Haalbaarheidsberekening

en residuele grondwaardeberekening voor 3 ontwikkelscenario's voor de

Herontwikkeling locatie Dorpshuis te Purmerland

In opdracht van

BRO

Opdrachtgever:	BRO (i.o.v. gemeente Landsmeer)	
Opdrachtnummer:	BRO.P07790	Paraaf opdr.gever.:
Projectleider/auteur:	Peter van der Eerden	Paraaf PBG:
Status:	1e Concept HBA/RGWB 3 scenario's	
Datum:	24-02-2025	Nr.
Opmerkingen:	versie 24-02-2025	[redacted]

Inhoudsopgave

pagina

1 Samenvatting 3
2 Residuele grondwaardeberekening scenario's 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Ontwikkelscenario's 4
2.3 Beknopte reflectie marktanalyse 4
2.4 Residuele grondwaardeberekening 6
3 Haalbaarheidsanalyse 9
3.1 Inleiding 9
3.2 Visie op het plangebied 9
3.3 Begrenzing en ruimtegebruik 9
3.4 Woningbouwprogramma 10
3.5 Haalbaarheidsanalyse: raming kosten en opbrengsten 11
Bijlage 1: Bouwkosten appartementen beleggershuur 13
Bijlage 2: Bouwkosten appartementen betaalbare koop 14
Bijlage 3: Verkoopprijzen appartementen Purmerend (februari 2025) 16
Bijlage 4: Specificatie kosten bouw en woonrijp maken 17
Bijlage 5: Specificatie plankosten volgens ministeriele regeling 18

1 Samenvatting

Inleiding
De gemeente Landsmeer heeft BRO opdracht gegeven voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp voor de (her)ontwikkeling van de locatie van het voormalig Dorpshuis De Burcht in Purmerland.
De gemeente Landsmeer wenst daarbij inzicht te krijgen in:
a. De residuele grondwaarde voor 3 mogelijke ontwikkelscenario's c.q. varianten voor de invulling met 15 meergezinswoningen;
b. De (financiële economische) haalbaarheid van deze gebiedsontwikkeling.

Voor het verkrijgen van dit inzicht heeft BRO het bureau Project Begeleiding Grondzaken (PBG) gevraagd deze residuele grondwaardeberekening en haalbaarheidsberekening (HBA) op te stellen, waarin zowel de uitgangspunten alsook het uiteindelijke financiële resultaat van deze gebiedsontwikkeling inzichtelijk wordt gemaakt.
In het overleg van 17 februari 2025 heeft de gemeente tevens verzicht de 3 onder sub a. bedoelde ontwikkelscenario's van een korte markttechnische analyse te voorzien.

In deze rapportage wordt inzicht gegeven in de vorenstaande vragen.
Het 'Stedenbouwkundig ontwerp voormalig dorpshuis De Burcht, Purmerland' van februari 2025, is hiervoor als uitgangspunt gehanteerd.

Uitgangspunten
In deze rapportage zijn de uitgangspunten en resultaten opgenomen die gehanteerd zijn voor enerzijds de residuele grondwaardeberekening (hoofdstuk 2) als ook de haalbaarheidsberekening (hoofdstuk 3).

Bij de verdere planuitwerking zal de haalbaarheid en houdbaarheid van deze uitgangspunten gemonitord en zo nodig bijgesteld moeten worden.

