

SAMENVATTING

Opdrachtgever: Gemeente Duiven
Plannaam: Vitaal Centrum Duiven

Auteurs: GR & JK
Datum aanmaken: 19-10-2021
Laatst bewerkt: 24-11-2021
Status: Concept

De gemeente Duiven is eigenaar van een stuk grond tussen de Elsenhofpassage en het Remigiusplein in het centrum van Duiven. Het stuk grond is nu braakliggend en de gemeente wil het tot ontwikkeling brengen. Woonzorg en de gemeente hebben voor deze locatie een programma van 35 zorgappartementen laten ontwerpen. Uit de participatiesessies die de gemeente heeft gevoerd zijn drie alternatieven plannen naar voren gekomen. Hiermee zijn er vier plannen voor het gebied.

Programma varianten

Variant 1 (Woonzorg):

- 7 sociale huurappartementen (woonzorg) (70-75 m² gbo)
- 27 sociale huurappartementen (woonzorg) (60-65 m² gbo)
- Paviljoen met gebruiksfunctie (commercieel)
- Park en (private) binnentuin
- 5 parkeerplaatsen

Variant 2 (Groenpark):

- Park

Variant 3 (Duivens dorpshart)

- 8 huurappartementen (70 m²)
- 9 huurappartementen (60 m²)
- 4 rijwoningen (koop, 130 m²)
- 24 parkeerplaatsen (maaiveld)
- 320 m² bvo commerciële ruimten
- Park (halfverharding) met verdiept zitkuil
- Aanpassen horecaplein en verplaatsing standbeeld

Variant 4 (Duuve Koeltelpark)

- Park (halfverharding) met verdiept zitkuil
- Aanpassen horecaplein en verplaatsing standbeeld

Variant 5 (combinatie woonzorg & Dorpshart)

- Programma conform variant 1
- Openbare inrichting conform variant 3

Ter referentie is ook deze locatie gefilterd uit de meest recente doorrekening voor het Vitaal Centrum Duiven. Deze grondexploitatie is als referentiescenario 0 opgenomen.

Werkwijze:

Voor de doorrekening van de vier varianten heeft Stadkwadraat een globale doorrekening gemaakt. Hiervoor is waar mogelijk aangesloten bij de eerdere planeconomische verkenning die Stadkwadraat voor het gebied heeft uitgevoerd. Voor het plangebied, programma en ruimtegebruik heeft Stadkwadraat aansluiting gezocht bij de ontvangen stukken. Waar nodig zijn enkele aannames en globale metingen gedaan door Stadkwadraat om plangebied en ruimtegebruik te bepalen. Stadkwadraat heeft een vastgoedexploitatie opgesteld, waarbij voor de sociale huur een vaste grondprijs van € 10.000 per woning is opgenomen. Voor koopwoningen en commerciële functies is een residuele grondwaardeberekening opgesteld op basis van actuele cijfers. Voor de kostenbegroting is afgeweken van de eerdere doorrekening van Stadkwadraat omdat de kosten voor fase 4 hierin gegroepeerd met de kosten voor de eerdere fases zijn gepresenteerd en grotendeels al boekwaarden zijn. In de kostenbegrotingen voor de verschillende varianten zijn alleen geprognosticeerde bedragen gepresenteerd. De reeds gerealiseerde boekwaarden (bijvoorbeeld sloop, verwerving) hebben geen onderscheidend vermogen, aangezien ze in alle varianten van toepassing zijn.

Doorrekening:

In drie scenario's wordt het gebied aangewend voor woningbouw. In deze scenario's is sprake van een positief saldo. Het scenario Woonzorg (1) kent een saldo van ca. € 65.000, het scenario Duivens Dorpshart (3) van ca. € 205.000 en de combinatie (5) een nagenoeg neutraal saldo. Dit verschil ontstaat doordat scenario 3 ook markt woningen worden gerealiseerd.

