

# Bijlage 1 Prijs effect Op Buuren Dorp

## Berekening effect groen en water Fase 1 Op Buuren Dorp

Bouw- of Kavelnr	Soort woning	Totale opper- vlakte	ligging  aan water / groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's woning	KWP Excl. BTW
8.28	Geschakeld	92	Nee	464	120	€ 238.655
8.29	Geschakeld	104	Nee	464	120	€ 243.277
8.30	Geschakeld	107	Nee	421	120	€ 232.773
8.31	Geschakeld	123	Nee	421	120	€ 235.294
		426		1770		€ 950.000

Gemiddelde kavelgrootte	107
Gemiddelde inhoud	443
Gemiddelde woningprijs	€ 237.500
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 42.600
Kale woningprijs	€ 194.900 <sup>1</sup>
Prijs per m <sup>3</sup>	€ 440

7.16	Geschakeld	99	Ja	423	120	€ 236.134
7.17	Geschakeld	98	Ja	423	120	€ 236.134
7.18	Geschakeld	98	Ja	439	120	€ 239.496
7.19	Geschakeld	100	Ja	439	120	€ 239.496
7.21	Geschakeld	99	Ja	421	120	€ 228.571
7.22	Geschakeld	97	Ja	421	120	€ 228.571
7.23	Geschakeld	109	Ja	439	120	€ 236.975
		700		3005		€ 1.645.378

Gemiddelde kavelgrootte	100
Gemiddelde inhoud	429
Gemiddelde woningprijs	€ 235.054

<sup>1</sup> De kale woningprijs is de v.o.n. prijs van de woning, verminderd met de prijs van de grond onder de woning. Op deze manier wordt de invloed van de kavelgrootte op de totale woningprijs weggenomen.

Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 40.000
Kale woningprijs	€ 195.054
Prijs per m <sup>3</sup>	€ 454

Verschil	€ 14
Waarestijging	3,2%

Berekening effect groen en water Fase 2 Op Buuren Dorp

Bouw- of Kavelnr	Soort woning	Totale opper- vlakke	ligging aan water / groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's woning	KWP Excl. BTW
1.15	Geschakeld	134	Nee	521	140	€ 302.521
1.16	Geschakeld	130	Nee	521	140	€ 302.521
1.17	Geschakeld	128	Nee	533	140	€ 302.521
1.18	Geschakeld	126	Nee	528	140	€ 302.521
1.19	Geschakeld	126	Nee	528	140	€ 302.521
		644		2631		€ 1.512.605

Gemiddelde kavelgrootte	129
Gemiddelde inhoud	526
Gemiddelde woningprijs	€ 302.521
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 51.520
Kale woningprijs	€ 251.001
Prijs per m <sup>3</sup>	€ 477

1.20	Geschakeld	147	Ja	627	120	€ 407.563
1.21	Geschakeld	129	Ja	558	120	€ 390.756
1.22	Geschakeld	140	Ja	542	120	€ 382.353
1.23	Geschakeld	141	Ja	544	120	€ 386.555
1.24	Geschakeld	141	Ja	556	120	€ 403.361
1.25	Geschakeld	145	Ja	570	120	€ 411.765
		843		3397		€ 2.382.353

Gemiddelde kavelgrootte	140,5
Gemiddelde inhoud	566
Gemiddelde woningprijs	€ 397.059
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 56.200
Correctie extra parkeerplaats	€ 25.000
Kale woningprijs	€ 315.859
Prijs per m <sup>3</sup>	€ 558

Verschil	€ 81
Waarestijging	17,0%

## Bijlage 2 Prijseffect Op Buuren Buiten

Berekening effect groen en water De Poortwachtershof Op Buuren Buiten, geschakelde woningen.

Bouw- of Kavelnr	Soort woning	Totale opper- vlakte	ligging  aan water /  groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's  woning	KWP  Excl. BTW
19	Geschakeld	202	Nee	530	180	€ 424.370
20	Geschakeld	192	Nee	530	180	€ 419.328
		394				€ 843.697

Gemiddelde kavelgrootte	197
Gemiddelde woningprijs	€ 421.849
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 59.100
Kale woningprijs	€ 362.749

23	Geschakeld	194	Ja	530	180	€ 445.378
24	Geschakeld	194	Ja	530	180	€ 445.378
		388				€ 890.756

Gemiddelde kavelgrootte	194
Gemiddelde woningprijs	€ 445.378
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 58.200
Kale woningprijs	€ 387.178

Verschil	€ 24.429
Waardestijging	6,7%

Berekening effect groen en water De Poortwachtershof Op Buuren Buiten, hoekwoningen.

Bouw- of Kavelnr	Soort woning	Totale opper- vlakte	ligging  aan water /  groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's  woning	KWP  Excl. BTW
21	Hoekwoning	266	Nee	530	180	€ 424.370
		266				€ 424.370

Gemiddelde kavelgrootte	266
Gemiddelde woningprijs	€ 424.370
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 99.750
Kale woningprijs	€ 324.620

25	Hoekwoning	240	Ja	530	180	€ 445.378
		240				€ 445.378

Gemiddelde kavelgrootte	240
Gemiddelde woningprijs	€ 445.378
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 90.000
Kale woningprijs	€ 355.378

Verschil	€ 30.758
Waardestijging	9,5%

Berekening effect groen en water De Regenten Orangerie Op Buuren Buiten

Bouw- of Kavelnr	Soort woning	Totale opper- vlakke	ligging aan water / groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's woning	KWP Excl. BTW
79	Geschakeld	370	Nee	897	299	€ 605.042
98	Geschakeld	364	Nee	897	299	€ 600.840
		734				€ 1.205.882

Gemiddelde kavelgrootte	367
Gemiddelde woningprijs	€ 602.941
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 137.625
Kale woningprijs	€ 465.316

6	Geschakeld	238	Ja	897	299	€ 630.252
7	Geschakeld	267	Ja	897	299	€ 626.050
		505				€ 1.256.303

Gemiddelde kavelgrootte	252,5
Gemiddelde woningprijs	€ 628.151
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 94.688
Kale woningprijs	€ 533.464

