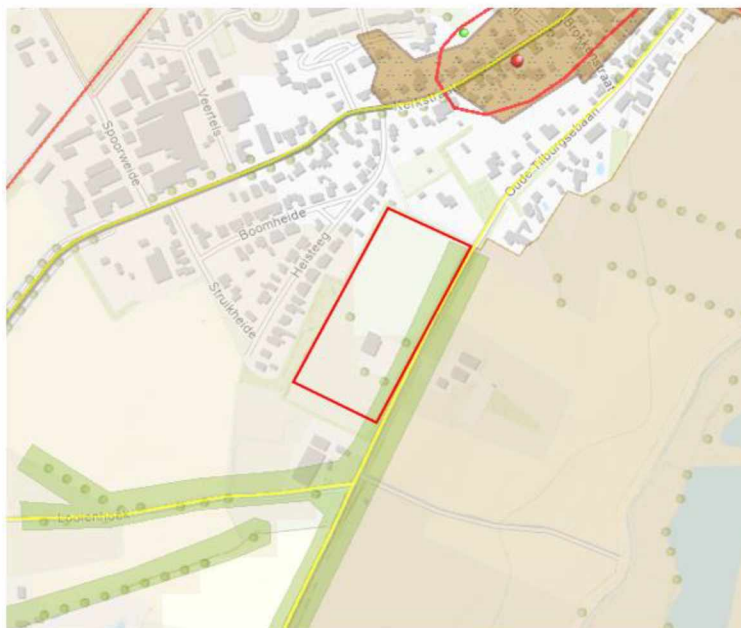


# Grondexploitatie Goirle - vv Riel

---

Gemeente Goirle

---



projectnummer: Goir/2023/PdW/c02  
variant: Variant 1  
versie: Def  
printdatum: 19 december 2023

# Goirle - vv Riel

## Parameters

### Projectgegevens

#### Algemeen

- projectnaam	Goirle - vv Riel
- opdrachtgever	Gemeente Goirle
- kenmerk	Goir/2023/PdW/c02
- prijspeil	2023
- variant	Variant 1
- versie	Def
- datum	19 december 2023
- opgesteld door	5.1,2,e
- gecontroleerd door	5.1,2,e

#### De essentie bv

Hambakenwetering 5  
5231 DD 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 744 0182  
www.ditideessentie.nl  
info@ditideessentie.nl

#### Belangrijke data

- startdatum	2024	1 januari 2024
- goedkeuring bestemmingsplan	2025	
- einddatum	2027	31 december 2027

### Percentages, rente en inflatie

#### Rente

	Voor BP		Na BP	
- kosten (EV)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
- kosten (VV)	99,0%	1,0%	99,0%	1,0%
- kosten (samengesteld)		1,0%		1,0%
- opbrengsten		0,0%		0,0%
- contante waarde		1,0%		1,0%

#### Inflatie

- kosten	2,0%
- opbrengsten	1,0%

### Overige gegevens

#### Onvoorzien

- onvoorzien	10,0%
- plan variant	Vairant 1

# Goirle - vv Riel

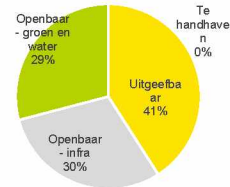
## Kosten en opbrengsten - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle  
projectnummer: Goir/2023/PdW/c02  
prijspeil: 2023

variant: Variant 1  
versie: Def

datum: 19 december 2023  
opgesteld door: 5.1.2.e  
gecontroleerd door: 5.1.2.e

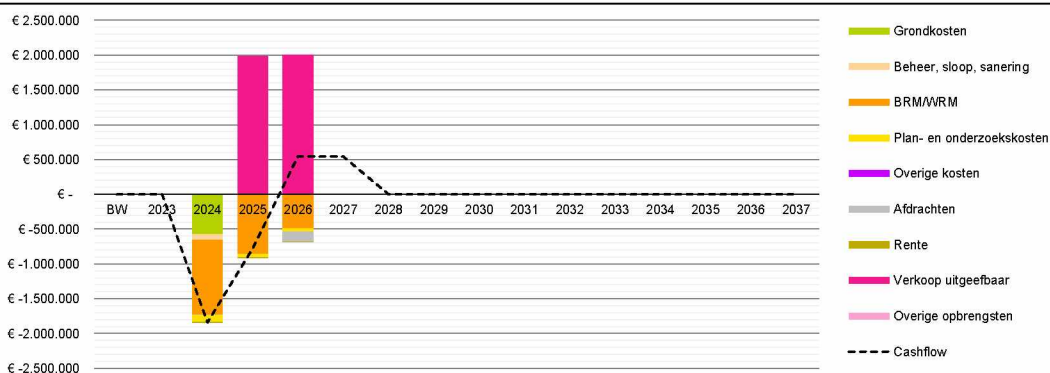
Ruimtegebruik		Totaal
<b>Bruto plangebied</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,78 ha</b>
Te handhaven	0,0%	0,00 ha
Netto plangebied	100,0%	3,78 ha
<b>Netto plangebied</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,78 ha</b>
Uitgeefbaar	40,9%	1,55 ha
Openbaar - infra	30,0%	1,13 ha
Openbaar - groen en water	29,1%	1,10 ha
<b>Aantal woningen</b>		<b>70 won</b>
Gemiddeld aantal won/ha (netto plangebied)		18,5 won/ha



