Globale benadering bouw en bijkomende kosten vlgs grondprijsbeleid prijspeil 2015

## Nieuwbouw

| **Laagbouw model 2, 5 laag plat dak, prijspeil januari 2015, VON € 2.250 per m2 gbo** | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | 125 | | |
| gbo per woning | | 115 | | |
| VON | | € 258.750 | € 2.250,00 | € 2.070,00 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | € 107.762 | € 937,06 | € 862,10 |
| | | | € - | € - |
| Architectenhonorarium | 3,25% | € 3.502 | € 30,45 | € 28,02 |
| Constructeur | 17,50% van archi hon | € 613 | € 5,33 | € 4,90 |
| Adviseurs | (excl geluid) | € 850 | € 7,39 | € 6,80 |
| verschotten | 6% | € 298 | € 2,59 | € 2,38 |
| toezicht | | € 1.035 | € 9,00 | € 8,28 |
| directievoering | 10% van archi hon | € 350 | € 3,05 | € 2,80 |
| grondonderzoek/sondering | | € 90 | € 0,78 | € 0,72 |
| verkoopkosten | | € 1.700 | € 14,78 | € 13,60 |
| Makelaar | 1% v d vON prijs ex btw | € 2.138 | € 18,60 | € 17,11 |
| notaris | | € 850 | € 7,39 | € 6,80 |
| Garantie (GIW) | | € 600 | € 5,22 | € 4,80 |
| after sales | | € - | € - | € - |
| leges | 2,50% van de bouwsom | € 2.694 | € 23,43 | € 21,55 |
| huisnummerleges | | € 10 | € 0,09 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | € 6.940 | € 60,35 | € 55,52 |
| OZB | onverkocht | | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | 5% 20% | € 150 | € 1,30 | € 1,20 |
| renteverlies bouwsom | 5% 20% | € 449 | € 3,90 | € 3,59 |
| renteverlies bijkomende kosten | 5% 20% | € 135 | € 1,18 | € 1,08 |
| onvoorzien meerwerk | 1% van de bouwsom | € 1.078 | € 9,37 | € 8,62 |
| ontwikkelingskosten | 3,5% over von ex btw | € 7.485 | € 65,08 | € 59,88 |
| Winst & Risico projectontwikkeling | 3,5% over von ex btw | € 7.485 | € 65,08 | € 59,88 |
| | 36% | € 38.452 | € 334,36 | € 307,61 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | € 146.214 | € 1.271,42 | € 1.169,71 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | € 176.919 | € 1.538,42 | € 1.415,35 |

## Simulatie Herbouw

| **Laagbouw model 2, 5 laag plat dak, prijspeil januari 2015, VON € 2.250 per m2 gbo** | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | 125 | | |
| gbo per woning | | 115 | | |
| VON | | € 258.750 | € 2.250,00 | € 2.070,00 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | € 107.762 | € 937,06 | € 862,10 |
| | | | € - | € - |
| Architectenhonorarium | 2,50% | € 2.694 | € 23,43 | € 21,55 |
| Constructeur | 17,50% van archi hon | € 471 | € 4,10 | € 3,77 |
| Adviseurs | (excl geluid) | € 850 | € 7,39 | € 6,80 |
| verschotten | 6% | € 241 | € 2,10 | € 1,93 |
| toezicht | | € 920 | € 8,00 | € 7,36 |
| directievoering | 10% van archi hon | € 269 | € 2,34 | € 2,16 |
| grondonderzoek/sondering | | € 90 | € 0,78 | € 0,72 |
| verkoopkosten | | | € - | € - |
| Makelaar | v d vON prijs ex btw | € - | € - | € - |
| notaris | | € 500 | € 4,35 | € 4,00 |
| Garantie (GIW) | | € 600 | € 5,22 | € 4,80 |
| after sales | | € - | € - | € - |
| leges | 2,50% van de bouwsom | € 2.694 | € 23,43 | € 21,55 |
| huisnummerleges | | € 10 | € 0,09 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | € 6.940 | € 60,35 | € 55,52 |
| OZB | onverkocht | | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | 5% 20% | € 150 | € 1,30 | € 1,20 |
| renteverlies bouwsom | 5% 20% | € 449 | € 3,90 | € 3,59 |
| renteverlies bijkomende kosten | 5% 20% | € 102 | € 0,88 | € 0,81 |
| onvoorzien meerwerk | 1% van de bouwsom | € 1.078 | € 9,37 | € 8,62 |
| ontwikkelingskosten | 3,5% over von ex btw | € 7.485 | € 65,08 | € 59,88 |
| Winst & Risico projectontwikkeling | 2,0% over von ex btw | € 4.277 | € 37,19 | € 34,21 |
| | 28% | € 29.820 | € 259,30 | € 238,56 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | € 137.582 | € 1.196,36 | € 1.100,65 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | € 166.474 | € 1.447,60 | € 1.331,79 |