Vershil	€ 68.148
Waardestijging	14,6%

## Bijlage 3 Prijseffect De Leihagen

Berekening effect groen en water De Leihagen type Virginia

Bouw- of Kavelnr	Architect	Soort woning	type aan- duiding	Totale opper- vlakte	ligging aan water / groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's woning	KWP Excl. BTW
19	Ritzen	2^1 kap	Virginia	311	Nee	614	140,9	€ 285.294
20	Ritzen	2^1 kap	Virginia	263	Nee	614	140,9	€ 275.210
26	Ritzen	2^1 kap	Virginia	291	Nee	614	140,9	€ 281.092
27	Ritzen	2^1 kap	Virginia	309	Nee	614	140,9	€ 285.294
32	Ritzen	2^1 kap	Virginia	290	Nee	614	140,9	€ 279.412
33	Ritzen	2^1 kap	Virginia	291	Nee	614	140,9	€ 279.412
39	Ritzen	2^1 kap	Virginia	280	Nee	614	140,9	€ 268.908
40	Ritzen	2^1 kap	Virginia	281	Nee	614	140,9	€ 268.908
41	Ritzen	2^1 kap	Virginia	294	Nee	614	140,9	€ 277.311
42	Ritzen	2^1 kap	Virginia	299	Nee	614	140,9	€ 279.412
43	Ritzen	2^1 kap	Virginia	287	Nee	614	140,9	€ 277.311
44	Ritzen	2^1 kap	Virginia	313	Nee	614	140,9	€ 283.613
67	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 268.487
68	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 268.487
73	Ritzen	2^1 kap	Virginia	279	Nee	614	140,9	€ 275.210
74	Ritzen	2^1 kap	Virginia	279	Nee	614	140,9	€ 275.210
80	Ritzen	2^1 kap	Virginia	446	Nee	614	140,9	€ 323.529
81	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 262.605
88	Ritzen	2^1 kap	Virginia	314	Nee	614	140,9	€ 281.513
89	Ritzen	2^1 kap	Virginia	315	Nee	614	140,9	€ 281.513
94	Ritzen	2^1 kap	Virginia	283	Nee	614	140,9	€ 275.210
95	Ritzen	2^1 kap	Virginia	284	Nee	614	140,9	€ 275.210
104	Ritzen	2^1 kap	Virginia	263	Nee	614	140,9	€ 268.487
105	Ritzen	2^1 kap	Virginia	265	Nee	614	140,9	€ 268.487
114	Ritzen	2^1 kap	Virginia	384	Nee	614	140,9	€ 292.017
115	Ritzen	2^1 kap	Virginia	364	Nee	614	140,9	€ 281.513
119	Ritzen	2^1 kap	Virginia	230	Nee	614	140,9	€ 258.403
120	Ritzen	2^1 kap	Virginia	231	Nee	614	140,9	€ 258.403
123	Ritzen	2^1 kap	Virginia	243	Nee	614	140,9	€ 262.605
124	Ritzen	2^1 kap	Virginia	244	Nee	614	140,9	€ 262.605
127	Ritzen	2^1 kap	Virginia	274	Nee	614	140,9	€ 271.008
128	Ritzen	2^1 kap	Virginia	275	Nee	614	140,9	€ 271.008
				9265				€ 8.822.687



Gemiddelde kavelgrootte	290
Gemiddelde woningprijs	€ 275.709
Gemiddelde kavelprijs	€ 79.621
Kale woningprijs	€ 196.088

6	Ritzen	2^1 kap	Virginia	357	Ja	614	140,9	€ 289.916
7	Ritzen	2^1 kap	Virginia	380	Ja	614	140,9	€ 298.319
53	Ritzen	2^1 kap	Virginia	296	Ja	614	140,9	€ 281.092
54	Ritzen	2^1 kap	Virginia	309	Ja	614	140,9	€ 283.613
57	Ritzen	2^1 kap	Virginia	240	Ja	614	140,9	€ 262.605
58	Ritzen	2^1 kap	Virginia	240	Ja	614	140,9	€ 262.605
				1822				€ 1.678.150

Gemiddelde kavelgrootte	304
Gemiddelde woningprijs	€ 279.692
Gemiddelde kavelprijs	€ 83.508
Kale woningprijs	€ 196.183

Vershil	€ 95
Waardestijging	0,0%

Berekening effect groen en water De Leihagen type Simone

Bouw- of Kavelnr	Architect	Soort woning	type aan- duiding	Totale opper- vlakte	ligging aan water / groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's woning	KWP Excl. BTW
23	K3	2^1 kap	Simone	290	Nee	564	130,9	€ 268.487
24	K3	2^1 kap	Simone	291	Nee	564	130,9	€ 268.487
25	K3	2^1 kap	Simone	291	Nee	564	130,9	€ 268.487
29	K3	2^1 kap	Simone	291	Nee	564	130,9	€ 268.487
30	K3	2^1 kap	Simone	290	Nee	564	130,9	€ 266.807
31	K3	2^1 kap	Simone	291	Nee	564	130,9	€ 266.807
34	K3	2^1 kap	Simone	290	Nee	564	130,9	€ 266.807
35	K3	2^1 kap	Simone	291	Nee	564	130,9	€ 266.807
36	K3	2^1 kap	Simone	290	Nee	564	130,9	€ 266.807
37	K3	2^1 kap	Simone	303	Nee	564	130,9	€ 268.908
65	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 262.605
66	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 258.403
69	K3	2^1 kap	Simone	261	Nee	564	130,9	€ 258.403
70	K3	2^1 kap	Simone	261	Nee	564	130,9	€ 258.403
71	K3	2^1 kap	Simone	279	Nee	564	130,9	€ 262.605
72	K3	2^1 kap	Simone	279	Nee	564	130,9	€ 262.605
75	K3	2^1 kap	Simone	279	Nee	564	130,9	€ 262.605
76	K3	2^1 kap	Simone	279	Nee	564	130,9	€ 262.605
77	K3	2^1 kap	Simone	272	Nee	564	130,9	€ 260.504
78	K3	2^1 kap	Simone	265	Nee	564	130,9	€ 254.202
84	K3	2^1 kap	Simone	320	Nee	564	130,9	€ 268.908
85	K3	2^1 kap	Simone	307	Nee	564	130,9	€ 266.807
86	K3	2^1 kap	Simone	310	Nee	564	130,9	€ 266.807
87	K3	2^1 kap	Simone	311	Nee	564	130,9	€ 266.807
90	K3	2^1 kap	Simone	318	Nee	564	130,9	€ 268.908
91	K3	2^1 kap	Simone	319	Nee	564	130,9	€ 268.908
92	K3	2^1 kap	Simone	335	Nee	564	130,9	€ 273.109
93	K3	2^1 kap	Simone	299	Nee	564	130,9	€ 264.706
96	K3	2^1 kap	Simone	291	Nee	564	130,9	€ 264.706
97	K3	2^1 kap	Simone	271	Nee	564	130,9	€ 259.664
102	K3	2^1 kap	Simone	302	Nee	564	130,9	€ 266.807
103	K3	2^1 kap	Simone	283	Nee	564	130,9	€ 265.126
106	K3	2^1 kap	Simone	262	Nee	564	130,9	€ 250.000
107	K3	2^1 kap	Simone	262	Nee	564	130,9	€ 250.000
108	K3	2^1 kap	Simone	242	Nee	564	130,9	€ 250.000
109	K3	2^1 kap	Simone	241	Nee	564	130,9	€ 250.000
110	K3	2^1 kap	Simone	239	Nee	564	130,9	€ 250.000
111	K3	2^1 kap	Simone	239	Nee	564	130,9	€ 250.000
117	K3	2^1 kap	Simone	287	Nee	564	130,9	€ 254.202

118	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 258.403
121	K3	2^1 kap	Simone	236	Nee	564	130,9	€ 245.798
122	K3	2^1 kap	Simone	238	Nee	564	130,9	€ 245.798
125	K3	2^1 kap	Simone	249	Nee	564	130,9	€ 250.000
126	K3	2^1 kap	Simone	250	Nee	564	130,9	€ 250.000
				12324				€ 11.485.295

Gemiddelde kavelgrootte	280
Gemiddelde woningprijs	€ 261.029
Gemiddelde kavelprijs	€ 77.025
Kale woningprijs	€ 184.004