De twee overige scenario's wordt het plan volledig ingericht als openbare ruimte. Dit scenario leidt uiteraard tot een negatief saldo. In alle scenario's wordt een parkachtige inrichting gerealiseerd. Dit bedrag vertegenwoordigt het grootste deel van de geprognosticeerde grondexploitatiekosten

De doorrekening van Stadkwadraat is uitgevoerd op basis van de globale kaders die de gemeente heeft meegegeven en moet dus ook worden beschouwd als een indicatieve verkenning van de kosten en opbrengsten van de verschillende scenario's. Stadkwadraat heeft aannames gemaakt voor plangebied en ruimtegebruik, en de marktwaarden, stichtingskosten en grondexploitatiekosten zijn gebaseerd op kengetallen en gemiddelden. De gepresenteerde resultaten moeten geïnterpreteerd worden als indicatie van de financiële effecten en niet als gedetailleerde raming.

Risico's en kanttekeningen

Stadkwadraat heeft op basis van de ontvangen plannen enkele kansen en risico's geïnventariseerd. Dit betreft geen uitputtend overzicht.

De expeditiestrook achter het plangebied blijft in alle scenario's gehandhaafd. Het ligt voor de hand om deze op te waarderen. Hiervoor is een stelpost opgenomen.

Het getekende appartementengebouwen kennen door de onregelmatige vorm weinig repetitie en een relatief lage efficiëntie. De bouwkosten zijn daardoor relatief hoog.

In twee van de scenario's wordt een deel van het plan buiten het gestelde plangebied gerealiseerd. Voor deze extra vierkante meters is geen inbrengwaarde meegenomen.

In deze scenario's is een groot, halfverhard park met verdiepte zitkuil voorgesteld. Hierdoor is het park relatief duurder om aan te leggen dan de variant Groenpark waarin niet met halfverharding wordt gewerkt.

SAMENVATTING DOORREKENING REMIGIUSPLEIN DUIVEN						
	Aantal woningen	Niet-wonen [m² bvo]	Grondwaarde	Grondexploitatie kosten	Saldo	
VARIANT 0: Stedenbouwkundig gemeente	38	-	€ 380.000	€ 385.700	€	-5.700
VARIANT 1: Woonzorg	35	59	€ 378.500	€ 313.300	€	65.200
VARIANT 2: Groenpark	0	-	€ -	€ 403.000	€	-403.000
VARIANT 3: Duivens Dorpshart	21	376	€ 679.400	€ 474.100	€	205.300
VARIANT 4: Duuve Koeltelpark	0	-	€ -	€ 707.700	€	-707.700
VARIANT 5: Combie Woonzorg & Dorpshart	35	-	€ 350.000	€ 358.800	€	-8.800

Variant 1: Woonzorg



Variant 2: Groenpark



Variant 3: Duivens Dorpshart



Variant 4: Duuve Koeltelpark



Variant 5: Combie Woonzorg & Dorpshart



RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 0: Stedenbouwkundig gemeente

VASTGOEDSOORT		WONINGBOUW	
TYPE		Appartement woonzorg	
AANTALLEN		38	38
RUIMTEGEBRUIK EENHEID			
Bouwlagen gebouw			3,0
Kaveloppervlak (uitgeefbaar)	2.158		57
Footprint per eenheid [m²]	1.264		33
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]	3.792		100
BVO/GBO factor	0,60		0,60
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]	2.275		60
OPBRENGST PER EENHEID			
Maandhuur (vrijgesteld van btw)			735
Huurprijs per m² VVO (excl. btw)			
Bruto Aanvangsrendement			3,31%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel			
Verkoopprijs per eenheid	0		0
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)	10.135.424		266.722
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID			
Aanneemsom per eenheid exclusief btw	6.465.800		170.153
Aanneemsom per m² bvo	1.705		1.705
Bijkomende kosten (over aanneemsom)			11%
Bijkomende kosten	684.517		18.014
Ontwikkelskosten en AK (over aanneemsom + bijk. kosten)			4,5%
Ontwikkelskosten en AK	321.764		8.467
Winst en risico (over de omzet)			5%
Winst en risico	506.771		13.336
Totaal % over aanneemsom	23%		23%
Stichtingskosten per eenheid exclusief btw	7.978.853		209.970
Niet verrekenbare btw			Ja
Niet verrekenbare btw-kosten	21%	1.675.559	44.094
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw		9.654.412	254.063
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID			
Residuele grondwaarde per eenheid (zonder parkeren)		481.013	12.658
Niet terugvorderbare btw-kosten			2.658
Grondquote		4,7%	4%
Te hanteren grondwaarde per eenheid		380.000	10.000

