Project: Oranjepark

Gemeente: Pijnacker-Nootdorp

Uitgangspunten:		Datum opgesteld/bijgewerkt:	09-03-2026
Startjaar GREX:	2026	Opgesteld door:	NEXT Vastgoed Consultancy B.V.
Looptijd GREX:	6	*Printdatum*	*09-03-2026*
Laatste exploitatiejaar:	2031	Laatste exploitatiejaar:	2031
Rente:	0,5%	SALDO nominaal:	€ 1.573.677
Index op kosten:	2,0%	SALDO contante waarde:	€ 2.276.279
Index op opbrengsten:	2,0%	SALDO eindwaarde:	€ 2.563.459
Discontering:	2,0%		
NCW-factor	1,13		
Prijspeil:	01-01-2026		

		01-jan							
Index op kosten:		3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	0,0%
Kostenfactor:	1	1,01	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,14
Index op opbrengsten:		5,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	0,0%
Opbrengstenfactor:	1	1,02	1,07	1,09	1,11	1,14	1,16	1,17	1,17
Rentefactor gemeente:	1,03	1,03	1,02	1,02	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00

KOSTEN

		Aantal	Eenh	Prijs/eenh	Factor	Totaal	Fasering		
Verwerving / inbrengwaarden					€ 1.901.076	€ **5.572.076**			
Te verwerven percelen									
Burch Onnes Vastgoed Management B.V.	C 6212 6211	1	post	€ 735.000	1	€ 735.000	2026	1	2026
F. j. j. van Winden	C 6210	1	post	€ 495.000	1	€ 495.000	2027	1	2027
J. Das	C 5347	1	post	€ 466.000	1	€ 466.000	2026	1	2026
G.m. Lispet	C 6209	1	post	€ 230.000	1	€ 230.000	2027	1	2027
Gemeente		1	post		1	-	2026	1	2026
Gemeente (W.j.m. Ruigjt / JJ.m.c. Oudshoorn)	C 6078 9788	1	post	€ 1.745.000	1	€ 1.745.000	2025	1	2025
Gemeente (J.a.a.a. Buitendijk /P. Feijtel)	C 7698 8486	1	post	€ 490.000	1	€ 490.000	2025	1	2025
Gemeente (C.h. van der Voort)	C 6208 9186 9187	1	post	€ 587.500	1	€ 587.500	2025	1	2025
Gemeente (Beagle)	C6240 9119 9120	1	post	€ 815.326	1	€ 815.326	2025	1	2025
Gemeente	C 6241 6331 9013	1	post	€ 8.250	1	€ 8.250	2025	1	2025
Gemeente	C 11317	1	post	-	1	€ -	2025	1	2025
Sloop					€ -	€ **300.321**			
Totaal gebied (excl. Water, zendmast en ontsluitingsweg)		15.285	m²	€ 12	1	€ 183.420	2027	1	2027
Te verwerven percelen					1	€ -	2027	1	2027
Burch Onnes Vastgoed Management B.V.		781	m² BVO	€ 31	1	€ 24.211	2027	1	2027
F. j. j. van Winden		322	m² BVO	€ 31	1	€ 9.982	2027	1	2027
J. Das		328	m² BVO	€ 31	1	€ 10.168	2027	1	2027
G.m. Lispet		243	m² BVO	€ 31	1	€ 7.533	2027	1	2027
Gemeente							2027	1	2027
Gemeente (W.j.m. Ruigjt / JJ.m.c. Oudshoorn)	C 6078 9788	981	m² BVO	€ 31	1	€ 30.411	2027	1	2027
Gemeente (J.a.a.a. Buitendijk /P. Feijtel)	C 7698 8486	99	m² BVO	€ 31	1	€ 3.069	2027	1	2027
Gemeente (C.h. van der Voort)	C 6208 9186 9187	647	m² BVO	€ 31	1	€ 20.057	2027	1	2027
