemaakt. Antea Group heeft in een haalbaarheidsonderzoek² een SSK-raming gemaakt van dergelijke kosten. De bouwrijpe kosten, geraamd door Antea Group zijn in deze berekening overgenomen.

Kosten woonrijp:

Om de Slingeplas te ontwikkelen, dienen de openbare delen van de deelgebieden afgewerkt te worden voor uiteindelijk gebruik, ofwel woonrijp gemaakt te worden. Antea Group heeft in een haalbaarheidsonderzoek² een SSK-raming gemaakt van dergelijke kosten. Deze woonrijpe kosten in het haalbaarheidsonderzoek van Antea Group zijn ook de kosten voor de realisatie van het sportcomplex meegenomen. De woonrijpe kosten, geraamd door Antea Group zijn in deze berekening overgenomen exclusief de kostenraming voor de realisatie van het sportcomplex.

2.2.2 Bouwrijp en woonrijp kosten deelgebied 3

Gezien het uitgangspunt in hoofdstuk 2 is vastgesteld dat de ontwikkeling van deelgebied 3 niet essentieel zijn voor de realisatie van het woningbouwprogramma. Daarom zijn bouw- en woonrijp kosten voor deelgebied 3 buiten beschouwing gelaten.

³ 20240603_Memo Slingeplas - Inpassing voetbalvereniging SV Bredevoort

⁴ Grondprijzenbrief gemeente Bronckhorst 2023

3. Residuele grondwaardeberekening

3.1 Programma

Om tot een residuele berekening te komen, dient het programma te worden vastgesteld. Zoals omschreven in paragraaf 2.1.1, is op verzoek van de opdrachtgever gerekend met het volgende programma:

Woningtype	Aantal	GBO m ²	kavelgrootte m ²
Sociaal			
Rijwoningen, beukmaat 4,8/5,1m	12	100	150
Appartementen, 50-65m ²	9	50-65	-
Betaalbaar			
Rijwoningen, beukmaat 5,4m	4	100	150
Starterswoningen, beukmaat 5,4m	12	90	150
Rijwoningen, beukmaat 5,7m	2	110	150
Rijwoningen LLB, beukmaat 6,9m	11	80	150
Vrije sector			
Tweekap middelduur, beukmaat 6m	11	120	300
Tweekap duur, beukmaat 7m	14	130	300
Vlonderwoning, beukmaat 7m	5	95	250
Totaal	80		

Afbeelding: Woningbouwprogramma Slingepas

Voor het betaalbare en vrije sector programma is de grondwaarde bepaald met de residuele grondwaardemethode. Deze worden in de volgende paragrafen toegelicht. Voor de sociale huurwoningen is de grondprijs bepaald op basis van referenties (zie paragraaf 2.1.2).

3.2 VON-prijs

De eerste stap in de residuele berekening is vervolgens het bepalen van de marktconforme waarde van de toekomstig te realiseren vrije sector opstallen. Voor deze waardebepaling is een marktonderzoek uitgevoerd waarin gebruik is gemaakt van nieuwbouwreferenties. Indien geen nieuwbouwreferenties beschikbaar waren, zijn de kosten koper prijzen geanalyseerd. Om het risico op vertekening van gegevens te verminderen bij het gebruik van bestaande woningen als referentie, zijn de kosten koper gelijkgesteld aan de Vrij Op Naam (VON) prijzen. Onderstaande samenvatting van de referenties zijn relevant. Een overzicht van alle referenties is te vinden in bijlage 1. Uit de referenties in bijlage 1 zijn specifieke prijzen per vierkante meter gebruiksoppervlakte afgeleid, die als onderbouwing dienen voor de waardering van de toekomstig te realiseren opstallen.



Op basis van de marktsan, zie bijlage 1, is rekening gehouden met de volgende prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte (m² gbo) vrije sector woning exclusief BTW:

- Rijwoningen, beukmaat 5,4m: € 2.405/m² gbo;
- Starterswoning, beukmaat 5,4m: € 2.405/m² gbo;
- Rijwoningen, beukmaat 5,7m: € 2.405/m² gbo;
- Rijwoning levensloopbestendig: € 2.728/m² gbo;
- Tweekap middelduur: € 2.853/m² gbo;
- Tweekap duur: € 2.853/m² gbo;
- Vlonderwoning: € 3.402/m² gbo.

Conform het woonbeleid moet het programma voldoen aan de volgende eisen:

- 28% sociale huur;
- 32% middelduur, waarvan 50% middelduur laag;
- 40% vrije sector.

Het woonbeleid is uit 2023. De grens van middelduur was toen € 355.000. Het prijspeil van deze berekening is 2024. Om het onderscheid te maken tussen middelduur laag en middelduur hoog is de grens (€ 250.000 in 2023) met hetzelfde percentage gestegen als de bovengrens van middelduur (van € 355.000 naar € 390.000). De grens van middelduur laag ligt in 2024 op € 274.648. In de onderstaande tabel staan de VON-prijzen per woningtype. De VON-prijzen zijn bepaald op basis van de opgegeven m² gbo en het marktonderzoek.