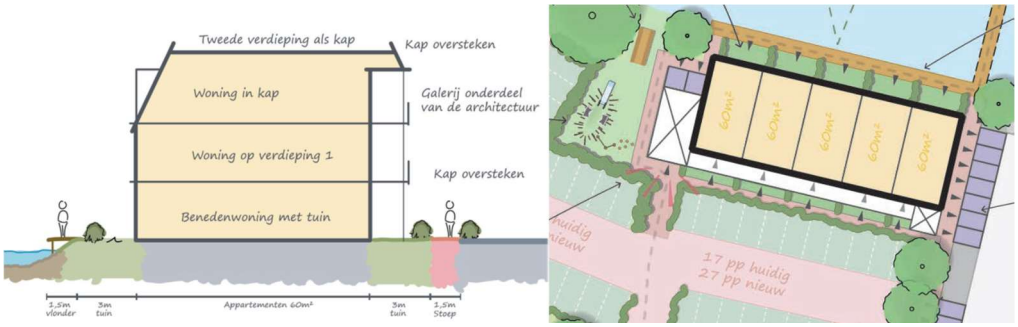


Luchtfoto locatie voormalig dorpshuis De Burcht

2 Residuele grondwaardeberekening scenario's

2.1 Inleiding

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in de oprichting van 15 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van circa 60 m² bvo op de locatie van het voormalige dorpshuis.



2.2 Ontwikkelscenario's

Voor deze 15 appartementen heeft de gemeente, vanuit haar woon- en doelgroepenbeleid, behoefte om de haalbaarheid van een drietal scenario's nader te verkennen (zie mail Enzio Bout 17-02-2025):
1. 30% sociaal 30% middenduur huur 40% vrije sector
2. 50% middenduur huur 50% vrije sector
3. 100% middenduur huur of betaalbare koop á € 290.000
Waarbij voor de klasse middenduur de rijksgrens van een maximale huur van € 1.184,82 (prijspeil 2025) is aangehouden.

Hierbij wordt opgemerkt dat de von-prijs van € 290.000 onder de landelijke grens van betaalbare woningen valt ad. € 405.000 (prijspeil 2025).

2.3 Beknopte reflectie marktanalyse

Op verzoek van de gemeente (overleg d.d. 17-02-2025) is gevraagd een beknopte analyse te geven van de markttechnische houdbaarheid en haalbaarheid van de oprichting van het appartementencomplex, in de drie hiervoor genoemde scenario's..

Algemeen
Nu vormt de realisatie van 15 woningen in een lintdorp als Purmerland (met ruim 400 inwoners) een prachtige toevoeging aan het woningbestand, waarbij ook aan de woningbehoefte voor de beoogde doelgroepen van dit dorp een echte impuls gegeven kan worden.
Echter vanuit het perspectief van het 'ontwikkelen en bouwen' van dit appartementencomplex, is het aantal van 15 woningen een 'vrij beperkte en solitaire' ontwikkelopgave.

Als deze 15 woningen nog eens 'opgedeeld gaan worden in meerdere financieringscategorieën, wordt de markttechnische haalbaarheid enorm beperkt.

Deze ‘beperking’ zit hem in een aantal zaken:

- Corporaties (die de sociale huurwoningen realiseren/exploiteren) zijn gebaat met enerzijds een reëel volume/aantal woningen uit oogpunt van exploitatie, onderhoud en beheer. Dit geldt in beginsel ook voor een belegger als het gaat om de verhuur van middendure huurwoningen.
- De interesse van commerciële beleggers (van middendure en dure huurwoningen) is op dit moment nog steeds vrij beperkt. Alhoewel beleggers wel beschikken over voldoende financiële middelen om te investeren in (middendure huurwoningen) zijn ze -zo blijkt uit de landelijke tendens- op zoek naar projecten die zij op korte termijn als solitair turn-key-project kunnen overnemen met enerzijds een redelijke volume (>100 woningen), en anderzijds maximaal moeten voldoen aan duurzaamheidseisen.
- Als het aantal van 15 woningen worden ‘opgedeeld’ in meerdere financieringsklassen zal dat de haalbaarheid en markttechnische afzetbaarheid enorm verkleinen. Niet alleen vanwege de twee hiervoor beschreven argumenten, maar wanneer in één complex meerdere eigenaren zitten die via de VVE hun belangen moeten veiligstellen, zal direct de interesse doen verkleinen van de gezamenlijke initiatiefnemers/eigenaren in één complex.
- Aan de interesse van een gecombineerde opstalontwikkeling van zowel sociale huur- en middendure woningen (mogelijk aangevuld met koopappartementen) wordt dan ook enorm getwijfeld.
  Ook uit financieel oogpunt zijn hier zeker beperkingen (zie paragraaf 2.4)

