

		Structuurontwerp VERWELIUS					Structuurontwerp BREAK-EVEN					Structuurontwerp LUW				
Adres	: Hessing-terrein De Bilt	Tussenwoningen 2L + kap	68 st			Tussenwoningen 2L + kap	47 st			Tussenwoningen 2L + kap	72 st					
Soort project	: Nieuwbouw		13.050 m2/bvo				9.043 m2/bvo				13.872 m2/bvo					
Prijspeil	: 1-okt		36.540 m3/bih				25.319 m3/bih				38.842 m3/bih					
Opsteller	: ABA		10.248 m2/kavel				7.101 m2/kavel				11.160 m2/kavel					
		Kopwoningen 2L+kap	35 st			Kopwoningen 2L+kap	24 st			Kopwoningen 2L+kap	38 st					
			7.225 m2/bvo				5.006 m2/bvo				8.030 m2/bvo					
			20.230 m3/bih				14.018 m3/bih				22.484 m3/bih					
			7.650 m2/kavel				5.301 m2/kavel				7.465 m2/kavel					
		2^1 kap 2L+kap	16 st			2^1 kap 2L+kap	11 st			2^1 kap 2L+kap	12 st					
			4.065 m2/bvo				2.817 m2/bvo				2.952 m2/bvo					
			11.382 m3/bih				7.887 m3/bih				8.266 m3/bih					
			4.757 m2/kavel				3.296 m2/kavel				3.456 m2/kavel					
		Vrijstaande woningen 2L+kap	8 st			Vrijstaande woningen 2L+kap	6 st			Vrijstaande woningen 2L+kap	1 st					
			2.332 m2/bvo				1.616 m2/bvo				264 m2/bvo					
			6.530 m3/bih				4.525 m3/bih				739 m3/bih					
			2.535 m2/kavel				1.757 m2/kavel				288 m2/kavel					
		Appartementen	12 st			Appartementen	12 st			Appartementen	12 st					
			2.010 m2/bvo				2.010 m2/bvo				2.010 m2/bvo					
			5.829 m3/bih				5.829 m3/bih				5.829 m3/bih					
			670 m2/kavel				670 m2/kavel				670 m2/kavel					
						<i>*De omvang van het perceel is in overeenstemming met het structuurontwerp van Verwelius, maar met een verminderd aantal woningen. De verhouding van de woningen blijft echter in lijn met het structuurontwerp van Verwelius</i>										
GEBOUW GEGEVENS																
Totaal bruto vloeroppervlak (BVO)	:		28682 m2	bvo	:		20491 m2	bvo	:		27128 m2	bvo	:			
Totaal bruto inhoud (BIH)	:		80511 m3	bvo	:		57577 m3	bvo	:		76160 m3	bvo	:			
Totaal aantallen	:		127 woningen		:		88 woningen		:		123 woningen		:			
	:		12 appartementen		:		12 appartementen		:		12 appartementen		:			
Totaal bruto terrein oppervlak	:		42984 m2	bto	:		42984 m2	bto	:		41690 m2	bto	:			
Totaal kavel oppervlak	:		25860 m2	bto	:		18124 m2	bto	:		23039 m2	bto	:			
Bruto bebouwd oppervlak	:		10111 m2	bbo	:		7224 m2	bbo	:		9472 m2	bbo	:			
Terrein oppervlak bestrating/parkeren	:		13045 m2	to b/p	:		16120 m2	to b/p	:		15866 m2	to b/p	:			
Terrein oppervlak groen/water	:		4079 m2	to g/w	:		8740 m2	to g/w	:		4079 m2	to g/w	:			
A GRONDKOSTEN		aantal	eenh.	prijs/eenh.	subtotalen	totaal	aantal	eenh.	prijs/eenh.	subtotalen	totaal	aantal	eenh.	prijs/eenh.	subtotalen	totaal
A.1 Inbreng grond (inclusief bestaande opstallen)																
A.2a Grond (incl. bestaande opstallen)																
In grondexploitatieplan opgenomen grondkosten	:	42984 m2	€	162,85	€	7.000.000	42984 m2	€	162,85	€	7.000.000	41690 m2	€	167,91	€	7.000.000
Niet in grondexploitatieplan opgenomen grondkosten	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
A.1b Verwerving																
Notariskosten	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Makelaarskosten	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Taxaties/terreinonderzoek t.b.v. beoordeling waarde	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Bijkomende kosten, financiële lasten	:	1 post	€	200.000	€	200.000	1 post	€	200.000	€	200.000	1 post	€	200.000	€	200.000
Tussenpersonen	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Kadastrale inschrijving/doorhaling	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Splitsing	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Onteigeningsprocedure	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Overige verwervingskosten	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
A.1c Belastingen en heffingen																
Overdrachtsrechten	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Straat- en rioolbelasting	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Ontroerende zaakbelasting (OZB)	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Polder- en waterschapshoofden	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Baatbelasting	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
A.1d Bijdragen, vergoedingen en schadeloosstellingen																
Planschade	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Anterieure kosten	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Exploitatiebijdrage aan gemeente	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Afkoop of vestiging van zakelijke rechten	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Afkoop van vergoedingen aan pachters en dergelijke	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
A.1e Tijdelijke exploitatie																
Onderhoud	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Beheer	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
A.2 Sloopwerken - milieukosten																
A.2a Sloopwerk bouwwerk																
Saneren te slopen bouwwerken	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
(Tijdelijke) damwand/waterkering	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Verwijderen opstallen	:	1 post	€	250.000	€	250.000	1 post	€	250.000	€	250.000	1 post	€	250.000	€	250.000
A.2b Sloopwerk ondergronds																
Slopen ondergrondse voorzieningen/constructies	:	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-	1 post	€	-	€	-
Saneren vervuilde grond	:	1 post	€	800.000	€	800.000	1 post	€	800.000	€	800.000	1 post	€	800.000	€	800.000
Verwijderen kabels en leidingen	:	1 post	€	0	€	0	1 post	€	0	€	0	1 post	€	0	€	0