Woningtype		Aantal	huur (max)	VON
Sociaal			sociale huur	
Rijwoningen, beukmaat 4,8/5,1m	Sociale huur	12	sociale huur	
Appartementen, 50-65m2	Sociale huur	9	sociale huur	
Betaalbaar				
Rijwoningen, beukmaat 5,4m	Middelduur hoog	4		€ 290.993
Starterswoningen, beukmaat 5,4m	Middelduur laag	12		€ 261.894
Rijwoningen, beukmaat 5,7m	Middelduur hoog	2		€ 320.093
Rijwoningen LLB, beukmaat 6,9m	Middelduur laag	11		€ 264.110
Vrije sector				
Tweekap middelduur, beukmaat 6m	Vrije sector	11		€ 414.205
Tweekap duur, beukmaat 7m	Vrije sector	14		€ 448.722
Vlonderwoning, beukmaat 7m	Vrije sector	5		€ 391.030
Totaal		80		

Afbeelding: VON-prijzen per woningtype



In de onderstaande tabel staan de woningcategorieën in dit plan afgezet tegen de norm.

	aantal	in berekening	norm
Sociale huur	21	26%	28%
Middelduur laag	23	29%	16%
Middelduur hoog	6	8%	16%
Vrije sector	30	38%	40%
Totaal	80	100%	100%

Afbeelding: Aandeel woningtypen

3.3 Bouwkosten

De tweede stap is het inschatten van reële bouwkosten. Hierbij is uitgegaan van het Bouwkostenkompas. Uitgangspunt is een basis kwaliteitsniveau. Voor de vlonderwoning is als referentie een bungalow aangehouden. Afgeleid uit de referentie van het Bouwkostenkompas zijn de bouwkosten het volgende:

- Rijwoningen, beukmaat 5,4m: € 1.135/m² bvo;
- Starterswoning, beukmaat 5,4m: € 1.177/m² bvo;
- Rijwoningen, beukmaat 5,7m: € 1.135/m² bvo;
- Rijwoning levensloopbestendig: € 1.206/m² bvo;
- Tweekap middelduur: € 1.355/m² bvo;
- Tweekap duur: € 1.355/m² bvo;
- Vlonderwoning: € 1.807/m² bvo.

Referenties zijn te vinden in bijlage 2.

3.4 Vormfactoren

Voor het bepalen van de vormfactor is uitgegaan van de referenties uit het bouwkostenkompas, zie bijlage 2. Er is rekening gehouden met de volgende gbo/bvo verhouding:

- Rijwoningen, beukmaat 5,4m: 0,77 gbo/bvo;
- Starterswoning, beukmaat 5,4m: 0,72 gbo/bvo;
- Rijwoningen, beukmaat 5,7m: 0,77 gbo/bvo;
- Rijwoning levensloopbestendig: 0,72 gbo/bvo;
- Tweekap middelduur: 0,75 gbo/bvo;
- Tweekap duur: 0,75 gbo/bvo;
- Vlonderwoning: 0,83 gbo/bvo.

3.5 Bijkomende kosten

Voor het bepalen van de bijkomende kosten is uitgegaan van de volgende, marktconforme, aannames:

- Bijkomende kosten: 14% over de bouwkosten;
- Algemene kosten: 5% over de bouwkosten en bijkomende kosten;
- Winst en risico: 5% over de opbrengst excl. btw.



3.6 Grondwaarde per woning

Op basis van de aannamen als in voorgaande paragrafen toegelicht, ontstaat onderstaande grondwaarde per woning.

- Rijwoningen, beukmaat 5,4m: € 51.849;
- Starterswoning, beukmaat 5,4m: € 29.511;
- Rijwoningen, beukmaat 5,7m: € 55.675;
- Rijwoning levensloopbestendig: € 45.678;
- Tweekap middelduur: € 65.693;
- Tweekap duur: € 70.086;
- Vlonderwoning: € 58.264.

Zie bijlage 3 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

3.7 Resultaat nominaal

Gelet op het woningbouwprogramma voor de vrije sector (paragraaf 3.1) en de grondwaarde per woning zoals omschreven in paragraaf 3.6 resulteert dit in een opbrengst voor de vrije sector woningen van € 3.170.470.

Woningtype						Grondwaarde per
Betaalbaar	Aantal	GBO m ²	kavelgrootte m ²	Grondwaarde		categorie
Rijwoningen, beukmaat 5,4m	4	100	150	€ 51.849		€ 207.394
Starterswoningen, beukmaat 5,4m	12	90	150	€ 29.511		€ 354.128
Rijwoningen, beukmaat 5,7m	2	110	150	€ 55.675		€ 111.350
Rijwoningen LLB, beukmaat 6,9m	11	80	150	€ 45.678		€ 502.453
Vrije sector						
Tweekap middelduur, beukmaat 6m	11	120	300	€ 65.693		€ 722.621
Tweekap duur, beukmaat 7m	14	130	300	€ 70.086		€ 981.203
Vlonderwoning, beukmaat 7m	5	95	250	€ 58.264		€ 291.322
Totaal	59					€ 3.170.470

Afbeelding: Overzicht grondwaarde vrije sector woning

Gelet op het woningbouwprogramma voor de sociale sector (paragraaf 3.1) en de gehanteerde kavelprijzen zoals omschreven in paragraaf 2.1.2 resulteert dit in een opbrengst voor de sociale sector woningen van € 382.200.

Woningtype						Grondwaarde per
Sociaal	Aantal	GBO m ²	kavelgrootte m ²	Grondwaarde		categorie
Rijwoningen, beukmaat 4,8/5,1m	12	100	150	€ 20.600		€ 247.200
Appartementen, 50-65m ²	9	50-65	-	€ 15.000		€ 135.000
Totaal	21					€ 382.200

Afbeelding: Overzicht grondwaarde sociale sector woning

Met het totaal te verkopen woningbouwprogramma, betekent dit een grondwaarde van deelgebied 1 van € 3.552.670.