Per scenario

Wanneer de vorenstaande analyse wordt geprojecteerd op de 3 scenario’s zoals die in paragraaf 2.2 zijn beschreven, volgt hierna een beknopte beschrijving en analyse van de verwachte ‘markttechnische afzetbaarheid’.

differentiatie	sociale huur		middenhuur		vrijesector	
	%	aantal	%	aantal	%	aantal
scenario 1	*30%*	**5**	30%	**5**	*40%*	**5**
scenario 2	*50%*	**7**	50%	**8**		
scenario 3a			100%	**15**		
scenario 3b					*100%*	**15**

Zoals eerder aangekondigd is een ontwikkelvolume van15 appartementen, relatief klein van omvang, waardoor de interesse vanuit ‘ontwikkelaars’ beperkt zal zijn.
Als binnen dit aantal nog verder gedifferentieerd wordt in verschillende financieringsklasses zal dat zeker de interesse drastisch afnemen.

- **Scenario 1** 30% sociaal - 30% middenduur huur - 30% vrije sector
  Aan dit scenario wordt markttechnisch ernstig getwijfeld, vanwege de vergaande opsplitsing in 3 financieringsklasses.
- **Scenario 2** 50% middenduur huur - 50% vrije sector
  Ook aan de haalbaarheid van dit scenario wordt om dezelfde reden als hiervoor aangegeven ernstig getwijfeld.
- **Scenario 3** 100% middenduur - 100% vrije sector
  Dit scenario lijkt de meeste potentie in zich te hebben van de drie scenario’s, waarbij het aantal van 15 in de middendure klasse wel een probleem is als het gaat om de interesse voor een commerciële belegger.
  Realisatie in de betaalbare vrije sector klasse lijkt op voorhand de beste optie te zijn.

Als aanvulling op het vorenstaande wordt de gemeente in overweging gegeven om zo mogelijk nog een 4e scenario te verkennen, waarbij de 15 appartementen deels in de sociale huur wordt gerealiseerd en deels in de betaalbare c.q. lage huurklasse (tot € 1.040 huur).
Op deze wijze kan niet alleen een brede doelgroep worden bedient (tot circa 1,5 maal modaal) maar het geheel bij een corporatie ondergebracht worden die belast wordt met de bouw en exploitatie van het complex.

2.4 *Residuele grondwaardeberekening*

Algemeen

De gemeente Landsmeer heeft gevraagd om voor de op te richten appartementen de (residuele) grondwaarde te bepalen.
Dit wordt voor elke financieringsklasse apart gedaan.
Hierbij is geen rekening gehouden met de opmerkingen uit paragraaf 2.3. inzake de markttechnische haalbaarheid. Er is uitgegaan van een 'technische grondwaarde bepaling'.

- **Sociale huurwoningen**
  Grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn niet/nauwelijks residueel te bepalen. Voor de door de woningbouwcorporatie rekenen gemeenten in beginsel vaste kavelprijzen per woning/appartement.
  Zo ook de gemeente Landsmeer.
  Deze heeft de gemeente in haar grondprijsbrief 2025 als volgt bepaald:
  € 20.000 per woning, € 18.000 woningen op de 2e woonlaag en € 16.000 voor woningen op de 3e woonlaag.
- **Middendure huur**
  Gelet op het gestelde in paragraaf 2.3 is het nauwelijks voorstelbaar dat een deel of het gehele appartementen complex in de middendure klasse (beleggers huurwoningen) wordt ontwikkeld.
  Desondanks is de grondwaarde benaderd voor dergelijke woningen.
  Die komt uit op een residuele grondwaarde van circa **€ 26.800 per appartement.**
  Wanneer de belegger in deze een hogeren BAR dan 6,5% waar nu mee gerekend is, als eis stelt, is er al snel sprake van een grondwaarde nihil (€ 2.700 bij een BAR van 7,5%).
  In bijlage 1 is een nadere onderbouwing opgenomen van de bouwkosten, terwijl in onderstaande tabel de residuele grondwaarde is weergegeven.

