

Woningbouwproject te Surhuisterveen

Woningen

Typen	Aantal	BVO m ²
Twee onder een kap	16	180
Loodswoning type 1	12	144
Loodswoning type 2	12	105
Vrijstaande woning	12	210
Appartement complex	15	106

Kavels

Typen	Aantal	Totaal m ²	Gemiddelde m ²
Twee onder een kap	16	3200	200
Loodswoning type 1	12	1152	96
Loodswoning type 2	12	990	82,5
Vrijstaande woning	12	5040	420
Appartement complex	15	540	36
Totaal	67	10922	

Openbaar

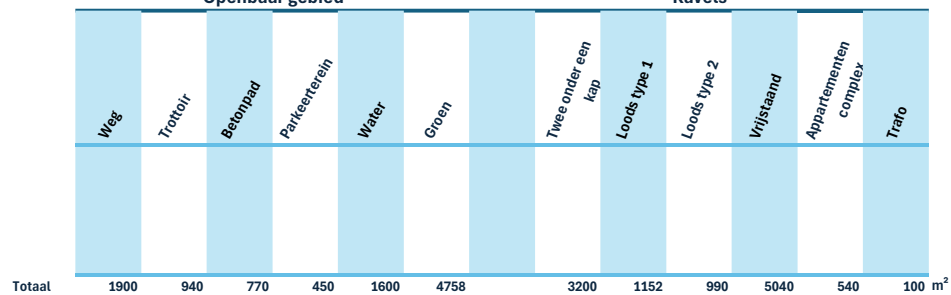
Elementen	Totaal m ²
Weg	1900
Trottoir	940
Betonpad	770
Parkeerterrein	450
Water	1600
Groen	4758
Trafo	100
Totaal	10518

Totale perceel 21440



Openbaar gebied

Kavels



Betreft: Inbreiding Surhuisterveen

Beoogde woning type's	Aantal	Percentage
Twee onder een kap (geen restrictie) 2 laags met kap garage, platdak eigen oprit	16	23,88%
Loodswoning type 1 sociale huur/koop twee laags seriematig	12	17,91%
Loodswoning type 2 sociale huur/koop 1 laags met balkon levensloopbestendig	12	17,91%
Vrijstaande woning (geen restrictie) 2 laags met kap garage, platdak eigen oprit	12	17,91%
Appartementen complex (geen restrictie) 1 laags met balkon levensloop bestendig	15	22,38%
Totaal	67	100%

Opmerkingen openbaar gebied:

- beweegtuinen in groen strook
- wegprofiel betonklinkers met stoep

Residuele grondwaarde berekening

Gegevens	Percentage	Twee onder een kap	Loodswoning type 1	Loodswoning type 2 (Flat)	Vrijstaande woning	Appartement complex	Totaal
Aantal		16	12	12	12	15	67
BVO		250	144	106	342	104	7810
GO		182,4	121	96	284	87,8	6566
BVO Factor		0,73	0,84	0,91	0,83	0,84	84%
Catogorie		geen restrictie	sociale huur/koop	sociale huur/koop	geen restrictie	geen restrictie	
VON / m ² GO		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
VON per type		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
VON excl. BTW (21%)		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwkosten conform bouwkostenkompas							
* Basisbouwkosten per meter (basis)		€ 1.431	€ 1.219	€ 1.219	€ 1.394	€ 1.933	€ 18.117.456
* Basisbouwkosten per meten (hoog)		€ 1.698	€ 1.537	€ 1.537	€ 1.649	€ 2.395	€ 21.906.696
* Waardering ten opzichte van basis	50%	€ 1.565	€ 1.378	€ 1.378	€ 1.522	€ 2.164	€ 20.016.128
* Waardering ten opzichte van basis	75%	€ 1.631	€ 1.457	€ 1.457	€ 1.585	€ 2.279	€ 20.955.080
Bouwkostenbudget per m ² BVO		€ 1.431	€ 1.537	€ 1.537	€ 1.394	€ 1.933	€ 19.071.456
Bouwkosten		€ 357.750	€ 221.328	€ 162.922	€ 476.748	€ 201.032	€ 19.071.456
Bijkomende kosten (percentage over t	20%	€ 71.550	€ 44.266	€ 32.584	€ 95.350	€ 40.206	€ 5.006.256
Residuele grondprijs		-€ 429.300	-€ 265.594	-€ 195.506	-€ 572.098	-€ 241.238	€ -22.885.747
Grondquote		12,54%	1,87%	27,77%	4,49%	43,68%	18,16%