Gemeente (Beagle)	C6240 9119 9120	370	m² BVO	€ 31	1	€ 11.470	2027	1	2027
Gemeente	C 6241 6331 9013	-	m² BVO	€ 31	1	€ -	2027	1	2027
Gemeente	C 11317	-	m² BVO	€ 31	1	€ -	2027	1	2027
Onderzoek en milieu					€ -	€ **550.000**			
Sanering grond fase 1		1	post	€ 180.000	1	€ 180.000	2027	1	2027
Sanering grond fase 2		1	post	€ 120.000	1	€ 120.000	2027	1	2027
Fase 1 Verwijderen en afvoeren puin		1	post	€ 125.000	1	€ 125.000	2027	1	2027
Fase 2 Verwijderen en afvoeren puin		1	post	€ 75.000	1	€ 75.000	2027	1	2027
Flora fauna (mitigerende maatregel vleermuizen)		1	post	€ 50.000	1	€ 50.000	2027	1	2027
Bouwrijp maken					€ -	€ **542.222**			
Tijdelijke verkeersmaatregelen		125	pp	€ 1.000	1	€ 125.000	2028	1	2028
Omleggen kabels en ledingen			post		1	€ -	2028	2	2029
					1	€ -	2029	1	2029
Ophogen totaal gebied (excl. Water,zendmast en ontsluitingsweg)		13.197	m²	€ 26	1	€ 343.122	2028	2	2029
Ontsluitingsweg Oranjelaan - Willem Alexanderlaan			m²		1	€ -	2028	2	2029
Riolering fase 1		140	m1	€ 475	1	€ 66.500	2028	1	2028
Riolering fase 2		16	m1	€ 475	1	€ 7.600	2029	1	2029
Woonrijp maken					€ -	€ **1.476.850**			
Nieuwe verharding fase 1		3.207	m²	€ 170	1	€ 545.190	2030	2	2031
Nieuwe verharding fase 2		400	m²	€ 170	1	€ 68.000	2030	2	2031
Ontsluitingsweg Oranjelaan - Willem Alexanderlaan		590	m²	€ 190	1	€ 112.100	2030	1	2030
Parkeerplaatsen maaiveld fase 1		68	pp	€ 1.625	1	€ 110.500	2028	2	2029
Parkeerplaatsen maaiveld fase 2		14	pp	€ 1.625	1	€ 22.750	2030	2	2031
Herstraten willem alexanderlaan		1.068	m²	€ 50	1	€ 53.400	2031	1	2031
Herstraten Industrieweg		1.052	m²	€ 50	1	€ 52.600	2031	1	2031
Herstraten Koninginnehof		1.158	m²	€ 50	1	€ 57.900	2031	1	2031
Herstraten Nijverheidsweg		413	m²	€ 50	1	€ 20.650	2031	1	2031
Groenvoorziening fase 1		7.169	m²	€ 40	1	€ 286.760	2031	1	2031
Groenvoorziening fase 2		1.300	m²	€ 40	1	€ 52.000	2031	1	2031
					1	€ -	2031	1	2031
Speelvoorziening fase 1		1	post	€ 95.000	1	€ 95.000	2031	1	2031
Parkeerhub		130	pp	€ 21.250	0	€ -	2028	2	2029
Parkeerdek fase 2		39	pp	€ 16.000	0	€ -	2028	2	2029
					1	€ -	2028	2	2029
Plankosten					€ -	€ **1.268.559**			
Plan- en VAT-kosten (plankostenscan)		1	post	€ 1.189.934	1	€ 1.189.934	2025	1	2025
Boekwaarde		1	post	€ 78.625	1	€ 78.625	2025	1	2025
Bijkomende kosten					€ -	€ **350.000**			
Verplaatsen zendmast Fase 2 (bovenwijks)		1	post	€ 250.000	1	€ 250.000	2029	1	2029
Diverse kosten		1	post	€ 100.000	1	€ 100.000	2026	5	2030
						€ -	2026	2	2027
Totaal						€ 10.060.028	Nominaal (excl. index en rente)		
		2,0%				€ 10.392.042	Geïndexeerd met start%		
		2,0%				€ 9.431.314	Contante Waarde		