Appartementen middenduur huur		
Oppervlakte appartement in m² bvo	60	
Vrijstaande berging in m² bvo	8	
Oppervlakte per appartement bruto	68	
Gemddelde bouwkosten per appartement		totaal
Bouwkosten gem per m² bvo	€ 1.760	
Bijkomende kosten	28,8%	
Bouwkosten gem per m² bvo	€ 2.267	**€ 153.997**
Beleggingswaarde		totaal
Huurprijs	€ 1.185	
BAR	6,5%	
Gemiddelde beleggingswaarde per m² gbo	€ 218.769	*€ 218.769*
Gemiddelde beleggingswaarde per m² gbo excl BTW		**€ 180.801**
Residuele grondwaarde		**€ 26.804**

- **Betaalbare koop / vrije sector**
  Voor het bepalen van de residuele grondwaarde voor betaalbare koop / vrije sector woningen is uitgegaan van de volgende aanpak:
  a. Bepalen gemiddelde bouwkosten:
     Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'bouwkostenkompas' zie bijlage 2. Deze komen uit op € 1.800 per m² bvo
  b. Bepalen bijkomende kosten:
     Ook hiervoor is gebruik gemaakt van 'bouwkostenkompas' en de ervaringscijfers van PBG. Gerekend is met een percentage bijkomende kosten van 30% voor honoraria planontwikkeling, aansluitkosten, heffingen, ontwikkelaarskosten en verkoopkosten.
     Bouwkostenkompas adviseert een percentage van 23,6% als basis, maar deze is in de praktijk (en zeker op de relatief kleinschalige ontwikkelvolume) te laag.
  c. Bepalen vormfactor
     Om de relatie bvo - gbo te bepalen is het van belang de zogenaamde vormfactor te kwantificeren. Op basis van ervaring is die bepaald op 67% (voor appartementen),
  d. Bepalen verkoopwaarde appartementen (per m² gbo).
     Omdat in Purmerland geen referentieprojecten/-woningen beschikbaar zijn, is gekeken naar de 'woningmarkt' van Purmerend. Hiervoor is gekeken naar alle op dit moment te koop staande appartementen tot 100 m². Deze zijn in bijlage 3 opgenomen.
     De gemiddelde verkoopwaarde van de appartementen komen uit op een verkoopprijs van € 4.741 per m² gbo.
     Aangezien de grote, veelal gedateerde galerijwoningen een neerwaarts effect hebben, is ook gekeken naar;
     - Alleen appartementen tot 65 m²: dan komt de gemiddelde verkoopwaarde uit op een bedrag van € 5.670 per m² gbo
     - De woningen met een energielabel A en B komen gemiddeld uit op € 5.725 per m² gbo
     - De verkoopprijs van nieuwe appartementen (De Dageraad) komt uit op € 6.042 per m² gbo

     Gelet op het vorenstaande wordt voor onderhavige locatie een verkoopprijs van afgerond € 5.800 per m² gbo zeker haalbaar geacht.
  e. De residuele grondwaarde kan alsdan als volgt worden bepaald:
     Von-prijs excl. BTW minus bouw- en bijkomende kosten. Deze komt uit op een residuele grondwaarde van **€ 59.200 per appartement**

     In onderstaande tabel is een en ander samengevat

Appartementen in betaalbare prijsklasse		
Oppervlakte appartement in m² bvo	60	
Vrijstaande berging in m² bvo	8	
Oppervlakte per appartement bruto	68	
Gemddelde bouwkosten per appartement		totaal
Bouwkosten gem per m² bvo	€ 1.800	
Bijkomende kosten	30,0%	
Bouwkosten (gem per m² bvo) excl BTW	€ 2.340	**€ 158.964**
Verkoopwaarde		totaal
Vormfactor	0,67	
Oppervlakte in gbo	46	
Gemiddelde verkoopprijs (per m² gbo) von	€ 5.800	*€ 263.989*
Gemiddelde verkoopprijs (per m² gbo) excl BTW		**€ 218.173**
Residuele grondwaarde (excl. BTW)		**€ 59.209**

