

Verwerving Prikkebosk, Damwäld

Verwerving	Kadastrale nr	Eenheid	Aantal	Eenheidsprijs	Boekwaarde	Nominale waarde	Totale kosten
Toerekening boekwaarde		M2	41.280	20,34	839.631	-	839.631
Toerekening boekwaarde		M2	73.545	2,55	187.310	-	187.310
Benodigde grond van derden		M2	1.015	-	-	45.000	45.000
Niet benodigde gronden (n.v.t.)		M2	-	-	-	-	-
Totaal verwerving			115.840		1.026.941	45.000	1.071.941

Taxatie- en aankoopkosten	Eenheid	Aantal	Eenheidsprijs	Boekwaarde	Nominale waarde	Totale kosten
Taxatie- en aankoopkosten		1	3.000	-	3.000	3.000
Kadastrale opkorting percelen		10	500	-	5.000	5.000
Totaal taxatie- en aankoopkosten				2	8.000	8.000

Planskada	Eenheid	Aantal	Eenheidsprijs	Boekwaarde	Nominale waarde	Totale kosten
Planschaderisicoanalyse		1	3.000	3.000	-	3.000
Planschade		1	273.538	273.538	273.538	273.538
Totaal planschade				3.000	273.538	276.538

De fasen	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	31-12-2031
-	839.631	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	187.310	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45.000	-	-	-	-	-	45.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45.000	1.026.941	-	-	-	-	45.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

De fasen	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	31-12-2031
3.000	-	-	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.000	-	-	-	-	-	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.000	-	-	3.000	-	-	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

De fasen	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	31-12-2031
273.538	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
273.538	3.000	-	-	-	-	-	68.385	68.385	68.385	68.385	68.385	-	-	-	-	-	-	-	-

A1	Aantal	Eenhed M2	M2 totaal	Eenhedsgroot	Total	Bewerkingen	Nominale waarde	Total opbrengst
A1	1	stuk	1.255	1.255	182.895	-	182.895	182.895
B1	1	stuk	813	813	143.557	-	143.557	143.557
G1	1	stuk	659	659	117.302	-	117.302	117.302
G2	1	stuk	658	658	117.124	-	117.124	117.124
G3	1	stuk	659	659	117.302	-	117.302	117.302
G4	1	stuk	799	799	142.222	-	142.222	142.222
G7	1	stuk	900	900	151.300	-	151.300	151.300
G12	1	stuk	834	834	145.426	-	145.426	145.426
G13	1	stuk	830	830	144.180	-	144.180	144.180
F iniet traditionele verkaveling	1	stuk	2.720	2.720	348.168	-	348.168	348.168
G11	1	stuk	1.288	1.288	185.832	-	185.832	185.832
G21	1	stuk	1.281	1.281	185.921	-	185.921	185.921
H1	1	stuk	1.259	1.259	183.251	-	183.251	183.251
H2	1	stuk	1.259	1.259	183.251	-	183.251	183.251
H3	1	stuk	1.260	1.260	183.340	-	183.340	183.340
I iniet traditionele verkaveling	1	stuk	2.880	2.880	431.472	-	431.472	431.472
J	1	stuk	1.298	1.298	186.722	-	186.722	186.722
K	1	stuk	384	384	384	-	384	384
L tot L, opbrengst weg bij traf	1	stuk	625	625	625	-	625	625
L (buiten/garage)	1	stuk	786	786	4.740	-	4.740	4.740
M (garage)	1	stuk	2.785	2.785	16.768	-	16.768	16.768
N (buiten/garage)	1	stuk	990	990	6.060	-	6.060	6.060
O (garage)	1	stuk	984	984	4.999	-	4.999	4.999
P (buiten/garage)	1	stuk	778	778	4.725	-	4.725	4.725
Q (garage)	1	stuk	5.811	5.811	35.613	-	35.613	35.613
R (buiten/garage)	1	stuk	659	659	3.995	-	3.995	3.995
S (garage)	1	stuk	6.584	6.584	39.848	-	39.848	39.848
T (garage)	1	stuk	2.885	2.885	17.410	-	17.410	17.410
U (garage)	1	stuk	6.513	6.513	27.348	-	27.348	27.348
V (garage)	1	stuk	5.460	5.460	33.125	-	33.125	33.125
W (garage)	1	stuk	5.840	5.840	35.215	-	35.215	35.215
X (garage)	1	stuk	4.265	4.265	25.720	-	25.720	25.720
Y (garage, oorbeld van B)	1	stuk	2.400	2.400	14.400	-	14.400	14.400
Z	1	stuk	8.400	8.400	50.400	-	50.400	50.400
B2	1	stuk	11.230	11.230	-	-	-	-
B3	1	stuk	2.475	2.475	-	-	-	-
B4	1	stuk	4.895	4.895	-	-	-	-
Totaal opbrengsten in v.w.	1	stuk	-	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten			99.414	99.414	3.457.155		3.457.155	3.457.155

