REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL

Managementsamenvatting Riekerpark o.b.v. 2 maal 15 jaars exploitatie met verplaatsingskosten

versie/ stand d.d. 30-09-2022

Grondgebruik	
m² Terreinoppervlakte	5.1.2.b
Ground Space Ratio	
m² Bebouwingsoppervlakte	
Floor Space Ratio	
m² BVO (bovengronds)	

Bouwprogramma	
m² BVO bedrijfshuisvesting	
m² BVO parkeren	
m² BVO wonen	
m² BVO leisure	
m² BVO utilitair	
m² BVO	
m² BVO (bovengronds) bedrijfshuisvesting	
m² BVO (bovengronds) parkeren	
m² BVO (bovengronds) wonen	
m² BVO (bovengronds) leisure	
m² BVO (bovengronds) utilitair	
m² BVO (bovengronds)	
m² VVO bedrijfshuisvesting	
m² NPO parkeren	
m² GBO wonen	
m² VVO leisure	
m² VVO utilitair	
m² VVO/NPO/GBO	
Aantal woningen	
Aantal parkeerplaatsen	
Aantal kavels	

Planning	
Datum start project	01-03-2022
Datum start ontwikkeling	01-09-2022
Datum start bouw	01-07-2024
Datum eind bouw	01-01-2025
Datum eind project	01-07-2025

Financierings- en staartkosten	
Methode financieringsrenteberekening	1 periode
Ontwikkelingskosten (% van de externe kosten)	0,99%
Ontwikkelingswinst (% van de externe kosten + AK)	0,00%

Financieel (€)	Enkelvoudig	Ref.
Grondkosten	5.1.2.b	5.1.2.b
Bouwkundige kosten		
Installatiekosten		
Gebouwkosten		
Terreinkosten		
Bouwkosten		
Direct bijkomende kosten		
Belastingen en bijdragen		
Meer- en minderwerk		
Onvoorzien		
Ontwikkelingsrisico		
Financieringsrente		
Ontwikkelingskosten(AK)		
Ontwikkelingswinst		
Bijkomende kosten		
Stichtingskosten		
Vooronderzoekskosten		
Losse inrichtingskosten		
Niet terug te vorderen BTW		
Investeringskosten		
Verkoopwaarde		
Financieringsvergoeding		
Verkoopopbrengst		
Bijkomende opbrengsten		
Niet af te dragen BTW		
Opbrengsten		
Verevening		

Vermogen en rendement (€)	Enkelvoudig
Verm.beslag tot start bouw	5.1.2.b
Gem. verm.beslag tijdens bouw	5.1.2.b
Maximaal vermogensbeslag	5.1.2.b
Datum max. vermogensbeslag	31-12-2024
Gew. gem. rente hele looptijd	5.1.2.b
IRR ontwikkeling en realisatie	
IRR exploitatie	5.1.2.b
IRR totale looptijd	

naar minimaal benodigd 5.1.2.b met € 5.1.2.b
subsidie per wooneenheid => € 5.1.2.b

opgenomen in jaarlijkse kosten
o.b.v. € 5.1.2.b m2 BVO
o.b.v. € 5.1.2.b /wooneenheid lu-wa wp

inrichting binnenterrein

5.1.2.b

Copyright © 2022 Reasult BV

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL

Projectopbouw (€)

		Naam	Functiesoort	Verkoopwaarde	Onrendabele top	Ontwikkelingswinst	Verevening
PV		verkenning..		5.1,2,b	5.1,2,b	0	0
	F	Jongerenw..	Woningen	5.1,2,b	5.1,2,b	0	0

Copyright © 2022 Reasult BV

	Totaal	Appartement 6*6	Studio 4,5*6
		Appartementen	Appartementen
		Nieuwbouw	Nieuwbouw
Bouwprogramma			
Aantal grondgebonden koopwoningen	0		
Aantal gestapelde koopwoningen	0		
Aantal grondgebonden huurwoningen	0		
Aantal gestapelde huurwoningen	257	18	239
Aantal woningen	257		
m² BVO	7.966	712	7.254
m² BVO (bovengronds)	7.966	712	7.254
m² GBO	6.372	589	5.784
m² TO kavels	0		
Ruimteparameters per woning			
m² BVO	30,99	39,55	30,35
m² BVO (bovengronds)	30,99	39,55	30,35
Vormfactor	80,00%	82,68%	79,74%
m² GBO	24,80	32,70	24,20
Bruto hoogte	3,00	3,00	3,00
m³ Bruto inhoud	92,98	118,65	91,05

