

PROJECTGEGEVENS

project: Holsterveld Vlodrop
opdrachtgever: Gemeente Roerdalen
betreft: Grondexploitatie
datum: 19-03-2021
status: DO concept 02
opsteller: Marco Beckers

BECKERS +
bouweconomie

VARIABELEN

index kostenstijging verwervingen:	0,00%	
index kostenstijging kosten:	2,50%	
index opbrengstenstijging	0,00%	
rentevoet:	0,00%	
verdisconteringsvoet:	2,00%	
startjaar project	2021	Peildatum
bepalingsmethode grondwaarde huurwoningen:	1	(1=residueel 2=grondquote)
bepalingsmethode grondwaarde koopwoningen:	1	
bepalingsmethode grondwaarde winkels:	1	
bepalingsmethode grondwaarde kantoren:	1	
bepalingsmethode grondwaarde parkeren:	1	

SAMENVATTING EXPLOITATIERESULTAAT

Kosten	totaal
boekwaarde 1-1-2017	136.591
overige kosten:	1.200.439
totaal nominaal	1.337.030
kostenstijging verwerving:	-
kostenstijging:	88.413
rentekosten/opbrengsten:	-
totaal kosten:	1.425.443

Opbrengsten

opbrengen huurwoningen	50.000	10 st
opbrengsten koopwoningen	657.400	10 st
opbrengsten uitgeefbare kavels	942.704	7 st
opbrengsten winkels e.d.	0	
opbrengsten kantoren	0	
opbrengsten parkeren	0	
totaal nominaal	1.650.104	
totaal opbrengst stijging	-	
totaal opbrengsten	1.650.104	

plansaldo nominaal (statisch)	313.074	
plansaldo op eindwaarde	224.661	
plansaldo netto contan	184.300	sluitende grex

PROGRAMMA

totaal aantal grondgebonden koop	17	63%		
totaal aantal koop appartementen	0	0%		
totaal koop	17	63%	100%	27 st.
totaal grondgebonden huur	10	37%		
totaal huur appartementen	0	0%		
totaal huur	10	37%	0%	0 st.
totaal aantal woningen:	27			

	hoev.	eenh.	prijs/eenh.	totaal	peiljr.	geïndexeerd
1. Boekwaarde				136.591		136.591
Boekwaarde opnieuw activeren d.d. 2016	1,00	pst	136.591,00	136.591	2021	136.591
waarde is nog steeds actueel				0		-
Negatieve boekwaarde: boekhoudkundig.				0		-
				0	2018	-
subtotaal kosten						136.591

	hoev.	eenh.	prijs/eenh.	totaal	peiljr.	geïndexeerd
1. Historisch kosten				0		0
				0		-
				0		-
2. Vrijmaken van gronden (sloopkosten)						0
				0		-
				0		-
				0		-
				0		-
3. Grondwerk-/bodemsanering						0
				0		-
				0		-
4. Archeologie						0
				0		-
				0		-
				0		-
5. Bouw- & Woonrijp maken						893.903
1.2 Grondwerk						
- egaliseren en ophogen	13.550,00	m2	3,50	47.425	2021	47.425
- bouwkevels egaliseren en ophogen	10.149,00	m2	3,50	35.522	2021	35.522
						-
1.3 Verharding						
<i>kruising holsterweg / Gildelaan (handhandhaven)</i>						
asfaltverharding verwijderen	365,65	m2		0	2021	-
klinkerverharding zwart aanbrengen	365,65	m2		0	2021	-
						-
<i>Gildelaan / Ambachtslaan</i>						
asfaltverharding verwijderen	1.663,00	m2	30,00	49.890	2021	49.890
klinkerverharding rood aanbrengen	1.663,00	m2	80,00	133.040	2021	133.040
kruising van den Broeksingel / Holsterweg blijft gehandhaafd					2021	-
						-
<i>Parkeervakken Ambachtssingel / Holsterweg</i>						
klinkerverharding antraciet	311,69	m2	80,00	24.935	2021	24.935
						-
<i>wandelpaden</i>						
trottoirtegels grijs	1.692,96	m2	45,00	76.183	2021	76.183
uitstapstroken langs P-plaatsen	110,00	m1	45,00	4.950	2021	4.950
						-
1.4 Riolerings c.a.						
- aanleg vuilwaterriool		m1	110,00	0	2016	-
- aanbrengen kolken hoh 40 m1	10,00	st	450,00	4.500	2016	5.091
- aanleg regenwaterriool	250,00	m1	95,00	23.750	2016	26.871
- wadi langs Gildelaan	1.035,00	m2	10,00	10.350	2021	10.350
- uitleggers	8,00	st	1.200,00	9.600	2021	9.600
- reparatie Holsterweg na uitleggers	990,00	m2	75,00	74.250	2021	74.250
						-
1.5 Groenaanleg						
6. Groenaanleg Westelijk van Gildelaan						