48	K3	2^1 kap	Simone	399	Ja	564	130,9	€ 296.218
49	K3	2^1 kap	Simone	383	Ja	564	130,9	€ 292.017
55	K3	2^1 kap	Simone	254	Ja	564	130,9	€ 251.681
56	K3	2^1 kap	Simone	251	Ja	564	130,9	€ 250.840
59	K3	2^1 kap	Simone	228	Ja	564	130,9	€ 246.639
60	K3	2^1 kap	Simone	224	Ja	564	130,9	€ 245.798
				1739				€ 1.583.193

Gemiddelde kavelgrootte	290
Gemiddelde woningprijs	€ 263.866
Gemiddelde kavelprijs	€ 79.704
Kale woningprijs	€ 184.161

Verschil	€ 157
Waardestijging	0,1%

Berekening effect groen en water De Leihagen type Toni

Bouw- of Kavelnr	Architect	Soort woning	type aan- duiding	Totale opper- vlakke	ligging aan water / groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's woning	KWP Excl. BTW
63	K3	vrijstaand	Toni	384	Nee	594	152,4	€ 352.941
79	K3	vrijstaand	Toni	297	Nee	594	152,4	€ 325.630
98	K3	vrijstaand	Toni	369	Nee	594	152,4	€ 344.118
99	K3	vrijstaand	Toni	323	Nee	594	152,4	€ 332.353
100	K3	vrijstaand	Toni	345	Nee	594	152,4	€ 340.756
112	K3	vrijstaand	Toni	347	Nee	594	152,4	€ 334.034
113	K3	vrijstaand	Toni	390	Nee	594	152,4	€ 346.639
129	K3	vrijstaand	Toni	331	Nee	594	152,4	€ 334.034
				2786				€ 2.710.505

Gemiddelde kavelgrootte	348
Gemiddelde woningprijs	€ 338.813
Gemiddelde kavelprijs	€ 95.769
Kale woningprijs	€ 243.044

2	K3	vrijstaand	Toni	434	Ja	594	152,4	€ 365.546
12	K3	vrijstaand	Toni	434	Ja	594	152,4	€ 365.546
45	K3	vrijstaand	Toni	444	Ja	594	152,4	€ 363.445
50	K3	vrijstaand	Toni	449	Ja	594	152,4	€ 365.546
				1761				€ 1.460.083

Gemiddelde kavelgrootte	440,25
Gemiddelde woningprijs	€ 365.021
Gemiddelde kavelprijs onder woning	€ 121.069
Kale woningprijs	€ 243.952

Verschil	€ 908
Waardestijging	0,4%

# Bijlage 4 Plantekening 'Natuurrijk wonen'

Plantekening Schuytgraaf Veld 16 'Natuurrijk wonen'



## Bijlage 5 Exploitatie 'Regulier'

<b>Opstalexploitatie</b>		Intern	
Project	Arnhem Schuytgraaf Veld 16	Datum	5-8-2008
Bouwtijd		Bestand	

Omschrijving

<b>Arnhem Schuytgraaf Veld 16</b> <b>'Regulier'</b> <b>129 woningen + 19</b> <b>appartementen + 37 vrije kavels</b>			
--	--	--	--

Type	Aantal	BVO	VVO	Bruto/netto
Appar/Won koop	185			

Kosten		BVO	VVO	Bruto/netto
Grondkosten		16.630.563		39%
Bouwkosten		21.643.949		51%
Honoraria		678.834		2%
Aansluitkosten		648.832		2%
Terreinkosten		8.000		0%
Vergunningen		400.413		1%
Verkoopkosten		867.637		2%
Diversen		1.201.781		3%
Financieringskosten		229.421		1%

**Stichtingskosten excl. BTW**

BTW (niet over rente)

**19,00%**

8.000.902

42.309.431

**Stichtingkosten incl. BTW (niet over rente)**

50.310.333

**Opbrengsten excl. BTW**

Verkoop

45.652.815

45.652.815

Rendement over kosten:

3.343.384

7,90%

**PO-resultaat**

**Aandeel KWP**

100

%

**PO-resultaat**

**AK**

**Totaal**

**Derden**

**KWP**

3.343.384

-

3.343.384

1.082.197

-

1.082.197

4.425.581

-

4.425.581

<b>Grondkosten</b>					
	Aantal eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerkingen	
Aankoop grond	57.000	m2	10	10 Euro/m2 Landbouwgrond	570.000
Terugkoop van GEM	57.000	m2	265	GEM maakt bouwrijp, na levering	15.105.000
Aankoop grond app.	19	post	40.440	Kosten grond app.	768.360
Extra grond app.	1	post	9.893	Grond voorzijde	9.893
Extra grond kavel 12 + 13	1	post	177.310		177.310
Fee aankoopbem.	0	post	-		-
Optievergoeding	0	post	-		-
Slopen	0	m2	-		-
Grondsanering	0	post	-		-
Bodemonderzoek	0	post	-		-
<b>Totaal Grondkosten</b>					<b>16.630.563</b>

<b>Bouwkosten</b>					
Type bouw	Aantal eenheden	eenheid	prijs / eenheid	opmerking	Totaal
Woning Ritzen (Virginia) 2^1	38	stuks	150.000		5.700.000
Woning Ritzen (Emily) 2^1	26	stuks	170.000		4.420.000
Woning K3 (Toni) Vrij	13	stuks	157.250		2.044.250
Woning K3 (Simone) 2^1	52	stuks	130.000		6.760.000
Vrije kavels	37	stuks	-	Bouw op verzoek (niet in expl.)	-
Appartementen	19	post	2.709.725	incl. Bergingen / Keuken Stelpost 4000 Euro /	2.709.725
Meerwerk appartementen + woningen	1	post	50.000	o.a. badkamers uitvoeren met bad	50.000
Verdiensten Meerwerk	1	stuks	40.026-	Onderhandeld met de Veluwezoom 17-01-07	40.026-
<b>Totaal Bouwkosten</b>					<b>21.643.949</b>

<b>Honoraria</b>					
	Aantal eenh.	Eenh.	Bedrag	Opmerking	
Architect honorarium	3,0%	post	21.643.949	50% K3 en 50% Ritzen	649.318
Architect verschotten	0	post	-		-
Constructeur honorarium	1	post	22.000	Offerte Aveco de bondt	22.000

Constructeur verschotten	0	post	-		-
Sondering	1	post	-	50/50 Off. Fugro 9-8-06 (In kosten Veluwezoom)	-
Akoestisch onderzoek	0	post	-		-
Overige adviseurs	1	post	4.000	4000 Scope kostendeskundige	4.000
Extra Kosten SAB en SI	1	post	2.760	Offerte 6-12-06 SAB	2.760
Politie Keurmerk	2	post	378	Offerte politie keurmerk	756
Advies bouwfysica	0	post	-		-
Bouwplaatstoezicht	0	post	-		-
<b>Totaal Honoraria</b>					<b>678.834</b>

<b>Aansluitkosten</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
Electra aansluiting	148	post	550	€ 550 per woning Volgens Admin. KWP	81.400
Water aansluiting	148	post	425	€ 425 per woning Volgens Admin. KWP	62.900
Stadsverwarming	148	post	3.125	€ 3125 per woning Volgens Admin. KWP	462.500
Riool aansluiting	0	post	-		-
CAI + telecom	148	post	284	€ 284 per woning in GRES	42.032
Bijz. Nutsvoorzieningen	0	post	-		-
Alle aansluitkosten samen	0	post	-		-
<b>Totale aansluitingskosten</b>					<b>648.832</b>

