

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

**Heropbouw, inclusief restauratie, verduurzaming en transformatie van Plashoeve op Locatie Zandweg 4**

Grondkosten	Grondkosten	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
Sloopwerkzaamheden	Sloopkosten Zandveld 4	123	m2 bvo	€	120	Schatting vanuit google earth, kengetallen IGG	€ 14.808
Diversen	Historische plankosten	1	post	€	50.000		€ 50.000
Bouwruij maken	Bouwruij maken algemeen	425	m2 terrein	€	25	Schatting infra/ grondwerk	€ 10.625
Bouwruij maken	Damwanden	0	m	€	50	Bouwkostenkompas	€ -
Woonruij maken	Woonruij maken	425	m2 terrein	€	35	Schatting vanuit google earth, kengetallen	€ 14.875
Diversen	Onvoorzien	10,0%	%	€	90.308		€ 9.031
<b>Totaal Grondkosten</b>							<b>€ 99.339</b>

Bouwkosten	Bouwkosten	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
Verplaatsing	Verplaatsing Plashoeve	260	m2 bvo	€	1.600		€ 416.000
Verplaatsing	Nieuwe fundering op nieuwe locatie	160	m2 bvo	€	170	m2 prijs gebaseerd op eigen ervaring (Zellinghuis)	€ 27.200
Restauratie	Restauratie Plashoeve	220	m2 bvo	€	825	m2 prijs gebaseerd op eigen ervaring (Zellinghuis)	€ 181.500
Verduurzaming	Verduurzaming Plashoeve	220	m2 bvo	€	675	m2 prijs gebaseerd op eigen ervaring (Zellinghuis)	€ 148.500
Transformatie	Inbouw PVE Recreatieschap/Duikschool   afhankelijk van variant	100	m2 bvo	€	800	Eigen aanname	€ 80.000
	Historische trap terug te brengen	1	post	€	40.000	stelpost	€ 40.000
	Aanmelden verwijderde bouwdelen	1	post	€	50.000	stelpost	€ 50.000
<b>Totaal kale bouwkosten</b>						<b>€ 1.672</b>	<b>€ 943.200</b>

Bouwplaatskosten	Bouwplaatskosten	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
AK aannemer	over bwk + bwpk	8%	incl			€ 75.456	
WR aannemer	over bwk + bwpk + AK	5%	incl			€ 98.093	
CAR	over bwk + bwpk + AK + WR	4%	incl			€ 82.398	
Onvoorzien	over bwk + bwpk + AK + WR + CAR	0,5%	incl			€ 8.828	
		4%	%			€ 48.319	
<b>Totaal</b>						<b>€ 555</b>	<b>€ 313.094</b>
<b>Totaal Bouwplaatskosten</b>						<b>€ 1.256.294</b>	

Bijkomende kosten	Honoraria	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen	
Basisopdracht incl. verschotten	Architect / stedenbouwkundige	4,0%	%	€	943.200	€ 37.728
Basisopdracht incl. verschotten	Constructeur	0,5%	%	€	943.200	€ 4.716
Funderings-geotechnisch advies	Adviseur	0,3%	%	€	943.200	€ 2.830
Akoestisch&Bouwfysisch	Geluid/ Akoestiek	0,3%	%	€	943.200	€ 2.830
Akoestisch&Bouwfysisch	Bouwfysica	0,2%	%	€	943.200	€ 1.886
Advies & PVE sprinkler	Brand	0,3%	%	€	943.200	€ 2.830
Installatieadvies	Installaties	0,4%	%	€	943.200	€ 3.773
Kostenadvies	Bouwkosteskundige restauratie & transformatie	0,5%	%	€	943.200	€ 4.716
Diversen	Bouwplaatsinspectie	1,0%	%	€	943.200	€ 9.432
Diversen	overig / onvoorzien	5,0%	%	€	70.740	€ 3.537
<b>Totaal Honoraria</b>						<b>€ 74.277</b>