De Regimen	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	31-12-2031
182.895	-	-	-	-	-	-	18.280	18.280	18.280	18.280	18.280	18.280	18.280	18.280	18.280	18.280	18.280	-	-
143.557	-	-	-	-	-	-	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	-	-
117.802	-	-	-	-	-	-	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	-	-
117.824	-	-	-	-	-	-	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	-	-
117.802	-	-	-	-	-	-	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	11.780	-	-
142.722	-	-	-	-	-	-	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	-	-
151.300	-	-	-	-	-	-	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	-	-
145.426	-	-	-	-	-	-	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	-	-
144.408	-	-	-	-	-	-	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	-	-
348.168	-	-	-	-	-	-	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	-	-
185.832	-	-	-	-	-	-	18.581	18.581	18.581	18.581	18.581	18.581	18.581	18.581	18.581	18.581	18.581	-	-
185.921	-	-	-	-	-	-	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	-	-
183.261	-	-	-	-	-	-	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	-	-
183.261	-	-	-	-	-	-	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	-	-
183.300	-	-	-	-	-	-	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	-	-
431.472	-	-	-	-	-	-	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	-	-
186.722	-	-	-	-	-	-	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	-	-
384	-	-	-	-	-	-	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	-	-
4.740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.185	1.185	1.185	1.185	-
6.080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.192	4.192	4.192	4.192	-
42.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.515	1.515	1.515	1.515	-
4.729	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.622	10.622	10.622	10.622	-
35.613	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.181	1.181	1.181	1.181	-
3.995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.903	8.903	8.903	8.903	-
39.848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	999	999	999	999	-
17.450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.962	9.962	9.962	9.962	-
27.848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.353	4.353	4.353	4.353	-
33.125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.837	6.837	6.837	6.837	-
35.215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.281	8.281	8.281	8.281	-
25.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.804	8.804	8.804	8.804	-
14.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.443	6.443	6.443	6.443	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.600	3.600	3.600	3.600	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								

Op- en/of afbouw kosten	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Kosten BO (bestemmingsplan en onderzoek)	1	heer	115,000	39.230	75.770	115,000
Rekenen samenvoeg project	1	heer	125,000	54.281	70.719	125,000
Alleen eenheden behoren, en administratieve kosten	35,000	bestemm	432.178	30.303	367.876	367.876
Aanvullende kosten	1	heer	30,000	-	30,000	30,000
Totaal plan- en onderzoekskosten				143.614	294.345	537.959
Op- en afbouw	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Afbouw en afbouw	-	heer	-	-	-	-
Totaal op- en afbouw						
Overeenstemming	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Overeenstemming	-	heer	-	-	-	-
Totaal overeenstemming						
Overeenstemming	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Overeenstemming	1	heer	5.197	5.197	5.197	5.197
Overeenstemming	1	heer	180.068	180.068	180.068	180.068
Beleefde	1	heer	90.227	90.227	90.227	90.227
Beleefde	1	heer	124.454	124.454	124.454	124.454
Overeenstemming	1	heer	2.885	2.885	2.885	2.885
Overeenstemming	1	heer	25.759	25.759	25.759	25.759
Overeenstemming	1	heer	11.472	11.472	11.472	11.472
Totaal overeenstemming				639.362	639.362	639.362
Overeenstemming	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Overeenstemming	1	heer	4.176	4.176	4.176	4.176
Beleefde	1	heer	3.173	3.173	3.173	3.173
Overeenstemming	1	heer	69.107	69.107	69.107	69.107
Overeenstemming	1	heer	106.461	106.461	106.461	106.461
Totaal overeenstemming				182.917	182.917	182.917
Overeenstemming	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Overeenstemming	15,000	bestemm	715,023	107.254	807.254	807.254
Totaal voorbereiding en toezicht				807.254	807.254	807.254
Overeenstemming	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Afbouw	1	heer	10,000	10,000	10,000	10,000
Beleefde	1	heer	10,000	10,000	10,000	10,000
Totaal afbouw				20,000	20,000	20,000
Overeenstemming	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Overeenstemming	1	heer	1.438	1.438	1.438	1.438
Overeenstemming	1	heer	30,000	-	30,000	30,000
Overeenstemming	20	heer	500	-	10,000	10,000
Overeenstemming	20	heer	500	-	10,000	10,000
Totaal overeenstemming				1.638	50,000	51.638
Overeenstemming	Rechtsheffing	Eenheden	Eenhedenprijs	Rechtswaarde	Nominale waarde	Totaal kosten
Overeenstemming	2,000	nominele kost bestemm	715,023	143.001	84.301	84.301
Overeenstemming	10,000	nominele kost	1.720.254	-	172.025	172.025
Totaal overeenstemming				143.001	256.326	256.326

Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
75.770	89.230	-	96.827	18.942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50.719	94.281	-	21.503	4.608	4.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
293.686	30.301	-	39.632	31.652	11.200	22.608	11.204	11.204	11.204	11.204	11.204	11.204	11.204	11.204	11.204	11.204	11.204	11.204	22.608
30.000	-	-	-	-	-	-	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	-
894.181	163.616	-	111.943	57.187	15.812	25.408	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	22.608
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
5.197	-	-	-	-	-	-	3.838	1.299	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
185.068	-	-	-	-	-	-	135.051	45.047	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90.227	-	-	-	-	-	-	67.670	22.552	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
324.434	-	-	-	-	-	-	243.326	81.109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.885	-	-	-	-	-	-	1.164	721	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25.259	-	-	-	-	-	-	18.944	6.315	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.709	-	-	-	-	-	-	8.409	2.821	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
638.362	-	-	-	-	-	-	479.322	159.841	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
4.178	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60.109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
106.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
163.917	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
107.254	-	-	-	-	-	-	62.446	20.849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
107.254	-	-	-	-	-	-	62.446	20.849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
30.000	-	833	833	833	833	833	792	790	708	667	572	581	542	500	364	208	104	-	-
30.000	-	833	833	833	833	833	792	790	708	667	572	581	542	500	364	208	104	-	-
30.000	-	1.667	1.667	1.667	1.667	1.667	1.584	1.580	1.417	1.334	1.140	1.167	1.083	1.000	708	417	208	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
17.025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.000	-	-	-	-	-	-	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.000	-	-	-	-	-	-	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.000	-	-	-	-	-	-	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.000	-	-	-	-	-	-	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Via faesuras	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	30-12-2031
14.301	-	-	-	-	-	-	8.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.025	-	-	-	-	-	-	2.780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	66.514	19.648	8.409	8.401	8.395	8.384	8.337	8.328	8.304	8.481	8.382	8.345	7.995
-	-	-	-	-	-	-	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025	17.025

Haalbaarheidsanalyse Prikkebosk, Damwäld

Investeringen	Boekwaarde	Nominale waarde	Totale investering	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	31-12-2031
Verwerving	1.026.941	45.000	1.071.941	1.026.941	-	-	-	-	45.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taaktitel en aankoopkosten	-	8.000	8.000	-	-	3.000	-	-	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planchade	3.000	273.538	276.538	3.000	-	-	-	-	-	-	68.385	68.385	68.385	68.385	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan- en onderzoekskosten	163.615	394.183	557.798	163.615	-	111.943	57.163	15.812	25.408	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	14.204	11.204	11.204	11.204	22.408
Sloop en afvoer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Grond)aanwinning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bouwerijig maken	-	639.362	639.362	-	-	-	-	-	479.522	159.841	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woederijig maken	-	182.917	182.917	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Voorbereiding en toezicht	-	102.254	102.254	-	-	-	-	-	62.546	20.849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137.188	45.729
Tijdelijk beheer	-	20.000	20.000	-	1.667	1.667	1.667	1.667	1.667	1.583	1.500	1.417	1.333	1.250	1.167	1.083	1.000	708	417	208	-	-
Verkoopkosten	-	50.000	50.000	-	-	-	-	-	-	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toegerekende rente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	186.326	186.326	-	167	11.661	5.883	1.748	75.254	22.428	8.409	8.401	8.392	8.384	1.537	1.529	1.520	1.491	1.162	1.141	19.014	8.206
Subtotaal kosten	1.193.556	1.906.580	3.100.135	1.193.556	1.833	128.270	64.712	19.226	744.596	218.904	92.497	92.406	92.334	92.222	16.808	16.816	16.725	16.404	12.783	12.554	185.300	82.808
Kostenverdeling	-	243.780	243.780	-	72	10.262	4.914	1.971	96.568	34.505	6.638	7.617	8.604	9.599	1.946	2.122	2.297	2.439	2.047	2.155	33.969	16.058
Subtotaal kosten	1.193.556	2.150.360	3.343.915	1.193.556	1.905	138.532	69.626	21.197	840.964	253.409	99.136	100.023	100.918	101.821	18.853	18.938	19.022	18.843	14.830	14.709	219.269	98.365
Rentekosten	-	167.482	167.482	-	83.025	125	8.531	4.013	1.138	41.852	11.619	4.159	3.808	3.451	3.089	500	429	359	284	167	110	821
EW investeringen	1.193.556	2.317.842	3.511.398	1.276.580	2.030	147.065	73.639	22.335	882.816	265.028	103.295	103.831	104.369	104.910	19.353	19.367	19.381	19.126	14.997	14.819	220.090	98.365