Samenvatting en opmerkingen

- Waterplein
- Kostenlijst niet uitputtend
- Groter plangebied
- Sloop panden oostzijde (niet meegenomen in kostenraming)
- Uitsluitend sociaal programma

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	91%	3.969 m²
Niet uitgeefbaar	9%	387 m²
Totaal		4.356 m²
TOEKOMSTIG		
Oppervlak in m²		
Te hanhaven	9%	387 m²
Uitgeefbaar, incl. binnentuin	50%	2.158 m²
Groen	42%	1.811 m²
Verharding	0%	0 m²
Totaal	100%	4.356 m²



BEGROTING					
	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	2.158 m²	€ 176	€ 380.000	€ 380.000	
Totaal opbrengsten					
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde		PM			Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Huisaansluitingen	38 stks	€ 455	€ 17.300		
Woonrijp maken					
Klinkerverharding	1.000 m²	€ 37	€ 37.000		
Aanleg park	932 m²	€ 245	€ 228.300		
Nadere detaillering	€ 282.600	5%	€ 14.100		
Plankosten en VTU	€ 296.700	30%	€ 89.000		
Totale kosten		€ 97	€ 385.700		Aanname
Saldo				€ -5.700	

stad kwadraat	GRONDEXPLOITATIE			
	Opdrachtgever:	Gemeente Duiven	Auteurs:	GR & JK
	Plannaam:	Vitaal Centrum Duiven	Datum aanmaken:	19-10-2021
	Variant:	VARIANT 1: Woonzorg	Laatst bewerkt:	24-11-2021
	Versie:	1.0	Status:	Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 1: Woonzorg

VASTGOEDSOORT		WONINGBOUW		75%		22%		3%	
TYPE			Appartement woonzorg (groot)	Appartement woonzorg (klein)				Paviljoen	
AANTALLEN		36	27	8				1	
RUIMTEGEBRUIK EENHEID									
Bouwlagen gebouw			3,0	3,0				1,0	
Aandeel gemeenschappelijke binnentuin		500	14,3	14,3				-	
Kaveloppervlak (uitgeefbaar)		1.973	56	50				59	
Footprint per eenheid [m²]		1.473	42	36				59	
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]		4.300	125	108				59	
BVO/GBO factor		0,60	0,60	0,60				0,85	
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]		2.595	75	65				50	

OPBRENGST PER EENHEID		WONINGBOUW		Appartement woonzorg (groot)		Appartement woonzorg (klein)		Paviljoen	
Maandhuur (vrijgesteld van btw)				750		735		150	
Huurprijs per m² VVO (excl. btw)									
Bruto Aanvangsrendement				2,73%		2,97%		8,00%	
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel									
Verkoopprijs per eenheid		0		0		0		0	
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)		11.373.219		329.811		296.821		93.750	
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID		WONINGBOUW							
Aanneemsom per eenheid exclusief btw		7.284.583		211.750		189.667		50.000	
Aanneemsom per m² bvo		1.694		1.694		1.751		850	
Bijkomende kosten (over aanneemsom)				11%		11%		16%	
Bijkomende kosten		803.804		23.293		20.863		8.000	
Ontwikkelkosten en AK (over aanneemsom + bijk. kosten)				4,5%		4,5%		4,5%	
Ontwikkelkosten en AK		363.977		10.577		9.474		2.610	
Winst en risico (over de omzet)				5%		5%		5%	
Winst en risico		568.661		16.491		14.841		4.688	
Totaal % over aanneemsom		24%		24%		24%		31%	
Stichtingskosten per eenheid exclusief btw		9.021.026		262.110		234.845		65.298	
Niet verrekenbare btw				Ja		Ja		Nee	
Niet verrekenbare btw-kosten		21%		1.880.703	55.043		49.317		0
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw			10.901.729	317.153		284.162		65.298	
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID		WONINGBOUW							
Residuele grondwaarde per eenheid (zonder parkeren)			471.490	12.658		12.658		28.453	
Niet terugvorderbare btw-kosten				2.658		2.658		0	
Grondquote			4,1%	3%		3%		30%	
Te hanteren grondwaarde per eenheid			378.452	10.000		10.000		28.453	