Project nr : 533-23-091
 Project : Stichtingskosten Herontwikkeling Hessing-terrein
 Opdrachtg. : Secretariaat LUW
 Betreft : Stichtingskostenberekening 3 varianten
 Versie : V2 d.d. 11-10-23



	Structuurontwerp VERWELIUS					Structuurontwerp BREAK-EVEN					Structuurontwerp LUW									
A.3	Infrastructurale voorzieningen																			
A.3a	Grondwerken																			
A.3b	Verhardingen																			
A.3c	Rioleringen																			
A.3d	Groenaanleg																			
A.3e	Nutsvoorzieningen																			
A.3f	Kunstwerken																			
A.3g	Bouwwerken																			
A.3h	Wettelijke verplichtingen																			
A.4	Bovenplanse verevening																			
A.4a	Bovenplanse voorzieningen (kosten)																			
A.4b	Bovenplanse voorzieningen (baten)																			
TOTAAL GRONDKOSTEN																				
B	BOUWKOSTEN																			
B.1	Bouwkosten																			
B.1a																				
B.1a																				
B.1a																				
B.1a																				
B.1a																				
B.1a																				
B.1a																				
B.1a																				
B.1b																				
B.1c																				
B.1d																				
B.1e																				
TOTAAL BOUWKOSTEN																				
C	INRICHTINGSKOSTEN																			
C.1	Bedrijfsinstallaties																			
C.1a	Bedrijfsinstallaties																			
C.2	Inventaris																			
C.2a	Inventaris																			
TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN																				

Project nr : 533-23-091
 Project : Stichtingskosten Herontwikkeling Hessing-terrein
 Opdrachtg. : Secretariaat LUW
 Betreft : Stichtingskostenberekening 3 varianten
 Versie : V2 d.d. 11-10-23