**opmerking/aantekening over herbouw mbt verschil nieuwbouw**
**herbouw alsof het volgens de nieuwe regelgeving en gebruikelijke nieuwbouwkwaliteit wordt terug gebouwd in de zelfde bouwvorm en met gelijk ontwerp**

5% onbenoemd zou mogelijk naar 2%-3% kunnen omdat de modellen iets beter aansluiten bij bouwvorm

uitgaande van een gelijk ontwerp zou het percentage mogelijk iets lager kunnen. Moet toch opnieuw getekend worden. Alleen geen VO?
uitgaande dat de fundering opnieuw berekend moet worden op het nieuwe ontwerp etc, gelijk percentage
uitgaande van advies volgens nieuwe eisen gelijke kosten
gelijk percentage
wat lager kosten omdat de fundering al aanwezig isk
gelijk percentage
gelijk
uitgaande van teruglevering aan huidige bewoner, geen kosten
uitgaande van teruglevering aan huidige bewoner, geen kosten
inschatting 60% van de kosten ivm aanpassingen??
gelijk 0,5882353
gelijk percentage
gelijk
uitgaan van traditionele aansluiting, nog aanpassen! gas, electra, water, riolering hoe kan je hier mee omgaan?? Aansluiting riolering zit volledig onder de fundering en buiten gebouw, zou niet hoeven. Overige herstel?? Of volledig rekenen?
gelijk percentage
gelijk percentage
gelijk percentage
gelijk percentage
gelijk percentage
bij teruglevering aan huidige bewoner toepassing van een lager percentage omdat er dan geen afzetrisico is.

## Nieuwbouw

| **Meergezins Portiekwoning 90 m² gbo, VON € 2.450 per m² gbo. Vaste kosten/ won** | afgeleid % | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | 118 | | |
| gbo per woning | | | 90 | | |
| VON | | | € 220.500 | € 2.450,00 | € 1.868,64 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | € 119.806 | € 1.331,18 | € 1.015,31 |
| | | | | € - | € - |
| Architectenhonorarium | | 3,75% | € 4.493 | € 49,92 | € 38,07 |
| Constructeur | | 20,00% van archi hon | € 899 | € 9,98 | € 7,61 |
| Adviseurs | 0,92% | (excl geluid) | € 1.100 | € 12,22 | € 9,32 |
| verschotten | | 6% | € 389 | € 4,33 | € 3,30 |
| toezicht | 0,90% | | € 1.080 | € 12,00 | € 9,15 |
| directievoering | | 10% van archi hon | € 449 | € 4,99 | € 3,81 |
| grondonderzoek/sondering | 0,08% | | € 90 | € 1,00 | € 0,76 |
| verkoopkosten | | | € 1.700 | € 18,89 | € 14,41 |
| Makelaar | | 1% v d vON prijs ex btw | € 1.822 | € 20,25 | € 15,44 |
| notaris (exclusief splitsing) | 0,39% | | € 850 | € 9,44 | € 7,20 |
| splitsingskosten | | | € 220 | € 2,44 | € 1,86 |
| Garantie (GIW) | 0,33% | | € 728 | € 8,09 | € 6,17 |
| after sales | | | € - | € - | € - |
| leges | | 2,50% van de bouwsom | € 2.995 | € 33,28 | € 25,38 |
| huisnummerleges | | | € 10 | € 0,11 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | | € 6.020 | € 66,89 | € 51,02 |
| OZB | | onverkocht | | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | | 5% 20% | € 150 | € 1,67 | € 1,27 |
| renteverlies bouwsom | | 5% 20% | € 799 | € 8,87 | € 6,77 |
| renteverlies bijkomende kosten | | 5% 20% | € 228 | € 2,54 | € 1,94 |
| onvoorzien meerwerk | | 1% van de bouwsom | € 1.198 | € 13,31 | € 10,15 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| Winst & Risico projectontwikkeling | | 3,5% over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| | | 31,7% | € 37.977 | € 421,96 | € 321,84 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | | € 157.783 | € 1.753,14 | € 1.337,14 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | € 190.917 | € 2.121,30 | € 1.617,94 |