Grondwaarde (residueel) per scenario
Op basis van het vorenstaande wordt de grondwaarde per scenario als volgt bepaald:

scenario	grondwaarde totaal	sociale huur € 18.000	aantal	middenhuur € 26.800	aantal	vrijesector € 59.200	aantal
scenario 1	€ 520.000	€ 90.000	5	€ 134.000	5	€ 296.000	5
scenario 2	€ 340.400	€ 126.000	7	€ 214.400	8		
scenario 3a	€ 402.000			€ 402.000	15		
scenario 3b	€ 888.000					€ 888.000	15

Voor de sociale huurwoningen is het van belang op welke woonlaag deze worden ingepast. Voor de grondwaarde is uitgegaan van een gemiddelde tussen begane grond en 2e verdieping, ofwel € 18.000.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat -zonder rekening te houden met de opmerkingen uit paragraaf 2.3- scenario 3b uit financieel oogpunt het beste resultaat oplevert c.q. de hoogste opbrengstpotentie heeft.

3 Haalbaarheidsanalyse

3.1 Inleiding

Hierna wordt kort ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten voor wat betreft:

- Visie op het plangebied: Stedenbouwkundig ontwerp voormalig dorpshuis De Burcht;
- Ruimtegebruik;
- Programma woningen (residuele grondwaarde zie hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 3 en 4 wordt nader ingegaan op de kosten respectievelijk opbrengsten.

3.2 Visie op het plangebied

Met het stedenbouwkundig ontwerp zijn de ruimtelijke, stedenbouwkundige programmatische en kwalitatieve kaders op hoofdlijnen vastgelegd waarbinnen de planontwikkeling en haalbaarheidsberekening verder uitgewerkt zijn.



Tekening 1: Ruimtegebruikskaart Stedenbouwkundig ontwerp dorpshuis De Burcht (febr 2025)

3.3 Begrenzing en ruimtegebruik

Op bovenstaande tekeningen is de stedenbouwkundige invulling en de begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Tekening 2: Begrenzing Projectgebied

Het bruto exploitatiegebied heeft een oppervlakte van circa 2.405 m².
Het ruimtegebruik ziet er samengevat als volgt uit:

Ruimtegebuik	in m²		in %
Uitgeefbaar		513	21%
appartementcomplex	394		
bergingen (vrijstaand +brandweer)	119		
Openbaar gebied		1.892	79%
rijbaan	*827*		*34%*
parkeerplaatsen	*603*		*25%*
voetpad	*195*		*8%*
vlonderpad	*47*		*2%*
openbaar groen	*150*		*6%*
tuin	*70*		*3%*
Totaal		**2.405**	**100%**

Tabel 1: Ruimtegebruik

3.4 Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 15 appartementen op een uitgeefbare terreinoppervlakte van circa 513 m² (inclusief bergingen).
Voor de beoogde differentiatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

3.5 Haalbaarheidsanalyse: raming kosten en opbrengsten

De haalbaarheidsberekening is in februari 2025, met als prijspeil voor kosten en opbrengsten 1 januari 2025. Op basis van ervaringscijfers en bouwkostenkompas zijn de (nominale) ramingen opgesteld.
Mits niet anders vermeld zijn de bedragen exclusief BTW.

