

Businesscase CPO Steskensstraat

06-05-2024

Hieronder treft u de haalbaarheidsstudie aan voor het CPO woningbouwproject Steskensstraat. In deze ontwikkeling gaan we uit van de realisatie van 14 woningen, in twee varianten met en zonder parkeerkelder.

Figuur1: Stedenbouwkundige schets



Figuur 2 Haalbaarheidsstudie

Haalbaarheidsstudie CPO Steskensstraat			
KOSTEN		Variant parkeerkelder	Variant bovengronds parkeren
	Verwervingen	€ 751.780	€ 882.280
	Sloopwerkzaamheden	€ 15.000	€ 15.000
	Bouw & woonrijp maken	€ 117.975	€ 117.975
	Groenvoorzieningen	€ 28.586	€ 28.586
	Apparaatskosten	€ 97.434	€ 97.611
	Onderzoeken	€ 25.500	€ 25.500
TOTAAL KOSTEN		€ 1.036.275	€ 1.166.952
OPBRENGSTEN			
	Gronduitgifte CPO	€ 987.675	€ 1.118.352
	Overige uitgifte	€ 48.600	€ 48.600
TOTAAL OPBRENGSTEN		€ 1.036.275	€ 1.166.952
SALDO		€ 0	€ -

Hieronder treft u de onderbouwing aan van deze haalbaarheidsstudie:

KOSTEN:

Verwervingen:

Voor deze ontwikkeling dient de gemeente nog twee percelen te verwerven; een woning gelegen aan de Steskensstraat 37 en een naastgelegen perceel zonder opstal. Het derde perceel is reeds in eigendom van de gemeente en zal worden ingebracht in de gebiedsontwikkeling voor ca. € 113.000,- (bij variant parkeerkelder).

Voor de woning is een verwervingsprijs opgenomen van ca. € 499.000,-. Voor het andere perceel is een verwervingsprijs opgenomen van ca. € 119.000,-. Bovenstaande bedragen zijn op basis van taxaties.

In de variant van bovengronds parkeren is de waarde van het gemeentelijk perceel hoger.

Sloopwerkzaamheden:

De sloopkosten zijn geraamd op ca. € 15.000,- op basis van bouwkostenkompas.

Bouw & woonrijp maken:

Het bouw en woonrijp maken wordt geraamd op ca. € 118.000,-. Dit is eveneens op basis van bouwkostenkompas. Het betreft hier de aanleg van een gescheiden rioolsysteem, kabels en leidingwerk, openbare verlichting, een woonstraat met aan een zijde langsparkeren en aan twee zijde trottoirs.

Groenvoorziening:

Voor de aanleg van groenvoorziening in de openbare ruimte is een bedrag opgenomen van ca. € 28.000,-. De raming is eveneens gebaseerd op bouwkostenkompas.

Apparaatskosten:

Voor de apparaatskosten is een bedrag geraamd van ca. € 98.000,-. Dit is deels voor het ontwerpteam en voor de voorbereiding en toezicht.

Onderzoeken:

Voor onderzoeken uit te voeren in het plangebied is een bedrag van ca. € 25.000,- opgenomen.

OPBRENGSTEN:

Gronduitgifte:

Voor de gronduitgifte is het uitgangspunt dat we de kavels uitgeven aan de CPO vereniging. We hebben in het plangebied 3.039 m² als uitgeefbaar opgenomen.
In de variant van de aanleg van een parkeerkelder is de gronduitgifteprijs hoger.

Overige uitgifte:

We zullen enkele restgronden verkopen aan naast gelegen percelen, Dirgelen 46 t/m 56 en Steskensstraat 41, dit zijn bestaande woningen nabij het plangebied.

Resultaat:

In de deze businesscase is gerekend met kostenstijging en rente. De opbrengstenstijging is op nul gezet in het kader van voorzichtigheidsprincipe. De haalbaarheidsstudie is sluitend!