	hoev.	eenh.	prijs/eenh.	totaal	peiljr.	geïndexeerd
parksetting donker geel > gras	3.907,00	m2	10,00	39.070	2021	39.070
gazon	1.035,00	m2	10,00	10.350	2021	10.350
bomen nieuw		st	1.500,00	0	2021	-
struipaden		m1	20,00	0	2021	-
extra inrichting in een parkachtige setting	1,00	SP	150.000,00	150.000	2021	150.000
<u>7. Groenaanleg Oostelijk van Gildelaan</u>						
parksetting donker geel	424,00	m2	15,00	6.360	2021	6.360
gazon	1.663,00	m2	10,00	16.630	2021	16.630
bomen nieuw	4,00	st	1.500,00	6.000	2021	6.000
struipaden		m1	20,00	0	2021	-
<u>Woonrijp groen rond kavels</u>						
gazon	2.368,00	m2	10,00	23.680	2021	23.680
bodembedekkers	90,00	m2	35,00	3.150	2021	3.150
bomen nieuw	22,00	st	1.500,00	33.000	2021	33.000
bossage zuidzijde (haag 130 m1)		m2	20,00	0	2021	-
- aanleg speelterrein	1,00	pst	10.000,00	10.000	2021	10.000
<u>achterstrook gaat naar VS kopers:</u>						
bossage zuidzijde aanleg door bewoners	0,00	m2	20,00	0	2021	0
bomen nieuw		st	1.500,00	0	2021	0
						-
1.6 <u>Nutsvoorziening</u>						-
- lichtmasten	12,00	st	1.200,00	14.400	2016	16.292
- kabels en leidingen	n.v.t.					-
Objectonvoorzien:	10%		812.639,46	81.264	2021	81.264
						-
6. Planvorming						134.086
<u>V&T</u>						-
Ontwerpkosten						-
Advieskosten tbv bestek- & tekeningen	}	15% pst	893.903,41	0	2021	-
Kosten bestek- en tekeningen						134.086
Directie & toezicht tijdens uitvoering						-
7. Gemeentelijke apparaatskosten						33.802
<u>Management & Organisatie</u>						
-Projectleiding	160,00	mu	90,00	14.400	2021	14.400
-Projectassistentie						
-Communicatie & publicatie	16,00	mu	90,00	1.440	2021	1.440
-kadastrale info & tekenwerk	6,00	mu	90,00	540	2021	540
<u>Vastgoedontwikkeling</u>						
- Vastgoedjurist (extern)	1,00	pst	2.300,00	2.300	2021	2.300
- Contractmanagement						
- Planeconoom (extern)	1,00	pst	3.700,00	3.700	2021	3.700
- RO jurist	20,00	mu	125,00	2.500	2021	2.500
- RO tekenaar						
<u>RO beleidsvelden (vakspecialisten)</u>						
- bodem	2,00	mu	121,00	242	2021	242

