

Exploitatieopzet

Draaischrijf Milsbeek





Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Exploitatiegebied	3
1.3	Algemene uitgangspunten	3
2	Kosten	4
2.1	Verwerving	4
2.2	Algemene kosten	4
2.3	Bouw & woonrijp maken	4
2.4	Plankosten	4
2.5	Onvoorzien	4
2.6	Bijdragen	5
3	Opbrengsten	5
3.1	Opbrengsten	5
4	Resultaat	5
4.1	Resultaat	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5	Risico's	5
5.1	Risico's	5
6	Bijlagen	6
6.1	Cash flow	6
6.2	specificatie kosten	6
6.3	Specificatie terrein	7

september 2021

Vastgesteld door B&W d.d. 12-10-2021, ter vaststelling door gemeenteraad d.d. 08-11-2021



1 Algemeen

Exploitatieopzet plan woningbouw Draaischijf Milsbeek

1.1 ALGEMEEN

Aan de draaischijf in Milsbeek ligt nog een onbebouwd gebied met een uit te werken woonbestemming. Voor invulling hiervan is door Destion en Lister Buildings een plan ontwikkeld voor de bouw van sociale huurwoningen, levensloopgeschikte woningen en zorgappartementen voor dementerenden.

1.2 EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied ligt in het verlengde van de Pottenbakker en tussen de Langstraat en de Schopschijf. De ontsluiting vindt plaats via de Pottenbakker.



1.3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

De navolgende algemene uitgangspunten en aannames zijn opgenomen in de grondexploitatie:

- Start plan 2-10-2019
- Doorlooptijd tot Q1 2023



- Prijspeil 2018
- Inflatiekosten 0%
- Inflatieopbrengsten 0%, de verkoopprijs ligt vast
- Rente 1.5 %
- Prijzen zijn exclusief BTW

2 Kosten

2.1 VERWERVING

Het gehele perceel is eigendom van de gemeente Gennep, Met Destion en Lister Buildings zijn grondverkoopovereenkomsten opgesteld.

2.2 ALGEMENE KOSTEN

Op het terrein zijn geen opstallen aanwezig. De kosten bestaan uit het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De kosten voor de onderzoeken voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het opstellen van het bestemmingsplan.

2.3 BOUW & WOONRIJP MAKEN

Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt van de inrichting van het gebied. Op basis hiervan is een berekening gemaakt van de kosten van bouw- en woonrijp maken van het gebied. Het aanleggen van de parkeerplaatsen voor het appartementencomplex is geraamd op € 20.000,-. Deze worden apart doorberekend aan de ontwikkelaar.

2.4 PLANKOSTEN

Voor de post plankosten is het gebruikelijk een percentage over de kosten van bouw- en woonrijp maken aan te houden. Dit percentage varieert van 20% tot 30%. Doordat het een overzichtelijk plan is, is voor de plankosten een percentage van 20% aangehouden.

Tot de plankosten behoren:

- Planvoorbereidingskosten (Stedenbouwkundig plan en adviseurskosten)
- Opstellen begroting en exploitatieopzet
- Civieltechnisch plan, kosten aanbesteding
- Overige voorbereidingswerkzaamheden
- Verkoop van gronden, grondzaken
- Projectmanagement
- Toezicht uitvoering
- Beheer en administratie

2.5 ONVOORZIEN

Voor onvoorzien is een percentage van 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken en plankosten gehanteerd.



2.6 BIJDAGEN

Er is geen bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen opgenomen. Er hoeven geen bovenwijkse voorzieningen gemaakt te worden.

3 Opbrengsten

3.1 OPBRENGSTEN

De totale grondopbrengsten zijn € 658.945,-.

Destion betaalt € 242.235,- voor 1538 m², gebaseerd op een grondprijs van € 157,50 per m² (75% van € 210,- vanwege de sociale woningen). Lister betaalt € 436.710,- . Dit is als volgt verdeeld. € 210.210,- voor de kavel met de appartementen voor dementeren en € 20.000,- voor de parkeerplaatsen. Deze prijs is residueel bepaald. En € 206.500,- voor het perceel met grondgebonden woningen gebaseerd op € 210,- m².

4 Resultaat

In bijlage I is een overzicht opgenomen van de kosten en opbrengsten van het plan. Het plan sluit met een resultaat van € 61.000,- Deze worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie

5 Risico's

5.1 RISICO'S

Voordat het plan uitgevoerd kan worden is er een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Hier kan bezwaar tegen ingediend worden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is met twee mensen gesproken. De plannen zijn daarna aangepast maar het is niet uit te sluiten dat er toch een bezwaar ingediend wordt.