Opbrengsten	Boekwaarde	Nominale waarde	Totale opbrengst	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	1-7-2031	31-12-2031
A1	-	182.895	182.895	-	-	-	-	-	-	18.290	18.290	18.290	18.290	18.290	18.290	18.290	18.290	18.290	18.290	-	-	-
B1	-	143.557	143.557	-	-	-	-	-	-	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	14.356	-	-	-
C1	-	117.302	117.302	-	-	-	-	-	-	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	-	-	-
C2	-	117.124	117.124	-	-	-	-	-	-	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	11.712	-	-	-
C3	-	117.302	117.302	-	-	-	-	-	-	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	11.730	-	-	-
D1	-	142.222	142.222	-	-	-	-	-	-	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	14.222	-	-	-
D2	-	151.130	151.130	-	-	-	-	-	-	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	-	-	-
E1	-	145.543	145.543	-	-	-	-	-	-	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	14.543	-	-	-
E2	-	144.180	144.180	-	-	-	-	-	-	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	14.418	-	-	-
F (niet traditionele verkaveling)	-	348.168	348.168	-	-	-	-	-	-	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	34.817	-	-	-
G1	-	185.832	185.832	-	-	-	-	-	-	18.583	18.583	18.583	18.583	18.583	18.583	18.583	18.583	18.583	18.583	-	-	-
G2	-	185.921	185.921	-	-	-	-	-	-	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	18.592	-	-	-
H1	-	183.325	183.325	-	-	-	-	-	-	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	-	-	-
H2	-	183.325	183.325	-	-	-	-	-	-	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	18.325	-	-	-
H3	-	183.340	183.340	-	-	-	-	-	-	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	18.334	-	-	-
I (niet traditionele verkaveling)	-	431.472	431.472	-	-	-	-	-	-	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	43.147	-	-	-
J	-	186.722	186.722	-	-	-	-	-	-	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	18.672	-	-	-
water (A tot en met J)	-	384	384	-	-	-	-	-	-	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	-	-	-
K (t.b.v. openbare weg bij traditionele verkaveling)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L (tuin/agrarisch)	-	4.740	4.740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.185	1.185	1.185	1.185	-	-
M (agrarisch)	-	16.788	16.788	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.192	4.192	4.192	4.192	-	-
N (tuin/agrarisch)	-	6.060	6.060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.515	1.515	1.515	1.515	-	-
O (agrarisch)	-	42.489	42.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.622	10.622	10.622	10.622	-	-
P (tuin/agrarisch)	-	4.725	4.725	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.181	1.181	1.181	1.181	-	-
Q (agrarisch)	-	35.613	35.613	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.903	8.903	8.903	8.903	-	-
R (tuin/agrarisch)	-	3.995	3.995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	999	999	999	999	-	-
S (agrarisch)	-	39.848	39.848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.962	9.962	9.962	9.962	-	-
T (agrarisch)	-	17.410	17.410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.353	4.353	4.353	4.353	-	-
U (agrarisch)	-	27.348	27.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.837	6.837	6.837	6.837	-	-
V (agrarisch)	-	33.125	33.125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.281	8.281	8.281	8.281	-	-
W (agrarisch)	-	35.215	35.215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.804	8.804	8.804	8.804	-	-
X (agrarisch)	-	25.770	25.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.443	6.443	6.443	6.443	-	-
Y (agrarisch, onderdeel van B4)	-	14.400	14.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.600	3.600	3.600	3.600	-	-
B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet benodigde gronden (n.v.t.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal opbrengsten	-	3.457.155	3.457.155	-	-	-	-	-	-	314.965	314.965	314.965	314.965	314.965	314.965	314.965	391.841	391.841	391.841	391.841	76.877	-
Opbrengstenafdeling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal opbrengsten	-	3.457.155	3.457.155	-	-	-	-	-	-	314.965	314.965	314.965	314.965	314.965	314.965	314.965	391.841	391.841	391.841	391.841	76.877	-
Renteeopbrengsten	-	93.738	93.738	-	-	-	-	-	-	14.442	13.213	11.990	10.770	9.556	8.346	7.140	7.388	5.900	4.416	577	-	-
EW opbrengsten	-	3.550.893	3.550.893	-	-	-	-	-	-	329.407	328.178	326.955	325.735	324.521	323.311	322.105	399.230	397.741	396.258	77.453	-	-

