

Realisme	Alternatieven (44 stuks, 8 dubbele)		Aantal woningen	Koop / huur / appartement	BVO per woning (m ²)	Totaal BVO (m ²)	bouw- en			
	Locatie	residuele grondwaarde					woonrijmak en	grondwaarde excl b/wrm		
G e m e e n t e l i j k e p l a n n e n	Meest realistisch	A1	Bispinckpark	6	Koop	135,4	812,5	€ 1.610.000	€ 70.000	€ 1.540.000
		A2 (=M1)	Bispinckpark	6	Koop	81,3	487,5	€ 940.000	€ 70.000	€ 870.000
	Meest realistisch	A3	Bispinckpark	6	Huur	135,4	812,5	€ 150.000	€ 70.000	€ 80.000
		A4 (=N2)	Bispinckpark	6	Huur	81,3	487,5	€ 150.000	€ 70.000	€ 80.000
	Meest realistisch	A5	Bispinckpark	10	Huur app	65,0	650	€ 150.000	€ 70.000	€ 80.000
	Meest realistisch	B1	Bispinckpark	2	Koop	300,0	600	€ 1.210.000	€ 70.000	€ 1.140.000
	Meest realistisch	B2	Bispinckpark	4	Koop	150,0	600	€ 1.190.000	€ 70.000	€ 1.120.000
		B3	Bispinckpark	6	Koop	100,0	600	€ 1.170.000	€ 70.000	€ 1.100.000
		B4	Bispinckpark	6	Huur	100,0	600	€ 150.000	€ 70.000	€ 80.000
		K1	LvvR	12	Huur app	50,0	600	€ 180.000	€ 25.000	€ 155.000
		G1	LvvR	17	Koop app	105,9	1800	€ 900.000	€ 25.000	€ 875.000
		G2	LvvR	17	Huur app	105,9	1800	€ 260.000	€ 25.000	€ 235.000
		J3	LvvR	8	Huur app	70,0	560	€ 120.000	€ 25.000	€ 95.000
		H1	LvvR	9	Koop app	85,3	768	€ 830.000	€ 25.000	€ 805.000
	Meest realistisch	H2	LvvR	9	Huur app	85,3	768	€ 140.000	€ 25.000	€ 115.000
		J2	LvvR	8	Koop app	87,5	700	€ 760.000	€ 25.000	€ 735.000
		F1	LvvR	4	Koop	69,4	277,5	€ 530.000	€ 25.000	€ 505.000
		F2	LvvR	4	Huur	69,4	277,5	€ 100.000	€ 25.000	€ 75.000
	Meest realistisch	C1 (=D1)	LvvR	6	Koop	75,0	450	€ 870.000	€ 25.000	€ 845.000
		C3 (=D3+N1)	LvvR	6	Huur	75,0	450	€ 150.000	€ 25.000	€ 125.000
		D1 (=C1)	LvvR	6	Koop	75,0	450	€ 870.000	€ 25.000	€ 845.000
		D3 (=C3+N1)	LvvR	6	Huur	75,0	450	€ 150.000	€ 25.000	€ 125.000
		N1 (=C3+D3)	LvvR	6	Huur	75,0	450	€ 150.000	€ 25.000	€ 125.000
		I1 (=J4)	Bispinckpark	1	Koop	270,0	270	€ 540.000	€ 70.000	€ 470.000
		J1	LvvR	4	Koop	175,0	700	€ 1.390.000	€ 25.000	€ 1.365.000
	Meest realistisch	C2 (=D2)	LvvR	4	Koop	112,5	450	€ 880.000	€ 25.000	€ 855.000
		D2 (=C2)	LvvR	4	Koop	112,5	450	€ 880.000	€ 25.000	€ 855.000
	Meest realistisch	E1	LvvR	4	Koop	120,0	480	€ 940.000	€ 25.000	€ 915.000
	Meest realistisch	J4 (=I1)	Bispinckpark	1	Koop	270,0	270	€ 540.000	€ 70.000	€ 470.000
		E2	LvvR	4	Huur	120,0	480	€ 100.000	€ 25.000	€ 75.000
		K2	Bispinckpark	1	Koop	300,0	300	€ 600.000	€ 70.000	€ 530.000
		K3 (=K2)	Bispinckpark	2	Koop	150,0	300	€ 590.000	€ 70.000	€ 520.000
	Q1	LvvR	2	Koop	255,0	510	€ 1.020.000	€ 25.000	€ 995.000	
	L2 (=S1)	Bispinckpark	0	Koop			€ -	€ 70.000	€ -70.000	
	M1 (=A2)	Bispinckpark	6	Koop	75,0	450	€ 870.000	€ 70.000	€ 800.000	
	R1	LvvR	1	Koop	300,0	300	€ 600.000	€ 25.000	€ 575.000	
	N2 (=A4)	Bispinckpark	6	Huur	75,0	450	€ 150.000	€ -	€ 150.000	
	I2	LvvR		parkeren			€ 180.000	€ 25.000	€ 155.000	
	L1	LvvR		speelplaats			€ -70.000	€ 25.000	€ -95.000	
	L2	Bispinckpark		tuin tbv woningen			€ 250.000	€ 70.000	€ 180.000	
	O1	Bispinckpark		bibliotheek			€ 530.000	€ 70.000	€ 460.000	
	O2	Bispinckpark		horeca			€ 910.000	€ 70.000	€ 840.000	
	P1	LvvR		moestuin			€ 20.000	€ 25.000	€ -5.000	
	P2	LvvR		park			€ -80.000	€ 25.000	€ -105.000	
	S1	Bispinckpark		tuin tbv woningen			€ 250.000	€ 70.000	€ 180.000	
	T1	LvvR		schoolterrein			€ 430.000	€ 25.000	€ 405.000	