## Simulatie Herbouw

| **Meergezins Portiekwoning 90 m² gbo, VON € 2.450 per m² gbo. Vaste kosten/ won** | afgeleid % | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | 118 | | |
| gbo per woning | | | 90 | | |
| VON | | | € 220.500 | € 2.450,00 | € 1.868,64 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | € 119.806 | € 1.331,18 | € 1.015,31 |
| | | | | € - | € - |
| Architectenhonorarium | | 2,50% | € 2.995 | € 33,28 | € 25,38 |
| Constructeur | | 20,00% van archi hon | € 599 | € 6,66 | € 5,08 |
| Adviseurs | 0,71% | (excl geluid) | € 850 | € 9,44 | € 7,20 |
| verschotten | | 6% | € 267 | € 2,96 | € 2,26 |
| toezicht | 0,75% | | € 900 | € 10,00 | € 7,63 |
| directievoering | | 10% van archi hon | € 300 | € 3,33 | € 2,54 |
| grondonderzoek/sondering | 0,08% | | € 90 | € 1,00 | € 0,76 |
| verkoopkosten | | | | € - | € - |
| Makelaar | | v d vON prijs ex btw | € - | € - | € - |
| notaris (exclusief splitsing) | 0,23% | | $10 € 500 | € 5,56 | € 4,24 |
| splitsingskosten | | | € 220 | € 2,44 | € 1,86 |
| Garantie (GIW) | 0,33% | | € 728 | € 8,09 | € 6,17 |
| after sales | | | € - | € - | € - |
| leges | | 2,50% van de bouwsom | € 2.995 | € 33,28 | € 25,38 |
| huisnummerleges | | | € 10 | € 0,11 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | | € 6.020 | € 66,89 | € 51,02 |
| OZB | | onverkocht | | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | | 5% 20% | € 150 | € 1,67 | € 1,27 |
| renteverlies bouwsom | | 5% 20% | € 799 | € 8,87 | € 6,77 |
| renteverlies bijkomende kosten | | 5% 20% | € 165 | € 1,83 | € 1,40 |
| onvoorzien meerwerk | | 1% van de bouwsom | € 1.198 | € 13,31 | € 10,15 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| Winst & Risico projectontwikkeling | | 2,0% over von ex btw | € 3.645 | € 40,50 | € 30,89 |
| | | 24,0% | € 28.807 | € 320,08 | € 244,13 |
| bouwsom + biikomende kosten ex btw | | | € 148.613 | € 1.651,26 | € 1.259,44 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | € 179.822 | € 1.998,02 | € 1.523,92 |

**opmerking/aantekening over herbouw mbt verschil nieuwbouw**
**herbouw alsof het volgens de nieuwe regelgeving en gebruikelijke nieuwbouwkwaliteit wordt terug gebouwd in de zelfde bouwvorm en met gelijk ontwerp**

5% onbenoemd zou mogelijk naar 2%-3% kunnen omdat de modellen iets beter aansluiten bij bouwvorm

uitgaande van een gelijk ontwerp zou het percentage mogelijk iets lager kunnen. Moet toch opnieuw getekend worden. Alleen geen VO?
uitgaande dat de fundering opnieuw berekend moet worden op het nieuwe ontwerp etc, gelijk percentage
uitgaande van advies volgens nieuwe eisen gelijke kosten
gelijk percentage
wat lager kosten omdat de fundering al aanwezig isk
gelijk percentage
gelijk
uitgaande van teruglevering aan huidige bewoner, geen kosten
uitgaande van teruglevering aan huidige bewoner, geen kosten
inschatting 60% van de kosten ivm aanpassingen??
gelijk??
gelijk percentage
gelijk
uitgaan van traditionele aansluiting, nog aanpassen!
gelijk percentage
gelijk percentage
gelijk percentage
gelijk percentage
gelijk percentage
bij teruglevering aan huidige bewoner toepassing van een lager percentage omdat er dan geen afzetrisico is.