TOTALE EW	35.495																					
TOTALE CW	83.848																					

CASH FLOW				1.276.580	1.279.611	1.425.676	1.499.315	1.521.650	2.404.467	2.340.088	2.115.205	1.892.081	1.670.714	1.451.104	1.147.146	844.499	464.559	85.945	-295.316	-357.951	-137.861	-35.495
-----------	--	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	--------	----------	----------	----------	---------

OPLEGNOTITIE

Prikkebosk - Damwâld



Colofon

Opdrachtgever: gemeente Dantumadiel

Rapport gegevens

Opsteller: T. Brouwer

Versie: 1

Datum: 11-09-2023

**Aan dit rapport ligt de haalbaarheidsanalyse Prikkebosc - Damwâld d.d. 11-09-2023 ten grondslag.
Dit rapport is uitsluitend voor intern gebruik.**

Gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld
Tel. (0519) 29 88 88
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Inhoudsopgave

1	Achtergrond	4
1.1	Doel	4
1.2	Bestemmingsplan	4
1.3	Ruimte	4
1.4	Planning	5
1.5	Voorbereidingskrediet	5
1.6	Rekenmethodiek	5
2	Uitgangspunten	5
2.1	Verwerving	5
2.1.1	Inbrengwaarde	5
2.1.2	Taxatie- en aankoopkosten	5
2.1.3	Planschade	6
2.2	Opbrengsten	6
2.2.1	Gronden met de bestemming 'woongebied'	6
2.2.2	Gronden met de bestemming 'wonen' en 'tuin'	6
2.2.3	Gronden met de bestemming 'agrarisch' of 'bos'	7
2.3	Kosten	7
2.3.1	Plan- en onderzoekskosten	7
2.3.2	Bouw- en woonrijp maken (inclusief voorbereiding en toezicht)	7
2.3.3	Tijdelijk beheer	7
2.3.4	Verkoopkosten	7
2.3.5	Overige kosten	7
2.4	Parameters	7
3	Resultaat	8

1 Achtergrond

1.1 Doel

Het doel van de voorgenomen ontwikkeling is het voorzien in de realisatie van twintig woningen in Damwâld.

1.2 Bestemmingsplan

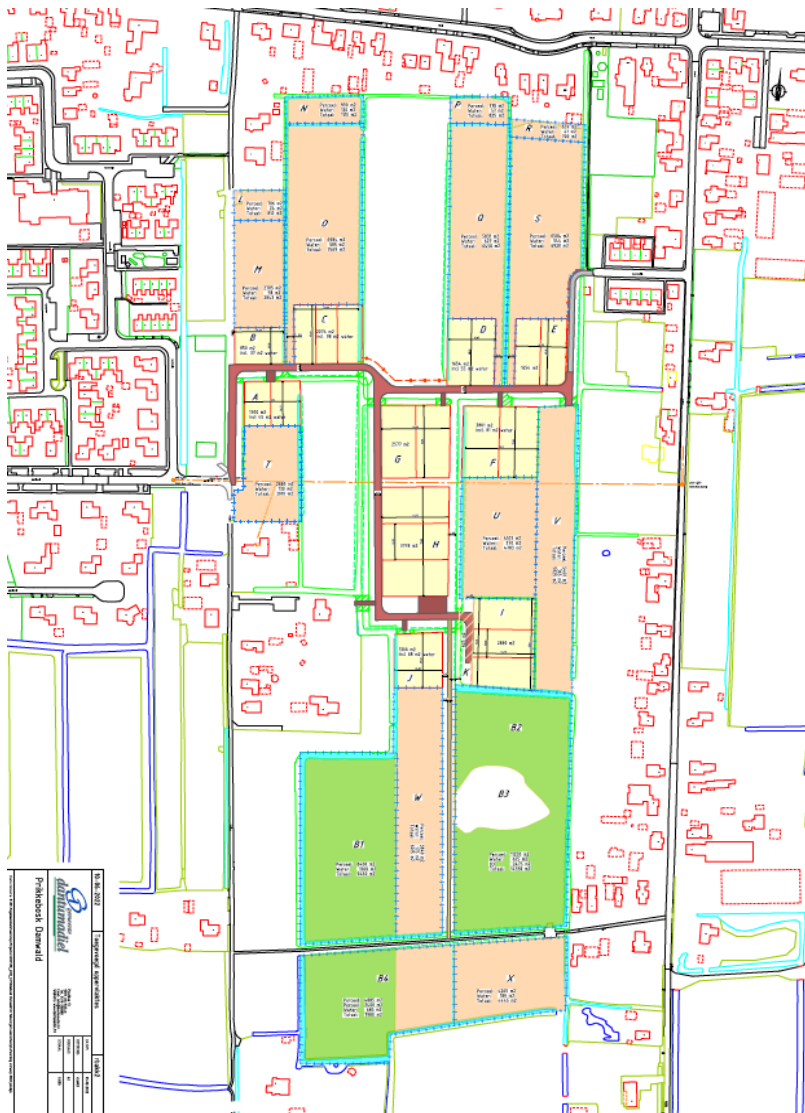
Rho adviseurs is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan.