Raming kosten

- ***Verwervingskosten / inbrengwaarde*** ***€ p.m.***
  Er zijn geen gegevens beschikbaar omtrent de boekwaarde van het voormalige dorpshuis De Burcht en bijbehorende gronden. Om die reden een p.m. post opgenomen voor de inbrengwaarde.
- ***Verbouwkosten voormalig brandweerstalling*** ***€ p.m.***
  Er is uitgegaan van de inbrengwaarde p.m.
  De verbouwkosten voor 4 bergingen zijn meegenomen in de bouwkosten van de appartementen
- ***Kosten bouw en woonrijp maken*** ***€ 320.000 + pm***
  in bijlage 4 is een specificatie opgenomen van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied.
  De gehanteerde uitgangspunten zijn onder de raming opgenomen
- ***Plankosten*** ***€ 100.000***
  Voor het opstellen van de stedenbouwkundige plannen, planologische verantwoording, kosten voorbereiding en toezicht en onderzoeken (volgens ministeriele regeling zie bijlage 4 € 108.000).
- ***Overig*** ***€ p.m.***
  Er is geen rekening gehouden met aanvullende kosten voor bijvoorbeeld: sanering, onvoorziene zaken, afdracht fondsen, renteverlies en inflatie, e,d.

Totale kosten	€ 420.000 + pm

Raming grondopbrengsten

In paragraaf is een onderbouwing gegeven van (residuele) grondwaarde bij de verschillende scenario's

scenario	grondwaarde totaal
scenario 1	€ 520.000
scenario 2	€ 340.400
scenario 3a	€ 402.000
scenario 3b	€ 888.000

Samenvatting haalbaarheidsanalyse

Uitgaande van een totaal aan kosten van circa € 420.000 + p.m. is er alleen bij scenario 1 en 3b sprake van een sluitende gebiedsexploitatie.

Bijlage 1: Bouwkosten appartementen beleggershuur

De basis bouwkosten voor huurwoningen (tot 4 lagen) wordt in Bouwkostenkompas als basisprijs gegeven € 1.535 per m² bvo
Voor beleggershuurwoningen wordt een gemiddelde bouwkosten aan gehouden tussen ‘basis’ en ‘hoog’ ofwel € 1.760 per m² bvo. De reden hiervoor is dat beleggers in de praktijk eisen stellen voor kwaliteit en duurzaamheid, meer dan in de sociale huursector.

bouwkostenkompas
calcsoft bv

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Purmerend
Stadsdeel: Purmerend

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.535,-	€ 1.391,-	€ 1.985,-
Bouwkosten / BIH	€ 520,-	€ 481,-	€ 641,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.720,-	€ 1.476,-	€ 2.468,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 83,-	/ BVO

Bijlage 2: Bouwkosten appartementen betaalbare koop

De basis bouwkosten voor appartementen in maximaal 3 bouwlagen geeft Bouwkostenkompas 3 bouwtypologieën, met de navolgende bouwkosten per m² bvo:
Appartementenblok tot 3 bouwlagen € 1.806
Galerijflat tot 8 lagen € 1.718
Starterswoningen 3 lagen € 1.495

Gerekend is met gemiddelde bouwkosten van € 1.800 per m²
De keuze voor de bouwvorm 'starterswoningen' was in deze wellicht ook te verantwoorden met een toeslag voor extra kwaliteitseisen van circa 15%.
Daarmee zouden de bouwkosten uitkomen op € 1.719 per m²
Met de keuze voor € 1.800 wordt voor een behoudende insteek gekozen.

bouwkostenkompas
calcsoft bv

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Purmerend
Stadsdeel: Purmerend

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.806,-	€ 1.595,-	€ 2.297,-
Bouwkosten / BIH	€ 595,-	€ 537,-	€ 721,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.981,-	€ 1.671,-	€ 2.767,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 204,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 91,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 151,-	/ BVO

bouwkostenkompas
calcsoft bv

Galerijflat (tot 8 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Purmerend
Stadsdeel: Purmerend

Bouwblok in standaard stramien met één woning per stramien. Centrale verticale ontsluiting met liften aan één zijde van het blok, galerijontsluiting op de verdiepingen. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.718,-	€ 1.556,-	€ 2.266,-
Bouwkosten / BIH	€ 568,-	€ 525,-	€ 720,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.910,-	€ 1.648,-	€ 2.756,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,66	0,65	0,69
Gevel open	42 %	40 %	45 %
Inhoud / BVO	3,03	2,96	3,15
GO / BVO	0,82	0,82	0,82