| bijkomende kosten | | | herbouw new bew. | herbouw oude bew. |
|---|---|---|---|---|
| fundatie | sonderingen | Alleen als fundering geheel kan komen te vervallen. Zal in de praktijk voor oude woningen lastig worden. | nvt | nvt |
| | constructeur - fundatie | Alleen als fundering geheel kan komen te vervallen. Zal in de praktijk voor oude woningen lastig worden. | nvt | nvt |
| adviseurs | architect | Alleen één ontwerp uit te tekenen; eerste fasen vervallen. | 65% | 65% |
| | constructeur - overig | anders dan palen zal er nauwelijks verschil zijn. | 100% | 100% |
| | overige | Zal marginaal minder zijn. Alleen advieswerkzaamheden in eerste fasen vervallen (kostenbegeleiding). | 80% | 80% |
| ontwikkeling | ontwikkelingskosten e.d. | Kleiner want ontwerp ligt vast. Bij terugkeer oude bewoner kleiner door ontbreken verkoop. | <100% | <<100% |
| | ontwikkelings W&R | Wie ontwikkelt? Afhankelijk van schaal. In principe zou risico kleiner moeten zijn dan bij reguliere nieuwbouw. | ? | ? |
| verkoop | kopersbegeleiding | Ook terugkerende bewoner zal - op andere manier - aandacht vragen. Ook weer afhankelijk van hoe wordt ontwikkeld. | 100% | 25% |
| | verkoopkosten / verhuurkosten | Vervalt bij terugkeer oude bewoner. | 100% | nvt |
| | makelaar | Vervalt bij terugkeer oude bewoner. | 100% | nvt |
| | notaris | Vervalt bij terugkeer oude bewoner. | 100% | nvt |
| | splitsingskosten | Vervalt bij terugbouwen zelfde complex. | nvt | nvt |
| | after sales | Nazorg e.d. zal niet afwijken van nieuwbouw. | 100% | 100% |
| tijdelijk | herhuisvesting | Hoe te waarderen? | nvt | 100% |
| financiering | renteverliezen vooraf/algemeen | Kleinere kosten = kleinere renteverliezen | <100% | <100% |
| | renteverliezen tijdens bouw | Afhankelijk van financiering. Zou wel eens hoger kunnen liggen dan bij nieuwbouw, omdat normaal koper lasten draagt. | PM | PM |
| | leningskosten | Afhankelijk van financiering. | PM | PM |

NB:
Bij herbouw van (zeer) recente bebouwing zullen alle noodzakelijke documenten en berekeningen natuurlijk beschikbaar zijn. Dan vervalt veel meer.

## Nieuwbouw

**Meergezins Portiekwoning 90 m² gbo, VON € 2.450 per m² gbo. Vaste kosten/**

| | | | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | | 118 | | |
| gbo per woning | | | | 90 | | |
| VON | afgeleid % | | | € 220.500 | € 2.450,00 | € 1.868,64 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | | € 119.806 | € 1.331,18 | € 1.015,31 |
| | | | | € - | € - | € - |
| Architectenhonorarium | | 3,75% | | € 4.493 | € 49,92 | € 38,07 |
| Constructeur | | 20,00% | van archi hon | € 899 | € 9,98 | € 7,61 |
| Adviseurs | 0,92% | | (excl geluid) | € 1.100 | € 12,22 | € 9,32 |
| verschotten | | 6% | | € 389 | € 4,33 | € 3,30 |
| toezicht | 0,90% | | | € 1.080 | € 12,00 | € 9,15 |
| directievoering | | 10% | van archi hon | € 449 | € 4,99 | € 3,81 |
| grondonderzoek/sondering | 0,08% | | | € 90 | € 1,00 | € 0,76 |
| verkoopkosten | | | | € 1.700 | € 18,89 | € 14,41 |
| Makelaar | | 1% | v d vON prijs ex btw | € 1.822 | € 20,25 | € 15,44 |
| notaris (exclusief splitsing) | 0,39% | | | € 850 | € 9,44 | € 7,20 |
| splitsingskosten | | | | € 220 | € 2,44 | € 1,86 |
| Garantie (GIW) | 0,33% | | | € 728 | € 8,09 | € 6,17 |
| after sales | | | | € - | € - | € - |
| leges | | 2,50% | van de bouwsom | € 2.995 | € 33,28 | € 25,38 |
| huisnummerleges | | | | € 10 | € 0,11 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | | | € 6.020 | € 66,89 | € 51,02 |
| OZB | | | onverkocht | € - | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | | 5% | 20% | € 150 | € 1,67 | € 1,27 |
| renteverlies bouwsom | | 5% | 20% | € 799 | € 8,87 | € 6,77 |
| renteverlies bijkomende kosten | | 5% | 20% | € 228 | € 2,54 | € 1,94 |
| onvoorzien meerwerk | | 1% | van de bouwsom | € 1.198 | € 13,31 | € 10,15 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% | over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| Winst & Risico projectontwikkeling | | 3,5% | over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| | | 31,7% | | € 37.977 | € 421,96 | € 321,84 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | | | € 157.783 | € 1.753,14 | € 1.337,14 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | | € 190.917 | € 2.121,30 | € 1.617,94 |