	hoev.	eenh.	prijs/eenh.	totaal	peiljr.	geïndexeerd
- geluid						
- waterhuishouding						
- luchtkwaliteit						
- ecologie, flora en fauna	2,00	mu	121,00	242	2021	242
- duurzaamheid						
- natuur en landschap						
- monumenten & archeologie						
- stedenbouw	20,00	mu	121,00	2.420	2021	2.420
- parkeren, verkeer & ontsluiting	2,00	mu	121,00	242	2021	242
- landschappelijke inpassing						
- volkshuisvesting		mu	121,00	0	2021	-
- trillingen en windhinder						
- economie						
<u>PZ beleidsvelden</u>						
- geluid						
- externe veiligheid						
- milieuhinder						
- evenementen						
- integrale veiligheid						
<u>BO beleidsvelden</u>						
- kabels en leidingen						
- parkeren, verkeer, ontsluiting (fysiek)	16,00	mu	121,00	1.936	2021	1.936
<u>Interne uren verkoop</u>						
Projectleider	16,00	mu	90,00	1.440	2021	1.440
junior medewerker RO	32,00	mu	75,00	2.400	2021	2.400
8. Advieskosten						29.518
Stedenbouwkundig plan	1,00	off	7.500,00	7.500	2021	7.500
Bodem- & grondwateronderzoek cfm offerte	1,00	off	2.850,00	2.850	2021	2.850
Ecologisch onderzoek	1,00	off	2.040,00	2.040	2021	2.040
Planschade		nvt		0		
Bestemmingsplan cfm offerte	1,00	off	5.250,00	5.250	2021	5.250
				0		
<u>Marketing kosten</u>				0		
opzet maken voor brochure	24,00	uur	85,00	2.040	2021	2.040
bouwbord	1,00	st	2.500,00	2.500	2021	2.500
artist impression	1,00	st	1.000,00	1.000	2021	1.000
verkoopbrochures	50,00	st	15,00	750	2021	750
advertentiekosten	1,00	pst	1.000,00	1.000	2021	1.000
						7.290
taxatiekosten	1,00	pst	2.587,50	2.588	2021	2.588
lotingskosten notaris	1,00	pst	2.000,00	2.000	2021	2.000

subtotaal kosten

1.091.308

9. Onvoorzien en opslagen

109.131

Planontwikkeling	PM	0
Vorbereiding en toezicht posten 2, 3, 5, 6 en 7	PM	0
Legeskosten, vergunningen en procedures posten 2	PM	0
Onvoorzien	10%	109.131

Totaal kosten exclusief B.T.W.**1.200.439**

KOOP - GRONDGEBONDEN

Tekening Genius CA200031,016-T-DO,01 V1,0 d.d. 08-03-2021

Wonen Limburg

seniorenwoningen geschakeld	1 kavel	190 m ² €	26 /m ² €	5.000
€ 5.000/kavel	1 kavel	150 m ² €	33 /m ² €	5.000
	1 kavel	145 m ² €	34 /m ² €	5.000
	1 kavel	145 m ² €	34 /m ² €	5.000
	1 kavel	145 m ² €	34 /m ² €	5.000
	1 kavel	145 m ² €	34 /m ² €	5.000
	1 kavel	145 m ² €	34 /m ² €	5.000
	1 kavel	145 m ² €	34 /m ² €	5.000
	1 kavel	150 m ² €	33 /m ² €	5.000
	1 kavels	190 m ² €	26 /m ² €	5.000
	10 st	1.550 m ²	€	50.000

"resterende" kavels

senior 2 kapper	1 kavel	290 m ² €	220 /m ² €	63.800
senior 2 kapper	1 kavel	290 m ² €	220 /m ² €	63.800
senior 2 kapper	1 kavel	290 m ² €	220 /m ² €	63.800
senior 2 kapper	1 kavel	290 m ² €	220 /m ² €	63.800
senior vrijstaand	1 kavel	350 m ² €	210 /m ² €	73.500
senior vrijstaand	1 kavel	350 m ² €	210 /m ² €	73.500
senior 2 kapper	1 kavel	290 m ² €	220 /m ² €	63.800
senior 2 kapper	1 kavel	290 m ² €	220 /m ² €	63.800
senior 2 kapper	1 kavel	290 m ² €	220 /m ² €	63.800
senior 2 kapper	1 kavel	290 m ² €	220 /m ² €	63.800
	10 st	3.020 m ²	€	657.400

vrije kavels

particuliere verkoop	1 kavels	735 m ² €	177 /m ² €	129.960
	1 kavels	680 m ² €	185 /m ² €	125.780
	1 kavels	670 m ² €	187 /m ² €	125.020
	1 kavels	740 m ² €	176 /m ² €	130.340
	1 kavels	804 m ² €	168 /m ² €	135.204
	1 kavels	860 m ² €	162 /m ² €	139.460
	1 kavels	1.090 m ² €	144 /m ² €	156.940
	7 st	5.579 m ²	€	942.704