Samenvatting en opmerkingen

- Zeer hoogwaardige parkinrichting met water
- Private binnentuin
- Volledig sociaal woonprogramma
- Commercieel programma in parkpaviljoen
- Geen parkeren voor bewoners
- Klein positief saldo op de grondexploitatie

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	89%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	11%	387 m²
Totaal		3.665 m²
TOEKOMSTIG		
		Oppervlak in m²
Te hanhaven	11%	387 m²
Uitgeefbaar, incl. binnentuin	54%	1.973 m²
Groen	33%	1.193 m²
Verharding	3%	113 m²
Totaal	100%	3.665 m²



BEGROTING					
	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	1.973 m²	€ 192	€ 378.500		
Totaal opbrengsten				€ 378.500	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Huisaansluitingen	36 stks	€ 455	€ 16.400		Conform grex gemeente
Woonrijp maken					
Aanleg parkeerplaatsen	5 stks	€ 3.000	€ 15.000		Stelpost per plaats
Opwaardering expeditiestrook	1 stks	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Aanleg park					
Groen en water	1.014 m²	€ 125	€ 126.700		85% van oppervlakte, hoogwaardig centrunpark
Paden	179 m²	€ 60	€ 10.700		15% van oppervlakte
Bomen	20 stks	€ 570	€ 11.400		1 per 50 m² groen en water
Micromilieu	1.193 m²	€ 30	€ 35.800		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Plankosten en VTU	€ 241.000	30%	€ 72.300		Aanname
Totale kosten		€ 96		€ 313.300	
Saldo				€ 65.200	

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 2: Groenpark

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	89%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	11%	387 m²
Totaal		3.665 m²
TOEKOMSTIG		
Oppervlak in m²		
Te hanhaven	11%	387 m²
Uitgeefbaar	0%	0 m²
Groen	89%	3.278 m²
Verharding	0%	0 m²
Totaal	100%	3.665 m²



BEGROTING					
	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	0 m²	€ -	0		
Totaal opbrengsten			→ €	-	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Woonrijp maken					
Opwaardering expeditiestrook	1 stks	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Aanleg park					
Groen	2.786 m²	€ 45	€ 125.000		85% van oppervlakte
Paden	492 m²	€ 60	€ 30.000		15% van oppervlakte
Bomen	56 stks	€ 570	€ 32.000		1 per 50 m² groen
Micromilieu	3.278 m²	€ 30	€ 98.000		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Plankosten en VTU	€ 310.000	30%	€ 93.000		Aanname
Totale kosten		€ 123	→ €	403.000	
Saldo				€ -403.000	

Samenvatting en opmerkingen

- Geen vastgoedontwikkeling

- Standaard centrum parkinrichting

- Totale kosten indicatief begroot op ca. € 403.000

stad kwadraat	GRONDEXPLOITATIE Opdrachtgever: Gemeente Duiven Plannaam: Vitaal Centrum Duiven Variant: VARIANT 3: Duivens Dorpshart Versie: 1.0	Auteurs: GR & JK Datum aanmaken: 19-10-2021 Laatst bewerkt: 24-11-2021 Status: Concept
---	--	--