**herbouw nieuwe bewoner**

## Simulatie Herbouw op basis van mail mbm 13-10-2015

**Meergezins Portiekwoning 90 m² gbo, VON € 2.450 per m² gbo. Vaste kosten/**

| | | | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | | 118 | | |
| gbo per woning | | | | 90 | | |
| VON | afgeleid % | | | € 220.500 | € 2.450,00 | € 1.868,64 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | | € 119.806 | € 1.331,18 | € 1.331,18 |
| | | | | € - | € - | € - |
| Architectenhonorarium | | 2,44% | | € 2.920 | € 32,45 | € 32,45 |
| Constructeur | | 20,00% | van archi hon | € 899 | € 9,98 | € 9,98 |
| Adviseurs | 0,73% | | (excl geluid) | € 880 | € 9,78 | € 9,78 |
| verschotten | | 6% | | € 282 | € 3,13 | € 3,13 |
| toezicht | 0,90% | | | € 1.080 | € 12,00 | € 12,00 |
| directievoering | | 10% | van archi hon | € 449 | € 4,99 | € 4,99 |
| grondonderzoek/sondering | 0,08% | | | € 90 | € 1,00 | € 1,00 |
| verkoopkosten | | | | € - | € - | € - |
| Makelaar | | | v d vON prijs ex btw | € 1.822 | € 20,25 | € 20,25 |
| notaris (exclusief splitsing) | 0,39% | | | € 850 | € 9,44 | € 9,44 |
| splitsingskosten | | | | € - | € - | € - |
| Garantie (GIW) | 0,33% | | | € 728 | € 8,09 | € 8,09 |
| after sales | | | | € - | € - | € - |
| leges | | 2,50% | van de bouwsom | € 2.995 | € 33,28 | € 33,28 |
| huisnummerleges | | | | € 10 | € 0,11 | € 0,11 |
| aansluitkosten | | | | € 6.020 | € 66,89 | € 66,89 |
| OZB | | | onverkocht | € - | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | | 5% | 20% | € 150 | € 1,67 | € 1,67 |
| renteverlies bouwsom | | 5% | 20% | € 799 | € 8,87 | € 8,87 |
| renteverlies bijkomende kosten | | 5% | 20% | € 190 | € 2,11 | € 2,11 |
| onvoorzien meerwerk | | 1% | van de bouwsom | € 1.198 | € 13,31 | € 13,31 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% | over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 70,87 |
| Winst & Risico projectontwikkeling | | 2,5% | over von ex btw | € 4.556 | € 50,62 | € 50,62 |
| | | 27,0% | | € 32.296 | € 358,84 | € 358,84 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | | | € 152.102 | € 1.690,02 | € 1.690,02 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | | € 184.043 | € 2.044,93 | € 2.044,93 |