	Structuurontwerp VERWELIUS					Structuurontwerp BREAK-EVEN					Structuurontwerp LUW															
F BELASTINGEN																										
BELASTINGEN BUITEN BESCHOUWING GELATEN																										
TOTAAL BELASTINGEN																										
G FINANCIERING																										
G.1 Financieringskosten/rente (grond)																										
G.1a Grondrente																										
Afsluitkosten	1	post	€	10.000	€	10.000	1	post	€	10.000	€	10.000	1	post	€	10.000	€	10.000								
Rente - 4% 6jr looptijd	1	post	€	2.631.901	€	2.631.901	1	post	€	2.750.184	€	2.750.184	1	post	€	2.689.110	€	2.689.110								
Overige kosten	1	post	€	-	€	-	1	post	€	-	€	-	1	post	€	-	€	-								
G.2 Financieringskosten/rente (bouw)																										
G.2a Bouwrente																										
Afsluitkosten	1	post	€	10.000	€	10.000	1	post	€	10.000	€	10.000	1	post	€	10.000	€	10.000								
Rente - 4% 2jr looptijd	1	post	€	4.865.439	€	4.865.439	1	post	€	3.564.803	€	3.564.803	1	post	€	4.563.615	€	4.563.615								
Overige kosten	1	post	€	-	€	-	1	post	€	-	€	-	1	post	€	-	€	-								
TOTAAL FINANCIERINGSKOSTEN					€	7.517.339	TOTAAL FINANCIERINGSKOSTEN					€	6.334.987	TOTAAL FINANCIERINGSKOSTEN					€	7.272.725						
						153,71%							166,21%							156,33%						
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW					€	2.782,29 /m2 bvo	€	79.801.573	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW					€	3.067,34 /m2 bvo	€	62.854.122	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW					€	2.802,36 /m2 bvo	€	76.022.538
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN INCL. BTW					€	96.559.904	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN INCL. BTW					€	76.053.488	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN INCL. BTW					€	91.987.271						
Opbrengsten																										
				Verkoopwaarde per eenh.	Verkoopwaarde per type	Verkoopwaarde totaal project					Verkoopwaarde per eenh.	Verkoopwaarde per type	Verkoopwaarde totaal project					Verkoopwaarde per eenh.	Verkoopwaarde per type	Verkoopwaarde totaal project						
Tussenwoningen 2L + kap	aantal	68	won	€	767.647	€	52.200.000	47	won	€	767.647	€	36.170.079	72	won	€	770.667	€	55.488.000							
	bvo gem.	192	m2					192	m2					193	m2											
	go gem.	154	m2					154	m2					154	m2											
	bih gem.	537	m3					537	m3					539	m3											
	kavel gem.	151	m2					151	m2					155	m2											
Kopwoningen 2L+kap	aantal	35	won	€	875.257	€	30.634.000	24	won	€	875.257	€	21.226.709	38	won	€	895.979	€	34.047.200							
	bvo gem.	206	m2					206	m2					211	m2											
	go gem.	165	m2					165	m2					169	m2											
	bih gem.	578	m3					578	m3					592	m3											
	kavel gem.	219	m2					219	m2					196	m2											
2*1 kap 2L+kap	aantal	16	won	€	1.219.500	€	19.512.000	11	won	€	1.219.500	€	13.520.126	12	won	€	1.180.800	€	14.169.600							
	bvo gem.	254	m2					254	m2					246	m2											
	go gem.	203	m2					203	m2					197	m2											
	bih gem.	711	m3					711	m3					689	m3											
	kavel gem.	297	m2					297	m2					288	m2											
Vrijstaande woningen 2L+kap	aantal	8	won	€	1.469.160	€	11.753.280	6	won	€	1.469.160	€	8.144.005	1	won	€	1.330.560	€	1.330.560							
	bvo gem.	292	m2					292	m2					264	m2											
	go gem.	233	m2					233	m2					211	m2											
	bih gem.	816	m3					816	m3					739	m3											
	kavel gem.	317	m2					317	m2					288	m2											
Appartementen	aantal	12	app	€	710.200	€	8.522.400	12	app	€	710.200	€	8.522.400	12	app	€	710.200	€	8.522.400							
	bvo gem.	168	m2					168	m2					168	m2											
	go gem.	134	m2					134	m2					134	m2											
	bih gem.	486	m3					486	m3					486	m3											
	kavel gem.	56	m2					56	m2					56	m2											
Ontwikkeltwinst, 15% van totale stichtingskosten	-1	post	€	14.483.986	€	-14.483.986	-1	post	€	11.408.023	€	-11.408.023	-1	post	€	13.798.091	€	-13.798.091								
Totaal opbrengsten incl. BTW	1	pst		€	108.137.694	€	108.137.694	1	pst		€	76.175.295	€	76.175.295	1	pst		€	99.759.669	€	99.759.669					
				waarde totaal	kosten totaal	RGW					waarde totaal	kosten totaal	RGW					waarde totaal	kosten totaal	RGW						
RESIDUELE GRONDWAARDE INCL. BTW				€	108.137.694	€	96.559.904	€	11.577.791	€	76.175.295	€	76.053.488	€	121.808	€	99.759.669	€	91.987.271	€	7.772.398					