<b>Terreinkosten</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
Totale verharding	1	m2	-	In kosten Veluwezoom	-
Tuinaanleg app.	1	post	8.000	Grond rondom app.	8.000
Riolering	0	m2	-	incl	-
Verlichting	0	m2	-	incl	-
Beplanting	1	m1	-	In kosten Veluwezoom	-
Afrastering	0	m2	-	incl	-
Inrit	0	m2	-	incl	-
Drainage	1	m2	-	In kosten Veluwezoom	-
<b>Totale terreinkosten</b>					<b>8.000</b>



<b>Vergunningen</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
Leges bouwvergun.	1,85	%	21.643.949		400.413
Uitritvergunning		post	-		-
Kosten planprocedure		post			-
Vergunning riolering		post	-		-
Bodemverstoringvergun.		post	-		-
Precario rechten		post	-		-
<b>Totaal Vergunningen</b>					<b>400.413</b>

<b>Verkoopkosten</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
Artist impression	1	post	8.225	Offerte Loek Meenhorst 50% kwp 50% Rabo	8.225
Verkoopbrochure/ promotie	1	post	79.000	In overzicht KWP + 19000 voor de app.	79.000
Verkooptekeningen	1	post	-	In kosten Veluwezoom	-
Verkoopbegeleiding	1	post	-	In kosten Veluwezoom	-
Marketing/promotie	1	post	-	In overzicht KWP	-
Reclamebord	1	post	-	In overzicht KWP	-
Lekker Wonen	148	post	450	3 jaar	66.600
Advertentiekosten	1	post	50.000	In overzicht KWP	50.000
Makelaar verhuur	0,00	%	-	jaaropbrengst	-
Makelaar verkoop bedrijfs og	0,00	%	-	verk.pr. excl BTW	-
Makelaar verkoop particulier og	1,20	%	42.346.500	verk.pr. incl BTW	508.158
Verkoopkosten onvoorzien	1	post	25.000	o.a. high tea	25.000
Handboek project	0	post	-		-
Notariskosten overdracht	148	stuks	869	Offerte 2-11-2006 Den Hartog Heuff Notarissen	128.597
Splitsingsakte	1	post	2.057	Voor de app.	2.057
Huurgarantie	0	post	-		-
<b>Totale verkoopkosten</b>					<b>867.637</b>

<b>Diversen</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
AK-vergoeding KWP	5,00	%	21.643.949		1.082.197

AK-vergoeding derden	0,00	%	21.643.949		-
Ontwikkelingsfee extern	0,00	%	-		-
Expertise Belending	0	post	-		-
Juridische bijstand	0	post	-		-
Administratiekosten	0	post	-		-
Leegstand kantoor	0,00	jaarhuur	-		-
Beveiliging	148	stuks	131	€ 131 per woning in GRES	19.388
Waarborgsom	148	stuks	467	€ 467 per woning in GRUIT	69.116
Bouwcoördinatie	148	stuks	210	€ 210 per woning in GRES	31.080
Garantiefonds GIW	0	stuks	-	€ 320 per woning VolkerWessels prijs	-
<b>Totaal Diversen</b>					<b>1.201.781</b>

<b>Financieringskosten</b>	Rente %	Looptijd mnd.	Bedrag	factor duur lpt.	
Rentekosten grond	5,00	9	570.000	0,4	8.550
Rente kstn bouw+overig	5,00	12	25.449.447	0,5	190.871
Rentekosten grond app.	1	post	30.000	Schatting rentekosten app.	30.000
Bereidstellingsprovisie	0	post	-		-
Financieringsfee	0	post	-		-
Notariskosten hypotheekakte	0	post	-		-
<b>Totaal Financieringskosten</b>					<b>229.421</b>

Bouw- of Kavelnr	Architect	Soort woning	type aan- duiding	Totale opper- vlakte	ligging aan water / groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's woning	KWP Excl. BTW	KWP Incl. BTW
1			Kavel	542	Ja			€ 189.000	
2	K3	vrijstaand	Toni	434	Ja	594	152,4	€ 365.546	€ 435.000
3			Kavel	517	Ja			€ 188.000	
4			Kavel	497	Ja			€ 176.000	
5			Kavel	498	Ja			€ 176.000	
6	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 289.916	€ 345.000
7	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 298.319	€ 355.000
8	Ritzen	2^1 kap	Emily	369	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
9	Ritzen	2^1 kap	Emily	364	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
10	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
11	Ritzen	2^1 kap	Emily	357	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
12	K3	vrijstaand	Toni	434	Ja	594	152,4	€ 365.546	€ 435.000
13			Kavel	602	Ja			€ 211.000	
14			Kavel	439	Ja			€ 156.000	
15	Ritzen	2^1 kap	Emily	404	Ja	656	152,7	€ 318.908	€ 379.500
16	Ritzen	2^1 kap	Emily	360	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
17			Kavel	529	Ja			€ 187.000	
18			Kavel	434	Ja			€ 143.000	
19	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 285.294	€ 339.500
20	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 275.210	€ 327.500
21			Kavel	403	Nee			€ 146.000	
22	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 281.513	€ 335.000
23	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 268.487	€ 319.500
24	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 268.487	€ 319.500
25	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 268.487	€ 319.500
26	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 281.092	€ 334.500
27	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 285.294	€ 339.500
28	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 276.891	€ 329.500
29	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 268.487	€ 319.500
30	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
31	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
32	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 279.412	€ 332.500
33	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 279.412	€ 332.500
34	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
35	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
36	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
37	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 268.908	€ 320.000
38			Kavel	403	Nee			€ 138.000	
39	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 268.908	€ 320.000
40	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 268.908	€ 320.000
41	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 277.311	€ 330.000
42	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 279.412	€ 332.500
43	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 277.311	€ 330.000
44	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 283.613	€ 337.500
45	K3	vrijstaand	Toni	347	Ja	594	152,4	€ 363.445	€ 432.500
46			Kavel	665	Ja			€ 239.000	
47			Kavel	510	Ja			€ 163.000	
48	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 296.218	€ 352.500