**verschil 4%**

## Nieuwbouw

**Meergezins Portiekwoning 90 m² gbo, VON € 2.450 per m² gbo. Vaste kosten/**

| | | | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | | 118 | | |
| gbo per woning | | | | 90 | | |
| VON | afgeleid % | | | € 220.500 | € 2.450,00 | € 1.868,64 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | | € 119.806 | € 1.331,18 | € 1.015,31 |
| | | | | € - | € - | € - |
| Architectenhonorarium | | 3,75% | | € 4.493 | € 49,92 | € 38,07 |
| Constructeur | | 20,00% | van archi hon | € 899 | € 9,98 | € 7,61 |
| Adviseurs | 0,92% | | (excl geluid) | € 1.100 | € 12,22 | € 9,32 |
| verschotten | | 6% | | € 389 | € 4,33 | € 3,30 |
| toezicht | 0,90% | | | € 1.080 | € 12,00 | € 9,15 |
| directievoering | | 10% | van archi hon | € 449 | € 4,99 | € 3,81 |
| grondonderzoek/sondering | 0,08% | | | € 90 | € 1,00 | € 0,76 |
| verkoopkosten | | | | € 1.700 | € 18,89 | € 14,41 |
| Makelaar | | 1% | v d vON prijs ex btw | € 1.822 | € 20,25 | € 15,44 |
| notaris (exclusief splitsing) | 0,39% | | | € 850 | € 9,44 | € 7,20 |
| splitsingskosten | | | | € 220 | € 2,44 | € 1,86 |
| Garantie (GIW) | 0,33% | | | € 728 | € 8,09 | € 6,17 |
| after sales | | | | € - | € - | € - |
| leges | | 2,50% | van de bouwsom | € 2.995 | € 33,28 | € 25,38 |
| huisnummerleges | | | | € 10 | € 0,11 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | | | € 6.020 | € 66,89 | € 51,02 |
| OZB | | | onverkocht | € - | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | | 5% | 20% | € 150 | € 1,67 | € 1,27 |
| renteverlies bouwsom | | 5% | 20% | € 799 | € 8,87 | € 6,77 |
| renteverlies bijkomende kosten | | 5% | 20% | € 228 | € 2,54 | € 1,94 |
| onvoorzien meerwerk | | 1% | van de bouwsom | € 1.198 | € 13,31 | € 10,15 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% | over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| Winst & Risico projectontwikkeling | | 3,5% | over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| | | 31,7% | | € 37.977 | € 421,96 | € 321,84 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | | | € 157.783 | € 1.753,14 | € 1.337,14 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | | € 190.917 | € 2.121,30 | € 1.617,94 |

**herbouw oude bewoner**

## Simulatie Herbouw op basis van mail mbm 13-10-2015

**Meergezins Portiekwoning 90 m² gbo, VON € 2.450 per m² gbo. Vaste kosten/**

| | | | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | | 118 | | |
| gbo per woning | | | | 90 | | |
| VON | afgeleid % | | | € 220.500 | € 2.450,00 | € 1.868,64 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | | € 119.806 | € 1.331,18 | € 1.015,31 |
| | | | | € - | € - | € - |
| Architectenhonorarium | | 2,44% | | € 2.920 | € 32,45 | € 24,75 |
| Constructeur | | 20,00% | van archi hon | € 899 | € 9,98 | € 7,61 |
| Adviseurs | 0,73% | | (excl geluid) | € 880 | € 9,78 | € 7,46 |
| verschotten | | 6% | | € 282 | € 3,13 | € 2,39 |
| toezicht | 0,90% | | | € 1.080 | € 12,00 | € 9,15 |
| directievoering | | 10% | van archi hon | € 449 | € 4,99 | € 3,81 |
| grondonderzoek/sondering | 0,08% | | | € 90 | € 1,00 | € 0,76 |
| verkoopkosten | | | | € 500 | € 5,56 | € 4,24 |
| Makelaar | | | v d vON prijs ex btw | € - | € - | € - |
| notaris (exclusief splitsing) | 0,00% | | | | € - | € - |
| splitsingskosten | | | | | € - | € - |
| Garantie (GIW) | 0,33% | | | € 728 | € 8,09 | € 6,17 |
| after sales | | | | € - | € - | € - |
| leges | | 2,50% | van de bouwsom | € 2.995 | € 33,28 | € 25,38 |
| huisnummerleges | | | | € 10 | € 0,11 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | | | € 6.020 | € 66,89 | € 51,02 |
| OZB | | | onverkocht | € - | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | | 5% | 20% | € 150 | € 1,67 | € 1,27 |
| renteverlies bouwsom | | 5% | 20% | € 799 | € 8,87 | € 6,77 |
| renteverlies bijkomende kosten | | 5% | 20% | € 169 | € 1,87 | € 1,43 |
| onvoorzien meerwerk | | 1% | van de bouwsom | € 1.198 | € 13,31 | € 10,15 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% | over von ex btw | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| Winst & Risico projectontwikkeling | | 2,5% | over von ex btw | € 4.556 | € 50,62 | € 38,61 |
| | | 25,1% | | € 30.102 | € 334,47 | € 255,10 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | | | € 149.908 | € 1.665,64 | € 1.270,41 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | | € 181.389 | € 2.015,43 | € 1.537,19 |