4. Grondkosten

Zoals omschreven in paragraaf 2.2.1 is hoofdzakelijk de grondslag voor kostenberekening de SSK raming uitgevoerd door Antea Group vermeld in het haalbaarheidsonderzoek⁴.

Uit de raming van Antea zijn de volgende kosten gehaald:

- Kosten bouwrijp;
- Kosten woonrijp;
- Plankosten, voorbereiding en toezicht uitvoering (is onderdeel van de kosten voor bouw- en woonrijp).

4.1 Kosten bouwrijp

Uit de SSK raming in het haalbaarheidsonderzoek⁴ van Antea Group zijn de volgende bedragen opgenomen voor het bouwrijp maken van deelgebied 1 en 2:

- | | |
|--------------------------|------------|
| • Opruimwerkzaamheden | € 374.057; |
| • Kabels en leidingen | € 105.760; |
| • Grondwerk | € 457.686; |
| • Riolering | € 350.502; |
| • Waterhuishouding | € 849.309; |
| • Verharding | € 105.301; |
| • Kunstwerken | € 178.547; |
| • Algemene werkzaamheden | € 96.554. |

Er dient vermeld te worden dat een verschil is opgemerkt in het bedrag verleggen / verplaatsen nutsvoorzieningen in het haalbaarheidsonderzoek⁴ van Antea Group. Het uitgangspunt is dat het bedrag van € 68.626 is overgenomen in de doorrekening van de Slingeplas.

De totale kosten bouwrijp maken zijn daarmee € 2.517.716.

De ramingen zijn gebaseerd op het prijsniveau van 15 mei 2023. Om deze reden zijn ze geïndexeerd naar het prijsniveau van 1 juni 2024, door gebruik te maken van de index voor grond-, weg- en waterbouw van het CBS, die volgens het CBS 3,31% bedraagt. Dit leidt tot de volgende bedragen:

- | | |
|-----------------------|------------|
| • Opruimwerkzaamheden | € 386.429; |
| • Kabels en leidingen | € 109.258; |
| • Grondwerk | € 472.824; |
| • Riolering | € 362.095; |
| • Waterhuishouding | € 877.400; |
| • Verharding | € 108.784; |
| • Kunstwerken | € 184.452. |

De totale kosten bouwrijp maken zijn daarmee € 2.600.990.

4.2 Kosten woonrijp

Uit de SSK raming in het haalbaarheidsonderzoek⁴ van Antea Group zijn de volgende bedragen opgenomen voor het woonrijp maken van deelgebied 1 en 2. Vermeld dient te worden dat zoals omschreven in paragraaf 2.2.1 de kosten voor de realisatie van het sportcomplex (lees sport-

⁴ Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas-t Broock - rapport ANTEA

/clubgebouw en sportvelden) niet zijn overgenomen uit het haalbaarheidsonderzoek van Antea Group:

- Opruimwerkzaamheden € 25.27;
- Verharding € 1.097.960;
- Groenvoorziening € 145.459;
- Inrichtingselementen € 201.303;
- Algemene werkzaamheden € 58.800.

De totale kosten woonrijp maken zijn daarmee € 1.528.794 exclusief realisatie van het sportcomplex.

Eveneens zijn de ramingen voor het woonrijp maken gebaseerd op het prijsniveau van 15 mei 2023. Om deze reden zijn ze geïndexeerd naar het prijsniveau van 1 juni 2024, door gebruik te maken van de index voor grond-, weg- en waterbouw van het CBS, die volgens het CBS 3,31% bedraagt. Dit leidt tot de volgende bedragen:

- Opruimwerkzaamheden € 26.108;
- Verharding € 134.275;
- Groenvoorziening € 150.270;
- Inrichtingselementen € 207.961;
- Algemene werkzaamheden € 60.745.

De totale kosten woonrijp maken zijn daarmee € 1.579.359 exclusief realisatie van het sportcomplex.

4.3 Kosten realisatie sportvelden

Zoals omschreven in paragraaf 2.2.1 dient een nieuw sportcomplex gerealiseerd te worden alvorens deelgebied 1 bouw- en woonrijp kan worden gemaakt. Het sportcomplex valt ineen in 2 delen:

- Sportvelden;
- Sport-/clubgebouw.

De aanlegkosten van de sportvelden maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De stichtingskosten van het sport-/clubgebouw maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Deze kosten zijn wel voor de gemeente. In hoofdstuk 6 worden deze apart toegelicht.



Zoals omschreven in paragraaf 2.1.1 heeft Middelkoop advies in opdracht van Buro Ontwerp en Omgeving een raming gemaakt voor de realisatie van de sportvelden in deelgebied 2^{5&6}. In deze berekening wordt uitgegaan van optie 1 (3 natuurgrasvelden).