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 165,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 91,-	/ BVO

bouwkostenkompas
calcsoft bv

Starterswoningen

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Purmerend
Stadsdeel: Purmerend

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.495,-	€ 1.360,-	€ 1.912,-
Bouwkosten / BIH	€ 505,-	€ 469,-	€ 615,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.680,-	€ 1.444,-	€ 2.395,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,59	0,63
Gevel open	40 %	37 %	45 %
Inhoud / BVO	2,96	2,90	3,11
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 104,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 51,-	/ BVO

Bijlage 3: Verkoopprijzen appartementen Purmerend (februari 2025)

Appartementen te koop in Purmerend (adres) 23-02-2025	verkoop prijs	opp. in m²	aantal kamers	energie label	verk prijs per m² gbo	label A en B	opp. tot 65 m²
Maasstraat 62	€ 350.000	99	3	C	€ 3.535		
Grotenhuyshof 48	€ 390.000	64	2	A	€ 6.094	€ 6.094	€ 6.094
Waterlandlaan 42-B	€ 285.000	46	1	A	€ 6.196	€ 6.196	€ 6.196
Koemarkt 83	€ 300.000	57	1	C	€ 5.263		€ 5.263
Westervenne 301	€ 295.000	76	2	C	€ 3.882		
Lekstraat 105	€ 319.000	71	3	A	€ 4.493	€ 4.493	
Barcelonahaven 56	€ 375.000	67	2	A	€ 5.597	€ 5.597	
Koemarkt 59	€ 325.000	58	1	D	€ 5.603		€ 5.603
Grotenhushof 61	€ 400.000	62	2	A	€ 6.452	€ 6.452	€ 6.452
Suze Groenewegstraat 161	€ 295.000	67	1	E	€ 4.403		
Burgemeester D. Kooimanweg 427	€ 295.000	61	1	B	€ 4.836	€ 4.836	€ 4.836
Grotenhuyshof 13	€ 375.000	57	2	A	€ 6.579	€ 6.579	€ 6.579
Rosa Luzemburgpark 87	€ 495.000	97	2	B	€ 5.103	€ 5.103	
Waterlandlaan 44-B	€ 275.000	44	1	A	€ 6.250	€ 6.250	€ 6.250
Oostervenne 394	€ 335.000	85	2	C	€ 3.941		
Oostervenne 422	€ 340.000	85	3	C	€ 4.000		
Flevostraat 231	€ 295.000	70	2	C	€ 4.214		
Westevenne 363	€ 339.000	100	4	C	€ 3.390		
De Roerdomp 69	€ 325.000	78	1	C	€ 4.167		
Rosa Manushof 22	€ 530.000	90	2	A	€ 5.889	€ 5.889	
Burgemeester D. Kooimanweg 571	€ 275.000	61	1	B	€ 4.508	€ 4.508	€ 4.508
Burgemeester D. Kooimanweg 963	€ 315.000	78	1	C	€ 4.038		
Boeierstraat 145	€ 219.000	43	1	D	€ 5.093		€ 5.093
Burgemeester D. Kooimanweg 321	€ 300.000	61	1	A	€ 4.918	€ 4.918	€ 4.918
Suze Groenewegstraat 87	€ 275.000	67	1	E	€ 4.104		
Koemarkt 63	€ 300.000	58	1	B	€ 5.172	€ 5.172	€ 5.172
Grotenhuyshof 14	€ 300.000	43	1	A	€ 6.977	€ 6.977	€ 6.977
Scheldestraat 57	€ 275.000	60	3	C	€ 4.583		€ 4.583
Westervenne 401	€ 315.000	85	3	C	€ 3.706		
Melbournestraat 6	€ 275.000	40	1	A	€ 6.875	€ 6.875	€ 6.875
De Roerdomp 193	€ 299.000	77	1	A	€ 3.883	€ 3.883	
De Roerdomp 114	€ 300.000	62	1	D	€ 4.839		€ 4.839
Oostervenne 363	€ 317.500	100	4	C	€ 3.175		
Westervenne 400	€ 300.000	76	2	C	€ 3.947		
Boeierstraat 257	€ 215.000	43	1	C	€ 5.000		€ 5.000
Ponte di Rialto	€ 375.000	50	1	A++++	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Boeierstraat 133	€ 219.500	44	1	C	€ 4.989		€ 4.989
Lekstraat 57	€ 300.000	73	3	C	€ 4.110		
	€ 318.763	**67**	**1,7**		**€ 4.741**	**€ 5.725**	**€ 5.670**
Nieuwbouw							
De Dageraad nr A1	€ 316.385	51	1	A++	€ 6.204		
De Dageraad nr 8	€ 396.000	66	1	A++++	€ 6.000		
De Dageraad nr 3	€ 396.000	66	2	A++++	€ 6.000		
De Dageraad nr 4	€ 378.000	63	1	A++++	€ 6.000		
	€ 371.596	61,5			€ 6.042		

