Financiële verkenning

Vrijersmaat - Eibergen Zuid

03-12-2025 - Amber den Otter

Gebiedsontwikkeling -
Planeconomie

“Financiële geweten van gebiedsontwikkeling”



GREX

Onderbouwde aannames

Uitgangspunten

Kosten vs. opbrengsten

SSK-raming

Plankosten

Onderzoekskosten

Fasering(-sinvloeden)

Woonprogramma

Marktonderzoek VON-prijzen

Complexwaarde (bod gronden)





Schetsontwerp

Buro Ontwerp & Omgeving

- Oppervlaktes inschatten
- Watercompensatie /-berging
- Uitgeefbaar vs. niet uitgeefbaar
- Woonprogramma

Aannames en uitgangspunten

- Stelpost aanleg gemaal
- Ophoging gebied
- Percentage onvoorzien (15%)

- Beschouwingsperiode
  - 6 jaar
  - Startjaar 2025 (financiële verkenning)
- Parameters
  - Rentepercentage (1%)
  - Kostenstijging (2%)
  - Opbrengstenstijging (2%)

Kostenraming

- B1: Sloop/sanering, transactiekosten
- B2: Kosten gemeentelijk apparaat
- B3: Bouw- en woonrijpmaken
- B4: Kosten openbare voorzieningen voor meerdere wijken/gebieden
- B5: Risico beheersing onvoorziene uitgaven

B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	93.000
B2	Plankosten	€	949.000
B3	Civiele kosten	€	3.279.000
B4	Bovenwijks	€	-
B5	Risico onvoorzien	€	649.000
B	**Totale uitgaven**	**€**	**4.970.000**

Totaal Bouwrijp	€	1.876.316
Totaal Woonrijp	€	1.401.924
Totalen nominaal	€	3.278.240
Totalen (Geïndexeerd)	€	3.591.513
Totalen (contante waarde)	€	3.313.143

Civiele kosten

- SSK-raming
  - gedetailleerde kostenraming
- Bouwrijpmaken
  - bouwrijpe kavels
- Woonrijpmaken
  - afwerking openbare ruimte
- Nominaal – Geïndexeerd – Contante waarde

Detailniveau SSK-raming

Bouwrijpmaken

Goed	3.2	GROND VERVOEREN	Totaalsom	1	€ 22.345	€ 22.345
Goed	3.2	GROND VERWERKEN (incl. ophogen)	Totaalsom	1	€ 53.350	€ 53.350
Goed	3.2	GROND BEWERKEN (incl. ophogen)	Totaalsom	1	€ 4.950	€ 4.950
Goed	3.2	GRONDSTOFFEN	Totaalsom	1	€ 907.910	€ 907.910
Goed	3.3	HOOFDRIOOL VAN BETON	Totaalsom	1	€ 71.250	€ 71.250
Goed	3.3	HOOFDRIOOL VAN INFILTRATIEBUIZEN	Totaalsom	1	€ 95.000	€ 95.000

Woonrijpmaken

Goed	3.1	VERWIJDEREN TEERVRIJE ASFALTVERHARDING	Totaalsom	1	€ 58.558	€ 58.558
Goed	3.4	VOORBEREIDENDE STRAATWERKZAAMHEDEN	Totaalsom	1	€ 26.730	€ 26.730
Goed	3.4	STRAATBAKSTENEN	Totaalsom	1	€ 512.325	€ 512.325
Goed	3.4	BETONTEGELS	Totaalsom	1	€ 125.820	€ 125.820
Goed	3.4	BETONBANDEN	Totaalsom	1	€ 59.275	€ 59.275
Goed	3.4	GOOTCONSTRUCTIES	Totaalsom	1	€ 28.500	€ 28.500
Goed	3.4	HALFVERHARDING	Totaalsom	1	€ 13.080	€ 13.080



Woonprogramma

- Uitgeefbare kavels - 97 woningen
- Verplicht aandeel sociale huur en betaalbare woningen
- Subsidie sociale huurwoningen
- Residuele grondwaarde kavels
  - Opbrengsten gemeente
  - Verkoop bouwrijpe kavels
  - VON-prijs (marktanalyse)

Residuele grondwaarde

- Marktanalyse VON-prijzen
- Residuele grondwaarde bepalen

Residuele grondwaarde =

VON prijs - Stichtingskosten

Opbrengst per eenheid
Marktwaarde per eenheid
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel
Verkoopprijs per eenheid inclusief eventuele btw
Stichtingskosten per eenheid
Totale stichtingskosten incl. btw-kosten
Totale stichtingskosten incl. n.t.v. BTW per m² BVO
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)
Fiscaal regime grondverkoop (btw/ovb)
% BTW / OVB
Niet terugvorderbare BTW-kosten
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw)
Grondquote

Grondwaarden

Vastgoedsoort	Sociaal			Koop							
Type		Rug-aan-rug woning	Appartementen (tot 4 lagen)		Rug-aan-rug (sociale koop)	Rijwoning	Twee-onder-één-kap	Levensloopbestendig	Twee-onder-één-kap	Hoekwoning	Vrijstaand	Levensloopbestendig hoek
Prijsklasse		Sociaal	Sociaal		Betaalbare koop	Betaalbare koop	Betaalbare koop	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector
Type		Huur	Huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Bouwvorm		Geschakeld	Gestapeld		Geschakeld	Geschakeld	ee onder een kap	Geschakeld	ee onder een kap	Geschakeld	Vrijstaand	Geschakeld
Aantallen	**28**	8	20	**69**	16	19	-	6	14	8	3	3
Percentage van programma	**29%**	8%	21%	**68%**	16%	20%	0%	6%	14%	8%	3%	3%