					
Project	Slingeplas				
Locatie	Bredevoort				
Tekening	24123-SO1-1				
Status	Definitief				
Optie	1				
Datum	3-8-2024				
Onderdeel	Budgetraming				
Volgnummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Totaalprijs
1	Bouwrijp maken Gehele terrein bouwrijp maken (GREX)	m2	30.000,00	€ -	€ -
2	Sportvelden Natuurgrasveld Categorie A Hoofdveld afmeting (120 lux verlichting)	st	1,00	€ 308.000,00	€ 308.000,00
	Natuurgrasveld Categorie B Standaard afmeting (120 lux verlichting)	st	1,00	€ 264.000,00	€ 264.000,00
	Natuurgras trainingsveld 46,5x64 meter (120 lux verlichting)	st	1,00	€ 136.000,00	€ 136.000,00
3	Tegelpaden Overige tegelpaden/terras	m2	600,00	€ 75,00	€ 45.000,00
4	Hekwerken en voorzieningen Terreinhekwerk en poorten	m	250,00	€ 125,00	€ 31.250,00
5	Randen Realisatie dijklichaam rond accommodatie (GREX)	PM	1,00	€ -	€ -
	Tribune elementen in talud (optie)	PM	1,00	€ -	€ -
	Afvalvoorzieningen / scorebord	PM	1,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
6	Overig terrein Afwerking terrein en aanbrengen groen	m2	8.000,00	€ 5,00	€ 40.000,00
	Verplaatsen bestaande sportkooi (optie)	PM	1,00	€ -	€ -
	Inlaatvoorzieningen water Slingeplas (GREX)	PM	1,00	€ -	€ -
7	Terreinvoorzieningen Onderbemalingssysteem	PM	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Subtotaal					€ 874.249,99
8	Projectbegeleiding opdrachtgever Ambtelijke kosten, Procesbegeleiding, communicatie		3%		€ 26.227,50
9	Vergunningen en legekosten Legekosten gehele accommodatie		1%		€ 9.354,47
10	VAT VAT-kosten		8%		€ 67.540,00
Subtotaal exclusief BTW					€ 977.371,96
11	Bijkomende kosten Onvoorziene kosten (berekend over subtotaal exclusief bijkomende kosten)		10%		€ 87.425,00
	Afronding				€ 203,04
Totaal exclusief BTW					€ 1.065.000,00

Afbeelding: Budgetraming optie 1 realisatie sportvelden uit bijlage 2 Investeringsramingen

De totale kosten voor de realisatie van de sportvelden zijn € 1.065.000.

⁵ 20240603_Memo Slingeplas - Inpassing voetbalvereniging SV Bredevoort

⁶ Bijlage 2 Investeringsramingen

5. Parameters & Fasering

Een grondexploitatie bestaat, naast kosten en opbrengsten uit tijdsinvloeden. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met verwachte opbrengsten- of kostenstijgingen, en rente.

5.1 Parameters

De parameters die zijn gebruikt voor de doorrekening van de Slingeplas zijn overgenomen uit de outlook van Metafoor. Dit is een nieuwsbrief met een overzicht van marktomstandigheden. De gehanteerde uitgangspunten voor de opbrengstenstijging zijn:

Grondopbrengsten					
	Woningmarkt		min	max	
	— Top		1%	4%	2%
	— Midden		0%	3%	2%
	— Basis		-1%	2%	2%

Afbeelding: Uitsnede parameter grondopbrengsten. Outlook Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

De gehanteerde uitgangspunten voor kostenstijging zijn:

Woningbouwkosten					
			min	max	
	— GWW		1%	5%	2%
	— Plankosten		4%	6%	2%
	— Woningbouwkosten		1%	5%	2%

Afbeelding: Uitsnede parameter Woningbouwkosten. Outlook Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor de grondopbrengsten zijn de parameters voor een basis woningmarkt gehanteerd. Voor zowel de grondopbrengsten als de woningbouwkosten is het midden van de bandbreedte gebruikt.

5.2 Fasering

De onderstaande fasering is gehanteerd voor de doorrekening van de Slingeplas. De aanleg van het sportcomplex is gefaseerd in 2026 (overige kosten).