	Totaal	Appartement 6*6	Studio 4,5*6
		Appartementen	Appartementen
		Nieuwbouw	Nieuwbouw
Ruimteparameters per eenheid			
Aantal woningen		18	239
m² BVO		39,55	30,35
Vormfactor		82,68%	79,74%
m² GBO		32,70	24,20
Bruto hoogte		3,00	3,00
m³ Bruto inhoud		5.1.2,b	91,05
Bouwkundige kosten op peildatum (€)			
Peildatum Bouwkundige kosten	01-01-2022		
Index Bouwkundige kosten per jaar tot start bouw	5.1.2, %		
Index Bouwkundige kosten per jaar van start bouw tot eind bouw	5.1.2, %		
Bouwkundige kosten	5.1.2,b	5.1.2,b per m² BVO	5.1.2,b per m² BVO
Bouwkundige kosten - peildatumoriëntatie (€)			
Bouwkundige kosten op peildatum	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Stijging Bouwkundige kosten	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Bouwkundige kosten	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Installatiekosten op peildatum (€)			
Peildatum Installatiekosten	01-01-2022		
Index Installatiekosten per jaar tot start bouw	5.1.2,b %		
Index Installatiekosten per jaar van start bouw tot eind bouw	%		
Installatiekosten	5.1.2,b	5.1.2,b per woning	5.1.2,b per woning
Installatiekosten - peildatumoriëntatie (€)			
Installatiekosten op peildatum	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Stijging Installatiekosten	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Installatiekosten	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Terreinkosten op peildatum (€)			
Peildatum Terreinkosten	01-01-2022		
Index Terreinkosten per jaar tot start bouw	5.1.2,b %		
Index Terreinkosten per jaar van start bouw tot eind bouw	%		
Terreinkosten	5.1.2,b	5.1.2,b per woning	5.1.2,b per woning
Terreinkosten - peildatumoriëntatie (€)			
Terreinkosten op peildatum	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Stijging Terreinkosten	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Terreinkosten	5.1.2,b	5.1.2,b	5.1.2,b
Opbouw bouwkosten op peildatum (€)			
Bouwkundige kosten op 01-01-2022	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Installatiekosten op 01-01-2022	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Gebouwkosten	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Terreinkosten op 01-01-2022	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Bouwkosten	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Opbouw bouwkosten (€)			
Bouwkundige kosten	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Installatiekosten	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Gebouwkosten	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Terreinkosten	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b
Bouwkosten	per woning	5.1.2,b	5.1.2,b

Naam functie	**Jongerenwoning**	**Jongerenwoning**
Functie	Woningen	Woningen
Naam type	**Appartement 6*6**	**Studio 4,5*6**
Type	Appartementen	Appartementen
DCF-waarde op datum eind bouw (€)	2.228.398	16.591.949
Parameters		
Opbrengstw.berekening op datum eind bouw op Functieniveau	01-01-2025	01-01-2025
Exploitatieperiode (Jaren)	30	30
Einddatum exploitatie	31-12-2054	31-12-2054
Peildatum exploitatie- en verkoopkosten	01-01-2022	01-01-2022
Indexeringsmaand huur	juli	juli
Switchjaar disconteringsvoet	5.1.2,b	5.1.2,b
Disconteringsvoet t/m switchjaar		
Disconteringsvoet vanaf switchjaar		
Index exploitatie- en verkoopkosten		
Mutatie		
Mutatiegraad in eerste jaar		
Percentage niet gemuteerd		
Na jaar		
Groeipercentage mutatiegraad		
Exit yield		
Wonen		
Methode van differentiatie in huurindexering	Tijd	Tijd
Index streefhuur		
Exploitatiejaar 1	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 2	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 3	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 4	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 5	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Netto huurverhoging		
Exploitatiejaar 1	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 2	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 3	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 4	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 5	2,00%	2,00%
Exploitatiejaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Leegstand streefhuur	1,00%	1,00%
Leegstand netto huur	1,00%	1,00%

Naam functie	Jongerenwoning	Jongerenwoning
Functie	Woningen	Woningen
Naam type	Appartement 6*6	Studio 4,5*6
Type	Appartementen	Appartementen
DCF-waarde op datum eind bouw (€)	2.228.398	16.591.949
Wonen (€)		
Aantal verhuurbare eenheden	18	239
Streefhuur per maand op peildatum	5.1,2,b	5.1,2,b
Netto huur per maand op peildatum	5.1,2,b	5.1,2,b
Uitponden	Nee	Nee
Exploitatiekosten (€ op peildatum per jaar per VHE)		
Peildatum exploitatie- en verkoopkosten	01-01-2022	01-01-2022
Bedrijfskosten	5.1,2,b	5.1,2,b
Belastingen & Verzekeringen	5.1,2,b	5.1,2,b
Kosten dagelijks- en mutatieonderhoud	5.1,2,b	5.1,2,b
Voorziening planmatig onderhoud	5.1,2,b	5.1,2,b
Erfpachtcanon	5.1,2,b	5.1,2,b
Exploitatielasten	5.1,2,b	5.1,2,b

Naam functie	Jongerenwoning	Jongerenwoning
Functie	Woningen	Woningen
Naam type	Appartement 6*6	Studio 4,5*6
Type	Appartementen	Appartementen
DCF-waarde op datum eind bouw (€)	5.1,2,b	5.1,2,b
Wonen (€)		
Aantal verhuurbare eenheden	18	239
Streefhuur per maand op peildatum	5.1,2,b	5.1,2,b
Netto huur per maand op peildatum	5.1,2,b	5.1,2,b
Uitponden	Nee	Nee
Exploitatiekosten (€ op peildatum per jaar per VHE)		
Peildatum exploitatie- en verkoopkosten	01-01-2022	01-01-2022
Bedrijfskosten	5.1,2,b	5.1,2,b
Belastingen & Verzekeringen	5.1,2,b	5.1,2,b
Kosten dagelijks- en mutatieonderhoud	5.1,2,b	5.1,2,b
Voorziening planmatig onderhoud	5.1,2,b	5.1,2,b
Erfpachtcanon	5.1,2,b	5.1,2,b
Exploitatielasten	5.1,2,b	5.1,2,b