**verschil 6,5%**

Globale benadering bouw en bijkomende kosten vlgs grondprijsbeleid prijspeil 2015

| **Laagbouw model 2, 5 laag plat dak, prijspeil januari 2015, VON € 2.250 per m2 gbo** | | | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | | 125 | | |
| gbo per woning | | | | 115 | | |
| VON | | | | € 258.750 | € 2.250,00 | € 2.070,00 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | | € 107.762 | € 937,06 | € 862,10 |
| | | | | € - | € - | € - |
| Architectenhonorarium | 3,25% | | | € 3.502 | € 30,45 | € 28,02 |
| Constructeur | 17,50% | van archi hon | | € 613 | € 5,33 | € 4,90 |
| Adviseurs | | (excl geluid) | | € 850 | € 7,39 | € 6,80 |
| verschotten | 6% | | | € 298 | € 2,59 | € 2,38 |
| toezicht | | | | € 1.035 | € 9,00 | € 8,28 |
| directievoering | 10% | van archi hon | | € 350 | € 3,05 | € 2,80 |
| grondonderzoek/sondering | | | | € 90 | € 0,78 | € 0,72 |
| verkoopkosten | | | | € 1.700 | € 14,78 | € 13,60 |
| Makelaar | 1% | v d vON prijs ex btw | | € 2.138 | € 18,60 | € 17,11 |
| notaris | | | | € 850 | € 7,39 | € 6,80 |
| Garantie (GIW) | | | | € 600 | € 5,22 | € 4,80 |
| after sales | | | | € - | € - | € - |
| leges | 2,50% | van de bouwsom | | € 2.694 | € 23,43 | € 21,55 |
| huisnummerleges | | | | € 10 | € 0,09 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | | | € 6.940 | € 60,35 | € 55,52 |
| OZB | | onverkocht | | | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | 5% | | 20% | € 150 | € 1,30 | € 1,20 |
| renteverlies bouwsom | 5% | | 20% | € 449 | € 3,90 | € 3,59 |
| renteverlies bijkomende kosten | 5% | | 20% | € 135 | € 1,18 | € 1,08 |
| onvoorzien meerwerk | 1% | van de bouwsom | | € 1.078 | € 9,37 | € 8,62 |
| ontwikkelingskosten | 3,5% | over von ex btw | | € 7.485 | € 65,08 | € 59,88 |
| ontwikkelingskosten | 3,5% | over von ex btw | | € 7.485 | € 65,08 | € 59,88 |
| | 36% | | | € 38.452 | € 334,36 | € 307,61 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | | | € 146.214 | € 1.271,42 | € 1.169,71 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | | € 176.919 | € 1.538,42 | € 1.415,35 |

| Opmerkingen |
|---|
| vaste bedragen blijven staan, dat geeft scheve verhoudingen |
| kan adviseurs minder bij < won |
| kan adviseurs minder bij < won |
| kan grondonderzoek minder bij < won |
| kan verkoopkosten minder |
| kan makelaar minder |
| kan GIW minder bij < woningen |
| kan leges minder |