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

Bijkomende kosten	Vergunningen	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
Leges sloop-kap-bouwkosten	Leges bouwvergunning	5,24%	%	€	527.200	Leesvoorziening De Ronde Venen 2025   Lokale wet- en regelgeving	€ 27.625
Diversen	overig / onvoorzien	5,0%	%	€	27.625		€ 1.381
<b>Totaal Vergunningen</b>						<b>€ 29.007</b>	

Diversen	Diversen	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
Diversen	Verzekering	1	post	€	5.000	Eigenaarslasten tijdens ontwikkelperiode	€ 5.000
Diverse omgeving (nul-situatie)	Expertise belending	1	post	€	1.000		€ 1.000
inmeten locatie (+ bestaand vastgoed)	Inmetkosten kadaster	0	post	€	3.000		€ -
Juridisch & fiscaal advies	Juridische bijstand	0	post	€	10.000		€ -
Diversen	overig / onvoorzien	10,0%	%	€	1.000		€ 100
<b>Totaal Diversen</b>						<b>€ 6.100</b>	

**Totaal Bijkomende kosten 10,4% € 130.384**

Algemene kosten/AK	Interne kosten	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
Vastgoedontwikkelaar	Projectontwikkeling	5,0%	%	€	1.386.678		€ 69.334
Diversen	Onvoorzien	10,0%	%	€	69.334		€ 6.933
<b>Totaal</b>						<b>€ 76.267</b>	

Winst & Risico	Ontwikkelaar	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
Participanten	Ontwikkel W&R	5,0%	%	€	1.533.277,18		€ 76.664
<b>Totaal</b>						<b>€ 76.664</b>	

**Totaal Stichtingskosten € 1.638.948**

Projectopbrengsten	Subsidies	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
Provincie	Duurzaamheids subsidie	10%	%	€	148.500,00	% van de verduurzamingopgave	Verkoopopbrengst € 14.850
<b>Totaal</b>						<b>€ 14.850</b>	

Projectopbrengsten	Verkoop & Projectbijdragen	Aantal	Eenheid	Prijs / eenheid	Opmerkingen		
Huidige eigenaar	Projectbijdrage	1	post	€	1.100.000,00	% van de restauratieopgave	Verkoopopbrengst € 1.100.000
Recreatieschap of SBB	Opdrachtverstrekking door RGS	1	post	€	525.000,00		€ 525.000
<b>Totaal</b>						<b>€ 1.625.000</b>	

Kosten			% van stichtingskosten
Grondkosten	Verwerving	€ -	0,0%
Grondkosten	Grondkosten	€ 99.339	6,1%
Bouwkosten	Bouwkosten	€ 1.256.294	76,7%
Bijkomende kosten	Bijkomende kosten	€ 130.384	8,0%
Verhuur- & verkoopkosten	Verkoopkosten	€ -	0,0%
Algemene kosten/AK	Interne kosten	€ 76.267	4,7%
Winst & Risico	W&R	€ 76.664	4,7%
Rente/financieringskosten	Financieringskosten	€ -	0,0%
<b>Subtotaal stichtingskosten Plashoeve excl. BTW</b>		<b>€ 1.638.948</b>	<b>100,0%</b>
BTW (niet over rente en W&R)		€ 328.080	
<b>Subtotaal stichtingskosten Plashoeve incl. BTW</b>		<b>€ 1.967.027</b>	
Projectopbrengsten	Vaste bijdrage vanuit project Grand Zuwe	€ 1.100.000	67,1%
Projectopbrengsten	Subsidies	€ 14.850	0,9%
Projectopbrengsten	Opdrachtverstrekking door RGS	€ 525.000	32,0%
<b>Subtotaal projectopbrengsten excl. BTW</b>		<b>€ 1.639.850</b>	
BTW (niet over vaste bijdrage)		€ 344.369	
<b>Subtotaal projectopbrengsten incl. BTW</b>		<b>€ 1.984.219</b>	
<b>TOTAAL excl. BTW</b>		<b>€ 902</b>	
<b>Prijs per m2 excl. Btw Plashoeve voor RSG</b>		<b>€ 2.386</b>	