Overzicht kosten	Totaal	/ m <sup>2</sup> netto plangebied
A Historische kosten	€ -	€ -
B Verwervingskosten	€ 567.000	€ 15,00
C Beheer eigendommen	€ 10.395	€ 0,28
D Sloop en sanering	€ 72.380	€ 1,91
E Milieu en archeologie	€ 55.000	€ 1,46
F Bouwrijp maken	€ 1.417.709	€ 37,51
G Woonrijp maken	€ 933.794	€ 24,70
H Planstructurele voorzieningen	€ 11.000	€ 0,29
I Planontwikkelingskosten	€ 140.000	€ 3,70
J Overige kosten	€ 500	€ 0,01
K Bijdragen	€ 138.147	€ 3,65
L Kostenstijging	€ 77.660	€ 2,05
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>€ 3.423.585</b>	<b>€ 90,57</b>

Overzicht opbrengsten	Totaal	/ m <sup>2</sup> netto plangebied
A Opbrengsten 1	€ 3.913.673	€ 103,54
B Opbrengsten 2	€ -	€ -
C Subsidies en bijdragen	€ -	€ -
D Overige opbrengsten	€ -	€ -
E Opbrengstenstijging	€ 78.714	€ 2,08
<b>TOTALE OPBRENGSTEN</b>	<b>€ 3.992.387</b>	<b>€ 105,62</b>

Resumé	Totaal	/ m <sup>2</sup> netto plangebied
OPBRENGSTEN -/ KOSTEN nominaal	€ 567.748	€ 15,02
OPBRENGSTEN -/ KOSTEN reëel	€ 568.802	€ 15,05
Rentekosten	€ 26.051-	€ 0,69-
<b>SALDO OP:</b> 31 december 2027	<b>€ 542.752</b>	<b>€ 14,36</b>
<b>NCW OP:</b> 1 januari 2024	<b>€ 521.574</b>	<b>€ 13,80</b>



# Goirle - vv Riel

## Kosten en opbrengsten - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle  
projectnummer: Goir/2023/PdW/c02  
prijspeil: 2023