49	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 292.017	€ 347.500
50	K3	vrijstaand	Toni	347	Ja	594	152,4	€ 365.546	€ 435.000
51			Kavel	460	Ja			€ 189.000	
52			Kavel	488	Ja			€ 229.000	
53	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 281.092	€ 334.500
54	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 283.613	€ 337.500
55	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 251.681	€ 299.500
56	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 250.840	€ 298.500
57	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 262.605	€ 312.500
58	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 262.605	€ 312.500
59	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 246.639	€ 293.500
60	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 245.798	€ 292.500
61	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Nee	656	152,7	€ 331.933	€ 395.000
62	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Nee	656	152,7	€ 331.933	€ 395.000
63	K3	vrijstaand	Toni	347	Nee	594	152,4	€ 352.941	€ 420.000
64			Kavel	529	Nee			€ 249.000	
65	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 262.605	€ 312.500
66	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 258.403	€ 307.500
67	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 268.487	€ 319.500
68	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 268.487	€ 319.500
69	K3	2^1 kap	Simone	261	Nee	564	130,9	€ 258.403	€ 307.500
70	K3	2^1 kap	Simone	261	Nee	564	130,9	€ 258.403	€ 307.500
71	K3	2^1 kap	Simone	279	Nee	564	130,9	€ 262.605	€ 312.500
72	K3	2^1 kap	Simone	279	Nee	564	130,9	€ 262.605	€ 312.500
73	Ritzen	2^1 kap	Virginia	279	Nee	614	140,9	€ 275.210	€ 327.500
74	Ritzen	2^1 kap	Virginia	279	Nee	614	140,9	€ 275.210	€ 327.500
75	K3	2^1 kap	Simone	279	Nee	564	130,9	€ 262.605	€ 312.500
76	K3	2^1 kap	Simone	279	Nee	564	130,9	€ 262.605	€ 312.500
77	K3	2^1 kap	Simone	272	Nee	564	130,9	€ 260.504	€ 310.000
78	K3	2^1 kap	Simone	265	Nee	564	130,9	€ 254.202	€ 302.500
79	K3	vrijstaand	Toni	297	Nee	594	152,4	€ 325.630	€ 387.500
80	Ritzen	2^1 kap	Virginia	446	Nee	614	140,9	€ 323.529	€ 385.000
81	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 262.605	€ 312.500
82			Kavel	430	Nee			€ 178.000	
83			Kavel	488	Nee			€ 168.000	
84	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 268.908	€ 320.000
85	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
86	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
87	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
88	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 281.513	€ 335.000
89	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 281.513	€ 335.000
90	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 268.908	€ 320.000
91	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 268.908	€ 320.000
92	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 273.109	€ 325.000
93	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 264.706	€ 315.000
94	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 275.210	€ 327.500
95	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 275.210	€ 327.500
96	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 264.706	€ 315.000
97	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 259.664	€ 309.000
98	K3	vrijstaand	Toni	369	Nee	594	152,4	€ 344.118	€ 409.500
99	K3	vrijstaand	Toni	323	Nee	594	152,4	€ 332.353	€ 395.500
100	K3	vrijstaand	Toni	345	Nee	594	152,4	€ 340.756	€ 405.500

101			Kavel	421	Nee			€ 191.000	
102	K3	2^1 kap	Simone	302	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
103	K3	2^1 kap	Simone	283	Nee	564	130,9	€ 265.126	€ 315.500
104	Ritzen	2^1 kap	Virginia	263	Nee	614	140,9	€ 268.487	€ 319.500
105	Ritzen	2^1 kap	Virginia	265	Nee	614	140,9	€ 268.487	€ 319.500
106	K3	2^1 kap	Simone	262	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
107	K3	2^1 kap	Simone	262	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
108	K3	2^1 kap	Simone	242	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
109	K3	2^1 kap	Simone	241	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
110	K3	2^1 kap	Simone	239	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
111	K3	2^1 kap	Simone	239	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
112	K3	vrijstaand	Toni	347	Nee	594	152,4	€ 334.034	€ 397.500
113	K3	vrijstaand	Toni	390	Nee	594	152,4	€ 346.639	€ 412.500
114	Ritzen	2^1 kap	Virginia	384	Nee	614	140,9	€ 292.017	€ 347.500
115	Ritzen	2^1 kap	Virginia	364	Nee	614	140,9	€ 281.513	€ 335.000
116			Kavel	430	Nee			€ 139.000	
117	K3	2^1 kap	Simone	287	Nee	564	130,9	€ 254.202	€ 302.500
118	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 258.403	€ 307.500
119	Ritzen	2^1 kap	Virginia	230	Nee	614	140,9	€ 258.403	€ 307.500
120	Ritzen	2^1 kap	Virginia	231	Nee	614	140,9	€ 258.403	€ 307.500
121	K3	2^1 kap	Simone	236	Nee	564	130,9	€ 245.798	€ 292.500
122	K3	2^1 kap	Simone	238	Nee	564	130,9	€ 245.798	€ 292.500
123	Ritzen	2^1 kap	Virginia	243	Nee	614	140,9	€ 262.605	€ 312.500
124	Ritzen	2^1 kap	Virginia	244	Nee	614	140,9	€ 262.605	€ 312.500
125	K3	2^1 kap	Simone	249	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
126	K3	2^1 kap	Simone	250	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
127	Ritzen	2^1 kap	Virginia	274	Nee	614	140,9	€ 271.008	€ 322.500
128	Ritzen	2^1 kap	Virginia	275	Nee	614	140,9	€ 271.008	€ 322.500
129	K3	vrijstaand	Toni	331	Nee	594	152,4	€ 334.034	€ 397.500
130			Kavel	583	Ja			€ 144.000	
131	Ritzen	2^1 kap	Emily	369	Ja	656	152,7	€ 315.546	€ 375.500
132	Ritzen	2^1 kap	Emily	371	Ja	656	152,7	€ 315.546	€ 375.500
133			Kavel	597	Ja			€ 162.000	
134			Kavel	567	Ja			€ 149.000	
135	Ritzen	2^1 kap	Emily	353	Ja	656	152,7	€ 309.664	€ 368.500
136	Ritzen	2^1 kap	Emily	362	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
137	Ritzen	2^1 kap	Emily	362	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
138	Ritzen	2^1 kap	Emily	354	Ja	656	152,7	€ 324.790	€ 386.500
139	Ritzen	2^1 kap	Emily	358	Ja	656	152,7	€ 308.824	€ 367.500
140	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
141			Kavel	655	Ja			€ 218.000	
142			Kavel	625	Ja			€ 212.000	
143			Kavel	738	Ja			€ 220.000	
144			Kavel	778	Ja			€ 259.000	
145			Kavel	731	Ja			€ 249.000	
146			Kavel	556	Ja			€ 245.000	
147			Kavel	598	Ja			€ 187.000	
148			Kavel	495	Ja			€ 187.000	
150			Kavel	813	Ja			€ 177.000	
151			Kavel	714	Ja			€ 226.000	
152			Kavel	627	Ja			€ 232.000	
153	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 315.126	€ 375.000

154	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
155	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
156	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
157	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
158	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
159			Kavel	519	Ja			€ 192.000	
160			Kavel	539	Ja			€ 178.000	
161			Kavel	442	Ja			€ 162.000	
162	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
163	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
164	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
165	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
166			Kavel	441	Ja			€ 165.000	

€ 55.340

€  
41.875.294 € 42.346.500

Bouw-nr.	bouw-laag	Type woning	GBO	Balkon / terras	Ligging balkon
1	bg	A	88,6	11	Zuid
2	bg	B	88,3	17	Zuid
3	bg	B	88,3	17	Zuid
4	bg	A	88,6	11	Zuid
5	1	A'	88,6	11	Zuid
6	1	B	88,3	17	Zuid
7	1	B	88,3	17	Zuid
8	1	A'	88,6	11	Zuid
9	2	A'	88,6	11	Zuid
10	2	B	88,3	17	Zuid
11	2	B	88,3	17	Zuid
12	2	A'	88,6	11	Zuid
14	3	B	88,3	17	Zuid
15	3	B	88,3	17	Zuid
16	3	A'	88,6	11	Zuid
17	4+5	C	118,7	17,5	Zuid
18	4+5	D	147,3	25,5	Zuid
19	4+5	C	118,7	17,5	Zuid

VON prijs KWP excl.	VON prijs KWP incl.
€ 200.420	€ 238.500
€ 206.092	€ 245.250
€ 200.210	€ 238.250
€ 194.538	€ 231.500
€ 201.471	€ 239.750
€ 207.983	€ 247.500
€ 201.261	€ 239.500
€ 196.429	€ 233.750
€ 203.151	€ 241.750
€ 209.034	€ 248.750
€ 203.151	€ 241.750
€ 197.479	€ 235.000
€ 209.874	€ 249.750
€ 204.202	€ 243.000
€ 198.529	€ 236.250
€ 239.496	€ 285.000
€ 273.109	€ 325.000
€ 231.092	€ 275.000

€ 3.777.521 € 4.495.250

Totale opbrengst  
excl.