Totaal	27 st	10.149 m² €	163 /m² €	1.650.104
---------------	--------------	-------------------------------	-----------------------------	------------------

Opbouw grondprijs vs kavels cfm taxatie M. Kakkenberg

eerste 650 m² volle prijs, meerdere aan 40% daarvan

		100%	40%	
particuliere verkoop	650 m ²	85 m ² €	190 /m ² €	76 /m ² €
	650 m ²	30 m ² €	190 /m ² €	76 /m ² €
	650 m ²	20 m ² €	190 /m ² €	76 /m ² €
	650 m ²	90 m ² €	190 /m ² €	76 /m ² €
	650 m ²	154 m ² €	190 /m ² €	76 /m ² €
	650 m ²	210 m ² €	190 /m ² €	76 /m ² €
	650 m ²	440 m ² €	190 /m ² €	76 /m ² €

periode	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
jaar	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
totaal	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%	bedrag

Historische kosten

1. Boekwaarde	136.591	100%	100%	136.591	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	136.591			136.591	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kostenstijging historische kosten	0,0%	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal historische kosten geïndexeerd	136.591			136.591	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

kosten

1. Historisch kosten	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
2. Vrijmaken van gronden (sloopkosten)	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
3. Grondwerk-/bodemsanering	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
4. Archeologie	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
5. Bouw- & Woonrijp maken	893.903	100%		-	22%	196.659	28%	250.293	20%	178.781	20%	178.781	10%	89.390		-		-		-
6. Planvorming	134.086	100%	60%	80.451	10%	13.409	10%	13.409	10%	13.409	10%	13.409	10%	-		-		-		-
7. Gemeentelijke apparaatskosten	33.802	100%	70%	23.661	10%	3.380	5%	1.690	5%	1.690	5%	1.690	5%	1.690		-		-		-
8. Advieskosten	29.518	100%	100%	29.518		-		-		-		-		-		-		-		-
9. Onvoorzien en opslagen	109.131	100%		-	20%	21.826	20%	21.826	20%	21.826	20%	21.826	20%	21.826		-		-		-
totale kosten nominaal	1.200.439			133.630		235.274		287.218		215.706		215.706		112.907		-		-		-
kostenstijging	2,5%	88.413				8.878		18.289		19.471		25.351		16.424		-		-		-
totaal kosten geïndexeerd	1.288.852			133.630		244.151		305.507		235.177		241.056		129.330		-		-		-

opbrengsten

grondopbrengst huurwoningen	50.000	100%		-	100%	50.000		-		-		-		-		-		-		-
grondopbrengst koopwoningen	657.400	100%		-	50%	328.700	50%	328.700		-		-		-		-		-		-
grondopbrengst uitgeefbare kavels	942.704	100%		-		13%	117.838	13%	117.838	13%	117.838	13%	117.838	13%	117.838	13%	117.838	13%	117.838	13%
0	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
grondopbrengst kantoren	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
grondopbrengst parkeren	-	0%		-		-		-		-		-		-		-		-		-
totale opbrengst nominaal	1.650.104			-		378.700		446.538		117.838		117.838		117.838		117.838		117.838		117.838
opbrengst stijging	0,0%	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-
totaal opbrengst geïndexeerd	1.650.104			-		378.700		446.538		117.838		117.838		117.838		117.838		117.838		117.838

financieringsbehoefte

Beginsaldo periode		0	-270.221	-135.673	5.359	-111.980	-235.199	-246.691	-128.853	-11.015	106.823
geïndexeerde mutatie per periode		-270.221	134.549	141.031	-117.339	-123.218	-11.492	117.838	117.838	117.838	117.838
rente debet en credit	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
eindsaldo		-270.221	-135.673	5.359	-111.980	-235.199	-246.691	-128.853	-11.015	106.823	224.661
NCW o.b.v. disconteringsvoet	2,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184.300

Plansaldo

totale kosten geïndexeerd	1.425.443
totale opbrengsten geïndexeerd	1.650.104
plansaldo op eindwaarde	224.661
plansaldo netto contant	184.300