

Van: [redacted] J [redacted] J@opmeer.nl>
Verzonden: 01-05-2023 08:40
Aan: [redacted] J | USP Vastgoed <[redacted] J@uspbv.nl>
CC: [redacted] J <[redacted] J@opmeer.nl>
Onderwerp: FW: grex resultaat hoogwoud oost voor [redacted] J

Beste [redacted] J
Bijgaand zend ik je de toegezegde Grex Hoogwoud-Oost, om commentaar.
Met vriendelijke groet,
[redacted] J
[redacted] J

Gemeente Opmeer

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333
Bezoek www.opmeer.nl en volg ons op [Facebook](#) en [LinkedIn](#)
Werkt voor Opmeer op maandag en vrijdag



Think Green - read from the screen

Van: [redacted] J <[redacted] J@gmail.com>
Verzonden: woensdag 26 april 2023 16:04
Aan: [redacted] J <[redacted] J@opmeer.nl>
Onderwerp: grex resultaat hoogwoud oost voor [redacted] J

[redacted] J
[redacted] J heeft van ons nog de hoofdlijnen van de GREX doorrekening tegoed.
Ik heb het bijgaande stuk samengesteld, maar geen mailadres van haar.
Kun jij het naar haar doorzetten?
Thanks!
[redacted] J
PS. en plezier met Koningsdag!



2.

Nadere uitgangspunten en aannames voor de kosten:

Voor bouw- en woonrijp maken is gerekend met de volgende oppervlaktes en aantallen:

Nieuw ruimtegebruik		
Uitgeefbare kavels	<i>m² o.b.v. kavels uit VEX</i>	79.605 m²
Rijweg (incl. parke	<i>80% van ingemeten oppervlak plankaart</i>	26.325 m²
Voetpaden	<i>20% van ingemeten oppervlak plankaart</i>	6.581 m²
Groen	<i>Sluitpost met totaal oppervlak per fase</i>	19.109 m²
Water	<i>ingemeten oppervlak plankaart</i>	10.380 m²
Totaal		142.000 m²
Lengte riolering	<i>ingemeten van plankaart (wegas)</i>	3.238 m¹

Bouwrijp maken	
Opruimen en egaliseren, algemene werkzaamheden	142.000 m²
Aanleg tijdelijke bouwwegen op toekomstig stratenpatroon - 80% van wegas (lengte riolering)	2.590 m¹
Voorbelasten en ophogen plangebied	142.000 m²
Grond ontgraven uit nieuwe cunet verharding (0,6 m)	19.744 m³
Leveren zand in nieuw cunet	19.744 m³
Lev. en aanbr. menggranulaat dik 0,25 m in fundering	8.227 m²
Dempen bestaande watergangen met uitgekomen gebiedseigen grond (aanname)	1.885 m³
Graven nieuwe watergangen/waterpartij midden plangebied (afvoeren schone grond)	8.495 m³
Leveren en aanbrengen beschoeiing	725 m¹
Grond ontgraven uit nieuwe groenvakken	4.777 m³
Vrijgekomen grond afvoeren (schone grond)	33.016 m³
Leveren en aanbrengen teelaarde tbv groen (0,25 m)	4.777 m³
Leveren en aanbrengen riolering - all-in	3.238 m¹
Subtotaal	
Faseringskosten / tijdelijke voorzieningen	5 %
Staart aannemer	20 %
Totaal bouwrijp maken	€

Woonrijp maken	
Profileren en verdichten	32.906 m²
Leveren en aanbrengen straatlaag	32.906 m²
Lev. en aanbr. verharding rijbaan (betonstraatstenen)	26.325 m²
Lev. en aanbr. verharding voetpaden (30x30 betontegels)	6.581 m²
Aanpassen bestaande aansluitingen / kruispunten	2 po
Leveren en aanbrengen duiker rond	40 m¹
Realisatie betonnen verkeersbrug (auto+voetgangers)	420 m²
Realisatie fiets-/voetgangersbrug	108 m²
Leveren en aanbrengen gras/ groenvakken - incl. wadi's	19.109 m²
Leveren en planten bomen in groen - compleet	379 stuk:
1e jaars onderhoud groen (incl. inboeten)	10 %
Groene hagen als erfafscheidingen = VEX / opstalontwikkeling	0 po
Micromilieu	62.395 m²
Leveren en aanbrengen ondergrondse afvalcontainers (PMD+ rest 1/40 won, papier 1/80won)	27 stuk:
Leveren en aanbrengen verlichting (incl. OV-kabel)	164 stuk:
Brandkranen	42 stuk:
Inrichten speelvoorziening - groot	2 po
Inrichten speelvoorziening - klein	4 po
Subtotaal	
Faseringskosten / tijdelijke voorzieningen / bebording	5 %
Staart aannemer	20 %

Verwerving grond: met de ontwikkelaars en eigenaren van perceel 382 is een vaste prijs overeengekomen voor de verwerving van het perceel (exclusief stolpboerderij) van € G (bijna € G). Voor de percelen 412 en 965 is dezelfde gemiddelde grondprijs per m² aangehouden. Het totaal aan verwervingskosten bedraagt daarmee circa € G.

Een en ander resulteert in de volgende kostenberekening.

Verwerving en inbreng						
Aankoop percelen						
OMR01-U-382	96.035	m²	€		G	koste
OMR01-U-965	23.740	m²	€		G	
OMR01-U-412	20.845	m²	€		G	
	0,00	po	€	-		
Sanering / archeologie / Milieu						
Sanering	1,00	po	PM		PM	Onbe
Archeologie	1,00	po	PM		PM	
	0,00	po	€	-		
Bouwrijp maken						
Fase 1	1,00	po	€		G	
Fase 2	1,00	po	€		G	
Fase 3	1,00	po	€		G	
Fase 4	1,00	po	€		G	
Voorbelasting/ophogen plangebied	1,00	po	PM		PM	
Woonrijp maken						
Fase 1	1,00	po	€		G	
Fase 2	1,00	po	€		G	
Fase 3	1,00	po	€		G	
Fase 4	1,00	po	€		G	
Plankosten						
Plankosten (projectmanagement/stedenbouw/BP/etc)	15,00	%	€		G	
VAT-kosten (civieltechnische uitwerking / uitvoeringsl	16,00	%	€		G	
	0,00	po	€	-		
Overige kosten						
Planschade - risico!	1,00	po	PM		PM	
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	1,00	po	PM		PM	(t.z.t.)
TOTAAL KOSTEN						
			€		G	

Er is geen rekening gehouden met het ophogen of voorbelasten van het plangebied.

3.

Aan de opbrengstenkant is gerekend met de volgende denkbare grondopbrengst.

Woningbouw		379	won			
Sociale woningbouw						€
Appartement - Huur - 48 - m² gbo	64	won	€		G	
Appartement - Koop - 48 - m² gbo	48	won	€		G	
Rijwoning tussen - Koop - 113 - m² gbo	12	won	€		G	
Vrije sector						€
Appartement - Huur - 70 - m² gbo	32	won	€		G	
Rijwoning hoek - Koop - 126 - m² gbo	4	won	€		G	
Rijwoning - Koop - 119 - m² gbo	72	won	€		G	
Rijwoning hoek - Koop - 126 - m² gbo	24	won	€		G	
2^1 kap - Koop - 140 - m² gbo	82	won	€		G	
Vrije kavels	41	won	€		G	
	0	po	€	-		
TOTAAL OPBRENGSTEN			€		G	

4.

Per saldo resulteert de doorrekening in een nominaal plansaldo van € G

Het saldo NCW bedraagt € G