€  
45.652.815

## Bijlage 6 Exploitatie 'Natuurrijk wonen'

### Opstalexploitatie

Intern

Project	Arnhem Schuytgraaf Veld 16	Datum	5-8-2008
Bouwtijd	12 mnd	Bestand	

### Omschrijving

**Arnhem Schuytgraaf  
Veld 16 'Natuurrijk  
wonen'  
117 woningen + 19  
appartementen + 31  
vrije kavels**

Type	Aantal	BVO	VVO	Bruto/netto
Appar/Won/Kavels koop	167			

Kosten			
Grondkosten		15.040.563	38%
Bouwkosten		20.083.949	51%
Honoraria		632.034	2%
Aansluitkosten		596.224	2%
Terreinkosten		608.000	2%
Vergunningen		371.553	1%
Verkoopkosten		821.837	2%
Diversen		1.114.085	3%
Financieringskosten		220.258	1%

### Stichtingskosten excl. BTW

39.488.504

BTW (niet over rente)

19,00%

7.466.667

### Stichtingkosten incl. BTW (niet over rente)

46.955.171

### Opbrengsten Excl. BTW

Verkoop

42.640.666

42.640.666

### Rendement over kosten:

3.152.161

7,98%

PO-resultaat

Aandeel KWP

100

%

PO-resultaat

AK

Totaal

Derden

KWP

3.152.161

-

3.152.161

1.004.197

-

1.004.197

4.156.359

-

4.156.359

<b>Grondkosten</b>					
	Aantal eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerkingen	
Aankoop grond	57.000	m2	10	10 Euro/m2 Landbouwgrond	570.000
Terugkoop van GEM	51.000	m2	265	GEM maakt bouwrijp, na levering	13.515.000
Levering aan gemeente	6.000	m2	-	Levering openbaar gebied aan gemeente	-
Aankoop grond app.	19	post	40.440	Kosten grond app.	768.360
Extra grond app.	1	post	9.893	Grond voorzijde	9.893
Extra grond kavel 12 + 13	1	post	177.310		177.310
Optievergoeding	0	post	-		-
Slopen	0	m2	-		-
Grondsanering	0	post	-		-
Bodemonderzoek	0	post	-		-
<b>Totaal Grondkosten</b>					<b>15.040.563</b>

<b>Bouwkosten</b>					
Type bouw	Aantal eenheden	eenheid	prijs / eenheid	opmerking	Totaal
Woning Ritzen (Virginia) 2^1	34	stuks	150.000		5.100.000
Woning Ritzen (Emily) 2^1	28	stuks	170.000		4.760.000
Woning K3 (Toni) Vrij	13	stuks	157.250		2.044.250
Woning K3 (Simone) 2^1	42	stuks	130.000		5.460.000
Vrije kavels	31		-	Bouw op verzoek (niet in expl)	-
Appartementen	19	post	2.709.725	incl. Bergingen / Keuken Stelpost 4000 Euro /	2.709.725
Meerwerk appartementen + woningen	1	post	50.000	o.a. badkamers uitvoeren met bad	50.000
Verdiensten Meerwerk	1	stuks	40.026-	Onderhandeld met de Veluwezoom 17-01-07	40.026-
<b>Totaal Bouwkosten</b>					<b>20.083.949</b>

<b>Honoraria</b>					
	Aantal eenh.	Eenh.	Bedrag	Opmerking	
Architect honorarium	3,0%	post	20.083.949	50% K3 en 50% Ritzen	602.518
Architect verschotten	0	post	-		-
Constructeur honorarium	1	post	22.000	Offerte Aveco de bondt	22.000



Constructeur verschotten	0	post	-		-
Sondering	1	post	-	50/50 Off. Fugro 9-8-06 (In kosten Veluwezoom)	-
Akoestisch onderzoek	0	post	-		-
Overige adviseurs	1	post	4.000	4000 Scope kostendeskundige	4.000
Extra Kosten SAB en SI	1	post	2.760	Offerte 6-12-06 SAB	2.760
Politie Keurmerk	2	post	378	Offerte politie keurmerk	756
Advies bouwfysica	0	post	-		-
Bouwplaatstoezicht	0	post	-		-
<b>Totaal Honoraria</b>					<b>632.034</b>

<b>Aansluitkosten</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
Electra aansluiting	136	post	550	€ 550 per woning Volgens Admin. KWP	74.800
Water aansluiting	136	post	425	€ 425 per woning Volgens Admin. KWP	57.800
Stadsverwarming	136	post	3.125	€ 3125 per woning Volgens Admin. KWP	425.000
Riool aansluiting	0	post	-		-
CAI + telecom	136	post	284	€ 284 per woning in GRES	38.624
Bijz. Nutsvoorzieningen	0	post	-		-
Alle aansluitkosten samen	0	post	-		-
<b>Totale aansluitingskosten</b>					<b>596.224</b>

<b>Terreinkosten</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
Totale verharding	1	m2	-	In kosten Veluwezoom	-
Tuinaanleg app.	1	post	8.000	Grond rondom app.	8.000
Aanleg water	6.000	m2	100	Nieuw aan te leggen water	600.000
Verlichting	0	m2	-	incl	-
Beplanting	1	m1	-	In kosten Veluwezoom	-
Afrastering	0	m2	-	incl	-
Inrit	0	m2	-	incl	-
Drainage	1	m2	-	In kosten Veluwezoom	-
<b>Totale terreinkosten</b>					<b>608.000</b>

<b>Vergunningen</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
Leges bouwvergun.	1,85	%	20.083.949		371.553
Uitritvergunning		post	-		-
Kosten planprocedure		post			-
Vergunning riolering		post	-		-
Bodemverstoringvergun.		post	-		-
Precario rechten		post	-		-
<b>Totaal Vergunningen</b>					<b>371.553</b>

<b>Verkoopkosten</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
Artist impression	1	post	8.225	Offerte Loek Meenhorst 50% kwp 50% Rabo	8.225
Verkoopbrochure/ promotie	1	post	79.000	In overzicht KWP + 19000 voor de app.	79.000
Verkooptekeningen	1	post	-	In kosten Veluwezoom	-
Verkoopbegeleiding	1	post	-	In kosten Veluwezoom	-
Marketing/promotie	1	post	-	In overzicht KWP	-
Reclamebord	1	post	-	In overzicht KWP	-
Lekker Wonen	136	post	450	3 jaar	61.200
Advertentiekosten	1	post	50.000	In overzicht KWP	50.000
Makelaar verhuur	0,00	%	-	jaaropbrengst	-
Makelaar verkoop bedrijfs og	0,00	%	-	verk.pr. excl BTW	-
Makelaar verkoop particulier og	1,20	%	39.848.750	verk.pr. incl BTW	478.185
Verkoopkosten onvoorzien	1	post	25.000	o.a. high tea	25.000
Handboek project	0	post	-		-
Notariskosten overdracht	136	stuks	869	Offerte 2-11-2006 Den Hartog Heuff Notarissen	118.170
Splitsingsakte	1	post	2.057	Voor de app.	2.057
Huurgarantie	0	post	-		-
<b>Totale verkoopkosten</b>					<b>821.837</b>