variant: Variant 1  
versie: Def

datum: 19 december 2023  
opgesteld door: 5.1.2.e  
gecontroleerd door: 5.1.2.e

Kosten	aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
<b>A Historische kosten</b>				€	-
01 Boekwaarde	-	post	€	- €	-
<b>B Verwervingskosten</b>				€	567.000
01 Aankoopkosten v.v. Riel	37.800	m <sup>2</sup>	€	15,00 €	567.000
02 Verplaatsingskosten	1	post	€	- €	-
03	1	post	€	- €	-
<b>C Beheer eigendommen</b>				€	10.395
01 Beheer plangebied	37.800	m <sup>2</sup>	€	0,25 €	9.450
02	-	post	€	- €	-
03 onvoorzien	10,0%		€	9.450,00 €	945
<b>D Sloop en sanering</b>				€	72.380
01 Opschonen terrein	37.800	m <sup>2</sup>	€	1,00 €	37.800
02 Sanering en sloop	800	m <sup>3</sup>	€	35,00 €	28.000
03 onvoorzien	10,0%		€	65.800,00 €	6.580
<b>E Milieu en archeologie</b>				€	55.000
01 Onderzoeken	1	post	€	50.000,00 €	50.000
02	-	post	€	- €	-
03 onvoorzien	10,0%		€	50.000,00 €	5.000
<b>F Bouwrijp maken</b>				€	1.417.709
01 Toegangswegen en voetpaden	7.560	m <sup>2</sup>	€	89 €	671.328
02 Parkeerplaatsen	3.780	m <sup>2</sup>	€	55 €	206.388
03 Groenvoorzieningen	10.990	m <sup>2</sup>	€	36 €	395.640
04 Bouwkavels	15.470	m <sup>2</sup>	€	1 €	15.470
05 onvoorzien	10,0%		€	1.288.826,00 €	128.883
<b>G Woonrijp maken</b>				€	933.794
01 Toegangswegen en voetpaden	7.560	m <sup>2</sup>	€	59 €	447.552
02 Parkeerplaatsen	3.780	m <sup>2</sup>	€	36 €	137.592
03 Groenvoorzieningen	10.990	m <sup>2</sup>	€	24 €	263.760
04 onvoorzien	10,0%		€	848.904,00 €	84.890
<b>H Planstructurele voorzieningen</b>				€	11.000
01 Aansluiten op naastgelegen plangebied	1	post	€	10.000,00 €	10.000
02	-	post	€	- €	-
03 onvoorzien	10,0%		€	10.000,00 €	1.000
<b>I Planontwikkelingskosten</b>				€	140.000
01 Plankostenscan	1	post	€	140.000,00 €	140.000
02	-	post	€	- €	-
<b>J Overige kosten</b>				€	500
01 Principeverzoek	1	post	€	500,00 €	500
02 Planschade	1	post	€	- €	-
03 Stikstof beoordeling	1	post	€	- €	-
<b>K Bijdragen</b>				€	138.147
01 Afdracht Bovenwijkse voorzieningen	15.470	m <sup>2</sup>	€	8,93 €	138.147
02	-	post	€	- €	-
<b>L Kostenstijging</b>				€	77.660
01 Kostenstijging	1	post	€	77.659,68 €	77.660
<b>Opbrengsten</b>					
<b>A Opbrengsten 1</b>				€	3.913.673
01 Sociale huur	11	st	€	9.096,15 €	95.510
02 Sociale koop	11	st	€	34.332,56 €	360.492
03 Betaalbare koop	28	st	€	62.295,74 €	1.744.281
04 2*1 kap duur	11	st	€	57.623,14 €	605.043
05 Vrijstaand duur	11	st	€	105.556,93 €	1.108.348
<b>E Opbrengstenstijging</b>				€	78.714
01 Opbrengstenstijging	1	post	€	78.714 €	78.714

# Goirle - vv Riel

## Fasering - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle  
projectnummer: Goir/2023/PdW/c02

variant: Variant 1  
versie: Def

datum: 19 december 2023  
opgesteld door: B.1.2.e  
gecontroleerd door: B.1.2.e

Kosten	Totaal	BW	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A Historische kosten	0,0%																
B Verwervingskosten	100,0%			100,0%													
C Beheer eigendommen	100,0%			100,0%													
D Sloop en sanering	100,0%			100,0%													
E Milieu en archeologie	100,0%			100,0%													
F Bouwrijp maken	100,0%			75,0%	25,0%												
G Woonrijp maken	100,0%				50,0%	50,0%											
H Planstructurele voorzieningen	100,0%				100,0%												
I Planontwikkelingskosten	100,0%			33,0%	34,0%	33,0%											
J Overige kosten	100,0%						100,0%										
K Bijdragen	100,0%						100,0%										
Opbrengsten	Totaal	BW	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A Opbrengsten 1	100,0%				50,0%	50,0%											
B Opbrengsten 2	100,0%				50,0%	50,0%											
C Subsidies en bijdragen	100,0%				50,0%	50,0%											
D Overige opbrengsten	100,0%				50,0%	50,0%											

# Goirle - vv Riel

## Renteberekening - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle  
projectnummer: Goir2023/PVVW02

variant: Variant 1  
versie: Def

datum: 19 december 2023  
opgesteld door: [naam]  
gecontroleerd door: [naam]

### Uitgangspunten renteberekening

<b>Data:</b>	<b>Rente:</b>	<b>Kosten- en opbrengstenstijging</b>
Startdatum: 2024	Rente kosten voor BP: 1,0%	Kostenstijging: 2,0%
Datum BP: 2025	Rente kosten na BP: 1,0%	Opbrengstenstijging: 1,0%
Einddatum: 2027	Rente opbrengsten: 0,0%	
	Rente ov: 1,0%	