Grondwaarde

Grondwaarde	Waarde
Twee onder een kap	€ -6.868.800
Loodswoning type 1	€ -3.187.123
Loodswoning type 2	€ -2.346.077
Vrijstaande woning	€ -6.865.171
Appartement complex	€ -3.618.576
Kosten bouwrijp- en woonrijp maken	€ 875.175,00
Totaal	€ -23.760.922,20

Bouw- en woonrijp maken

Elementen	Oppervlakte
Perceeloppervlakte m ²	21440
Oppervlakte bebouwd m ²	5540
Oppervlakte woonrijp m ²	15900

Werzaamheden	Kosten
Bouwrijp maken	€ 290.850
Woonrijp maken	€ 584.325
Totaal	€ 875.175

Kosten werkzaamheden	Gemiddeld/Basis	Bron
Kosten bouwrijp maken p	€ 52,5	www.Grondverzet.nu
Kosten woonrijp maken p	€ 36,75	www.Grondverzet.nu

Bouwkosten

Type	Laag	Basis	Hoog	Vormfactor GO / BVO
Twee onder een kap	€ 1.209	€ 1.431	€ 1.698	0,84
Loodswoning type 1	€ 1.115	€ 1.219	€ 1.537	0,91
Loodswoning type 2	€ 1.115	€ 1.219	€ 1.537	0,83
Vrijstaande woning	€ 1.273	€ 1.394	€ 1.649	0,84
Appartement comple	€ 1.171	€ 1.933	€ 4.395	0,84

* Bouwkosten ex BTW per BVO m²

* Bron: Bouwkostenkompas

toelichting

De getallen komen uit de residuele grondwaarde berekening van de gemeente. Doordat wij vanuit school geen toegang hebben tot Bouwkostenkompas heb ik de cijfers gebruikt die de gemeente in 2023 heeft gebruikt bij deze cijfers heb ik 5% van het oorspronkelijke bedrag opgeteld zodat het kloppend is met de inflatie van de tijd.

bouwkostenkompas
calculat. bv

Cataloguswoning (2 laags)
Vrijstaand, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Friesland
Gemeente: Tytsjerksteradiel
Stadsdeel: Hurdegaryp

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.328,-	€ 1.212,-	€ 1.571,-
Bouwkosten / BIH	€ 506,-	€ 471,-	€ 587,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.509,-	€ 1.296,-	€ 2.016,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
GO / BVO	0,73	0,73	0,73
Gevel / BVO	0,83	0,81	0,84
Gevel open	43 %	41 %	48 %
Inhoud / BVO	2,63	2,57	2,68

bouwkostenkompas
calculat. bv

2*1 kap (schuin, garage geschakeld)
Twee onder een kap, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Friesland
Gemeente: Tytsjerksteradiel
Stadsdeel: Hurdegaryp

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbedekking. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.363,-	€ 1.151,-	€ 1.618,-
Bouwkosten / BIH	€ 590,-	€ 514,-	€ 673,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.518,-	€ 1.218,-	€ 2.038,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

bouwkostenkompas
calculat. bv

Sociale huurwoningen
Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Friesland
Gemeente: Tytsjerksteradiel
Stadsdeel: Hurdegaryp

Sober vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.161,-	€ 1.062,-	€ 1.464,-
Bouwkosten / BIH	€ 462,-	€ 441,-	€ 555,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.322,-	€ 1.134,-	€ 1.890,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

bouwkostenkompas
calculat. bv

Patiowoning (1 laags)
Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Friesland
Gemeente: Tytsjerksteradiel
Stadsdeel: Hurdegaryp