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 3: Duivens Dorpshart

VASTGOEDSOORT			38%	38%	19%	5%
TYPE			Appartement sociaal (groot)	Appartement sociaal (klein)	Rijwoning (koop)	Commercieel
AANTALLEN		21	8	8	4	1
RUIMTEGEBRUIK EENHEID						
Bouwlagen gebouw			3,0	3,0	3,0	3,0
Kaveloppervlak (uitgeefbaar)	976		36	31	79	125
Footprint per eenheid [m²]	868		36	31	52	125
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]	2.603		108	92	157	376
BVO/GBO factor	0,72		0,65	0,65	0,83	0,85
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]	1.880		70	60	130	320

OPBRENGST PER EENHEID		WONINGBOUW	Appartement sociaal (groot)	Appartement sociaal (klein)	Rijwoning (koop)	Commercieel
Maandhuur (vrijgesteld van btw)			700	650		
Huurprijs per m² VVO (excl. btw)						175
Bruto Aanvangsrendement			2,85%	3,13%		8,00%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel					2.808	
Verkoopprijs per eenheid		1.460.000	0	0	365.000	0
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)		6.261.958	295.193	249.226	301.653	700.000
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID		WONINGBOUW				
Aanneemsom per eenheid exclusief btw		3.855.528	188.577	157.808	172.289	395.294
Aanneemsom per m² bvo		1.481	1.751	1.710	1.100	1.050
Bijkomende kosten (over aanneemsom)			11%	11%	14%	14%
Bijkomende kosten		456.642	20.743	17.359	24.120	55.341
Ontwikkelkosten en AK (over aanneemsom + bijk. kosten)			4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Ontwikkelkosten en AK		194.048	9.419	7.882	8.838	20.279
Winst en risico (over de omzet)			5%	5%	5%	5%
Winst en risico		313.098	14.760	12.461	15.083	35.000
Totaal % over aanneemsom		25%	24%	24%	28%	28%
Stichtingskosten per eenheid exclusief btw		4.819.315	233.499	195.510	220.331	505.914
Niet verrekenbare btw			Ja	Ja	Nee	Nee
Niet verrekenbare btw-kosten	21%	720.736	49.035	41.057	0	0
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw		5.540.051	282.534	236.567	220.331	505.914
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID		WONINGBOUW				
Residuele grondwaarde per eenheid		721.906	12.658	12.658	81.322	194.086
Niet terugvorderbare btw-kosten			2.658	2.658	0	0
Grondquote		11,5%	3%	4%	27%	28%
Te hanteren grondwaarde per eenheid		679.375	10.000	10.000	81.322	194.086

Samenvatting en opmerkingen

- Gemengd programma (sociaal, koop, commercieel)
- Inrichting park met half verharding en verdiepte zitkuil
- Relatief complex gebouw (inefficiënte vorm, mening koop/huur)
- Parkeren deels onder bebouwing
- Herinrichting horecaplein onderdeel van plannen
- Saldo van ca. € 205.000

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	80%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	20%	795 m²
Totaal		4.073 m²
TOEKOMSTIG		
		Oppervlak in m²
Te hanhaven	10%	387 m²
Uitgeefbaar	23%	918 m²
Groen	3%	142 m²
Verharding	64%	2.626 m²
Totaal	100%	4.073 m²



BEGROTING	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	918 m²	€ 740	€ 679.400	€ 679.400	
Totaal opbrengsten					
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Huisaansluitingen	21 stks	€ 455	€ 9.600		Conform grex gemeente
Woonrijp maken					
Aanleg parkeerplaatsen	24 stks	€ 3.000	€ 72.000		Stelpost per plaats
Opwaardering expeditiestrook	1	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Verharding (voetpaden)	569 m²	€ 75	€ 42.600		
Aanpassing horecaplein	408 m²	€ 100	€ 40.800		
Aanleg park en zitkuil					
Aanleg halfverharding	996 m²	€ 75	€ 74.700		Park en zitkuil
Bomen	34 stks	€ 570	€ 19.400		Conform tekening
Micromilieu	737 m²	€ 30	€ 22.100		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Verplaatsen standbeeld	1	€ 10.000	€ 10.000		
Uitgraven zitkuil	260 m²	€ 2,50	€ 600		
Aanleg trap + muren zitkuil	1	€ 40.000	€ 40.000		
Aanleg podium	79 m²	€ 100	€ 7.900		
Plankosten en VTU	€ 364.700	30%	€ 109.400		Aanname
Totale kosten		€ 129		€ 474.100	
Saldo				€ 205.300	

