

Opgesteld door:	COUP	Projectfase:	Initiatieffase
Datum:	14-4-2025	Projectnaam:	Plashoeve
Scenario:			

Nieuwbouw in aanvulling op Plashoeve

Grondkosten	Grondkosten	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen	
Sloopwerkzaamheden	Sloopkosten Zandeiland 4	123	m2 bvo	€ 120	Schatting vanuit google earth, kengetallen IGG	€ 14.808
Bouwruij maken	Bouwruij maken algemeen	425	m2 terrein	€ 50	Schatting infra/ grondwerk	€ 21.250
Woonruij maken	Woonruij maken	425	m2 terrein	€ 35	Schatting vanuit google earth, kengetallen	€ 14.875
Diversen	terreinrichting	425		€ 80		€ 34.000
Diversen	Onvoorzien	10,0%	%	€ 50.933		€ 5.093
Totaal Grondkosten						€ 90.026

Bouwkosten		Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen	
Nieuwbouw	Kantoor/winkelmeters	200	m2 bvo	€ 2.350	Gebaseerd op bouwkostenkompas (directe bouwkosten)	€ 470.000
Nieuwbouw	Loods	96	m2 bvo	€ 1.400	Gebaseerd op bouwkostenkompas (directe bouwkosten)	€ 134.400
Nieuwbouw	Overkapping loods	31	m2 bvo	€ 800		€ 24.800
Diversen	Onvoorzien	5,0%	%	€ 470.000		€ 23.500
Totaal kale bouwkosten						€ 652.700
Bouwplaatskosten						
	over bwk	9%	incl			€ 58.743
AK aannemer	over bwk + bwpk	5%	incl			€ 35.572
WR aannemer	over bwk + bwpk + AK	4%	incl			€ 29.881
CAR	over bwk + bwpk + AK + WR	0,5%	incl			€ 3.201
Onvoorzien	over bwk + bwpk + AK + WR + CAR	5%	%			€ 39.005
Totaal	Totaal	345	m2 bvo	€ 482		€ 166.402
Totaal Bouwkosten						€ 819.102

Bijkomende kosten	Honoraria	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen	
Basisopdracht incl. verschotten	Architect / stedenbouwkundige	5,0%	%	€ 652.700		€ 32.635
Basisopdracht incl. verschotten	Constructeur	0,5%	%	€ 652.700		€ 3.264
Funderings-geotechnisch advies	Adviseur	0,3%	%	€ 652.700		€ 1.958
Akoestisch&Bouwfysisch	Sondering/ Fundering	0,3%	%	€ 652.700		€ 1.958
Akoestisch&Bouwfysisch	Geluid/ Akoestiek	0,2%	%	€ 652.700		€ 1.305
Advies & PvE sprinkler	Bouwfysica	0,3%	%	€ 652.700		€ 1.958
Installatieadvies	Brand	0,4%	%	€ 652.700		€ 2.611
Diversen	Installaties	1,0%	%	€ 652.700	één keer per dagdeel (6 maanden bouwtijd; 1x/week)	€ 6.527
Diversen	Bouwplaatstoezicht overig / onvoorzien	5,0%	%	€ 52.216		€ 2.611
Totaal Honoraria						€ 54.827

Bijkomende kosten	Aansluitkosten	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen	
Aansluitkosten nuts		1	post	€ 20.000	Totaal nutsaansluitingen	€ 20.000
Diversen	overig / onvoorzien	5,0%	%	€ 20.000		€ 1.000
Totaal Aansluitkosten						€ 21.000

Bijkomende kosten	Vergunningen	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen	
Leges sloop-kap-bouwkosten	Leges bouwvergunning	4,79%	%	€ 652.700,00	Legesverordening De Ronde Venen 2025 Lokale wet- en regelgeving	€ 31.264
Diversen	overig / onvoorzien	5,0%	%	€ 31.264		€ 1.563
Totaal Vergunningen						€ 32.828

Diversen	Diversen	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen	
	Verzekering	1	post	€ 5.000	Eigenaarslasten tijdens ontwikkelperiode	€ 5.000
Opname omgeving (nul-situatie)	Expertise belending	1	post	€ 1.000		€ 1.000
Inmeten locatie (+ bestaand vastgoed)	Inmeetkosten kadaster	1	post	€ 3.000		€ 3.000
Diversen	Subsidies (aanvraag)	1	post	€ 5.000		€ 5.000
Diversen	overig / onvoorzien	10,0%	%	€ 9.000		€ 900
Totaal Diversen						€ 14.900

Totaal Bijkomende kosten 15,1% € 123.554

Algemene kosten/AK	Interne kosten	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen	
Vastgoedontwikkelaar	Projectontwikkeling	5,0%	%	€ 942.656		€ 47.133
Diversen	Onvoorzien	10,0%	%	€ 47.133		€ 4.713
Totaal Stichtingskosten						€ 51.846

Totaal Stichtingskosten € 1.084.529

Kosten		€	% van stichtingskosten
Grondkosten	Verwerving	€ -	0,0%
Grondkosten	Grondkosten	€ 90.026	8,3%
Bouwkosten	Bouwkosten	€ 819.102	75,5%
Bijkomende kosten	Bijkomende kosten	€ 123.554	11,4%
Verhuur-verkoopkosten	Verkoopkosten	€ -	0,0%
Algemene kosten/AK	Interne kosten	€ 51.846	4,8%
Winst & Risico	W&R	€ -	0,0%
Rente/financieringskosten	Financieringskosten	€ -	0,0%
Subtotaal stichtingskosten nieuwbouw excl. BTW		€ 1.084.529	100,0%

BTW (niet over rente en W&R) € 227.751

Prijs per m2 excl. Btw nieuwbouw (gemiddeld)	€ 3.317
Prijs per m2 excl. Kantoor- en winkelruimte	€ 4.051
Prijs per m2 excl. Btw Loods	€ 2.413
Prijs per m2 excl. Btw overkapping loods	€ 1.379