

Van: Zico Broekstra/NLD <Zico.Broekstra@eur.cushwake.com>

Datum: 8 april 2021 om 10:03:54 CEST

Onderwerp: RE: Keu-oost taxatie Cushman

Goedemorgen ,

Bijgaand treffen jullie de samenvattingsbladen van de drie scenario's. Onderstaand een tekstuele uiteenzetting van de uitgangspunten die zijn gehanteerd en kunnen worden gedeeld met de wederpartij:

- Scenario A
 - In dit scenario gaan wij uit van een scenario met enkel huurwoningen, daarvan zijn er 16 sociaal verhuurd en 18 in de vrije sector;
 - Wij gaan uit van 1,5 parkeerplaatsen per vrije sector huurwoningen en 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning;
 - Voor de vrije sector huurwoningen gaan wij uit van € 15,75 tot € 16,60 huur per m² per maand. Voor de parkeerplaatsen rekenen wij € 100,- per plaats per maand voor de vrije sector huurwoningen. Parkeren voor de sociale huurwoningen is gratis;
 - Als vormfactor houden wij 72% aan voor alle woningen;
 - Als bouwkosten houden wij € 1.367 tot € 1.408 per m² aan exclusief B.T.W.. De kosten voor het realiseren van de parkeerplaatsen ramen wij op € 5.000,- per plaats op het maaiveld;
 - Kosten voor het bouwrijp maken zijn in totaal € 305.000,- voor het gehele terrein;
 - Aansluitkosten zijn geraamd op € 3.500,- per eenheid;
 - In de residuele berekening zijn de opbrengsten en alle kosten inclusief B.T.W.;
 - De waarde van het gehele terrein in dit scenario is **€ 1.890.000,-**, hiervan is het gedeelte van de gemeente Huizen **€ 1.340.000,-**
- Scenario A+
 - In dit scenario gaan wij uit van een scenario met 16 sociale huurwoningen en 18 koopwoningen in de vrije sector;
 - Wij gaan uit van 1,5 parkeerplaatsen per vrije sector koopwoningen en 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning;
 - Parkeren voor de sociale huurwoningen is gratis;
 - Als vormfactor houden wij 72% aan voor alle woningen;
 - De leegwaarde v.o.n. inclusief B.T.W. is ingeschat op € 4.324,- tot € 4.750,- per m² g.b.o. exclusief parkeerplaats;
 - De opbrengsten per parkeerplaats zijn geraamd op € 10.000,- voor de vrije sector koopwoningen.
 - Als bouwkosten houden wij € 1.367 tot € 1.408 per m² aan exclusief B.T.W.. De kosten voor het realiseren van de parkeerplaatsen ramen wij op € 5.000,- per plaats op het maaiveld;
 - Kosten voor het bouwrijp maken zijn in totaal € 305.000,- voor het gehele terrein;
 - Aansluitkosten zijn geraamd op € 3.500,- per eenheid;

- In de residuele berekening zijn de opbrengsten en alle kosten inclusief B.T.W.;
- De waarde van het gehele terrein in dit scenario is **€1.770.000,-**, hiervan is het gedeelte van de gemeente Huizen **€1.250.000,-**
- Scenario B+
 - In dit scenario gaan wij uit van een scenario met 34 koopwoningen in de vrije sector;
 - Wij gaan uit van 1,5 parkeerplaatsen per vrije sector koopwoningen;
 - Als vormfactor houden wij 72% aan voor alle woningen;
 - De leegwaarde v.o.n. inclusief B.T.W. is ingeschat op € 4.324,- tot € 4.860,- per m² g.b.o. exclusief parkeerplaats;
 - De opbrengsten per parkeerplaats zijn geraamd op € 10.000,- voor de vrije sector koopwoningen.
 - Als bouwkosten houden wij € 1.367 tot € 1.408 per m² aan exclusief B.T.W.. De kosten voor het realiseren van de parkeerplaatsen ramen wij op € 5.000,- per plaats op het maaiveld;
 - Kosten voor het bouwrijp maken zijn in totaal € 305.000,- voor het gehele terrein;
 - Aansluitkosten zijn geraamd op € 3.500,- per eenheid;
 - In de residuele berekening zijn de opbrengsten en alle kosten inclusief B.T.W.;
 - De waarde van het gehele terrein in dit scenario is **€2.760.000,-**, hiervan is het gedeelte van de gemeente Huizen **€1.950.000,-**

Als er verder nog vragen zijn vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Zico Broekstra

Valuation & Advisory

Mobile: +31 (6) 217 12 141

zico.broekstra@cushwake.com

P.O. Box 74030, 1070 BA Amsterdam, The Netherlands

Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, The Netherlands

[Facebook](#) | [Linkedin](#) | [Twitter](#) | [YouTube](#)