1.3 Ruimte

Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie M nummers 438, 452, 453, 454, 1873 (deels), 1965, 2322, 2552, 2755 en 2764 benodigd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie M nummer 453 is in eigendom van derden. De overige percelen zijn in eigendom van de gemeente. Het totale plangebied bedraagt 147.000 m². De totale uitteefbare gronden (inclusief water) bedraagt 99.414 m².

In **Figuur 1. Visuele weergave voorgenomen ontwikkeling.** is de visuele weergave van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen.



Figuur 1. Visuele weergave voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Planning

Het voornemen is om in 2025 het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatiebegroting vast te laten stellen door de raad. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is zullen de werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken van het plangebied aanvangen en zullen de uitgeefbare gronden in de verkoop worden gezet. Op het moment dat de uitgeefbare gronden zijn verkocht, zullen de werkzaamheden met betrekking tot het woonrijp maken van het plangebied aanvangen. De grondexploitatie zal na afronding van de betreffende werkzaamheden afgesloten worden. De looptijd van de voorgenomen ontwikkeling is van 2023 tot en met 2031.

1.5 Voorbereidingskrediet

De raad heeft een algemeen voorbereidingskrediet voor de diverse mogelijke ontwikkelingen in de gemeente beschikbaar gesteld.

1.6 Rekenmethodiek

De haalbaarheidsanalyse is opgesteld met toepassing van de Dynamische Eindwaarde Methode. De betreffende methodiek houdt rekening met de rente en inflatie gedurende de looptijd van de voorgenomen ontwikkeling. Dit geldt voor zowel de rentekosten en renteopbrengsten als voor de inflatie op de kosten en de opbrengsten.

De eindwaarde van de voorgenomen worden vastgesteld door in de haalbaarheidsanalyse de gerealiseerde kosten en opbrengsten, een schatting van de nog te realiseren kosten en opbrengsten en de parameters op te nemen.

Om de invloed van de rente te beperken, wordt de eindwaarde van de haalbaarheidsanalyse constant gemaakt op peildatum 1 januari 2023.

2 Uitgangspunten

2.1 Verwerving

2.1.1 Inbrengwaarde

Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie M nummers 438, 452, 453, 454, 1873 (deels), 1965, 2322, 2552, 2755 en 2764 benodigd. Het perceel kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie M nummer 453 is in eigendom van derden. De overige percelen zijn in eigendom van de gemeente.

De huidige bestemming van de percelen kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie M nummers 438, 452, 454, 1873 (deels), 1965, 2322, 2552, 2755 en 2764 is agrarisch. De betreffende percelen hebben een totale oppervlakte van 127.825 m². De boekwaarde van de betreffende percelen bedraagt € 1.030.030,00.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie M nummer 453 is in eigendom van derden. De huidige bestemming van het perceel is agrarisch. Het betreffende perceel heeft een totale oppervlakte van 13.860 m². Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren is van het betreffende perceel 1.015 m² grond benodigd. De gemeente heeft met de eigenaren van het betreffende perceel overeenstemming bereikt over de aankoop van het benodigde gedeelte van het perceel. De financiële gevolgen met betrekking tot de aankoop van het benodigde gedeelte van het perceel zijn in de haalbaarheidsanalyse verwerkt.

