

Opstalexploitatie

Ruimtegebruik	Trefpunt (alternatief 1)	Trefpunt (alternatief 2)	de Vullerschool (alternatief 1)	de Vullerschool (alternatief 2)	Markeweg	Markeweg
Bruto grootte locatie	m ² 11.130	11.130	13.689	13.689	109.370	109.370
waarvan te handhaven	m ² -	-	3.500	3.500	25.800	25.800
Netto plangebied	m ² 11.130	11.130	10.189	10.189	83.570	83.570
waarvan verharding	m ² 5.618	2.215	1.600	1.600	10.200	10.200
waarvan water	m ² -	-	-	-	-	-
waarvan groen	m ² 3.263	7.040	939	2.649	7.237	7.237
Uitgeefbaar gebied	m ² 2.250	1.875	7.650	5.940	66.133	66.133
Ruimtegebruik programma	m ² 2.250	1.875	7.650	5.940	66.133	66.133
resteert	m ² -	-	-	-	-	-

Programma		retail (plint)	app. (3-laags)	app. (4-laags)	2^1 kap	geschakeld	2^1 kap	geschakeld	2^1 kap	vrije kavels	2^1 kap	vrije kavels
Kenmerken opstal	Gebouwdiepte	m ² 25	20	25	12	10	12	10	12		12	
	Gebouwbreedte	m ² 90	90	75	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0		6,0	
	Footprint	m ² 2.250	1.800	1.875	72	60	72	60	72		72	
	Gemiddeld kaveloppervlak	m ² -	-	-	450	180	450	180	450	2.133	450	2.133
	Aantal verdiepingen	st 1	3	4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5		2,5	
	Bruto vloeroppervlakte (BVO)	m ² 2.250	5.400	7.500	180	150	180	150	180		180	
	GBO/ BVO (Vormfactor)	% 90%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%		85%	
Gebruiksoppervlakte (GBO)	m ² 2.025	4.320	6.000	153	128	153	128	153		153		
Kosten/éhd	Bouwkosten	m ² / BVO 1.000	1.000	1.000	900	850	900	850	900		900	
	Bouwkosten	m ² / GBO 1.111	1.250	1.250	1.059	1.000	1.059	1.000	1.059		1.059	
	Bijkomende kosten	% 25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%		25,0%	
	Aanneemsom	€ 2.250.000	5.400.000	7.500.000	162.000	127.500	162.000	127.500	162.000		162.000	
	Stichtingskosten	€ 2.812.500	6.750.000	9.375.000	202.500	159.375	202.500	159.375	202.500		202.500	
Stichtingskosten / BVO	€/ m ² 1.250	1.250	1.250	1.125	1.063	1.125	1.063	1.125		1.125		
Opbrengst/éhd	VON prijs / GBO excl. BTW	€/ m ² n.v.t.	2.000	2.000	1.900	1.700	1.900	1.700	1.900	125	1.900	175
	VON prijs excl. BTW	€ n.v.t.	8.640.000	12.000.000	290.700	216.750	290.700	216.750	290.700	266.667	290.700	373.333
	Markthuurl	€/ m ² / jr 150	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	BAR	% 10,0%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beleggingswaarde excl. BTW	€ 3.037.500	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Residu	Residuele grondwaarde	€ 225.000	1.890.000	2.625.000	88.200	57.375	88.200	57.375	88.200	266.667	88.200	373.333
	Grondquote	% 7%	22%	22%	30%	26%	30%	26%	30%	100%	30%	100%
	Gemiddelde grondwaarde	€/ m ² -	-	-	196	319	196	319	196	125	196	175
Aantal eenheden	st 1	1	1	17	-	-	33	-	31	-	31	
Totaal grondwaarde	€ 225.000	1.890.000	2.625.000	1.499.400	-	-	1.893.375	-	8.266.667	-	11.573.333	

Grondexploitatie		ehp	hvh	subtot	hvh	subtot	hvh	subtot	hvh	subtot	hvh	subtot
Kosten grex	sloop gebouwen	€ 25,00	5.325	133.125	5.325	133.125	5.400	135.000	5.400	135.000	2.000	50.000
	sloop verharding	€ 5,00	5.565	27.825	5.565	27.825	3.719	18.595	3.719	18.595	13.903	69.515
	schonen	€ 2,00	11.130	22.260	11.130	22.260	10.189	20.378	10.189	20.378	83.570	167.140
	sanering	€ -	11.130	-	11.130	-	10.189	-	10.189	-	83.570	-
	BWRM (bestrating)	€ 100,00	5.618	561.750	2.215	221.500	1.600	160.000	1.600	160.000	10.200	1.020.000
	BWRM (groen)	€ 25,00	3.263	81.563	7.040	176.000	939	23.475	2.649	66.225	7.237	180.917
	VTU	15%	826.523	123.978	580.710	87.107	357.448	53.617	400.198	60.030	1.487.572	223.136
	onvoorzien	10%	950.501	95.050	667.817	66.782	411.065	41.107	460.228	46.023	1.710.707	171.071
	...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal kosten grex	€		1.045.551	734.598	452.172	506.250	1.881.778	1.881.778	1.881.778	1.881.778	1.881.778

Opbrengstpotentie locatie		2.115.000	2.625.000	1.499.400	1.893.375	8.266.667	11.573.333	
Residuele grondwaarde programma		1.045.551	734.598	452.172	506.250	1.881.778	1.881.778	
Kosten grondexploitatie		-	-	-	-	-	-	
Opbrengstpotentie locatie	€	1.069.449	1.890.402	1.047.228	1.387.125	6.384.889	9.691.555	
Opbrengst per vierkante meter	€/ m²	96	170	103	136	76	116	
Opmerkingen	invulling:	90m lang gebouw, parallel aan Molenweg retail in plint, daarboven 3 lagen app. aan voorkant van blok winkelparkeren aan achterkant van blok woonparkeren ontsluiting tussen Noorseweg en Molenweg	invulling:	app. blokken in het groen, 4 lagen hoog ontsluiting tussen Noorseweg en Molenweg woonparkeren rond blokken geen winkelparkeren	invulling:	verlengen Roskamweg en Wiltinkhof 3 rijen tweekappers (kavels 15x30m) grasveld school grotendeels onbenut	invulling:	verlengen Roskamweg en Wiltinkhof 3 rijen schakelwoningen (kavels 6x30m) extra groen tussen uitgeefbaar grasveld grotendeels onbenut
	invulling:	vrije kavels ordegruote 2.000m2 nieuwe dwarsverbindingen binnen Flienderweg/markeweg ruim opgezet met veel openbaar groen indicatief programma: grote locatie					invulling:	vrije kavels ordegruote 2.000m2 nieuwe dwarsverbindingen binnen Flienderweg/markeweg ruim opgezet met veel openbaar groen indicatief programma: grote locatie