Regulated by RICS

Waardeoverzicht

C&Wref : T177074_ / RM_ONTW_VAL1.0_04022021

Gemeente Huizen

Waardepeildatum : 25-1-2021 / concept

PROGRAMMA	KOOPWONINGEN	HUURWONINGEN	BOG 1	BOG 2	BOG 3	MAATSCHAPPELIJK	BOUWPERCELEN	PARKEREN	TOTAAL
Aantal	34							51	
Totaal GBO / VVO	2.120								
Totaal BVO	2.944								2.944
Vormfactor	72%								
OPBRENGSTEN									
Waarde per m ² GBO / VVO	4.652								
Waarde per eenheid	290.047							10.000	
Totale opbrengst (incl. BTW)	9.861.608							510.000	
Totale opbrengst (excl. BTW)	9.861.608							510.000	10.371.608
INVESTERINGSKOSTEN (excl. BTW)									
Aanneemsom per m ² BVO	1.651								
Aanneemsom per eenheid	142.970							5.000	
Totale aanneemsom	4.860.964							255.000	5.115.964
Bijkomende kosten (% van aanneemsom)	22,3%							18,7%	22,2%
Bijkomende kosten	1.085.712							47.791	1.133.503
Winst & Risico (% van tot. opbrengst excl. BTW)	8,0%							8,0%	8,0%
Winst & Risico	788.929							40.800	829.729
Totale investeringskosten	6.735.604							343.591	7.079.196
RESULTAAT									
Grondquote (grondwaarde / opbrengsten excl. BTW)	31,7%							32,6%	31,7%
Residuele waarde	3.126.004							166.409	3.292.412
Residuele waarde per m ² b.v.o.	1.062								
Waarde in bouwrijpe staat vrij op naam									3.292.412
Kosten bouwrijp maken									304.775
Correctie									
Waarde vrij op naam									2.987.637
Notariskosten / kad. recht vlg. tarief								0,28%	7.830
Overdrachtsbelasting								8,00%	220.726
Waarde kosten koper afgerond in EUR									2.759.080
Waarde per m² perceel									981
Deel gemeente Huizen									1.950.000

Waardeoverzicht

C&Wref : T177074_ / RM_ONTW_VAL1.0_04022021

Gemeente Huizen

Waardepeildatum : 25-1-2021 / concept

PROGRAMMA	KOOPWONINGEN	HUURWONINGEN	BOG 1	BOG 2	BOG 3	MAATSCHAPPELIJK	BOUWPERCELEN	PARKEREN	TOTAAL
Aantal	18	16						38	
Totaal GBO / VVO	1.322	798							
Totaal BVO	1.836	1.109							2.944
Vormfactor	72%	72%							
OPBRENGSTEN									
Waarde per m² GBO / VVO	4.527	3.714							
Waarde per eenheid	332.367	185.266						7.068	
Totale opbrengst (incl. BTW)	5.982.600	2.964.263						270.000	
Totale opbrengst (excl. BTW)	5.982.600	2.964.263						270.000	9.216.863
INVESTERINGSKOSTEN (excl. BTW)									
Aanneemsom per m² BVO	1.654	1.704							
Aanneemsom per eenheid	168.661	118.066						5.000	
Totale aanneemsom	3.035.906	1.889.058						191.000	5.115.964
Bijkomende kosten (% van aanneemsom)	21,6%	23,7%						17,8%	22,2%
Bijkomende kosten	656.912	446.804						33.993	1.137.710
Winst & Risico (% van tot. opbrengst excl. BTW)	8,0%	8,0%						8,0%	8,0%
Winst & Risico	478.608	237.141						21.600	737.349
Totale investeringskosten	4.171.426	2.573.003						246.593	6.991.023
RESULTAAT									
Grondquote (grondwaarde / opbrengsten excl. BTW)	30,3%	13,2%						8,7%	24,1%
Residuele waarde	1.811.174	391.260						23.407	2.225.840
Residuele waarde per m² b.v.o.	987	353							
Waarde in bouwrijpe staat vrij op naam									2.225.840
Kosten bouwrijp maken									304.775
Correctie									
Waarde vrij op naam									1.921.065
Notariskosten / kad. recht vlg. tarief								0,34%	6.054
Overdrachtsbelasting								8,00%	141.853
Waarde kosten koper afgerond in EUR									1.773.158
Waarde per m² perceel									1.770.000
Deel gemeente Huizen									629
									1.250.000

Waardeoverzicht

C&Wref : T177074_ / RM_ONTW_VAL1.0_04022021

Gemeente Huizen

Waardepeildatum : 25-1-2021 / concept

PROGRAMMA	KOOPWONINGEN	HUURWONINGEN	BOG 1	BOG 2	BOG 3	MAATSCHAPPELIJK	BOUWPERCELEN	PARKEREN	TOTAAL
Aantal		34						38	
Totaal GBO / VVO		2.120							
Totaal BVO		2.944							2.944
Vormfactor		72%							
OPBRENGSTEN									
Waarde per m² GBO / VVO		4.280							
Waarde per eenheid		266.845						10.000	
Totale opbrengst (incl. BTW)		9.072.720						382.000	
Totale opbrengst (excl. BTW)		9.072.720						382.000	9.454.720
INVESTERINGSKOSTEN (excl. BTW)									
Aanneemsom per m² BVO		1.673							
Aanneemsom per eenheid		144.852						5.000	
Totale aanneemsom		4.924.964						191.000	5.115.964
Bijkomende kosten (% van aanneemsom)		24,1%						21,8%	24,0%
Bijkomende kosten		1.185.520						41.635	1.227.155
Winst & Risico (% van tot. opbrengst excl. BTW)		8,0%						8,0%	8,0%
Winst & Risico		725.818						30.560	756.378
Totale investeringskosten		6.836.302						263.195	7.099.496
RESULTAAT									
Grondquote (grondwaarde / opbrengsten excl. BTW)		24,6%						31,1%	24,9%
Residuele waarde		2.236.418						118.805	2.355.224
Residuele waarde per m² b.v.o.		760							
Waarde in bouwrijpe staat vrij op naam									2.355.224
Kosten bouwrijp maken									304.775
Correctie									
Waarde vrij op naam									2.050.449
Notariskosten / kad. recht vlg. tarief								0,33%	6.305
Overdrachtsbelasting								8,00%	151.418
Waarde kosten koper afgerond in EUR									1.892.725
Waarde per m² perceel									672
Deel gemeente Huizen									1.340.000