	GRONDEXPLOITATIE			
	Opdrachtgever:	Gemeente Duiven	Auteurs:	GR & JK
	Plannaam:	Vitaal Centrum Duiven	Datum aanmaken:	19-10-2021
	Variant:	VARIANT 4: Duuve Koeltepark	Laatst bewerkt:	24-11-2021
	Versie:	1.0	Status:	Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 4: Duuve Koeltepark

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	80%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	20%	795 m²
Totaal		4.073 m²
TOEKOMSTIG		
		Oppervlak in m²
Te hanhaven	10%	387 m²
Uitgeefbaar	0%	0 m²
Groen	0%	0 m²
Verharding	90%	3.686 m²
Totaal	100%	4.073 m²



BEGROTING					
	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	0 m²	€ -	€ -		
Totaal opbrengsten			€ -	-	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Boekwaarden buiten beschouwing
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					Onderdeel totale boekwaarde
Woonrijp maken					Terrein is reeds bouwrijp
Opwaardering expeditiestrook	1	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Aanpassing horecaplein	408 m²	€ 100	€ 40.800		
Aanleg park en zitkuil					
Aanleg halfverharding	3.278 m²	€ 75	€ 245.900		Park en zitkuil
Bomen	98 stks	€ 570	€ 55.900		Conform tekening
Micromilieu	2.916 m²	€ 30	€ 87.500		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Verplaatsen standbeeld	1	€ 10.000	€ 10.000		
Uitgraven zitkuil	260 m²	€ 2,50	€ 600		
Aanleg trap + muren zitkuil	1	€ 40.000	€ 40.000		
Aanleg podium	387 m²	€ 100	€ 38.700		
Plankosten en VTU	€ 544.400	30%	€ 163.300		Aanname
Totale kosten		€ 192	€ -	707.700	
Saldo				€ -707.700	

Samenvatting en opmerkingen

- Inrichting park met half verharding en verdiepte zitkuil
- Herinrichting horecaplein onderdeel van plannen
- Inrichtingskosten van ca. € 710.000,-

GRONDEXPLOITATIE

Opdrachtgever:

Gemeente Duiven

Auteurs:

GR & JK

Plannaam:

Vitaal Centrum Duiven

Datum aanmaken:

19-10-2021

Variante:

VARIANT 5: Combie Woonzorg & Dorpshart

Laatst bewerkt:

24-11-2021

Versie:

1.0

Status:

Concept

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

VARIANT 5: Combie Woonzorg & Dorpshart

VASTGOEDSOORT		WONINGBOUW		77%	23%
TYPE			Appartement woonzorg (groot)	Appartement woonzorg (klein)	
AANTALLEN		35	27	8	
RUIMTEGEBRUIK EENHEID					
Bouwlagen gebouw			3,0	3,0	
Aandeel gemeenschappelijke binnentuin		868	24,8	24,8	
Kaveloppervlak (uitgeefbaar)		2.281	66	61	
Footprint per eenheid [m²]		1.414	42	36	
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]		4.242	125	108	
BVO/GBO factor		0,60	0,60	0,60	
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]		2.545	75	65	