<b>Diversen</b>	Aantal Eenh.	Eenheid	Bedrag	Opmerking	
AK-vergoeding KWP	5,00	%	20.083.949		1.004.197

AK-vergoeding derden	0,00	%	20.083.949		-
Ontwikkelingsfee extern	0,00	%	-		-
Expertise Belending	0	post	-		-
Juridische bijstand	0	post	-		-
Administratiekosten	0	post	-		-
Leegstand kantoor	0,00	jaarhuur	-		-
Beveiliging	136	stuks	131	€ 131 per woning in GRES	17.816
Waarborgsom	136	stuks	467	€ 467 per woning in GRUIT	63.512
Bouwcoördinatie	136	stuks	210	€ 210 per woning in GRES	28.560
Garantiefonds GIW	0	stuks	-	€ 320 per woning VolkerWessels prijs	-
<b>Totaal Diversen</b>					<b>1.114.085</b>

<b>Financieringskosten</b>	Rente %	Looptijd mnd.	Bedrag	factor duur lpt.	
Rentekosten grond	5,00	9	570.000	0,4	8.550
Rente kstn bouw+overig	5,00	12	24.227.683	0,5	181.708
Rentekosten grond app.	1	post	30.000	Schatting rentekosten app.	30.000
Bereidstellingsprovisie	0	post	-		-
Financieringsfee	0	post	-		-
Notariskosten hypotheekakte	0	post	-		-
<b>Totaal Financieringskosten</b>					<b>220.258</b>

Bouw- of Kavelnr	Architect	Soort woning	type aan- duiding	Totale opper- vlakte	ligging aan water / groen	aantal m3 & m2 incl. garage en of berging	GBO's woning	KWP Excl. BTW	KWP Incl. BTW
1			Kavel	542	Ja			€ 189.000	
2	K3	vrijstaand	Toni	434	Ja	594	152,4	€ 365.546	€ 435.000
3			Kavel	517	Ja			€ 188.000	
4			Kavel	497	Ja			€ 176.000	
5			Kavel	498	Ja			€ 176.000	
6	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 289.916	€ 345.000
7	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 298.319	€ 355.000
8	Ritzen	2^1 kap	Emily	369	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
9	Ritzen	2^1 kap	Emily	364	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
10	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 341.555	€ 406.450
11	Ritzen	2^1 kap	Emily	357	Ja	656	152,7	€ 341.555	€ 406.450
12	K3	vrijstaand	Toni	434	Ja	594	152,4	€ 365.546	€ 435.000
13			Kavel	602	Ja			€ 211.000	
14			Kavel	439	Ja			€ 156.000	
15	Ritzen	2^1 kap	Emily	404	Ja	656	152,7	€ 318.908	€ 379.500
16	Ritzen	2^1 kap	Emily	360	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
17			Kavel	529	Ja			€ 187.000	
18			Kavel	434	Ja			€ 143.000	
19	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 285.294	€ 339.500
20	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 275.210	€ 327.500
21			Kavel	403	Nee			€ 146.000	
22	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 281.513	€ 335.000
23	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 268.487	€ 319.500
24	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 268.487	€ 319.500
25	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 268.487	€ 319.500
26	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 281.092	€ 334.500
27	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 285.294	€ 339.500
28	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 276.891	€ 329.500
29	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 268.487	€ 319.500
30	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
31	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
32	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 279.412	€ 332.500
33	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 279.412	€ 332.500
34	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
35	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
36	K3	2^1 kap	Simone	278	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
37	K3	2^1 kap	Simone	264	Nee	564	130,9	€ 268.908	€ 320.000
38			Kavel	403	Nee			€ 138.000	
39	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 268.908	€ 320.000
40	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 268.908	€ 320.000
41	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 277.311	€ 330.000
42	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 279.412	€ 332.500
43	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 277.311	€ 330.000
44	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Nee	614	140,9	€ 283.613	€ 337.500
45	K3	vrijstaand	Toni	347	Ja	594	152,4	€ 363.445	€ 432.500
46			Kavel	665	Ja			€ 239.000	
47			Kavel	510	Ja			€ 163.000	
48	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 296.218	€ 352.500
49	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 292.017	€ 347.500

50	K3	vrijstaand	Toni	347	Ja	594	152,4	€ 365.546	€ 435.000
51			Kavel	460	Ja			€ 189.000	
52			Kavel	488	Ja			€ 229.000	
53	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 281.092	€ 334.500
54	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 283.613	€ 337.500
55	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 251.681	€ 299.500
56	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 250.840	€ 298.500
57	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 262.605	€ 312.500
58	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 262.605	€ 312.500
59	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 246.639	€ 293.500
60	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 245.798	€ 292.500
61	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Nee	656	152,7	€ 331.933	€ 395.000
62	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Nee	656	152,7	€ 331.933	€ 395.000
63	K3	vrijstaand	Toni	347	Ja	594	152,4	€ 388.235	€ 462.000
80			Kavel	475	Ja			€ 184.800	
81	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 288.866	€ 343.750
82	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 288.866	€ 343.750
83			Kavel	488	Ja			€ 168.000	
84	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 295.798	€ 352.000
85	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 293.487	€ 349.250
86	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 293.487	€ 349.250
87	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 293.487	€ 349.250
88	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 309.664	€ 368.500
89	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 309.664	€ 368.500
90	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 295.798	€ 352.000
91	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 295.798	€ 352.000
92	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 300.420	€ 357.500
93	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 291.176	€ 346.500
94	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 302.731	€ 360.250
95	Ritzen	2^1 kap	Virginia	261	Ja	614	140,9	€ 302.731	€ 360.250
96	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 291.176	€ 346.500
97	K3	2^1 kap	Simone	264	Ja	564	130,9	€ 285.630	€ 339.900
98	K3	vrijstaand	Toni	369	Ja	594	152,4	€ 378.529	€ 450.450
99	K3	vrijstaand	Toni	323	Nee	594	152,4	€ 332.353	€ 395.500
100	K3	vrijstaand	Toni	345	Nee	594	152,4	€ 340.756	€ 405.500
101			Kavel	421	Nee			€ 191.000	
102	K3	2^1 kap	Simone	302	Nee	564	130,9	€ 266.807	€ 317.500
103	K3	2^1 kap	Simone	283	Nee	564	130,9	€ 265.126	€ 315.500
104	Ritzen	2^1 kap	Virginia	263	Nee	614	140,9	€ 268.487	€ 319.500
105	Ritzen	2^1 kap	Virginia	265	Nee	614	140,9	€ 268.487	€ 319.500
106	K3	2^1 kap	Simone	262	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
107	K3	2^1 kap	Simone	262	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
108	K3	2^1 kap	Simone	242	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
109	K3	2^1 kap	Simone	241	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
110	K3	2^1 kap	Simone	239	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
111	K3	2^1 kap	Simone	239	Nee	564	130,9	€ 250.000	€ 297.500
112	K3	vrijstaand	Toni	347	Nee	594	152,4	€ 334.034	€ 397.500
113	K3	vrijstaand	Toni	390	Nee	594	152,4	€ 346.639	€ 412.500
114	Ritzen	2^1 kap	Virginia	384	Nee	614	140,9	€ 292.017	€ 347.500
115	Ritzen	2^1 kap	Virginia	364	Nee	614	140,9	€ 281.513	€ 335.000
116	K3	vrijstaand	Toni	390	Ja	594	152,4	€ 381.303	€ 453.750
117	K3	2^1 kap	Simone	287	Ja	564	130,9	€ 279.622	€ 332.750

