

Presentatie

GRONDEXPLOITATIE Brederoodseweg 41

V11.ProjectenHall-01 Brederoodseweg 4113. Geld3.1 Gebiedseconomiel3.1.7 Berekeningen + toelichting\151102 Grex Brederoodseweg 41 3won.xlsx\GREX - Begroting

Blad OK!

TOTAAL OK!

Modelversie

9,5

Projectgegevens

Projectnaam	Brederoodseweg 41	Datum grondexploitatie	28-07-15
Deelgebied		Wijzigingsdatum	02-11-15
Projectcode	HALL-01	Versie	C-006
Planeconoom		Opdrachtgever	
Plankaart		Gemeente	Velsen

Parameters

Startdatum	01-01-15	Kostenindex	0,00%
Datum eindwaarde	31-12-15	Opbrengstenindex	0,00%
Prijspeildatum	01-01-15	Rente kosten	0,00%
Datum netto-contante waarde	01-01-15	Rente opbrengsten	0,00%
		Disconteringsvoet	0,00%

Samenvatting

KOSTENBEGROTING (nominaal)		/ m² netto expl. gebied	%	TOTAAL (excl. BTW)
000	Boekwaarde kosten t/m 01-01-2015	€ -	0,0%	€ -
100	Verwerving en inbreng	€ 221,54	73,3%	€ 1.434.263
200	Sloop	€ 10,50	3,5%	€ 68.000
300	Sanering, archeologie en milieumaatregelen	€ 4,63	1,5%	€ 30.000
400	Bouwrijp maken	€ 23,20	7,7%	€ 150.204
500	Woonrijp maken	€ 14,77	4,9%	€ 95.592
600	Bovenwijkse voorz., fondsen en overige kosten	€ -	0,0%	€ -
700	Voorbereiding, toezicht en planontwikkeling	€ 17,14	5,7%	€ 110.949
800	Onvoorzien	€ 10,54	3,5%	€ 68.212
900	Indirecte kosten	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN		€ 302,32	100,0%	€ 1.957.220
OPBRENGSTENBEGROTING (nominaal)				
0000	Boekwaarde opbrengsten t/m 01-01-2015	€ -	0,0%	€ -
1.000	Woningbouw	€ 313,57	100,0%	€ 2.030.034
2.000	Parkeren	€ -	0,0%	€ -
3.000	Commerciële functies	€ -	0,0%	€ -
4.000	Niet-commerciële voorzieningen	€ -	0,0%	€ -
5.000	Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	0,0%	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 313,57	100,0%	€ 2.030.034
NOMINAAL Saldo				€ 72.814
	Kostenindex	0,00%		€ -
	Opbrengstenindex	0,00%		€ -
	Rente	0,00%		€ -
EINDWAARDE		31-12-15		€ 72.814
NETTO-CONTANT saldo		01-01-15		€ 72.814

Begroting

GRONDEXPLOITATIE Brederoodseweg 41

Bestandslocatie: V:\1. Projecten\Hell-01 Brederoodseweg 41\3. Geld\3.1 Gebiedsconomie\3.1.7 Berekeningen - toelichting\151102 Grex Brederoodseweg 41 3won.xlsx\GREX - Begroting

Blad OK! TOTAAL OK!

Versie: C-006 d.d. 02-11-15

Modelversie 9,6

KOSTENBEGROTING

Prijspeildatum: 01-01-15

000 Boekwaarde kosten t/m 01-01-2015

	aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	totaal (excl. BTW) prijspeil 1-1-2015
020 Boekwaarde overig	0	po	€	-	€ -
TOTAAL Boekwaarde kosten t/m 01-01-2015					€ -

100 Verwerving en inbreng

	aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	totaal (excl. BTW) prijspeil 1-1-2015
120 Verwerving gronden / opstallen	1	po	€ 1 372 500,00		€ 1 372 500
130 Bijkomende kosten (ovb 50/50 2,00%/6,00%)	4,50	%	€ 1 372 500,00		€ 61 763
150 Verwerving en inbreng overig	0	po	€		€ -
TOTAAL Verwerving en inbreng				€ 221,54	€ 1.434.263

200 Sloop

	aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	totaal (excl. BTW) prijspeil 1-1-2015
210 Sloop opstallen	0	m ² bvo	€ 42,08		€ -
240 Sloop kassen	0	m ² bvo	€ 17,46		€ -
280 Sloop overig - offerte	1	po	€ 68 000,00		€ 68 000
TOTAAL Sloop				€ 10,50	€ 68.000

