

SLAGEN IN HET GROEN 2023

**Woningbouw langs de Utrechtseweg
én bescherming van natuurbelangen**

**Bijlage IV
Financiële berekeningen van grond-
en bouwexploitatie van Interplan**

Weergave Grondexploitatie en Bouwkosten Interplan Bouwsupport

TABEL I

	Verwelius November 2022	Expertgroep januari 2023	Plan Groen (Break even)
Aantal woningen	127 + 12 = 139	123+12 = 135	88 + 12 = 100
A. Kosten			
Grondkosten	10.966.253	11.204.627	11.459.099
Bouwkosten	51.916.716	48.629.044	37.815.916
Inrichtingskosten	PM	PM	PM
Bijkomende kosten	8.901.265	8.416.142	6.744.121
Onvoorziene kosten	500.000	500.000	500.000
Financieringskosten	7.517.339	7.272.725	6.334.122
Totaal excl. Btw	79.801.573	76.022.538	62.854.122
21% Btw	16.758.331	15.964.733	13.199.366
Totaal incl. Btw	96.599.904	91.987.271	76.053.488
B. Opbrengsten			
Verkoop incl. Btw	122.621.680	113.557.760	90.233.318
C. Bruto resultaat B - A	26.021.776	21.570.489	14.178.830
Waarvan Bouwkosten W&R 15%	14.483.985	13.798.091	11.408.022
Resultaat projectexploitatie	11.577.791	7.772.398	121.808

De gedetailleerde berekening is als bijlage bijgevoegd en is gebaseerd op de “best practises” informatie van dit moment. Cijfers over het oorspronkelijke plan van Verwelius januari 2022 (het ontwerpbestemmingsplan) ontbreken.

Overzicht woningaantallen waarmee gerekend is

TABEL II

Deze tabel is een weergave van de aantallen per type woning waarmee in de berekening van Interplan Bouwsupport is gerekend. Daarbij zijn de verkoopprijzen per woning aangegeven.

	A	B	C
Woningtypen	Verwelius november 2022	Expertgroep januari 2023	Plan Groen (Break-Even)
Tussenwoning 2L + Kap	68 € 767.647	72 € 767.647	47 € 767.647
Kopwoningen 2L + Kap	35 € 875.257	38 € 895.979	24 € 875.257
2^1 Kap 2L + Kap	16 € 1.219.500	12 € 1.180.800	11 € 1.219.500
Vrijstaande woningen 2L + Kap	8 € 1.469.160	1 € 1.330.560	6 € 1.469.160
Appartementen	12 € 710.200	12 € 710.200	12 € 710.200
Totaal	139	135	100

Het zijn richtgetallen geweest voor het aantal te bouwen woningen, waarbij met de plannen A en B met het oog op vergelijkbaarheid is gestreefd naar zoveel mogelijk gelijk aantal woningen. Als in plan B bijvoorbeeld meer vrijstaande woningen worden gebouwd, nemen deze meer ruimte in beslag en zal het totale aantal daardoor dalen.

In plan C leidt het strikt bouwen binnen de geldende grenzen van de natuurgebieden tot in totaal 35 woningen minder bouwen, met de aantekening dat dit ook een aanvaardbare rentabiliteit oplevert, zij het lager (zie Tabel I).

De financiële getallen in dit overzicht betreffen de geraamde verkoopopbrengsten per woning. Voor de duidelijkheid: de genoemde getallen zijn inclusief de post van 15% van de stichtingskosten van een woning als ontwikkelwinst (winst en risico aannemer).

Wat betreft de aantallen en woningtypen van het Verweliusplan en het plan van de Expertgroep zijn er geen noemenswaardige verschillen, behalve dan dat het aantal luxueuze, vrijstaande woningen in het plan van de Expertgroep tot één is teruggebracht.

De huurprijzen van de woningen die in de verhuur zullen komen zijn in beginsel gebaseerd op de verkoopwaarde in de markt.