Bijlage 4: Specificatie kosten bouw en woonrijp maken

Specificatie Kosten bouw- en woonrijp maken	opp./ stuks	eenheid	eenheids- prijs	totaal
Obstakel vrij maken /egaliseren	2.405	m²	€ 15	**€ 36.100**
Sanering		post	p.m.	**p.m.**
Sloopkosten	330	m²	€ 35	**€ 11.600**
Bouw en woonrijp maken terrein		m3		**€ -**
rijbaan	827	m²	€ 150	**€ 124.100**
parkeerplaatsen	603	m²	€ 100	**€ 60.300**
voetpad	195	m²	€ 75	**€ 14.600**
vlonderpad	47	m²	€ 200	**€ 9.400**
openbaar groen	150	m²	€ 50	**€ 7.500**
tuin	70	m²	€ 75	**€ 5.300**
Overige kosten				**€ -**
Tijdelijke maatregelen	1	post	€ 5.000	**€ 5.000**
Verleggen kabels en leidingen	1	post	€ 5.000	**€ 5.000**
Aansluiting omliggende infra	1	post	€ 5.000	**€ 5.000**
Riolering		post	p.m.	**p.m.**
Afronding en onvoorzien	10	%	€ 283.900	**€ 28.400**
Kosten Totaal				**€ 312.300**

Gehanteerde uitgangspunten

a terrein opschonen en ontdoen van bossages e.d.

b omtrent eventuele bodem- of grondwatervervuiling zijn gegevens bekend, vandaar dat volstaan wordt met een pm-post

c gerekend is met het amoveren van het voormalige Dorpshuis (circa 330 m²) er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van eventuele asbest

d raming voor bouw en woonrijp maken op basis van oppervlaktegegevens en ervaringscijfers voor wat betreft de eenheidsprijzen

e stelposten opgenomen tijdelijke maatregelen, verleggen kabels en leidingen en aansluiting op omliggende infrastructuur. Nog nader uitzoeken

f er is van uitgegaan dat de dwa op bestaande rioolstreng aangesloten kan worden. Hwa op open water.

Bijlage 5: Specificatie plankosten volgens ministeriele regeling

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

Resultaat

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

	Datum	24-2-2025
	Gemeente:	**Landsmeer**
	Projectnaam:	**Purmerland**
	Kostenverhaalsgebied:	**De Burcht**

looptijd in jaren: 4,00

Complexiteit van het project: 105%

		uren		*euro's*
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**174**	**€**	**26.036**
1.1	Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	113	€	16.921
1.2	Stedenbouwkundig plan	44	€	6.553
1.3	Beeldkwaliteitsplan	17	€	2.562
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**556**	**€**	**82.088**
2.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	4	€	596
2.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€	-
2.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€	-
2.4	Vestigen voorkeursrecht	-	€	-
2.5	Inrichtingsplan Openbare ruimte	31	€	4.567
2.6	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	126	€	15.581
2.7	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project	395	€	61.345
	Totaal kostenverhaal	***730***	**€**	***108.125***