Beantwoording vragen commissie F&B, d.d. 16 januari 2024, agendapunt 6 Vaststelling grondprijzen.

1. Waar is de vermenigvuldigingsfactor van 2,9 op gebaseerd?

   Antwoord: Dit betreft de hoogte van een bouwlaag. De hoogte van een bouwlaag baseren wij op praktijkervaring en kengetallen. Deze heeft geen direct effect op de berekening aangezien er wordt gerekend met kosten per m2 en niet per m3.

2. Waarom is het ophoogpercentage bijkomende kosten (13%) gebaseerd op de bouwkosten terwijl de ophoogpercentages van algemene kosten (4%) en winst&risico (6%) zijn gebaseerd op de waarde VON? En hoe worden deze percentages zelf bepaald?

   Antwoord: De bijkomende kosten zoals leges, architect kosten en onderzoeken, zullen niet stijgen als de prijs van een woning aangepast wordt (bij gelijkblijvende overige omstandigheden). Voor de algemene kosten en winst en risico is dit wel het geval. Deze baseren wij op zowel praktijkgegevens als kengetallen (bijvoorbeeld bouwkostenkompas). Aanvullend de opmerking dat deze worden deze berekend over de VON-prijs ex. Btw en niet over de VON-prijs.

3. Waarom wordt de grondwaarde per m2 kavel genomen en niet per m2 bvo?

   Antwoord: Dit wordt gedaan omdat de kavelgrootte in de praktijk iets verschilt tussen woningen van eenzelfde type. Bij het hanteren van een prijs per m2 bvo zouden deze verschillen niet terugkomen in de grondprijs waardoor deze geen goed beeld geeft van de daadwerkelijke waarde/prijs. Omdat het gaat over de grondverkopen is het logischer om deze per m2 grond te bepalen.

4. Hoe kan het dat de oppervlakte bvo kleiner is dan de oppervlakte van het kavel (dus de woning is groter dan de kavel zelf)?

   Antwoord: De woning kan qua bvo groter of kleiner dan de kavelgrootte zijn door het aantal bouwlagen dat wordt toegepast op een bepaald bouwvlak. Er is geen vaste verhouding tussen oppervlakte bvo en oppervlakte kavel.