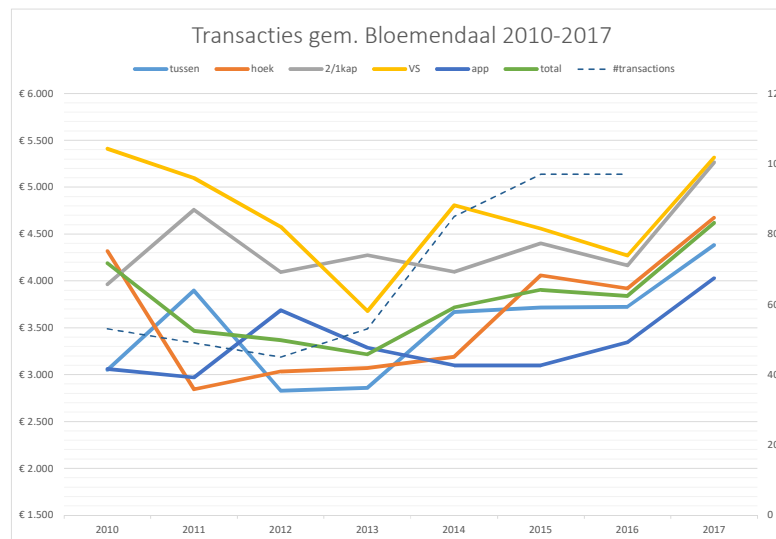
jaar	en ex btw	totaal
1.248.194		
770.146		
-		
-		
900.886		
918.136		
935.386		
-		
443.329		
-		
714.477		
-		
714.477		
-		
-		
-		
406.261		
1.065.409		
697.227		
697.227		
741.409		
406.261		
-		
450.443		
768.341		
-		
714.477		
450.443		
-		
459.068		
-		
-		
-		
-		
4.452.595		
-		
-		
1.455.298		
-		
1.325.182		
-		

opp	functie	huur	huurink 1e jr	bar	Belegg waarde	-bouwkosten	result	bouw nieuwe bieb/cafe	netto result	opbrengsten						
600	kantoor	€ 100,00 m2/jr	€ 60.000	4%	€ 1.500.000	180.000 €	1.320.000	€ 787.500 €	532.500	bieb - geen opbrengsten	375	110	41.250	11%	375.000	907.500
								€	532.500	cafe	m2bvo	huur	huurink 1e jr	bar	Belegg waarde	