KOSTEN (€)	Boekwaarde:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Controle	Contante waarde
Verwerving / inbrengwaarden										€ 5.572.076 € -	
Burch Onnes Vastgoed Management B.V.	-	735.000	-	-	-	-	-	-	-	-	679.102
F. j. j. van Winden	-	-	495.000	-	-	-	-	-	-	-	467.593
J. Das	-	466.000	-	-	-	-	-	-	-	-	430.560
G.m. Lispet	-	-	230.000	-	-	-	-	-	-	-	217.265
Gemeente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemeente (W.j.m. Ruigjt / JJ.m.c. Oudshoorn)	1.745.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.596.580
Gemeente (J.a.a.a. Buitendijk /P. Feijtel)	490.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	448.323
Gemeente (C.h. van der Voort)	587.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	537.531
Gemeente (Beagle)	815.326	-	-	-	-	-	-	-	-	-	745.979
Gemeente (C 6241 6331 9013)	8.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.548
Gemeente (C 11317)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sloop										€ 300.321 € -	
Totaal gebied (excl. Water, zendmast en ontsluitingsweg)	-	-	183.420	-	-	-	-	-	-	-	173.264
Te verwerven percelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Burch Onnes Vastgoed Management B.V.	-	-	24.211	-	-	-	-	-	-	-	22.870
F. j. j. van Winden	-	-	9.982	-	-	-	-	-	-	-	9.429
J. Das	-	-	10.168	-	-	-	-	-	-	-	9.605
G.m. Lispet	-	-	7.533	-	-	-	-	-	-	-	7.116
Gemeente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemeente (W.j.m. Ruigjt / JJ.m.c. Oudshoorn)	-	-	30.411	-	-	-	-	-	-	-	28.727
Gemeente (J.a.a.a. Buitendijk /P. Feijtel)	-	-	3.069	-	-	-	-	-	-	-	2.899
Gemeente (C.h. van der Voort)	-	-	20.057	-	-	-	-	-	-	-	18.946
Gemeente (Beagle)	-	-	11.470	-	-	-	-	-	-	-	10.835
Gemeente (C 6241 6331 9013)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemeente (C 11317)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderzoek en milieu										€ 550.000 € -	
Sanering grond fase 1	-	-	180.000	-	-	-	-	-	-	-	170.034
Sanering grond fase 2	-	-	120.000	-	-	-	-	-	-	-	113.356
Fase 1 Verwijderen en afvoeren puin	-	-	125.000	-	-	-	-	-	-	-	118.079
Fase 2 Verwijderen en afvoeren puin	-	-	75.000	-	-	-	-	-	-	-	70.847
Flora fauna (mitigerende maatregel vleermuizen)	-	-	50.000	-	-	-	-	-	-	-	47.232
Bouwrijp maken										€ 542.222 € -	
Tijdelijke verkeersmaatregelen	-	-	-	125.000	-	-	-	-	-	-	120.135
Omleggen kabels en ledingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ophogen totaal gebied (excl. Water,zendmast en ontsluitingsweg)	-	-	-	171.561	171.561	-	-	-	-	-	332.228
Ontsluitingsweg Oranjelaan - Willem Alexanderlaan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riolering fase 1	-	-	-	66.500	-	-	-	-	-	-	63.912
Riolering fase 2	-	-	-	-	7.600	-	-	-	-	-	7.413
Woonrijp maken										€ 1.476.850 € -	
Nieuwe verharding fase 1	-	-	-	-	-	272.595	272.595	-	-	-	543.755
Nieuwe verharding fase 2	-	-	-	-	-	34.000	34.000	-	-	-	67.821
Ontsluitingsweg Oranjelaan - Willem Alexanderlaan	-	-	-	-	-	112.100	-	-	-	-	110.977
Parkeerplaatsen maaiveld fase 1	-	-	-	55.250	55.250	-	-	-	-	-	106.992
Parkeerplaatsen maaiveld fase 2	-	-	-	-	-	11.375	11.375	-	-	-	22.690
Herstraten willem alexanderlaan	-	-	-	-	-	-	53.400	-	-	-	53.654
Herstraten Industrieweg	-	-	-	-	-	-	52.600	-	-	-	52.850
Herstraten Koninginnehof	-	-	-	-	-	-	57.900	-	-	-	58.175
Herstraten Nijverheidsweg	-	-	-	-	-	-	20.650	-	-	-	20.748
Groenvoorziening fase 1	-	-	-	-	-	-	286.760	-	-	-	288.124
Groenvoorziening fase 2	-	-	-	-	-	-	52.000	-	-	-	52.247
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Speelvoorziening fase 1	-	-	-	-	-	-	95.000	-	-	-	95.452
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkeerhub	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkeerdek fase 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plankosten										€ 1.268.559 € -	
Plan- en VAT-kosten (plankostenscan)	1.189.934	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.088.725
Boekwaarde	78.625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.938
Bijkomende kosten	0									€ 350.000 € -	
Verplaatsen zendmast Fase 2 (bovenwijks)	-	-	-	-	250.000	-	-	-	-	-	243.855
Diverse kosten	-	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	-	-	-	-	95.901
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nominaal (excl. index en rente)	4.914.635	1.221.000	1.595.321	438.311	504.411	450.070	936.280	-	-	€ -	
Geïndexeerd met start%	4.914.635	1.239.180	1.663.594	467.351	548.587	499.277	1.059.418	-	-	€ -	
Contante Waarde	4.914.635	6.178.388	7.872.873	8.379.589	8.970.075	9.514.202	10.621.191	-	-		€ 9.431.314