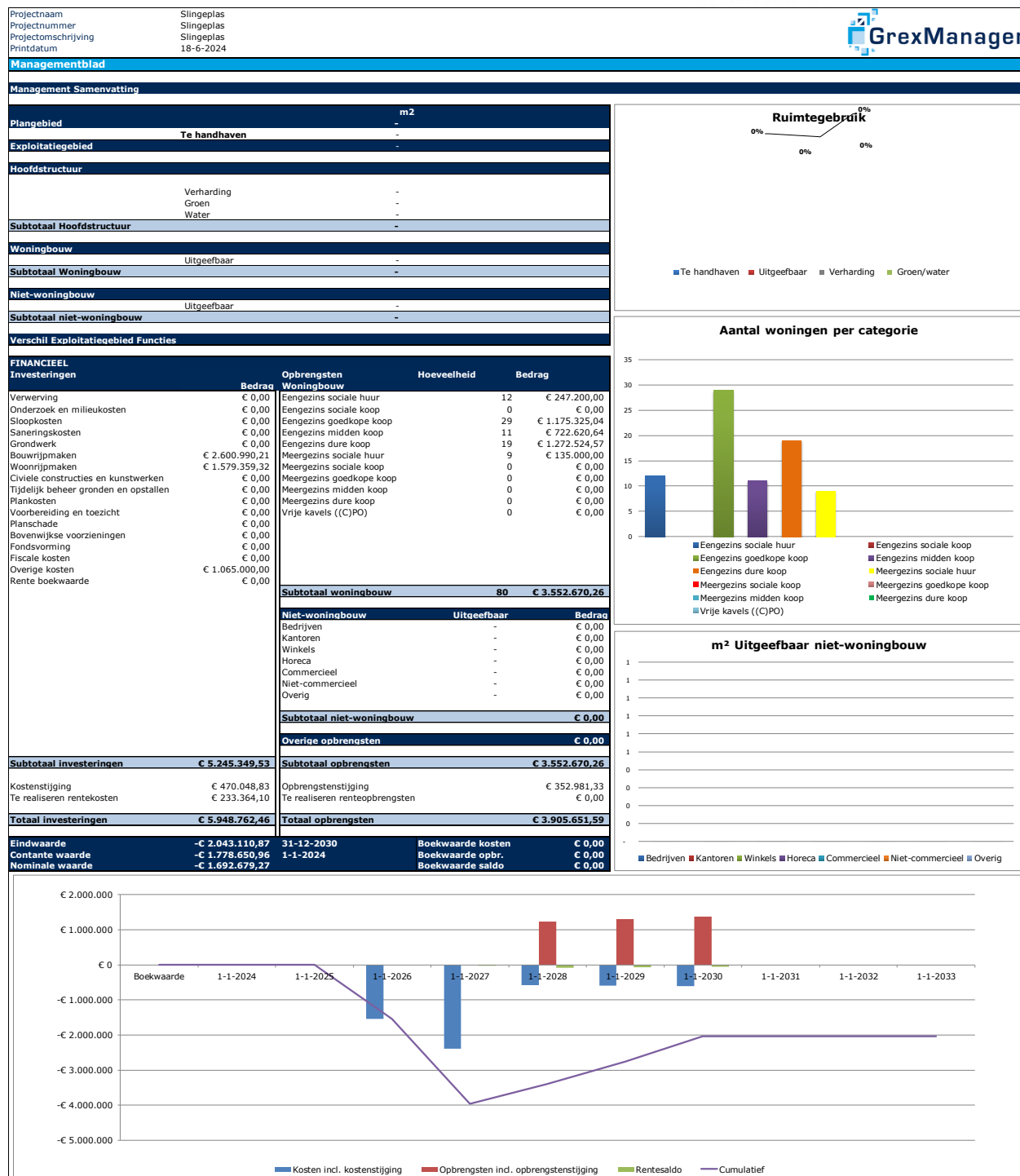
Overzicht Planning										
Investerings										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bouwrijpmaken										
Woonrijpmaken										
Overige kosten										
Opbrengsten										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Woningbouw										

Afbeelding: Fasering grondkosten en -opbrengsten



6. Resultaat

Het resultaat van de ontwikkeling van deelgebieden 1 en 2 is een tekort van € 1.778.651. Dit is exclusief de stichtingskosten voor het sport-/clubgebouw (zie volgende paragraaf. In de onderstaande afbeelding staat de samenvatting van de grondexploitatie.



6.1 Sport-/clubgebouw

De stichtingskosten van het sport-/clubgebouw maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Uitgangspunt is dat deze wel voor rekening zijn van de gemeente. Hieronder worden de kosten toegelicht.

Bouwkosten

Voor de bouwkosten is gebruik gemaakt van de referentie 'Kleed- en kantineruimte' en 'vrijstaand paviljoen' van het Bouwkostenkompas (zie bijlage 2). Als referentie is het rekenkundige gemiddelde aangehouden van de 2 types. De bouwkosten betreft:

- Sport-/clubgebouw: € 1.504/m² bvo.

Bijkomende kosten

Er is rekening gehouden met de volgende bijkomende kosten:

- Bijkomende kosten: 15%;
- Algemene kosten: 5%;
- Winst/risico: 5%.

Stichtingskosten sport-/clubgebouw

Het uitgangspunt is dat de sport-/clubgebouw een bruto vloeroppervlakte bevat van 700 vierkante meter. Dit resulteert in de stichtingskosten voor het sport-/clubgebouw van € 1.334.819.

Stichtingskosten Clubgebouw Slingeplas Bredevoort		
M ² bvo		700
Bouwkosten per m ² bvo	€	1.504
Bijkomende kosten - 15%	€	1.052.800
Algemene kosten - 5%	€	157.920
Winst & risico - 5%	€	60.536
Totale stichtingskosten	€	1.334.819