300 Sanering, archeologie en milieumaatregelen

	aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	totaal (excl. BTW) prijspeil 1-1-2015
320 Saneringswerkzaamheden	1	po	€ 30 000,00		€ 30 000
321 Saneren vervuilde grond (cat. wonen) en aanvullen	0	m ²	€ 67,22		€ -
330 Archeologiewerkzaamheden	1	po	PM		PM
340 Sanering, archeologie en milieumaatregelen overig	0	po	€		€ -
TOTAAL Sanering, archeologie en milieumaatregelen				€ 4,63	€ 30.000

400 Bouwrijp maken

	aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	totaal (excl. BTW) prijspeil 1-1-2015
410 Opruimwerkzaamheden				€ 1,27	€ 8.234
411f Opnemen en afvoeren betontegels - dikte 70 mm	1.855	m ²	€ 2,73		€ 5.061
411h Storten elementverharding	312	ton	€ 9,68		€ 3.017
413a Opnemen, afvoeren en storten gras - in sloop	0	m ²	€ 1,13		€ -
414b Opnemen, afvoeren en storten huisaansluitingen	0	m ²	€ 19,51		€ 156
415d Opruimwerkzaamheden overig	0	po	€		€ -
420 Grondwerk				€ 4,84	€ 31.314
421f Ontgraven bestaande cunetten	686	m ²	€ 1,82		€ 1.248
421g Vullen gesloopte bouwputten	420	m ²	€ 2,25		€ 947
421h Vullen gesloopte cunetten	686	m ²	€ 2,25		€ 1.547
421i Egaliseren terrein	6.474	m ²	€ 0,22		€ 1.420
423a Graven nieuwe cunetten	332	m ²	€ 0,66		€ 218
423b Verdichten zand cunetten	488	m ²	€ 0,78		€ 379
424a Verwerken en hergebruik zand binnen plangebied	146	m ²	€ 2,00		€ 293
424e Verwerken en hergebruik grond binnen plangebied	332	m ²	€ 7,93		€ 2.632
425b Leveren en verwerken menggranulaat	122	m ²	€ 16,25		€ 1.983
425c Leveren en verwerken grond (exclusief ophoging)	775	m ²	€ 17,98		€ 13.924
426a Afvoeren uitkomende grond en grondstoffen (15 tot 20 km)	410	m ³	€ 7,50		€ 3.100
426b Storten uitkomende grond en grondstoffen (zonder schone grond verklaring)	410	ton	€ 8,83		€ 3.622
427c Grondwerk overig	0	m ²	€		€ -
440 Kabels en leidingen				€	€ -
442 Kabels en leidingen overig	0	po	€		€ -
450 Aanleg nieuwe riolering				€ 3,15	€ 20.379
450b Leveren en aanbrengen DWA incl. putten	70	m ²	€ 90,45		€ 6.332
450c Leveren en aanbrengen HWA/RWA incl. putten	70	m ²	€ 150,42		€ 10.529
450d Leveren en aanbrengen huisaansluitingen	16	m ²	€ 34,80		€ 557
450e Leveren en aanbrengen straat- / trottoirkolken + aansluitingen	0	st	€ 493,44		€ 2.961
450k Riolering overig	0	po	€		€ -

Begroting

GRONDEXPLOITATIE Brederoodseweg 41

Bestandslocatie: V\1 Projecten\Hall-01 Brederoodseweg 41\3. Gek\3.1 Gebiedseconomie\3.1.7 Berekeningen + toelichting\151102 Grex Brederoodseweg 41 3won.xlsx\GREX - Begroting

Blad OK! TOTAAL OK! Versie: C-006 d.d. 02-11-15 Modelversie 9,6

480 Bouwrijp maken overig		aantal	eenh.	eenheidsprijs	prijs / netto expl. gebied	€	€
481	Geluidwerende voorzieningen - grondwal	2.220	m²	€ 17,98		€ 13,94	90.278
483	Geluidwerende voorzieningen - geluidsscherm	167	m²	€ 302,50			50.366
TOTAAL Bouwrijp maken						€ 23,28	€ 150.204