Kosten	Totaal	BW	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A Historische kosten	€ 567.000			€ 567.000													
B Verwervingskosten	€ 10.395			€ 10.395													
C Beheer eigendommen	€ 72.380			€ 72.380													
D Sloop en sanering	€ 55.000			€ 55.000													
E Milieu en archeologie	€ 1.417.709			€ 1.063.281	€ 354.427												
F Bouwrijp maken	€ 933.794				€ 466.897	€ 466.897											
G Woonrijp maken	€ 11.000				€ 11.000												
H Planstructurele voorzieningen	€ 140.000			€ 48.200	€ 47.600	€ 46.200											
I Planontwikkelingskosten	€ 500																
J Overige kosten	€ 138.147																
K Bijdragen	€ 3.345.925			€ 1.814.256	€ 879.924	€ 651.744											
<b>Netto kosten</b>																	

L Kostenstijging	Totaal	BW	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A Historische kosten	€ 5.642			€ 5.642													
B Verwervingskosten	€ 103			€ 103													
C Beheer eigendommen	€ 720			€ 720													
D Sloop en sanering	€ 547			€ 547													
E Milieu en archeologie	€ 21.266			€ 10.560	€ 10.686												
F Bouwrijp maken	€ 37.773				€ 14.077	€ 23.696											
G Woonrijp maken	€ 332				€ 332												
H Planstructurele voorzieningen	€ 4.240			€ 480	€ 1.435	€ 2.345											
I Planontwikkelingskosten	€ 25					€ 25											
J Overige kosten	€ 7.011					€ 7.011											
K Bijdragen	€ 3.423.595			€ 1.832.309	€ 905.454	€ 684.822											
<b>Totale kosten</b>																	

Opbrengsten	Totaal	BW	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A Opbrengsten 1	€ 3.913.873				€ 1.956.837	€ 1.956.837											
B Opbrengsten 2																	
C Subsidies en bijdragen																	
D Overige opbrengsten																	
<b>Netto opbrengsten</b>	€ 3.913.873				€ 1.956.837	€ 1.956.837											
<b>E Opbrengstenstijging</b>																	
A Opbrengsten 1	€ 78.714				€ 29.426	€ 49.288											
B Opbrengsten 2																	
C Subsidies en bijdragen																	
D Overige opbrengsten																	
<b>Totale opbrengsten</b>	€ 3.992.387				€ 1.986.262	€ 2.006.125											

Jaarsaldo's, rente en cashflow	Totaal	BW	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Jaarsaldo (exclusief rente)	€ 666.802			€ 1.832.309	€ 1.079.809	€ 1.321.303											
Rente	€ 26.051			€ 0.162	€ 13.016	€ 3.873											
Jaarsaldo (inclusief rente)	€ 642.752			€ 1.841.471	€ 1.066.793	€ 1.317.430											
Financieringsbehoefte				€ 1.841.471	€ 774.678	€ 542.752	€ 542.752										
NCW	€ 621.574																

### Cashflow grafiek



# Goirle - vv Riel

## Ruimtebalans - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle  
projectnummer: Goir/2023/PdW/c02  
prijspeil:

variant: Variant 1  
2023 versie: Def

datum: 19 december 2023  
opgesteld door: S.1.2.e  
gecontroleerd door: S.1.2.e

### Ruimtegebruik

Variant		
Uitgeefbaar	15.470 m <sup>2</sup>	41%
Groen	10.990 m <sup>2</sup>	29%
Verharding	7.560 m <sup>2</sup>	20%
Half verharding (parkeren)	3.780 m <sup>2</sup>	10%
<b>Netto plangebied</b>	<b>37.800 m<sup>2</sup></b>	37.800 m <sup>2</sup>
Te handhaven	0 m <sup>2</sup>	