| **Meergezins Portiekwoning 90 m² gbo, VON € 2.450 per m² gbo. Vaste kosten/ won** | | | | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | | | 118 | | |
| gbo per woning | | | | | 90 | | |
| VON | afgeleid % | | | | € 220.500 | € 2.450,00 | € 1.868,64 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | | | € 119.806 | € 1.331,18 | € 1.015,31 |
| | | | | | € - | € - | € - |
| Architectenhonorarium | | 3,75% | | | € 4.493 | € 49,92 | € 38,07 |
| Constructeur | | 20,00% | van archi hon | | € 899 | € 9,98 | € 7,61 |
| Adviseurs | 0,92% | | (excl geluid) | | € 1.100 | € 12,22 | € 9,32 |
| verschotten | | 6% | | | € 389 | € 4,33 | € 3,30 |
| toezicht | 0,90% | | | | € 1.080 | € 12,00 | € 9,15 |
| directievoering | | 10% | van archi hon | | € 449 | € 4,99 | € 3,81 |
| grondonderzoek/sondering | 0,08% | | | | € 90 | € 1,00 | € 0,76 |
| verkoopkosten | | | | | € 1.700 | € 18,89 | € 14,41 |
| Makelaar | | 1% | v d vON prijs ex btw | | € 1.822 | € 20,25 | € 15,44 |
| notaris (exclusief splitsing) | 0,39% | | | | € 850 | € 9,44 | € 7,20 |
| splitsingskosten | | | | | € 220 | € 2,44 | € 1,86 |
| Garantie (GIW) | 0,33% | | | | € 728 | € 8,09 | € 6,17 |
| after sales | | | | | € - | € - | € - |
| leges | | 2,50% | van de bouwsom | | € 2.995 | € 33,28 | € 25,38 |
| huisnummerleges | | | | | € 10 | € 0,11 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | | | | € 6.020 | € 66,89 | € 51,02 |
| OZB | | | onverkocht | | | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | | 5% | | 20% | € 150 | € 1,67 | € 1,27 |
| renteverlies bouwsom | | 5% | | 20% | € 799 | € 8,87 | € 6,77 |
| renteverlies bijkomende kosten | | 5% | | 20% | € 228 | € 2,54 | € 1,94 |
| onvoorzien meerwerk | | 1% | van de bouwsom | | € 1.198 | € 13,31 | € 10,15 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% | over von ex btw | | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% | over von ex btw | | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| | | 31,7% | | | € 37.977 | € 421,96 | € 321,84 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | | | | € 157.783 | € 1.753,14 | € 1.337,14 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | | | € 190.917 | € 2.121,30 | € 1.617,94 |

**Onderstaande geen vaste kosten maar een percentage per woning**

| **Meergezins Portiekwoning 90 m² gbo, VON € 2.450 per m² gbo.** | | | | | | per m2 gbo | per m2 bvo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO per woning | | | | | 118 | | |
| gbo per woning | | | | | 90 | | |
| VON | % ipv vast | | | | € 220.500 | € 2.450,00 | € 1.868,64 |
| bouwsom, incl 5% extra nadere uitwerking | | | | | € 119.806 | € 1.331,18 | € 1.015,31 |
| | | | | | | € - | € - |
| Architectenhonorarium | | 3,75% | | | € 4.493 | € 49,92 | € 38,07 |
| Constructeur | | 20,00% | van archi hon | | € 899 | € 9,98 | € 7,61 |
| Adviseurs | 0,94% | | (excl geluid) | | € 1.126 | € 12,51 | € 9,54 |
| verschotten | | 6% | | | € 391 | € 4,34 | € 3,31 |
| toezicht | | | | | € 1.080 | € 12,00 | € 9,15 |
| directievoering | | 10% | van archi hon | | € 449 | € 4,99 | € 3,81 |
| grondonderzoek/sondering | 0,075% | | | | € 90 | € 1,00 | € 0,76 |
| verkoopkosten | | | | | € 1.700 | € 18,89 | € 14,41 |
| Makelaar | | 1% | v d vON prijs ex | | € 1.822 | € 20,25 | € 15,44 |
| notaris (exclusief splitsing) | 0,39% | | | | € 860 | € 9,56 | € 7,29 |
| splitsingskosten | | | | | | | |
| Garantie (GIW) | 0,33% | | | | € 728 | € 8,09 | € 6,17 |
| after sales | | | | | € - | € - | € - |
| leges | | 2,50% | van de bouwsom ex | | € 2.995 | € 33,28 | € 25,38 |
| huisnummerleges | | | | | € 10 | € 0,11 | € 0,08 |
| aansluitkosten | | | | | € 6.020 | € 66,89 | € 51,02 |
| OZB | | | onverkocht | | | € - | € - |
| renteverlies (voorbereiding) | | 5% | | 20% | € 150 | € 1,67 | € 1,27 |
| renteverlies bouwsom | | 5% | | 20% | € 799 | € 8,87 | € 6,77 |
| renteverlies bijkomende kosten | | 5% | | 20% | € 227 | € 2,52 | € 1,92 |
| onvoorzien meerwerk | | 1% | van de bouwsom ex | | € 1.198 | € 13,31 | € 10,15 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% | over von ex btw | | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| ontwikkelingskosten | | 3,5% | over von ex btw | | € 6.378 | € 70,87 | € 54,05 |
| | | 31,5% | | | € 37.792 | € 419,91 | € 320,27 |
| bouwsom + bijkomende kosten ex btw | | | | | € 157.598 | € 1.751,09 | € 1.335,58 |
| bouwsom + bijkomende kosten inclusief btw | | | | | € 190.694 | € 2.118,82 | € 1.616,05 |