500 Woonrijp maken		aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	€	€
510 Verharding					€ 10,15	€	65.706
1B-2	Rijweg 30 km / parkeren - gebakken klinkers	488	m²	€ 40,23			19.632
	Kantopsluitingen - trottoirbanden in specie	460	m²	€ 26,61			12.242
	Aansluiten bestaand wegennet elementenverharding	1	st	€ 1.728,39			1.728
	Opwaarderen te handhaven verhardingen (toegangsweg)	798	m²	€ 40,23			32.103
	Verharding overig	0	m²	€ -			-
520 Groenvoorzieningen					€ 2,57	€	16.612
520e	Leveren en aanbrengen struiken en heesters (wal)	1.434	m²	€ 11,58			16.612
520t	Leveren en aanbrengen groen overig	0	m²	€ -			-
540 Openbare verlichting					€ 2,05	€	13.274
542	Leveren en aanbrengen lichtmasten	8	st	€ 1.059,27			13.274
545	Openbare verlichting overig	0	po	€ -			-
550 Inrichting openbare ruimte / micromilieue					€ -	€	-
550s	Inrichting openbare ruimte / micromilieue overig	0	po	€ -			-
560 Brandkranen					€ -	€	-
561	Leveren en aanbrengen ondergrondse brandkranen	0	st	€ 1.091,45			-
562	Brandkranen overig	0	po	€ -			-
570 Onderhoud, nazorg en tijdelijk beheer					€ -	€	-
576	Onderhoud, nazorg en tijdelijk beheer overig	0	po	€ -			-
TOTAAL Woonrijp maken						€ 14,77	€ 95.592

600 Bovenwijkse voorz., fondsen en overige kosten		aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	€	€
610	Fonds Bovenwijkse Voorzieningen	0	po	€ -			-
620	Watercompensatie	1	po	PM			PM
630	Planschade	1	po	PM			PM
640	Communicatie	0	po	€ -			-
650	Bijdragen aan derden	0	po	€ -			-
660	Overige kosten / fondsen	0	po	€ -			-
TOTAAL Bovenwijkse voorz., fondsen en overige kosten						€ -	€ -

700 Voorbereiding, toezicht en planontwikkeling		aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	€	€
790 Overige kosten VTP					€ 17,14	€	110.949
791	Overige kosten VTP	1	stpo	€ 25.000,00			25.000
792	Totale kosten VTP	25,00	%	€ 343.796,27			85.949
TOTAAL Voorbereiding, toezicht en planontwikkeling						€ 17,14	€ 110.949

800 Onvoorzien		aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. staartkosten	prijs / netto expl. gebied	€	€
810	Onvoorzien verwerving en inbreng (100)	0,00	%	€ 1.434.262,50			-
820	Onvoorzien sloop opstallen & sanering (200 & 300)	15,00	%	€ 98.000,00			14.700
830	Onvoorzien civieltechnische werkzaamheden (400 & 500)	15,00	%	€ 245.796,27			36.869
840	Onvoorzien overige kosten (600)	15,00	%	€ -			-
850	Onvoorzien VTP-kosten (700)	15,00	%	€ 110.949,07			16.642
860	Overig onvoorzien	0,00	stpo	€ -			-
TOTAAL Onvoorzien			3%			€ 10,54	€ 68.212

Begroting

GRONDEXPLOITATIE Brederoodseweg 41

Bestandslocatie: V11.Projecten/Hall-01 Brederoodseweg 4113_GeldA3.1 Gebiedseconomie/3.1.7 Berekeningen + toelichting/(151102 Grex Brederoodseweg 41 3won.xlsx)GREX - Begroting

Blad OK! **TOTAAL OK!** Versie: C-006 d.d. 02-11-15 Modelversie 9,6

900 Indirecte kosten

	aantal	eenh.	eenheidsprijs incl. startkosten	prijs / netto expl. gebied	totaal (excl. BTW) prijspeel 1-1-2015
910 Niet-verrekenbare BTW	21	%	€ -		€ -
920 Rentesaldo	0	po	€ -		€ -
TOTAAL Indirecte kosten				€ -	€ -

Totaal kostenbegroting € 302,32 € 1.957,220

OPBRENGSTENBEGROTING

Prijspeeldatum: 01-01-15

1.000 Woningbouw

	aantal	eenh.	Kavelprijs	prijs / netto expl. gebied	totaal (excl. BTW) prijspeel 1-1-2015
1.110 Sociale sector woningbouw - Eengezinswoningen	0	won	€ -		€ -
1.120 Sociale sector woningbouw - Meergezinswoningen	0	won	€ -		€ -
1.210 Vrije sector woningbouw - Eengezinswoningen	3	won	€ 576.578		€ 2.030.034
1.220 Vrije sector woningbouw - Meergezinswoningen	0	won	€ -		€ -
1.300 Woningbouw overig	0	won	€ -		€ -
TOTAAL Woningbouw				€ 313,57	€ 2.030.034