Afbeelding: Stichtingskosten clubgebouw Slingeplas Bredevoort

Bijlagen



Bijlage 1 - Marktskan

Plaats	Project/adres	Type woning	Bouwjaar	GBO m2	Perceel opp m2	Prijs k.k.	VON-prijs incl. BTW	VON-prijs excl. BTW	Prijs per m2 GBO	Prijs per m2 kavel
Aalten	Gendringseweg 27 J	2-onder-1-kap-woning	2024	150	468		€ 445.000	€ 367.769	€ 2.452	€ 786
Aalten	Knibbelweide 9	2-onder-1-kap-woning	2005	140	388	€ 425.000	€ 425.000	€ 351.240	€ 2.509	€ 905
Ulft	Ir Sassenstraat 20 5	2-onder-1-kap-woning	2023	130	198		€ 397.500	€ 328.512	€ 2.527	€ 1.659
Aalten	Bulsinkkamp 31	2-onder-1-kap-woning	2014	129	238	€ 444.031	€ 444.031	€ 366.968	€ 2.845	€ 1.542
Ruurlo	Beemd 6	2-onder-1-kap-woning	2021	148	334	€ 535.000	€ 535.000	€ 442.149	€ 2.987	€ 1.324
Bredevoort	Misterstraat 5 A	2-onder-1-kap-woning	2023	145	318		€ 528.770	€ 437.000	€ 3.014	€ 1.374
Ruurlo	Kremerskamp kavel 14	2-onder-1-kap-woning	2023	135	414		€ 530.000	€ 438.017	€ 3.245	€ 1.058
Ruurlo	Kremerskamp kavel 13	2-onder-1-kap-woning	2023	135	428		€ 533.000	€ 440.496	€ 3.263	€ 1.029
Zieuwent	Tillers Maat 22 a	LLB-woning	2020	130	530		€ 485.000	€ 400.826	€ 3.083	€ 756
Breedenbroek	Terborgseweg 34 B	LLB-woning	2024	105			€ 345.000	€ 285.124	€ 2.715	€ -
Zieuwent	Werenfriedstraat	LLB-woning	2023	130			€ 375.000	€ 309.917	€ 2.384	€ -
Ulft	Gietijzerlaan 4	Tussenwoning, rij	2010	108	130	€ 300.000	€ 300.000	€ 247.934	€ 2.296	€ 1.907
Borculo	Banninkskamp 4	Tussenwoning, rij	2008	112	134	€ 325.000	€ 325.000	€ 268.595	€ 2.398	€ 2.004
Ulft	Bongersstraat 123	Tussenwoning, rij	2018	103	153	€ 300.000	€ 300.000	€ 247.934	€ 2.407	€ 1.620
Ulft	Gietijzerlaan 50	Tussenwoning, rij	2018	109	128	€ 319.000	€ 319.000	€ 263.636	€ 2.419	€ 2.060
Borculo	Tedinkweide 45	Tussenwoning, rij	2010	112	135	€ 329.000	€ 329.000	€ 271.901	€ 2.428	€ 2.014
Ruurlo	Kremerskamp 38	Tussenwoning, rij	2010	100	119	€ 295.000	€ 295.000	€ 243.802	€ 2.438	€ 2.049
Borculo	Tedinkweide 63	Tussenwoning, rij	2010	111	126	€ 329.000	€ 329.000	€ 271.901	€ 2.450	€ 2.158
Beek	Peeskesweg 2 a	Vlonderwoning	1992	166	930	€ 649.000	€ 649.000	€ 536.364	€ 3.231	€ 577
Aalten	Kreeft 7	Vlonderwoning	1977	101	530	€ 450.000	€ 450.000	€ 371.901	€ 3.682	€ 702



Bijlage 2 - Bouwkostenkompas referenties

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: > > >

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.135,-	€ 997,-	€ 1.495,-
Bouwkosten / BIH	€ 431,-	€ 395,-	€ 541,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.296,-	€ 1.071,-	€ 1.916,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

[Home](#) » [Kengetallen](#) » [Woonfunctie](#) » Twee onder één kap (schuin dak)

Prijspeildatum: 1 april 2024 (exclusief BTW)

Twee onder één kap (schuin dak)

Twee identieke, gespiegelde woningen met schuin pannendak. Aan beide kanten is een garage aangebouwd. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: > > >

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.355,-	€ 1.202,-	€ 1.703,-
Bouwkosten / BIH	€ 521,-	€ 476,-	€ 630,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.507,-	€ 1.267,-	€ 2.114,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,79	0,76	0,82
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,60	2,52	2,71
GO / BVO	0,75	0,75	0,75



Patiowoning (1 laags)

Geschakelde enkellaagse woning met een eigen ommuurde buitenruimte (patio). Relatief veel (open) geveoppervlak rondom de patio. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Gelderland

Aalten

Aalten

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.807,-	€ 1.627,-	€ 2.239,-
Bouwkosten / BIH	€ 602,-	€ 565,-	€ 711,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.914,-	€ 1.647,-	€ 2.601,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,18	1,13	1,24
Gevel open	50 %	41 %	58 %
Inhoud / BVO	3,00	2,88	3,15
GO / BVO	0,83	0,83	0,83

Seniorenwoningen

Kleine woningen van twee lagen. Sobere architectuur. Bredere doorgangen en ruim opgezette natte groep met eenvoudige installaties. Schuin pannendak, houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Gelderland

Aalten

Aalten

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.206,-	€ 1.145,-	€ 1.708,-
Bouwkosten / BIH	€ 492,-	€ 487,-	€ 670,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.359,-	€ 1.210,-	€ 2.119,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,41	0,45
Gevel open	41 %	38 %	44 %
Inhoud / BVO	2,45	2,35	2,55
GO / BVO	0,72	0,72	0,72



Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie:

Gelderland

Aalten

Aalten

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.177,-	€ 1.046,-	€ 1.562,-
Bouwkosten / BIH	€ 471,-	€ 431,-	€ 601,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.328,-	€ 1.110,-	€ 1.972,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72



Kleed- en kantineruimte

Kleinschalig rechthoekig gebouw van twee lagen. Begane grond met kleed- en doucheruimtes. Op de verdieping een kantine met bar en een kleine keuken. Radiatoren, mechanische afzuiging in doucheruimtes en keuken. Gasloos met warmtepomp.