118	K3	2^1 kap	Simone	278	Ja	564	130,9	€ 284.244	€ 338.250
119	Ritzen	2^1 kap	Virginia	230	Ja	614	140,9	€ 284.244	€ 338.250
120	Ritzen	2^1 kap	Virginia	231	Ja	614	140,9	€ 284.244	€ 338.250
121	K3	2^1 kap	Simone	236	Ja	564	130,9	€ 270.378	€ 321.750
122	K3	2^1 kap	Simone	238	Ja	564	130,9	€ 270.378	€ 321.750
123	Ritzen	2^1 kap	Virginia	243	Ja	614	140,9	€ 288.866	€ 343.750
124	Ritzen	2^1 kap	Virginia	244	Ja	614	140,9	€ 288.866	€ 343.750
125	K3	2^1 kap	Simone	249	Ja	564	130,9	€ 275.000	€ 327.250
126	K3	2^1 kap	Simone	250	Ja	564	130,9	€ 275.000	€ 327.250
127	Ritzen	2^1 kap	Virginia	274	Ja	614	140,9	€ 298.109	€ 354.750
128	Ritzen	2^1 kap	Virginia	275	Ja	614	140,9	€ 298.109	€ 354.750
129	K3	vrijstaand	Toni	331	Ja	594	152,4	€ 367.437	€ 437.250
130			Kavel	583	Ja			€ 144.000	
131	Ritzen	2^1 kap	Emily	369	Ja	656	152,7	€ 315.546	€ 375.500
132	Ritzen	2^1 kap	Emily	371	Ja	656	152,7	€ 315.546	€ 375.500
133			Kavel	597	Ja			€ 162.000	
134			Kavel	567	Ja			€ 149.000	
135	Ritzen	2^1 kap	Emily	353	Ja	656	152,7	€ 309.664	€ 368.500
136	Ritzen	2^1 kap	Emily	362	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
137	Ritzen	2^1 kap	Emily	362	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
138	Ritzen	2^1 kap	Emily	354	Ja	656	152,7	€ 324.790	€ 386.500
139	Ritzen	2^1 kap	Emily	358	Ja	656	152,7	€ 308.824	€ 367.500
140	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 310.504	€ 369.500
141			Kavel	655	Ja			€ 218.000	
142			Kavel	625	Ja			€ 212.000	
143			Kavel	738	Ja			€ 220.000	
144			Kavel	778	Ja			€ 259.000	
145			Kavel	731	Ja			€ 249.000	
146			Kavel	556	Ja			€ 245.000	
147			Kavel	598	Ja			€ 187.000	
148			Kavel	495	Ja			€ 187.000	
150			Kavel	813	Ja			€ 177.000	
151			Kavel	714	Ja			€ 226.000	
152			Kavel	627	Ja			€ 232.000	
153	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 315.126	€ 375.000
154	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
155	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
156	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
157	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 313.025	€ 372.500
158	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 328.676	€ 391.125
160	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 346.324	€ 412.125
161	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
162	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
163	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
164	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
165	Ritzen	2^1 kap	Emily	366	Ja	656	152,7	€ 329.832	€ 392.500
166			Kavel	441	Ja			€ 165.000	

€ 49.769

€  
38.863.145 € 39.848.750

Bouw-nr.	bouw-laag	Type woning	GBO	Balkon / terras	Ligging balkon
1	bg	A	88,6	11	Zuid
2	bg	B	88,3	17	Zuid
3	bg	B	88,3	17	Zuid
4	bg	A	88,6	11	Zuid
5	1	A'	88,6	11	Zuid
6	1	B	88,3	17	Zuid
7	1	B	88,3	17	Zuid
8	1	A'	88,6	11	Zuid
9	2	A'	88,6	11	Zuid
10	2	B	88,3	17	Zuid
11	2	B	88,3	17	Zuid
12	2	A'	88,6	11	Zuid
14	3	B	88,3	17	Zuid
15	3	B	88,3	17	Zuid
16	3	A'	88,6	11	Zuid
17	4+5	C	118,7	17,5	Zuid
18	4+5	D	147,3	25,5	Zuid
19	4+5	C	118,7	17,5	Zuid

VON prijs KWP excl.	VON prijs KWP incl.
€ 200.420	€ 238.500
€ 206.092	€ 245.250
€ 200.210	€ 238.250
€ 194.538	€ 231.500
€ 201.471	€ 239.750
€ 207.983	€ 247.500
€ 201.261	€ 239.500
€ 196.429	€ 233.750
€ 203.151	€ 241.750
€ 209.034	€ 248.750
€ 203.151	€ 241.750
€ 197.479	€ 235.000
€ 209.874	€ 249.750
€ 204.202	€ 243.000
€ 198.529	€ 236.250
€ 239.496	€ 285.000
€ 273.109	€ 325.000
€ 231.092	€ 275.000

€ 3.777.521	€ 4.495.250
-------------	-------------

Totale opbrengst  
excl.

€ 42.640.666
-----------------

- Gecorrigeerde v.o.n. prijs. Toegevoegde waarde water en groen is gemiddeld 10%.
- Gecorrigeerde v.o.n. prijs. Toegevoegde waarde water en groen is gemiddeld 5%.

## Bijlage 7 Exploitatie 'Natuurrijk wonen' 17 % waardestijging

**Opstalexploitatie**

Intern

Project	Arnhem Schuytgraaf Veld 16	Datum	5-8-2008
Bouwtijd	12 mnd	Bestand	

Omschrijving

**Arnhem Schuytgraaf  
Veld 16 'Natuurrijk  
wonen'  
117 woningen + 19  
appartementen + 31  
vrije kavels  
17 % waardestijging**

Type	Aantal	BVO	VVO	Bruto/netto
Appar/Won/Kavels koop	167			

Kosten		BVO	VVO	Bruto/netto
Grondkosten		15.040.563		38%
Bouwkosten		20.083.949		51%
Honoraria		632.034		2%
Aansluitkosten		596.224		2%
Terreinkosten		608.000		2%
Vergunningen		371.553		1%
Verkoopkosten		831.229		2%
Diversen		1.114.085		3%
Financieringskosten		220.328		1%

**Stichtingskosten excl. BTW**

BTW (niet over rente)

**19,00%**

7.468.451

39.497.966

**Stichtingkosten incl. BTW (niet over rente)**

46.966.417

**Opbrengsten Excl. BTW**

Verkoop

43.298.313

43.298.313

**PO-resultaat**

**Aandeel KWP**

100

%

Rendement over kosten:

3.800.347

9,62%

**PO-resultaat**

**AK**

**Totaal**

**Derden**

**KWP**

3.800.347

-

3.800.347

1.004.197

-

1.004.197

4.804.544

-

4.804.544