Opbrengst per eenheid	Sociaal			Koop							
Marktwaarde per eenheid		€ 195.181	€ 219.579		259.000	347.800	368.900	399.000	590.400	376.000	733.900	430.500
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel	€ -			€ 3.758	€ 3.700	€ 3.700	3.100	3.800	3.600	4.000	4.100	4.100
Verkoopprijs per eenheid inclusief eventuele btw	€ 5.953.031	€ 195.181	€ 219.579	€ 26.621.500	259.000	347.800	368.900	399.000	590.400	376.000	733.900	430.500
Stichtingskosten per eenheid	**Sociaal**			**Koop**							
Totale stichtingskosten incl. btw-kosten	€ 5.282.796	€ 148.218,38	€ 204.852,45	20.343.561	€ 167.836	€ 244.312	€ 308.196	€ 303.135	€ 481.211,61	€ 248.356,77	€ 521.405,12	€ 303.135,47
Totale stichtingskosten incl. n.t.v. BTW per m² BVO	€ 2.253	€ 1.976,25	€ 2.363,68	2.071	€ 1.918	€ 1.975	€ 2.072	€ 2.136	€ 2.318,03	€ 2.034,41	€ 2.242,92	€ 2.136,38
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)	€ 670.234,53	€ 46.962,95	€ 14.726,55	€ 7.569.439	€ 91.164	€ 103.488	€ 60.704	€ 95.865	€ 109.188	€ 127.643	€ 212.495	€ 127.365
Fiscaal regime grondverkoop (btw/ovb)		btw	btw		btw	btw	btw	btw	btw	btw	btw	btw
% BTW / OVB		21%	21%		21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Niet terugvorderbare BTW-kosten	116.322	€ 8.150,59	€ 2.555,85	1.313.704	€ 15.822	€ 17.961	€ 10.535	€ 16.638	€ 18.950	€ 22.153	€ 36.879	€ 22.105
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw)	460.000	€ 20.000,00	€ 15.000,00	6.255.735	€ 75.342	€ 85.527	€ 50.169	€ 79.227	€ 90.238	€ 105.490	€ 175.616	€ 105.260
Grondquote	9%	12%	8%	29%	35%	30%	16%	24%	18%	34%	29%	30%

Complexwaarde

	Nominaal		
A2	Programmering		
A2	Overige bijdragen		
A	**Totale ontvangsten**	**€**	**7.157.000**
B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	93.000
B2	Plankosten	€	949.000
B3	Civiele kosten	€	3.279.000
B4	Bovenwijkse kosten	€	-
B5	Risico onvoorzien	€	649.000
B	**Totale uitgaven**	**€**	**4.970.000**
C	**Rente**	**€**	**-6.171**
(A-B-C)	**Kapitaalverloop**	**€**	**2.097.711**

	Netto contant		
A1	Bruto ontvangsten		
A2	Overige bijdragen		
A	**Totale ontvangsten**	**€**	**7.358.000**
B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	96.000
B2	Plankosten	€	990.000
B3	Civiele kosten	€	3.314.000
B4	Bovenwijkse kosten	€	-
B5	Risico onvoorzien	€	649.000
B	**Totale uitgaven**	**€**	**5.049.000**
C	**Rente**	**€**	**-6.527**
(A-B-C)	**Kapitaalverloop**	**€**	**2.219.355**

Netto contante waarde / oppervlakte plangebied = complexwaarde

€2.219.355 / 44.696 m² = **€50,- m²**

Comparatief

Transacties uit het kadaster over 2024 en 2025

Datum	Oppervlakte		Herber_Perceelkoop		prijs per m2	Grondgebruik	Provincie	Gemeente
8-3-2024	4.000	€	100.000	€	25	AKKERLAND	Gelderland	AALTEN
1-5-2024	4.850	€	131.000	€	27	NATUUR	Gelderland	OUDE IJSSELSTREEK
29-8-2024	7.425	€	334.125	€	45	GRASLAND	Gelderland	LOCHEM
1-8-2024	19.565	€	400.000	€	20	GRASLAND	Gelderland	LOCHEM
2-4-2025	7.630	€	343.350	€	45	GRASLAND	Gelderland	LOCHEM
14-4-2025	4.000	€	160.000	€	40	GRASLAND	Gelderland	AALTEN
10-6-2025	5.530	€	119.559	€	22	GRASLAND	Gelderland	OOST GELRE
10-6-2025	3.482	€	75.281	€	22	GRASLAND	Gelderland	OOST GELRE
6-6-2025	13.880	€	300.086	€	22	GRASLAND	Gelderland	OOST GELRE
18-6-2025	2.015	€	61.468	€	31	SNIJMAIS	Gelderland	OUDE IJSSELSTREEK
18-6-2025	17.385	€	530.330	€	31	SNIJMAIS	Gelderland	OUDE IJSSELSTREEK
18-6-2025	12.770	€	389.549	€	31	SNIJMAIS	Gelderland	OUDE IJSSELSTREEK
26-6-2025	6.790	€	308.700	€	45	SNIJMAIS	Gelderland	AALTEN
3-7-2025	76.080	€	4.564.800	€	60	GRASLAND	Gelderland	LOCHEM
	185.402	**€**	**7.818.248**	**€**	**42**			

Complexwaarde €50 m²