Momenteel stijgen de bouwkosten fors in een overspannen markt. Er ontstaan steeds meer vertragingen in de levering van bouwmaterialen. Dit kan de bouw vertragen.

Het planschaderisico voor de appartementen en twee-onder-een-kap woningen is doorgelegd naar de ontwikkelaar. Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Het risico op planschade is gering aangezien er al een woonbestemming op het gebied ligt.



6 Bijlagen

6.1 CASH FLOW

Cash Flow grondexploitatie Draaischijf Milsbeek							
		2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Boekwaarde 1-1		0	44.000	78.000	-362.000	-122.000	
Verwerving		0	0	0	0	0	0
Algemene kosten		14.000	17.000	25.000	0	0	56.000
Bouwrijp maken		0	0	163.000	0	0	163.000
Woonrijp maken		0	0	0	229.000	57.000	286.000
Plankosten		30.000	17.000	17.000	17.000	4.000	85.000
Onvoorzien		0	0	14.000	14.000	0	28.000
Subtotaal kosten excl prijsstijging		44.000	34.000	219.000	260.000	61.000	618.000
Kostenstijging	0,00%	0	0	0	0	0	0
Rente	1,50%	0	1.000	1.000			2.000
Totale kosten		44.000	35.000	220.000	260.000	61.000	620.000
Doorberekende rente			-1.000	-1.000			-2.000
Verkoop grond Destion 1538m2				-242.000			-242.000
Verkoop grond Lister 3234m2				-417.000			-417.000
Bijdrage Lister tbv parkeerplaatsen					-20.000		-20.000
Totale opbrengsten		0	-1.000	-660.000	-20.000	0	-681.000
Boekwaarde 31-12		44.000	78.000	-362.000	-122.000	-61.000	-61.000
Overzicht fasering							
		2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Verwerving	0						0%
Algemene kosten	55.000	25%	30%	45%			100%
Bouwrijp maken	163.000			100%			100%
Woonrijp maken	286.000				80%	20%	100%
Plankosten	86.000	35%	20%	20%	20%	5%	100%
Onvoorzien	28.000			50%	50%		100%
Verkoop grond Destion 1538m2	-242.000			100%			100%
Verkoop grond Lister 3234m2	-417.000			100%			100%
Bijdrage Lister tbv parkeerplaatsen	-20.000				100%		100%
	-61.000						



6.2 SPECIFICATIE KOSTEN

Specificatie kosten grondexploitatie Draaischijf Milsbeek					
Verwerving			Alle gronden zijn in eigendom		
Algemene kosten					
Bestemmingsplan				€ 20.000	
Archologisch onderzoek				€ 5.000	
Bijkomende kosten/risico's (planschade)				€ 25.000	
Onvoorzien				€ 5.000	
subtotaal algemene kosten				€ 55.000	
Bouwrijp maken		hoeveelheid	eenheid m2	prijs	
Bouwrijp maken (basis voorzieningen, kabels, riool etc.)			2860	€ 50	€ 143.000
Engineering					€ 20.000
subtotaal bouwrijp maken				€ 163.000	
Woonrijp maken		hoeveelheid	eenheid m2	prijs	
Woonrijp maken (wegen, trottoirs, parkeerplaatsen, lantaarnpalen, groen)			2860	€ 100	€ 286.000
subtotaal woonrijp maken				€ 286.000	
Plankosten		%			
VAT (voorbereiding, administratie, toezicht)		20	%	€ 429.000	€ 85.800
subtotaal plankosten				€ 85.800	
Onvoorzien		%			
Onvoorzien		5	%	€ 569.800	€ 28.490
subtotaal onvoorzien				€ 28.490	
				TOTALE KOSTEN	€ 618.290
Bijdrage kosten Parkeerplaatsen					
Doorbelasting kosten aanleg 14 parkeerplaatsen aan Lister					-€ 20.000
subtotaal bijdrage parkeerplaatsen				-€ 20.000	
				TOTALE KOSTEN -/- bijdrage	€ 598.290



6.3 SPECIFICATIE TERREIN

Globale oppervlakteberekening grondexploitatie Draaischijf Milsbeek			
Functie	m2	m2	in %
Lister		3.350	42,5%
Destion		1.538	19,5%
Groen		1.160	14,7%
Verkeer/Wegen/Paden (13 p plaatsen)		1.831	23,2%
Totaal plangebied		7.879	100,0%
Destion			
<i>2x rijtje 4 sociale huurwoningen</i>	<i>1.538</i>		
Lister			
<i>Woonzorgcomplex 18 appartementen</i>	<i>1.837</i>		
<i>Parkeerplaatsen 14x</i>	<i>396</i>		
<i>2x 2 onder 1 kap woningen</i>	<i>1.117</i>		