2.1.2 Taxatie- en aankoopkosten

Op het moment worden de percelen kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie M nummers 452, 454, 438, 1965, 2322, 2552, 2755 en 2764 verpacht of verhuurd.

Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren dienen de onderliggende contracten tijdig beëindigd te worden. De betreffende verantwoordelijkheid ligt bij de projectleider van de voorgenomen ontwikkeling en de medewerker grondzaken.

2.1.3 Planschade

Het is mogelijk dat de eigenaren van de woningen nabij het plangebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling een verzoek tot planschade indienen.

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door Thorbecke. De planschaderisicoanalyse biedt inzicht in de mogelijke planschade. De uitkomst van de planschaderisicoanalyse is het uitgangspunt voor de mogelijke planschade in de haalbaarheidsanalyse.

2.2 Opbrengsten

Op grond van de Nota grondbeleid hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Een methode voor het vaststellen van een marktconforme grondprijs is de taxatie door een externe deskundige. Recentelijk zijn de uit te geven gronden binnen het plangebied getaxeerd door Wijmenga Makelaars en Rentmeesters te Burgum (d.d. 18-02-2022).

2.2.1 Gronden met de bestemming 'woongebied'

Voor de gronden met de toekomstige bestemming 'woongebied' bedraagt de getaxeerde waarde € 178,00 m² exclusief btw en kosten koper. De kavelprijs bevat een staffel afhankelijk van de totale oppervlakte van de kavel. In **Tabel 1. Staffel kavelprijs**, is de staffel van de kavelprijs weergegeven.

Cumulatief	Toekenning	Waarde per m ²
800 m ²	100%	€ 178,00
800 m ² - 1.600 m ²	50%	€ 89,00
1.600 m ² - 2.400 m ²	30%	€ 53,40
2.400 m ² - 3.200 m ²	25%	€ 44,50
3.200 m ² - 4.000 m ²	20%	€ 35,60

Tabel 1. Staffel kavelprijs.

In **Figuur 1. Visuele weergave voorgenomen ontwikkeling**, is de verkaveling opgenomen. In het stedenbouwkundig plan zijn gebieden met een traditionele verkaveling en gebieden met een niet-traditionele verkaveling opgenomen. In het stedenbouwkundig plan is **geen** rekening gehouden met de maximalisatie van de opbrengsten.

Traditionele verkaveling

Voor de gebieden A tot en met E, G, H en J is een traditionele verkaveling beoogd. Voor het vaststellen van de opbrengsten is de betreffende verkaveling het uitgangspunt.

Niet-traditionele verkaveling

Voor de gebieden F en I is in eerste instantie een niet-traditionele verkaveling beoogd. Voor het vaststellen van de opbrengsten is de hoeveelheid woningcontingenten en de minimale kavel oppervlakte het uitgangspunt. Dit betekent voor gebied F (2 woningcontingenten) een kavel met een oppervlakte van 600 vierkante meter en een kavel met een oppervlakte van 2.120 vierkante meter. Dit betekent voor gebied I (3 woningcontingenten) twee kavels met een oppervlakte van 600 vierkante meter en een kavel met een oppervlakte van 1.680 vierkante meter

De totale uitgeefbare gronden bedraagt 99.414 m². Hiervan is 20.650 m² bestemd voor de realisatie van vrijstaande woningen en 384 m² bestemd als 'water'. Het uitgangspunt van de verkoopprijs van het 'water' bedraagt € 1,00 m² exclusief btw en kosten koper. Gezien het 'water' niet bestemd is voor de realisatie van woningen.

2.2.2 Gronden met de bestemming 'wonen' en 'tuin'

De omwonenden van het plangebied hebben de mogelijkheid om de bestaande tuinen uit te bereiden met gronden van het plangebied. Voor de gronden met de toekomstige bestemming 'wonen' en 'tuin' bedraagt de getaxeerde waarde € 40,00 m² exclusief btw en kosten koper. Het is onzeker of de omwonenden de bestaande tuinen zullen uitbreiden met gronden van het plangebied. Het uitgangspunt van het vaststellen van de opbrengsten is dat de omwonenden de bestaande tuinen **niet** zullen uitbreiden met gronden van het plangebied. Om deze reden zullen de betreffende gronden de bestemming agrarisch krijgen ('worst-case scenario').