Totaal opbrengstenbegroting € 313,57 € 2.030.034

SALDO

C 11,25 C 72.814

BANKSIMULATIE / CASHFLOW

Kosten		0		€ 1.957.220
Opbrengsten		0		€ 2.030.034
Nominaal saldo	01-01-15	0		€ 72.814
Kostenindex	0,00%	0		€ -
Opbrengstenindex	0,00%	0		€ -
Geïndexeerd saldo (reële waarde)		0		€ 72.814
Saldo begin jaar				
Rente (1e halfjaar)	0,00%	0		€ -
Saldo begin jaar + rente 1e halfjaar				
Saldo per 01/07				
Rente 2e halfjaar	0,00%	0		€ -
Saldo per 31/12				
Rente	0,00%	0		€ -
Saldo op eindwaarde (cumulatief)	31-12-15	0		€ 72.814
Netto-contant saldo	01-01-15			€ 72.814

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Sanering + Compensatie

Projectbeschrijving:

Project:	Brederoodseweg 41
Adres:	Brederoodseweg 41 2082 BS Santpoort-Zuid
Plaatsnaam:	Santpoort-Zuid

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Saneringslocatie

Datum invier 2 november 2015

Projectbeschrijving:

Project	Brederoodseweg 41
Adres	
Plaatsnaam	Sanpoort-Zuid

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Het plan is om de locatie aan te kopen, de bestaande opstallen/kassen te slopen en in de plaats daarvoor woningen terug te bouwen. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering van het buitengebied gerealiseerd.		
Oppervlakte locatie	15.000 m ²	0 m ²	* bruto oppervlakte van de locatie en oppervlakte kavel van de te handhaven bebouwing
Te slopen bebouwing	2.100 m ²	0 m ²	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.855 m ²		* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)
Verwijderen Compensatie	0 m ²		

Te Ontwikkelan Programma:

Woningbouw	omschrijving	aantal eenheden		kaveloppervlakte		volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW) 1)	
		woningen (sta's)	per eenheid (m ²)	totaal (m ²)	per eenheid (m ³)	totaal (m ³)	VON-prijs (per m ² BVO)	VON-prijs (per m ³)	per eenheid (euro)	totaal (euro)	
Type 1	Vrijstaande woning	1	1.138	1.138		0	3.754		1.325.000	1.325.000	
Type 2	Vrijstaande woning	1	1.138	1.138		0	3.813		1.275.000	1.275.000	
Type 3	Vrijstaande woning	1	2.278	2.278		0	4.321		1.525.000	1.525.000	
Type 4				0		0				0	
Totaal		3		4.552		0				4.125.000	

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlakte in m ² BVO	Bouwkosten/m ² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1	1.095.041	353	1.050	370.714	24%	88.971	459.688	835.356	835.356	50,0%
Type 2	1.053.719	353	1.050	370.714	24%	88.971	459.688	594.033	594.033	56,4%
Type 3	1.260.331	353	1.050	370.714	24%	88.971	459.688	800.645	800.645	63,5%
Type 4	0			0			0	0	0	
Totaal	3.409.091			1.112.143		268.914	1.379.057		2.030.034	59,5%

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m ²)	
Uitgeefbaar oppervlakte	Kavels	4.552	30%
Verhardingen	Toegangsweg	488	3%
Bestaand erf	Te handhaven groen	8.528	57%
Overig	Groen en wal	1.434	10%
Totaal		15.000	100%
Oppervlakte locatie		15.000	

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

Saneringslocatie		(euro excl btw)	per m ²	
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming		0,00	
	Actuele waarde gebouwen		0,00	
	Actuele waarde bestaande woning(en)			
	Overig 1	Aankoop	1.372.500	
	Overig 2	Bijkomende kosten (ovb)	81.783	
	Taxatier(s)			
	Sloop en afvoer sloopmateriaal		68.000	
	Bodemonderzoek en -sanering		30.000	
	Bouwtip maken		150.204	10,01
	Herinrichting overig 1	Toegangsweg en wal	95.592	11,21
	Herinrichting overig 2			0,00
	Overige Kosten	Ontvoeren	68.212	
	Plankosten		110.849	26,9%
Verwachte verplaatsingskosten		0		
Totaal		1.857.220		
Opbrengsten	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen	0	0,00	
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlakte	0		
	Overige opbrengsten	0	0,00	
Totaal		0		
Resultaat Saneringslocatie		-1.857.220		

Resultaat saneringslocatie	72.814
Totaal resultaat als % van totale kosten	3,7%