

Exploitatieopzet

De Uitkomst Ven-Zelderheide





Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Exploitatiegebied	3
1.3	Algemene uitgangspunten	4
2	Kosten	4
2.1	Verwerving	4
2.2	Algemene kosten	4
2.3	Bouw & woonrijp maken	4
2.4	Plankosten	5
2.5	Onvoorzien	5
3	Opbrengsten	5
3.1	Opbrengsten	5
4	Resultaat	5
5	Risico's	6
5.1	Risico's	6
6	Bijlagen	7
6.1	Cash flow	7
6.2	Specificatie kosten	8
6.3	Specificatie terrein	8
6.4	Ruimtelijk Plan	9

december 2021

Vastgesteld door B&W d.d. 21-12-2021, ter vaststelling door gemeenteraad d.d. 31-01-2022



1 Algemeen

Exploitatieopzet plan woningbouw De Uitkomst Ven-Zelderheide.

1.1 ALGEMEEN

Het terrein van en rondom de locatie waar momenteel dorps huis De Uitkomst is gevestigd wordt bestemd voor woningbouw. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bouw van 15 woningen. Het gaat hierbij om 1 twee onder 1 kap woning, 2 rijtjes van 4 en 1 rijtje van 5 woningen. Met een projectontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

1.2 EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied ligt aan de Kleefseweg te Ven-Zelderheide, op de plek waar nu dorps huis De Uitkomst is gevestigd.





1.3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

- Start plan 2021
- Doorlooptijd tot Q2 2024
- Prijspeil 2021
- Inflatiekosten 0%
- Inflatieopbrengsten 0%, de verkoopprijs ligt vast
- Rente 1,5 %
- Prijzen zijn exclusief BTW

2 Kosten

2.1 VERWERVING

Het gehele perceel is in eigendom van de gemeente Gennep. Op het exploitatieterrein is momenteel dorps huis De Uitkomst gevestigd. Dit gebouw is ook in eigendom van de gemeente Gennep en zal ten behoeve van de uitvoering van deze grondexploitatie in 2022 gesloopt worden. In 2021 is de naastgelegen woning, welke ook in eigendom van de gemeente was, gesloopt. De sloopkosten van beide panden (€ 85.000) worden meegenomen als verwervingskosten. Het afboeken van de restant boekwaarde van de woning (Kleefseweg 27) is verwerkt in de jaarrekening 2020. De restant boekwaarde van een deel van De Uitkomst (€ 25.000), wordt bij de jaarrekening 2021 afgeboekt, deze kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet.

2.2 ALGEMENE KOSTEN

De algemene kosten bestaan voornamelijk uit kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het opstellen van het bestemmingsplan heeft grotendeels in 2021 plaatsgevonden. Daarnaast zijn er (beperkte) kosten voor archeologisch onderzoek. Eventuele kosten met betrekking tot planschade worden als beperkt ingeschat en verwerkt in de nog op te stellen anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar. De totale algemene kosten worden geraamd op € 35.000.

2.3 BOUW & WOONRIJP MAKEN

Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt van de inrichting van het gebied, zie ook 6.4. Op basis van het aantal m2 is een berekening gemaakt van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Hierin zijn ook de kosten voor engineering (opstellen bestekken) en groen meegenomen. De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden geraamd op € 230.000.



2.4 PLANKOSTEN

Voor de post plankosten is het gebruikelijk een percentage van de verwervingskosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken aan te houden. Dit percentage varieert van 20% tot 30%. Doordat het een overzichtelijk plan is, is voor een percentage van 25% gekozen.

Tot de plankosten behoren onder andere:

- Opstellen begroting en exploitatieopzet
- Kosten aanbesteding
- Overige voorbereidingswerkzaamheden
- Verkoop van gronden, grondzaken
- Projectmanagement
- Toezicht uitvoering
- Beheer en administratie

2.5 ONVOORZIEN

Voor de post onvoorzien is een percentage van de verwervingskosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken aangehouden van 10%.

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 € 441.000.

De standaard grondprijs voor grondgebonden woningen in de gemeente is € 210 per m2. Uitgaande van 2.100m2 uitgeefbare grond leidt dit tot bovenstaande grondopbrengst.

4 Resultaat

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de kosten en opbrengsten van het plan. Het plan sluit met een negatief resultaat van € 65.000. Dit verlies wordt voornamelijk veroorzaakt door de kosten van de verwerving. Dit betreft het afboeken van de restant boekwaarde van het dorpshuis en de sloopkosten van zowel het dorpshuis als de eerder gesloopte woning. Een deel van de verwervingskosten alsmede de algemene kosten (bestemmingsplan) zijn in 2021 gemaakt. Het begrote verlies kan gedekt worden uit de reserve bouwgrondexploitatie welke toereikend is.