2.2.3 Gronden met de bestemming 'agrarisch' of 'bos'

De gronden die geen toekomstige bestemming 'woongebied', 'wonen' en 'tuin' of 'verkeer' hebben, hebben de toekomstige bestemming 'agrarisch' of 'bos'. Voor de gronden met de toekomstige bestemming 'agrarisch' bedraagt de getaxeerde waarde € 6,00 m² exclusief btw en kosten koper. De waarde van de gronden met de toekomstige bestemming 'bos' is nihil. Gezien het 'bos' niet bestemd is voor de realisatie van woningen, uitbreiding van de bestaande tuinen of agrarisch.

2.3 Kosten

2.3.1 Plan- en onderzoekskosten

Op grond van een offerte van Rho adviseurs zijn de kosten voor de gemeentelijke leges, het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken vastgesteld.

Op grond van een percentage van de totale kosten voor bouw- en woonrijp maken (exclusief voorbereiding en toezicht) zijn de kosten voor de interne uren vastgesteld.

2.3.2 Bouw- en woonrijp maken (inclusief voorbereiding en toezicht)

Op grond van de voorgenomen ontwikkeling en de richtlijnen van de openbare ruimte zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken (inclusief voorbereiding en toezicht) vastgesteld. De prijzen zijn gebaseerd op het prijspeil in 2023.

2.3.3 Tijdelijk beheer

De gemeentelijke lasten en waterschapslasten voor de gronden, die binnen het plangebied in eigendom van de gemeente zijn, zijn voor rekening van de voorgenomen ontwikkeling.

Het onderhoud aan de gronden die binnen het plangebied in eigendom van de gemeente zijn, zijn voor rekening van de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.4 Verkoopkosten

Recentelijk zijn de uit te geven gronden binnen het plangebied getaxeerd door een externe deskundige. Op grond van de taxatie zijn de taxatiekosten vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de verkoop van twintig kavels. Het voornemen is om uitgebreid aandacht te besteden aan de verkoop van de kavels. Om deze reden zal de verkoop van de kavels via meerdere kanalen gepubliceerd worden. Op grond van de betreffende verkoopstrategie zijn de makelaars- en advertentiekosten vastgesteld.

2.3.5 Overige kosten

Op grond van de nog te realiseren kosten is een percentage van 10,00% vastgesteld voor onvoorziene kosten. Op grond van de civiele kosten is een percentage van 2,00% vastgesteld voor de nutsvoorzieningen.

2.4 Parameters

Parameters zijn correctiefactoren als gevolg van de Dynamische Eindwaarde Methode. De in de haalbaarheidsanalyse gehanteerde parameters zijn:

- Percentage rente ten bedrage van 0,75%.
- Percentage inflatie op de kosten ten bedrage van 8,00% over 2023, 5,00% over 2024 en 2025 en 2% over 2026 en verder jaren.
- Percentage inflatie op de opbrengsten ten bedrage van 0,00%.

De toe te rekenen rente is op grond van de Besluit begroting en verantwoording gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Het percentage toe te rekenen rente wordt jaarlijks door de afdeling Financiën vastgesteld.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling heeft een Outlook Grondexploitaties 2023 gepubliceerd met (minimale en maximale) percentages voor de inflatie op de kosten en opbrengsten. De betreffende parameters zijn vastgesteld op grond van cijfers en prognoses van diverse toonaangevende instanties. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling actualiseert jaarlijks de betreffende parameters.

Het percentage inflatie op de kosten sluit aan bij de Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Het uitgangspunt is het maximale percentage.

Het percentage inflatie op de opbrengsten sluit voor 2023 tot en met 2025 aan bij de Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Het uitgangspunt is het maximale percentage.

Het percentage inflatie op de opbrengsten sluit voor 2026 en verdere jaren wijkt af van de Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Het percentage inflatie op de opbrengsten conform Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling bedraagt 2,00%. Op dit moment is het niet met zekerheid te stellen dat de verkoopprijs op basis van de betreffende percentages zal worden aangepast. Om deze reden is het uitgangspunt voor het percentage inflatie op de opbrengsten nihil.

3 Resultaat

Op grond van de voorgenomen ontwikkeling en de gehanteerde uitgangspunten bedraagt de eindwaarde € 39.495 positief.

Een wijziging in de gehanteerde uitgangspunten en/of parameters en/of fasering heeft directe gevolgen voor eindwaarde van de voorgenomen ontwikkeling.

De grondexploitatiebegroting dient door de raad vastgesteld te worden. De grondexploitatiebegroting dient jaarlijks geactualiseerd te worden. De actualisatie van de grondexploitatiebegroting en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen of wijzigingen met materiële financiële gevolgen, dienen door de raad vastgesteld te worden.