2061	2010	Tussen	Aantal	M2 woonoppervlakte	Transactieprijs per m2			Perceelopp
			transacties	Mediaan	25%	Mediaan	75%	Gemiddelde
			7	166	€ 2.923	€ 3.052	€ 3.896	177
		Hoek	11	200	€ 4.148	€ 4.318	€ 4.893	526
		2-onder-1-kap	9	161	€ 3.518	€ 3.965	€ 4.530	379
		Vrijstaand	13	271	€ 3.906	€ 5.410	€ 6.000	1.536
		Appartement	13	111	€ 2.285	€ 3.063	€ 4.526	0
		Totaal	53	195	€ 3.058	€ 4.188	€ 5.000	574
	2011	Tussen	7	172	€ 3.453	€ 3.900	€ 4.473	205
		Hoek	8	144	€ 2.729	€ 2.845	€ 3.745	239
		2-onder-1-kap	4	128	€ 4.284	€ 4.758	€ 4.858	350
		Vrijstaand	10	421	€ 4.444	€ 5.098	€ 6.086	3.374
		Appartement	20	109	€ 2.557	€ 2.971	€ 3.602	0
		Totaal	49	230	€ 2.812	€ 3.468	€ 4.583	785
	2012	Tussen	9	135	€ 2.705	€ 2.828	€ 3.368	182
		Hoek	7	150	€ 2.712	€ 3.034	€ 3.281	250
		2-onder-1-kap	6	142	€ 3.861	€ 4.093	€ 4.724	223
		Vrijstaand	10	381	€ 3.314	€ 4.577	€ 5.294	1.933
		Appartement	13	112	€ 2.333	€ 3.687	€ 4.685	0
		Totaal	45	208	€ 2.712	€ 3.368	€ 4.454	535
	2013	Tussen	13	135	€ 2.177	€ 2.861	€ 3.133	513
		Hoek	6	183	€ 2.600	€ 3.071	€ 3.444	204
		2-onder-1-kap	13	157	€ 3.683	€ 4.274	€ 4.477	748
		Vrijstaand	8	308	€ 860	€ 3.678	€ 5.178	2.523
		Appartement	13	112	€ 2.387	€ 3.289	€ 3.764	0
		Totaal	53	180	€ 2.473	€ 3.217	€ 4.242	713
	2014	Tussen	14	133	€ 3.348	€ 3.670	€ 3.908	167
		Hoek	9	217	€ 2.767	€ 3.193	€ 3.440	334
		2-onder-1-kap	26	144	€ 3.538	€ 4.095	€ 4.583	492
		Vrijstaand	11	260	€ 3.728	€ 4.807	€ 6.785	1.656
		Appartement	25	107	€ 2.268	€ 3.100	€ 4.157	0
		Totaal	85	160	€ 3.148	€ 3.716	€ 4.406	428
	2015	Tussen	19	179	€ 3.152	€ 3.717	€ 4.170	233
		Hoek	21	164	€ 3.529	€ 4.058	€ 4.748	368
		2-onder-1-kap	12	209	€ 3.919	€ 4.401	€ 4.824	645
		Vrijstaand	21	277	€ 3.822	€ 4.558	€ 5.443	1.800
		Appartement	24	100	€ 2.504	€ 3.101	€ 3.847	0
		Totaal	97	191	€ 3.152	€ 3.904	€ 4.632	595
	2016	Tussen	21	137	€ 3.200	€ 3.723	€ 4.187	149
		Hoek	18	159	€ 3.611	€ 3.918	€ 4.595	247
		2-onder-1-kap	13	189	€ 3.648	€ 4.166	€ 5.358	499
		Vrijstaand	15	362	€ 4.270	€ 5.799	€ 6.799	1.508
		Appartement	30	99	€ 2.594	€ 3.344	€ 4.037	0
		Totaal	97	176	€ 3.155	€ 3.842	€ 4.556	378
	2017*	Tussen	15	144	€ 3.782	€ 4.382	€ 4.745	176
		Hoek	8	137	€ 3.951	€ 4.674	€ 5.179	316
		2-onder-1-kap	9	177	€ 5.000	€ 5.264	€ 5.750	813
		Vrijstaand	7	277	€ 4.621	€ 5.315	€ 6.083	752
		Appartement	18	97	€ 2.837	€ 4.029	€ 4.703	0
		Totaal	57	152	€ 3.878	€ 4.621	€ 5.200	311

* T/m 6 augustus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
tussen	€ 3.052	€ 3.900	€ 2.828	€ 2.861	€ 3.670	€ 3.717	€ 3.723	€ 4.382
hoek	€ 4.318	€ 2.845	€ 3.034	€ 3.071	€ 3.193	€ 4.058	€ 3.918	€ 4.674
2/1kap	€ 3.965	€ 4.758	€ 4.093	€ 4.274	€ 4.095	€ 4.401	€ 4.166	€ 5.264
VS	€ 5.410	€ 5.098	€ 4.577	€ 3.678	€ 4.807	€ 4.558	€ 4.270	€ 5.315
app	€ 3.063	€ 2.971	€ 3.687	€ 3.289	€ 3.100	€ 3.101	€ 3.344	€ 4.029
total	€ 4.188	€ 3.468	€ 3.368	€ 3.217	€ 3.716	€ 3.904	€ 3.842	€ 4.621
#transacties	53	49	45	53	85	97	97	



woonoppervlak in m²gbo/won						
jaar	tussen	hoek	2/1	VS	App	totaal
2010	166	200	161	271	111	195
2011	172	144	128	421	109	230
2012	135	150	142	381	112	208
2013	135	183	157	308	112	180
2014	133	217	144	260	107	160
2015	179	164	209	277	100	191
2016	137	159	189	362	99	176
2017	144	137	177	277	97	152

RAMING BOUW- EN WOONRIJPMAKEN BLOEMENDAAL

oppervlak	ehpr	eh	Landje van Van Riessen		Bispinckpark	
			hoev	tot	hoev	tot
			1.100	m ²	1.540	m ²
rooien groen/bomen	€	5,00 m ²	1.100	5.500	1.540	7.700
slopen bebouwing	€	25,00 m ² bvo	-	-	240	6.000
verwijd terreinverharding	€	15,00 m ²	-	-	420	6.300
k&l	€	1,00 stelpost	-	-	15.000	15.000
grondwerken (egaliseren, 1m zand)	€	10,00 m ²	1.100	11.000	1.540	15.400
SUBTOTAAL				16.500		50.400
onvoorzien		10%		1.650		5.040
				18.150		55.440
V&T		25%		4.538		13.860
TOTAAL				22.688		69.300
TOTAAL AFGEROND				23.000		69.000