5 Risico's

5.1 RISICO'S

Voordat het plan uitgevoerd kan worden is er een wijziging van het bestemmingsplan nodig en een omgevingsvergunning voor de bouw. Hier kan bezwaar tegen ingediend worden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan, door Rijkswaterstaat, worden geen verder bezwaren verwacht.

Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Het risico op planschade is gering aangezien de functie wijziging een verbetering van de situatie betekent. Eventuele toerekenbare planschade zal verhaald worden op de ontwikkelaar. Dit wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen.



6 Bijlagen

6.1 CASH FLOW

Cash Flow grondexploitatie De Uitkomst Ven-Zelderheide							
		2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Boekwaarde 1-1		0	75.000	-131.000	34.000		
Verwerving		28.000	83.000	0	0	0	111.000
Algemene kosten		26.000	9.000	0	0	0	35.000
Bouwrijp maken		0	81.000	9.000	0	0	90.000
Woonrijp maken		0	14.000	112.000	14.000	0	140.000
Plankosten		21.000	30.000	26.000	8.000	0	85.000
Onvoorzien		0	18.000	18.000	9.000	0	45.000
Subtotaal kosten excl prijsstijging		75.000	235.000	165.000	31.000	0	506.000
Kostenstijging	0,00%	0	0	0	0	0	0
Rente	1,50%	0	1.000	0	0		1.000
Totale kosten		75.000	236.000	165.000	31.000	0	507.000
Doorberekende rente			-1.000				-1.000
Verkoop grond 2.100m2			-441.000				-441.000
Totale opbrengsten		0	-442.000	0	0	0	-442.000
Boekwaarde 31-12		75.000	-131.000	34.000	65.000	0	65.000
Mutatie BW	0	75.000	-206.000	165.000	31.000	-65.000	
Overzicht fasering							
		2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Verwerving	110.000	25%	75%				100%
Algemene kosten	35.000	75%	25%				100%
Bouwrijp maken	90.000		90%	10%			100%
Woonrijp maken	140.000		10%	80%	10%		100%
Plankosten	85.000	25%	35%	30%	10%		100%
Onvoorzien	46.000		40%	40%	20%		100%
Verkoop grond 2.100m2	-441.000		100%				100%



6.2 SPECIFICATIE KOSTEN

Specificatie kosten grondexploitatie De Uitkomst Ven-Zelderheide				
Vererving	hoeveelheid	eenheid m2	prijs	
Afboeken restant boekwaarde De Uitkomst				€ 25.175
Sloopkosten (woning + De Uitkomst)				€ 85.000
subtotaal verwervingskosten				€ 110.175
Algemene kosten				
Bestemmingsplan				€ 25.000
Archeologisch onderzoek				€ 5.000
Bijkomende kosten/risico's (planschade)				€ 5.000
subtotaal algemene kosten				€ 35.000
Bouwrijp maken	hoeveelheid	eenheid m2	prijs	
Bouwrijp maken (basis voorzieningen, kabels, riool etc.)		1.000	€ 70	€ 70.000
Engineering				€ 20.000
subtotaal bouwrijp maken				€ 90.000
Woonrijp maken	hoeveelheid	eenheid m2	prijs	
Woonrijp maken (wegen, trottoirs, parkeerplaatsen, lantaarnpalen)		1.000	€ 100	€ 100.000
Groen		1.340	€ 30	€ 40.200
subtotaal woonrijp maken				€ 140.200
Plankosten				
VAT (voorbereiding, administratie, toezicht)	25 %		€ 340.375	€ 85.094
subtotaal plankosten				€ 85.094
Onvoorzien				
Onvoorzien	10 %		€ 460.469	€ 46.047
Afronding				-€ 516
subtotaal onvoorzien				€ 45.531
TOTALE KOSTEN				€ 506.000
Verkoop Gronden	eenheid m2		prijs	
Verkoop grond		2.100	210	€ 441.000
subtotaal verkoop grond				€ 441.000
TOTALE OPBRENGSTEN -/- KOSTEN				-€ 65.000

6.3 SPECIFICATIE TERREIN

Globale oppervlakteberekening grondexploitatie De Uitkomst Ven-Zelderheide			
Functie	m2	m2	in %
Woningen (15 woningen)		2.100	46,7%
Groen		1.400	31,1%
Parkeren en wegen (40 p plaatsen)		1.000	22,2%
Totaal plangebied		4.500	100,0%
Kolaf			
1x rijtje 4 woningen	524		
1x rijtje 5 woningen	666		
1x rijtje 4 woningen	509		
2 onder 1 kap	388		
	2.087		