OPBRENGSTEN

	m² bvo tbv EP	Aantal	Eenh	Prijs/eenh	Factor	Totaal	Fasering		
					Datum:	09-03-2026			
Grondopbrengsten wonen					€ -	€ **11.474.402**			
Incl. OVB									
Sociaal 1	2.340	39	woningen	€ 13.975	1	€ 545.009	2029	2	2030
Sociaal 2	1.566	18	woningen	€ 13.975	1	€ 251.543	2029	2	2030
Bereikbaar 1	2.368	37	woningen	€ 68.745	1	€ 2.543.561	2029	2	2030
Bereikbaar 2	3.168	33	woningen	€ 84.064	1	€ 2.774.117	2029	2	2030
Duur	4.927	36	woningen	€ 114.927	1	€ 4.137.355	2029	2	2030
Excl. OVB									
Sociaal 1 (blok 1)	300	5	woningen	€ 12.635	1	€ 63.176	2029	2	2030
Sociaal 2 (blok 1)	174	2	woningen	€ 12.635	1	€ 25.271	2029	2	2030
Bereikbaar 1 (blok 1)	320	5	woningen	€ 62.156	1	€ 310.782	2029	2	2030
Bereikbaar 2 (blok 1)	384	4	woningen	€ 76.007	1	€ 304.029	2029	2	2030
Duur (blok 1)	684	5	woningen	€ 103.912	1	€ 519.559	2029	2	2030
Overige opbrengsten					€ -	€ **159.303**			
					1	€ -	2027	2	2028
Maatschappelijke voorzieningen	500	500	m²	€ 170	1	€ 85.120	2029	1	2029
Parkeerhub					0	€ -	2027	2	2028
Parkeerdek fase 2					0	€ -	2027	2	2028
Subsidie		1		€ 74.183	1	€ 74.183	2027	1	2027
Totaal						€ 11.633.705			
		2,0%				€ 13.085.430			
		2,0%				€ 11.707.592			

OPBRENGSTEN (€)	01-jan	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Controle	Contante waarde
Grondopbrengsten wonen										€ 11.474.402 € -	
Sociaal 1	-	-	-	-	272.505	272.505	-	-	-	-	548.644
Sociaal 2	-	-	-	-	125.771	125.771	-	-	-	-	253.220
Bereikbaar 1	-	-	-	-	1.271.780	1.271.780	-	-	-	-	2.560.525
Bereikbaar 2	-	-	-	-	1.387.058	1.387.058	-	-	-	-	2.792.618
Duur	-	-	-	-	2.068.678	2.068.678	-	-	-	-	4.164.949
Sociaal 1 (blok 1)	-	-	-	-	31.588	31.588	-	-	-	-	63.598
Sociaal 2 (blok 1)	-	-	-	-	12.635	12.635	-	-	-	-	25.439
Bereikbaar 1 (blok 1)	-	-	-	-	155.391	155.391	-	-	-	-	312.854
Bereikbaar 2 (blok 1)	-	-	-	-	152.015	152.015	-	-	-	-	306.057
Duur (blok 1)	-	-	-	-	259.780	259.780	-	-	-	-	523.024
Overige opbrengsten										€ 159.303 € -	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maatschappelijke voorzieningen	-	-	-	-	85.120	-	-	-	-	-	85.053
Parkeerhub	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkeerdek fase 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subsidie	-	-	74.183	-	-	-	-	-	-	-	71.610
Totaal	-	-	74.183	-	5.822.321	5.737.201	-	-	-	€ -	
2,0%	-	-	79.052	-	6.486.687	6.519.691	-	-	-	€ -	
2,0%	-	-	79.052	79.447	6.566.531	13.119.055	13.184.651	-	-		€ 11.707.592

KASSTROOM Gemeente

			€ 1.573.677	Nominaal
			€ 2.693.388	Geïndexeerd
Rente		0,5%		Rente
			€ 2.557.453	Saldo lopend
EW	31-12-2031		€ 2.563.459	EW
CW	31-12-2026	2,0%	€ 2.276.279	CW
		Check	2.276.279	

KASSTROOM (€)		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Controle
Nominaal	4.914.635-	1.221.000-	1.521.138-	438.311-	5.317.910	5.287.131	936.280-	-	-	€ -
Geïndexeerd	4.914.635-	1.239.180-	1.584.542-	467.351-	5.938.099	6.020.414	1.059.418-	-	-	€ -
Rente		24.573-	30.892-	38.969-	41.501-	12.018-	18.024	-	-	
Saldo lopend	4.914.635-	6.178.388-	7.793.821-	8.300.142-	2.403.543-	3.604.853	2.563.459	2.563.459	2.563.459	
EW	4.914.635-	-	-	-	-	-	2.563.459	-	-	
CW	-	-	-	-	-	-	2.276.279	-	-	