Locatie:

Gelderland

Aalten

Aalten

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.528,-	€ 1.416,-	€ 1.866,-
Bouwkosten / BIH	€ 437,-	€ 417,-	€ 513,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.506,-	€ 1.393,-	€ 1.844,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,72	0,78
Gevel open	50 %	40 %	60 %
Inhoud / BVO	3,50	3,40	3,64
GO / BVO	0,94	0,94	0,94
VVO / BVO	0,90	0,90	0,90
Prijsinvloeden			
Fundering op staal		- 21,-	/ BVO
Gebalanceerde ventilatie		+ 36,-	/ BVO
Vloerverwarming		+ 43,-	/ BVO



Vrijstaand paviljoen

Vrijstaand paviljoen met horecafunctie met tussenvloer. Vrijwel geheel open gevel met ruimte voor een keuken. Casco oplevering, excl. installaties en winkelinrichting.



Locatie:

Gelderland

Aalten

Aalten

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.460,-	€ 1.363,-	€ 1.815,-
Bouwkosten / BIH	€ 392,-	€ 374,-	€ 478,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.545,-	€ 1.445,-	€ 1.905,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,90	0,88	0,91
Gevel open	52 %	54 %	60 %
Inhoud / BVO	3,72	3,65	3,79
GO / BVO	0,92	0,92	0,92
VVO / BVO	0,92	0,92	0,92



Bijlage 3 - Residuele grondwaardeberekening

Gebied	Rijwoning 5,4		
Woningtype	Tussenwoning, rij		
Woningsegment	Goedkope koop		
Woningcategorie	Nieuwbouw		
GBO m²			100
Vormfactor			0,77
BVO m²			130
Kavelgrootte m²			150
Bouwkosten m² BVO	Tussenwoning, rij	€	1.135
Toeslag maatwerk		€	-
Totale bouwkosten m² BVO		€	1.135
Bouwkosten Tussenwoning, rij		€	147.550
Bijkomende kosten	28%	€	41.092
Stichtingskosten Tussenwoning, rij		€	188.642
Totale kosten		€	188.642
Opbrengst m² GBO (incl. btw) referentie	21%	€	2.910
VON (incl. btw) referentie		€	290.993
Opbrengst m² GBO (excl. btw) referentie		€	2.405
VON (excl. btw) referentie		€	240.490
Opbrengst m² GBO (incl. btw) gecorrigeerd	21%	€	-
VON (incl. btw) gecorrigeerd		€	-
Opbrengst m² GBO (excl. btw) gecorrigeerd			
VON (excl. btw) gecorrigeerd		€	-
Grondwaarde per m² GBO (excl. btw)		€	518
Grondwaarde per m² kavel (excl. btw)		€	346
Grondquote (excl. btw)			21,6%
Grondwaarde Tussenwoning, rij (excl. btw)		€	51.849

Gebied	Starterswoning		
Woningtype	Tussenwoning, rij		
Woningsegment	Goedkope koop		
Woningcategorie	Nieuwbouw		
GBO m²			90
Vormfactor			0,72
BVO m²			125
Kavelgrootte m²			130
Bouwkosten m² BVO	Rijwoning starter	€	1.177
Toeslag maatwerk		€	-
Totale bouwkosten m² BVO		€	1.177
Bouwkosten Tussenwoning, rij		€	147.125
Bijkomende kosten	27%	€	39.806
Stichtingskosten Tussenwoning, rij		€	186.931
Totale kosten		€	186.931
Opbrengst m² GBO (incl. btw) referentie	21%	€	2.910
VON (incl. btw) referentie		€	261.894
Opbrengst m² GBO (excl. btw) referentie		€	2.405
VON (excl. btw) referentie		€	216.441
Opbrengst m² GBO (incl. btw) gecorrigeerd	21%	€	-
VON (incl. btw) gecorrigeerd		€	-
Opbrengst m² GBO (excl. btw) gecorrigeerd			
VON (excl. btw) gecorrigeerd		€	-
Grondwaarde per m² GBO (excl. btw)		€	328
Grondwaarde per m² kavel (excl. btw)		€	227
Grondquote (excl. btw)			13,6%
Grondwaarde Tussenwoning, rij (excl. btw)		€	29.511



Gebied	Rijwoning 5,7		
Woningtype	Tussenwoning, rij		
Woningsegment	Goedkope koop		
Woningcategorie	Nieuwbouw		
GBO m²			110
Vormfactor			0,77
BVO m²			144
Kavelgrootte m²			150
Bouwkosten m² BVO	Tussenwoning, rij	€	1.135
Toeslag maatwerk		€	-
Totale bouwkosten m² BVO		€	1.135
Bouwkosten Tussenwoning, rij		€	163.440
Bijkomende kosten	28%	€	45.425
Stichtingskosten Tussenwoning, rij		€	208.865
Totale kosten		€	208.865
Opbrengst m² GBO (incl. btw) referentie	21%	€	2.910
VON (incl. btw) referentie		€	320.093
Opbrengst m² GBO (excl. btw) referentie		€	2.405
VON (excl. btw) referentie		€	264.539
Opbrengst m² GBO (incl. btw) gecorrigeerd	21%	€	-
VON (incl. btw) gecorrigeerd		€	-
Opbrengst m² GBO (excl. btw) gecorrigeerd			
VON (excl. btw) gecorrigeerd		€	-
Grondwaarde per m² GBO (excl. btw)		€	506
Grondwaarde per m² kavel (excl. btw)		€	371
Grondquote (excl. btw)			21,0%
Grondwaarde Tussenwoning, rij (excl. btw)		€	55.675

