

19 19
-groep.nl

lofstraat 79
n, Stationsstraat 122
65 | 7600 AR Almelo
mer 06090607

Project: Nummer: Betrft: Datum: Gewijz.:	CBS Bekveld 2P2306400 Grondwaarde berekening 23 oktober 2023			
		Scenario 1: 2 senioren woningen + buurtcentrum	Scenario 2: 3 starters woningen + buurtcentrum	Scenario 3: in stand houden / verduurzaming
	€ meterkaat			
	INVESTERINGSKOSTEN:			
	A GRONDKOSTEN			
	A1 VERWERVINGSKOSTEN			
	aankoopsom terrein (geen boekwaarde)			
	notariskosten			
	kadaster splitsen percelen			
	belastingen			
	bijdrage plankosten gemeente			
	planschade			
	A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN			
	A3 KOSTEN BOUWRUPMAKEN			
	B BOUWKOSTEN			
	B1 GEBOUWEN			
	Verduurzaming en 2 seniorenwoningen cf. budgetraming			
	Verduurzaming en 3 starterswoningen cf. budgetraming			
	Verduurzaming / instandhouding			
	B2 TERREIN			
	Kavel oppervlak (ca.)			
	Bebouwd oppervlak			
	Terrain oppervlak			
	Voorzijde school => terrein herinrichting t.b.v. woningen / parkeren			
	Achterzijde "patio" senioren herinrichten			
	Overige terrein handhaven			
	C INRICHTINGSKOSTEN			
	C1 INRICHTINGSKOSTEN			
	D BUKOMENDE KOSTEN			
	D1 VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN			
	Grond:			
	kosten bestemmingsplan wijziging / onderzoeken			
	honoraria p anontwikkeling			
	Bouw:			
	honoraria adviseurs (architect, constructeur, installaties,...)			
	ontwikkelingskosten / risico			
	D2 VERKOOPKOSTEN			
	Advertenties			
	MarCom			
	makelaar			
	notaris			
	GIW			
	D3 HEFFINGEN			
	leges bouwvergunningen / welstand			
	aansluitkosten school (verplaatsen)			
	aansluitkosten nuts t.b.v. woningen			
	D4 VERZEKERINGEN			
	CAR (door aannemer)			
	D5 AANLOOPKOSTEN			
	D6 FINANCIERINGSKOSTEN			
	rente grondkosten, volledig			
	rente voorbereiding, gelijkmatig			
	rente bouwkosten, gelijkmatig			
	D7 RISICO- VERREKENING			
	reservering inflatie			
	D8 ONVOORZIENE UITGAVEN			
	onvoorziene uitgaven			
	TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)			
	Overdrachtsbelasting / BTW over aankoop grond			
	BTW over totale investeringskosten, excl. aankoopsom grond, heffingen/leges en financieringskosten			
	TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN A t/m D (incl. BTW)			
	OPBRENGSTEN:			
	E1 VERKOOPPRIJS			
	bij maximale opbrengst			
	Senioren woningen VON groot (ca. 115 GO)			
	Senioren woningen VON klein (ca. 75 GO)			
	Starters woningen VON (ca. 55 GO + 20m2 entresol)			
	Huuropbrengsten beschikbare verhuurbaar oppervlak (bij €50,-/m2 en 10x de jaar			
	*Huuropbrengsten vrijgesteld van BTW			
	TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT			
	ADDITIONELE OPBRENGSTEN KAVEL (INDICATIEF):			
	A GRONDKOSTEN			
	A1 VERWERVINGSKOSTEN			
	notariskosten			
	kadaster splitsen percelen			
	belastingen			
	bijdragen plankosten gemeente			
	planschade			
	A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN			
	A3 KOSTEN BOUWRUPMAKEN			
	bouwrup maken (incl. verwijderen opstallen)			
	A3 BUKOMENDE KOSTEN GROND			
	kosten bestemmingsplan wijziging / onderzoeken			
	OPBRENGSTEN:			
	E1 VERKOOPPRIJS			
	verkoop prijs bouwrijpe kavel VON (aanname SBM)			
	TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT KAVEL (INDICATIEF)			
	Opmerkingen:			
	- Huuropbrengsten op basis van €50,-/m2 verhuurbaar oppervlak			
	- Scenario 3 verhuurbare functie passend in bestemmingsplan			
	- Scenario 3 upgrade interieur door huurder			

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen