

project: Deventer de Viking								
Programma								
	Noordenbergstraat	Welle						
aantal	16	12	0	0	0	0	0	28
								Wooneenheden
								3140
								GBO
oppervlak GD woning gemiddeld	110	115,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
vormfactor woning /bwo gebouw	1,15	1,2						
oppervlak BVO (m2)	127	132,3	-	-	-	-	-	
totaal oppervlak BVO (m2)	2024	1587	-	-	-	-	-	3611,000 [m2 BVO]

A	Kosten vererving									
	100 aankoopkosten							€	-	
	100 notariskosten					1,50%		€	-	
	100 Overdrachtsbelasting					2,00%		€	-	
	totaal							€	-	
B	700 asbestonderzoek							€	-	
	700 bodemonderzoek t.b.v. Kwalificatie grond							€	-	
	700 constructief onderzoek naar draagkracht hoofdconstructie							€	-	
	700 haalbaarheidsonderzoek ruimtelijk functioneel							€	10.000	
	700 installatie onderzoek							€	-	
	totaal							€	10.000	
C	kosten onderzoek en advies projectfase									
	700 noodzakelijke onderzoeken tbv bestemmingsplan							€	-	
	700 ruimtelijke onderbouwing tbv aanvraag omgevingsvergunning							€	-	
	700 afdrachten ambtelijk apparaat agv bestemmingsplanwijziging							€	-	
	totaal							€	-	
D	kosten bouwrijp maken									
	200 slopen intern + verbindingsbouwdeel			1000 m2 gbo		50	60	€	50.000	
	200 maatregelen obv flora en fauna wetgeving							€	-	
	200 asbestanering obv asbestinventarisatie							€	-	
	200 reservering verborgen asbest							€	-	
	totaal							€	50.000	
	kosten woonrijp maken									
	200 terrein aanleg daktuin + parkeren					1	1	€	50.000	
	200 ondergrondse containers							€	-	
	200 terreinrichting (incl. fietsentrekken, verlichting, meubilair)					28	1	€	35.000	
	200 aanpassingen nutsleidingen					28	1	€	140.000	
	totaal							€	225.000	
F	Bouwkosten									
	300 Bouwkosten + W- en E installaties					3611	1500	€	5.416.500	
	301 helling en dek parkeren bergingen en balkon					0	750	€	-	
	302 tuinen en dergelijke					0	250	€	-	
	totaal							€	5.416.500	
G	Leges en verkoopkosten									
	400 leges			3,30% over		€	5.416.500	€	178.745	
	400 promotie en verkoopkosten			0,75% over		€	1.200.000,00	€	9.000	
	400							€	-	
	totaal							€	187.745	
H	aansluitkosten									
	500 aansluitkosten electra					16	750	€	12.000	
	501 aansluitkosten gas					16	750	€	12.000	
	502 aansluitkosten water					16	750	€	12.000	
	503 aansluitkosten riool					16	100	€	1.600	
	504 aansluitkosten data (cai kpn)					16	250	€	4.000	
	505							€	-	
	totaal							€	41.600	
I	Ontwerp & advies- en bijkomende kosten									
	700 architectenhonorarium			3,50% over		€	5.416.500	€	189.578	
	701 advieskosten constructeur			1,00% over		€	5.416.500	€	54.165	
	702 advieskosten installaties			1,00% over		€	5.416.500	€	54.165	
	703 advieskosten bouwfysisch			0,25% over		€	5.416.500	€	13.541	
	704 advies brandveiligheid			0,25% over		€	5.416.500	€	13.541	
	705 advies flora en fauna			0,00% over		€	5.416.500	€	-	
	706 advieskosten calculatie + verschotten			0,40% over		€	5.416.500	€	21.666	
	707 opname bestaande toestand							€	5.000	
	708 projectmanagement			3% over		€	5.416.500	€	162.495	
	709 directievoering en toezicht			1% over		€	5.416.500	€	54.165	
	710 NEN meting oppervlakken							€	-	
	711 energielabelberekeningen (per eenheid)					16	€	30	€	480
	712 overige advieskosten							€	-	
	totaal I							€	568.796	
J	Rentekosten									
	800 rentekosten vererving			12 maanden		€	-	rente 3%	€	-
	800 rentekosten tijdens de bouw			6 maanden		€	5.416.500	3%	€	81.248
	800 rentekosten adviseurs			12 maanden		€	568.796	3%	€	17.064
	totaal								€	98.311
K	Onvoorzien reservering									
	300 prijsstijging bouw			5%		€	5.416.500	€	270.825	
	300 onvoorzien bouw			5%		€	5.416.500	€	270.825	
	700 onvoorzien advies			5%		€	568.796	€	28.440	
	totaal							€	570.090	
	Totale kosten inclusief aankoop								€	7.168.042
	BTW over de bouw en advieskosten minus leges					€	6.980.297	21%	€	1.465.862
	BTW over de grondkosten (NVT)									
	Totale kosten inclusief aankoop en btw								€	8.633.904

Opbrengsten										
onderdeel	aantal	gemiddeld oppervlak ind berging	koopprijs VON per m2	gemiddelde prijs VON						
app Noordenbe	16	110,0	€ 4.000,00	€ 440.000						totale opbrengst
app Welle	12	115,0	€ 4.500,00	€ 517.500						€ 7.040.000
parkeerplaatsen				€ 25.000						€ 6.210.000
woningen bestz	0			€ 600.000						€ -
retour overdrachtsbelasting										€ -
										€ 13.250.000

Resume		
totale kosten inclusief btw		€ 8.633.904
Totale opbrengsten inclusief BTW		€ 13.250.000
Residuele waarde		€ 4.616.096