Gebied	Rijwoning LLB		
Woningtype	LLB-woning		
Woningsegment	Goedkope koop		
Woningcategorie	Nieuwbouw		
GBO m²			80
Vormfactor			0,72
BVO m²			112
Kavelgrootte m²			150
Bouwkosten m² BVO	LLB-woning	€	1.206
Toeslag maatwerk		€	-
Totale bouwkosten m² BVO		€	1.206
Bouwkosten LLB-woning		€	135.072
Bijkomende kosten	28%	€	37.523
Stichtingskosten LLB-woning		€	172.595
Totale kosten		€	172.595
Opbrengst m² GBO (incl. btw) referentie	21%	€	3.301
VON (incl. btw) referentie		€	264.110
Opbrengst m² GBO (excl. btw) referentie		€	2.728
VON (excl. btw) referentie		€	218.272
Opbrengst m² GBO (incl. btw) gecorrigeerd	21%	€	-
VON (incl. btw) gecorrigeerd		€	-
Opbrengst m² GBO (excl. btw) gecorrigeerd			
VON (excl. btw) gecorrigeerd		€	-
Grondwaarde per m² GBO (excl. btw)		€	571
Grondwaarde per m² kavel (excl. btw)		€	305
Grondquote (excl. btw)			20,9%
Grondwaarde LLB-woning (excl. btw)		€	45.678



Gebied		Tweekapper middelduur	
Woningtype		2-onder-1-kap-woning	
Woningsegment		Middeldure koop	
Woningcategorie		Nieuwbouw	
GBO m²			120
Vormfactor			0,75
BVO m²			160
Kavelgrootte m²			300
Bouwkosten m² BVO	2-onder-1-kap-wd	€	1.355
Toeslag maatwerk		€	-
Totale bouwkosten m² BVO		€	1.355
Bouwkosten 2-onder-1-kap-woning		€	216.800
Bijkomende kosten	28%	€	59.826
Stichtingskosten 2-onder-1-kap-woning		€	276.626
Totalen kosten		€	276.626
Opbrengst m² GBO (incl. btw) referentie	21%	€	3.452
VON (incl. btw) referentie		€	414.205
Opbrengst m² GBO (excl. btw) referentie		€	2.853
VON (excl. btw) referentie		€	342.318
Opbrengst m² GBO (incl. btw) gecorrigeerd	21%	€	-
VON (incl. btw) gecorrigeerd		€	-
Opbrengst m² GBO (excl. btw) gecorrigeerd			
VON (excl. btw) gecorrigeerd		€	-
Grondwaarde per m² GBO (excl. btw)		€	547
Grondwaarde per m² kavel (excl. btw)		€	219
Grondquote (excl. btw)			19,2%
Grondwaarde 2-onder-1-kap-woning (excl. btw)		€	65.693

Gebied		Tweekapper duur	
Woningtype		2-onder-1-kap-woning	
Woningsegment		Dure koop	
Woningcategorie		Nieuwbouw	
GBO m²			130
Vormfactor			0,75
BVO m²			174
Kavelgrootte m²			300
Bouwkosten m² BVO	2-onder-1-kap-wd	€	1.355
Toeslag maatwerk		€	-
Totale bouwkosten m² BVO		€	1.355
Bouwkosten 2-onder-1-kap-woning		€	235.770
Bijkomende kosten	28%	€	64.989
Stichtingskosten 2-onder-1-kap-woning		€	300.759
Totalen kosten		€	300.759
Opbrengst m² GBO (incl. btw) referentie	21%	€	3.452
VON (incl. btw) referentie		€	448.722
Opbrengst m² GBO (excl. btw) referentie		€	2.853
VON (excl. btw) referentie		€	370.845
Opbrengst m² GBO (incl. btw) gecorrigeerd	21%	€	-
VON (incl. btw) gecorrigeerd		€	-
Opbrengst m² GBO (excl. btw) gecorrigeerd			
VON (excl. btw) gecorrigeerd		€	-
Grondwaarde per m² GBO (excl. btw)		€	539
Grondwaarde per m² kavel (excl. btw)		€	234
Grondquote (excl. btw)			18,9%
Grondwaarde 2-onder-1-kap-woning (excl. btw)		€	70.086



Gebied		Vlonderwoning	
Woningtype		Vlonderwoning	
Woningsegment		Dure koop	
Woningcategorie		Nieuwbouw	
GBO m²			95
Vormfactor			0,83
BVO m²			115
Kavelgrootte m²			250
Bouwkosten m² BVO	Vlonderwoning	€	1.807
Toeslag maatwerk		€	-
Totale bouwkosten m² BVO		€	1.807
Bouwkosten Vlonderwoning		€	207.805
Bijkomende kosten	27%	€	57.096
Stichtingskosten Vlonderwoning		€	264.901
Totale kosten		€	264.901
Opbrengst m² GBO (incl. btw) referentie	21%	€	4.116
VON (incl. btw) referentie		€	391.030
Opbrengst m² GBO (excl. btw) referentie		€	3.402
VON (excl. btw) referentie		€	323.165
Opbrengst m² GBO (incl. btw) gecorrigeerd	21%	€	-
VON (incl. btw) gecorrigeerd		€	-
Opbrengst m² GBO (excl. btw) gecorrigeerd			
VON (excl. btw) gecorrigeerd		€	-
Grondwaarde per m² GBO (excl. btw)		€	613
Grondwaarde per m² kavel (excl. btw)		€	233
Grondquote (excl. btw)			18,0%
Grondwaarde Vlonderwoning (excl. btw)		€	58.264