# Goirle - vv Riel

## Opex - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle  
projectnummer: Goir/2023/PdW/c02  
prijspeil:

variant: Variant 1  
2023 versie: Def

datum: 19 december 2023  
opgesteld door: B.1.2.a  
gecontroleerd door: B.1.2.a

Gegevens	Sociale huur	Sociale koop	Betaalbare koop	2*1 kap duur	Vrijstaand duur	
<b>A Per woning</b>						
Bruto oppervlak / won (m <sup>2</sup> bvo)	110 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
Bruto/netto verhouding in woning	75%	75%	75%	75%	78%	
Netto oppervlak / won (m <sup>2</sup> go)	83 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	
Kaveloppervlak	90 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
<b>B Totalen</b>						
Aantal woningen	11 won	11 won	28 won	11 won	11 won	70 won
Bruto oppervlak totaal (m <sup>2</sup> bvo)	1.155 m <sup>2</sup>	1.565 m <sup>2</sup>	4.620 m <sup>2</sup>	1.838 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>	
Netto oppervlak totaal (m <sup>2</sup> bvo)	866 m <sup>2</sup>	1.173 m <sup>2</sup>	3.465 m <sup>2</sup>	1.378 m <sup>2</sup>	1.638 m <sup>2</sup>	
Opbrengsten	Sociale huur	Sociale koop	Betaalbare koop	2*1 kap duur	Vrijstaand duur	
<b>A Per woning</b>						
Huurprijs/maand/won (incl btw)	€ 808,06	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
BAR	4,0%	0,0%	0,0%	0%	0%	
Opbrengst VON / m <sup>2</sup> go	€ 2.938	€ 3.177	€ 3.273	€ 3.810	€ 4.006	
<b>Opbrengst VON / won</b>	<b>€ 242.418</b>	<b>€ 355.000</b>	<b>€ 405.000</b>	<b>€ 500.000</b>	<b>€ 625.000</b>	
BTW 21%	€ 42.073	€ 61.612	€ 70.289	€ 86.777	€ 108.471	
Opbrengst excl. BTW / won	€ 200.345	€ 293.388	€ 334.711	€ 413.223	€ 516.529	
<b>B Totalen</b>						
Opbrengst VON totaal	€ 2.545.389	€ 3.727.500	€ 11.340.000	€ 5.250.000	€ 6.562.500	
BTW totaal	€ 441.762	€ 646.921	€ 1.968.099	€ 911.157	€ 1.138.946	
<b>Opbrengst excl. BTW totaal</b>	<b>€ 2.103.627</b>	<b>€ 3.080.579</b>	<b>€ 9.371.901</b>	<b>€ 4.338.843</b>	<b>€ 5.423.554</b>	
Kosten	Sociale huur	Sociale koop	Betaalbare koop	2*1 kap duur	Vrijstaand duur	
<b>A Per woning Basis</b>						
Directe bouwkosten / m <sup>2</sup> bvo	€ 1.369	€ 1.369	€ 1.300	€ 1.600	€ 1.618	
Totale directe bouwkosten / won	€ 150.590	€ 203.981	€ 214.500	€ 280.000	€ 323.600	
Bijkomende kosten 24%	€ 36.142	€ 48.955	€ 51.480	€ 67.200	€ 77.664	
AK 3%	€ 4.518	€ 6.119	€ 6.435	€ 8.400	€ 9.708	
Totaal bouwkosten / won	€ 191.249	€ 259.056	€ 272.415	€ 355.600	€ 410.972	
<b>B Totalen</b>						
Totale directe bouwkosten	€ 1.581.195	€ 2.141.801	€ 6.006.000	€ 2.940.000	€ 3.397.800	€ 14.485.601
Totaal AK	€ 47.436	€ 64.254	€ 180.180	€ 88.200	€ 101.934	€ 434.568
Totaal bijkomende kosten	€ 379.487	€ 514.032	€ 1.441.440	€ 705.600	€ 815.472	€ 3.476.544
<b>Totaal bouwkosten</b>	<b>€ 2.008.118</b>	<b>€ 2.720.087</b>	<b>€ 7.627.620</b>	<b>€ 3.733.800</b>	<b>€ 4.315.206</b>	<b>€ 18.396.713</b>
Resultaat	Sociale huur	Sociale koop	Betaalbare koop	2*1 kap duur	Vrijstaand duur	
<b>A Per woning</b>						
Bruto resultaat / won	€ 9.096	€ 34.333	€ 62.296	€ 57.623	€ 105.557	
Af 0% resultaat over opbrengst exc. BTW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
<b>Netto resultaat / won</b>	<b>€ 9.096</b>	<b>€ 34.333</b>	<b>€ 62.296</b>	<b>€ 57.623</b>	<b>€ 105.557</b>	
netto resultaat / m <sup>2</sup> bvo	€ 83	€ 230	€ 378	€ 329	€ 528	
kaveloppervlak	90 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
netto resultaat / m <sup>2</sup> kaveloppervlak	€ 101	€ 312	€ 445	€ 144	€ 211	
<b>B Totalen</b>						
Netto resultaat	€ 95.510	€ 360.492	€ 1.744.281	€ 605.043	€ 1.108.348	€ 3.818.163