OPBRENGST PER EENHEID		WONINGBOUW	Appartement woonzorg (groot)	Appartement woonzorg (klein)
Maandhuur (vrijgesteld van btw)			750	735
Huurprijs per m² VVO (excl. btw)				
Bruto Aanvangsrendement			2,73%	2,97%
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel				
Verkoopprijs per eenheid		0	0	0
Opbrengst per eenheid (exclusief btw)		11.279.469	329.811	296.821
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID		WONINGBOUW		
Aanneemsom per eenheid exclusief btw		7.234.583	211.750	189.667
Aanneemsom per m² bvo		1.706	1.694	1.751
Bijkomende kosten (over aanneemsom)			11%	11%
Bijkomende kosten		795.804	23.293	20.863
Ontwikkelkosten en AK (over aanneemsom + bijk. kosten)			4,5%	4,5%
Ontwikkelkosten en AK		361.367	10.577	9.474
Winst en risico (over de omzet)			5%	5%
Winst en risico		563.973	16.491	14.841
Totaal % over aanneemsom		24%	24%	24%
Stichtingskosten per eenheid exclusief btw		8.955.728	262.110	234.845
Niet verrekenbare btw			Ja	Ja
Niet verrekenbare btw-kosten	21%	1.880.703	55.043	49.317
Stichtingskosten incl. niet-verrekenbare btw		10.836.431	317.153	284.162
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID		WONINGBOUW		
Residuele grondwaarde per eenheid (zonder parkeren)		443.038	12.658	12.658
Niet terugvorderbare btw-kosten			2.658	2.658
Grondquote		3,9%	3%	3%
Te hanteren grondwaarde per eenheid		350.000	10.000	10.000

Samenvatting en opmerkingen

- Inrichting park met half verharding en verdiepte zitkuil
- Herinrichting horecaplein onderdeel van plannen
- Private binnentuin
- Volledig sociaal woonprogramma
- Geen parkeren voor bewoners
- Nagenoeg neutraal saldo

RUIMTEGEBRUIK		
HUIDIG		
Uitgeefbaar	89%	3.278 m²
Niet uitgeefbaar	11%	387 m²
Totaal		3.665 m²
TOEKOMSTIG		
		Oppervlak in m²
Te hanhaven	11%	387 m²
Uitgeefbaar, incl. binnentuin	62%	2.281 m²
Groen	0%	0 m²
Verharding	27%	997 m²
Totaal	100%	3.665 m²



BEGROTING					
	Hoeveelheid	€ / eenheid	Kosten	Totalen	Toelichting
Opbrengsten					
Waarde ruwe bouwgrond	2.281 m²	€ 153	€ 350.000		
Totaal opbrengsten				€ 350.000	
Kosten (prognose)					
Inbrengwaarde					Onderdeel totale boekwaarde
Sloop					Onderdeel totale boekwaarde
Sanering en grondwerk					Onderdeel totale boekwaarde
Bouwrijp maken					
Huisaansluitingen	35 stks	€ 455	€ 15.900		Conform grex gemeente
Woonrijp maken					
Aanleg parkeerplaatsen	0 stks	€ 3.000	€ -		Door woningcorporatie
Opwaardering expeditiestrook	1 stks	€ 25.000	€ 25.000		Stelpost
Aanleg verharding (voetpad)	569 m²	€ 75	€ 42.600		
Aanpassing horecaplein	408 m²	€ 100	€ 40.800		
Aanleg park					
Aanleg halfverharding	815 m²	€ 75	€ 61.100		Park en zitkuil
Bomen	27 m²	€ 570	€ 15.400		Conform tekening
Micromilieu	555 m²	€ 30	€ 16.700		Bankjes, speelplaatsen, verlichting, etc.
Verplaatsen standbeeld	1 m²	€ 10.000	€ 10.000		
Uitgraven zitkuil	260 m²	€ 2,50	€ 600		
Aanleg trap + muren zitkuil	1 stks	€ 40.000	€ 40.000		
Aanleg podium	79 m²	€ 100	€ 7.900		
Plankosten en VTU	€ 276.000	30%	€ 82.800		Aanname
Totale kosten		€ 109		€ 358.800	
Saldo				€ -8.800	