

Residuele grondwaarde (per 1-1-2019)

Basisgegevens	RIJENWONING				TWEEKAPPER		VRIJSTAAND									
	betaalbaar / rwt	betaalbaar rwt	midden / rwt	midden / rwh	duur /tk1	duur /tk2	duur /vs1	duur /vs2 particulier	duur / vs3 particulier							
huur / koop	huur	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop							
bouwla(a)g(en)	2+k	2+k	2+k	2+k	2+k	2+k	2+k	2+k	2+k							
parkeren / berging					incl. garage	incl. garage	incl. garage	incl. garage	incl. garage							
kaveloppervlak	125	150	175	225	275	350	500	750	1.500							
FSI (bvo / kavel)	1,00	0,90	0,90	0,75	0,65	0,60	0,45	0,400	0,250							
BVO	125	135	158	169	179	210	225	300	375							
Inhoud	302	326	381	408	432	508	544	725	906							
vormfactor (bvo/gbo)	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,775	0,750	0,700	0,650							
GBO	100	108	126	135	143	163	169	210	244							
Opbrengsten																
huuropbrengst	€ 720 per mnd / BAR: 4,75%															
verkoopopbrengst kaveloppervlak (excl. BTW)	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
verkoopopbrengst VON (incl. BTW) per GBO / per pp	-8,5%	1.820	-9,2%	1.806	0,0%	2.000	5,0%	2.100	2.400	2.800	+ 100/m2	2.900	+ 400/m2	3.200		
Opbrengsten totaal (gem.)	incl. BTW		252.000		283.500		343.200		390.600		472.500		609.000		780.000	
	excl. BTW		208.264		234.298		283.636		322.810		390.496		503.306		644.628	
Stichtingskosten (geaggregeerd niveau)																
Aanneemsom per m2 (bruto)	750	750	725	750	875	875	950	950	950							
Aanneemsom per m3 (bruto)	310	310	300	310	362	362	393	393	393							
A. Aanneemsom	m2	93.750	101.250	114.188	126.563	156.406	183.750	213.750	285.000	356.250						
B. Bijkomende kosten (over A)	15,5%	14.531	15.694	17.699	19.617	24.243	28.481	33.131	44.175	55.219						
C. Renteverliezen (over A en B)	1,0%	1.083	1.169	1.319	1.462	1.806	2.122	2.469	3.292	4.115						
D. Algemene kosten, Winst en Risico (over VON excl. BTW)	7,50%	11.281	12.087	15.620	17.572	21.273	24.211	29.287	24.935	31.169						
Stichtingskosten totaal (excl. grond)		120.645	130.200	148.825	165.214	203.728	238.564	278.637	357.402	446.752						
Totale stichtingskosten per m2 bvo		965	964	945	979	1.140	1.136	1.238	1.191	1.191						
Residueel (sub)totaal		29.769	30.957	59.439	69.084	79.908	84.246	111.859	145.904	197.876						
Grondquote		19,79%	19,21%	28,54%	29,49%	28,17%	26,10%	28,65%	28,99%	30,70%						
Grondprijs per m2 uitgifte		238	206	340	307	291	241	224	195	132						
Grondprijs per m2 bvo																
IN GREX:	3,75% marge	€ 220/m2			€ 270/m2			0-500m²: € 255/m² + 500-1.000m²: 75% + 1.000 - 1.500m²: 50% + > 1.500m²: 25%								

staffeling cf. advies STEC d.d. okt-2014

prijsspeil 1-5-2010; grondprijs goedkoop: € 210/m2, (midden)duur: € 285/m2 (nb: grondprijs staat enigszins onder druk (lagere marge), bij 5% marge naar € 280/m2)

prijsspeil 1-1-2011; grondprijs goedkoop €210/m2; (midden)duur: € 275/m2 (obv 5% marge), verlaging van 3,5% tov 2010

prijsspeil 1-1-2012; grondprijs goedkoop €210/m2; (midden)duur: € 275/m2 (obv 2,5% marge), handhaving niveau 2011 (grondprijzen wel enigszins druk, bij 5% marge naar € 265/m2)

prijsspeil 1-5-2012; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 260/m2 (obv 2,5% marge), verlaging niveau 1-1-2012 agv aanhoudende verslechtering woningmarkt

prijsspeil 1-1-2013; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 250/m2 (geen marge), verlaging tov 1-1-2012 agv aanhoudende slechte woningmarkt, grondprijzen nog steeds onder druk (bodem mogelijk € 230/m2)

prijsspeil 1-7-2013; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 240/m2 (geen marge), verlaging tov 1-1-2013 agv aanhoudende slechte woningmarkt, grondprijzen nog steeds onder druk (bodem mogelijk € 220/m2)

prijsspeil 1-1-2014; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 240/m2 (geen marge), (beperkte) verlaging tov 1-1-2013 agv aanhoudende slechte woningmarkt, grondprijzen nog steeds onder druk (bodem mogelijk € 220/m2)

prijsspeil 1-7-2014; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 240/m2 (ca. 5% marge), stabilisatie tov 1-1-2014 agv herstel woningmarkt, bodem grondprijs lijkt berijkt. Dit correspondeert ook met marktbeeld (NVM). Mogelijk beperkte stijging per 1-1-2015

prijsspeil 1-1-2014; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 240/m2 (ca. 5% marge), stabilisatie tov 1-1-2014 agv herstel woningmarkt, bodem grondprijs lijkt berijkt. Dit correspondeert ook met marktbeeld (NVM). Mogelijk beperkte stijging per 1-1-2015

prijsspeil 1-1-2015; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 240/m2 (ca. 5% marge), stabilisatie tov 2014 agv herstel woningmarkt, bodem grondprijs lijkt berijkt. Dit correspondeert ook met marktbeeld (NVM) en advies STEC (augustus 2014). Stijging grondprijs nog niet verantwoord.

prijsspeil 1-1-2016; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 240/m2

prijsspeil 1-1-2017; grondprijs goedkoop € 210/m2; (midden)duur: € 240/m2 (ca. 2,5% tot 5% marge), stabilisatie tov 2014/2015 agv herstel woningmarkt. Mogelijk stijging grondprijs gedurende 2017. Vooral nog niet doorgevoerd.

prijsspeil 1-1-2018; grondprijs goedkoop €220/m2, (midden)duur: €255/m2 (marge 2,5%-5%), € 10/m2 - 15/m2 stijging t.o.v. 2017.

prijsspeil 1-1-2019: grondprijs goedkoop €220/m2, (midden)duur: €270/m2 (marge 2,5%-5%), € 15/m2 stijging t.o.v. 2018, weer op niveau 2012