Geschakelde enkellaagse woning met een eigen ommuurde buitenruimte (patio). Relatief veel (open) geveloppervlak rondom de patio. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.841,-	€ 1.857,-	€ 2.281,-
Bouwkosten / BIH	€ 614,-	€ 576,-	€ 724,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.951,-	€ 1.678,-	€ 2.651,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,18	1,13	1,24
Gevel open	50 %	41 %	58 %
Inhoud / BVO	3,00	2,88	3,15
GO / BVO	0,83	0,83	0,83

Opbrengsten

Twee onder een kap	Vraagprijs	Vraagprijs VON excl. E Woonoppervlak (GO)	Vraagprijs/m ² GO VON
Minimaal	€ 439.500	€ 347.205	150 m ²
Maximaal	€ 535.000	€ 422.650	185 m ²
Mediaan	€ 498.000	€ 393.420	135 m ²
Gemiddelde	€ 490.833	€ 387.758	157 m ²

Loodswoning type 1	Vraagprijs	Vraagprijs VON excl. E Woonoppervlak (GO)	Vraagprijs/m ² GO VON
Minimaal	€ 252.000	€ 199.080	80 m ²
Maximaal	€ 285.000	€ 225.150	101 m ²
Mediaan	€ 275.000	€ 217.250	101 m ²
Gemiddelde	€ 270.666	€ 213.826	94 m ²

Loodswoning type 2	Vraagprijs	Vraagprijs VON excl. E Woonoppervlak (GO)	Vraagprijs/m ² GO VON
Minimaal	€ 252.000	€ 199.080	80 m ²
Maximaal	€ 285.000	€ 225.150	101 m ²
Mediaan	€ 275.000	€ 217.250	101 m ²
Gemiddelde	€ 270.666	€ 213.826	94 m ²

Vrijstaande woning	Vraagprijs	Vraagprijs VON excl. E Woonoppervlak (GO)	Vraagprijs/m ² GO VON
Minimaal	€ 519.000	€ 410.010	160 m ²
Maximaal	€ 698.000	€ 551.420	249 m ²
Mediaan	€ 580.000	€ 458.200	228 m ²
Gemiddelde	€ 599.000	€ 473.210	212 m ²

Appartementen comp	Vraagprijs	Vraagprijs VON excl. E Woonoppervlak (GO)	Vraagprijs/m ² GO VON
Minimaal	€ 425.000	€ 335.750	85 m ²
Maximaal	€ 435.000	€ 343.650	106 m ²
Mediaan	€ 425.000	€ 335.750	107 m ²
Gemiddelde	€ 428.333	€ 338.383	99 m ²

Twee onder een kap	Loodswoning type 1	Loodswoning type 2	Vrijstaande woning	Appartement complex
€ 3.170,0	€ 2.898	€ 2.898	€ 2.863	€ 4.359

Link Fund: Twee onder een kap woning

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-43550707-feike-wybrnsstrijtte-6/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/buitenpost/huis-43419991-de-zeilen-24/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-42146455-feike-wybrnsstrijtte-13/>

Link Fund: loodswoning type 1

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-42169360-sociale-koopwoningen-bouwnr-18/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-42169376-sociale-koopwoningen-bouwnr-25/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-42141458-sociale-koopwoningen-bouwnr-3/>

Link Fund: Loodswoning type 2

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-42169360-sociale-koopwoningen-bouwnr-18/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-42169376-sociale-koopwoningen-bouwnr-25/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-42141458-sociale-koopwoningen-bouwnr-3/>

Link Fund: Vrijstaande woning

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-88574772-de-dellen-35/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/harkema/huis-42128031-de-wide-pet-14-b/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/huis-42367400-boskbei-10/>

Link Fund: Appartementen complex

<https://www.funda.nl/koop/surhuisterveen/appartement-42274681-torenplein-7-b/>

<https://www.funda.nl/koop/surhuisterveen/appartement-42200202-torenplein-7-a/>

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/surhuisterveen/appartement-42241076-torenplein-87/>