

Uitleg grondexploitatie

Leesten Schouwbroek



Inhoudsopgave

Tijdslijn

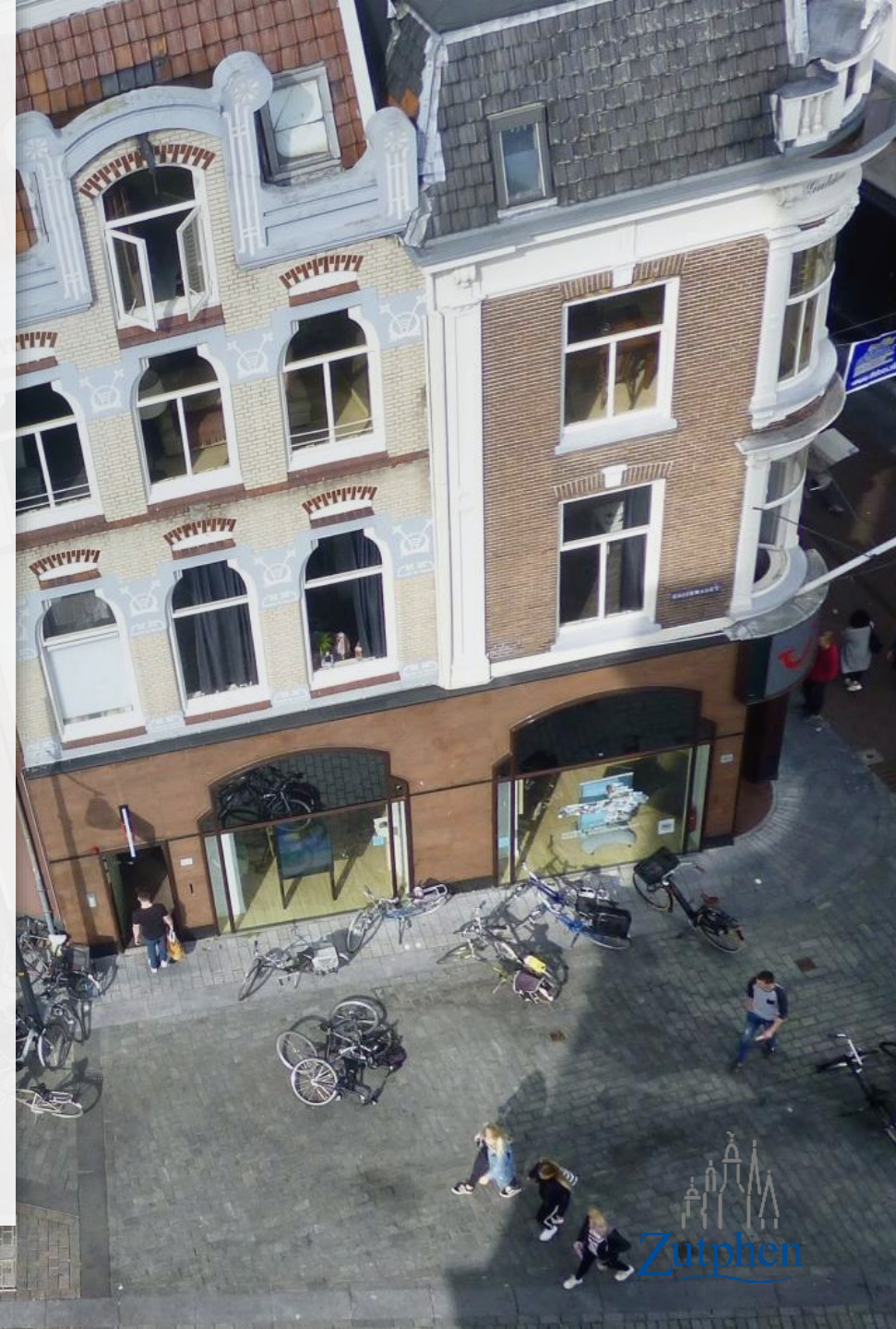
Schetsontwerp

Voorlopig ontwerp

Woningbouwprogramma

Wat is een grondexploitatie?

Grondexploitatie Leesten Schouwbroek



Tijdlijn

Tijdlijn

April 2022

Vorbereidingskrediet
en een amendement
vastgesteld door de
gemeenteraad.

Tijdlijn

Augustus 2023

Presentatie in het forum
over de stand van zaken
van het ontwerp en de
participatie

April 2022

Tijdlijn



Schetsontwerp

27 mei 2024

Dit schetsontwerp is in combinatie met het voorkeursmodel ontwikkelkader vastgesteld in de raadsgadering van 27 mei 2024.

Het schetsontwerp met het voorkeursmodel ontwikkelkader is het uitgangspunt voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp.



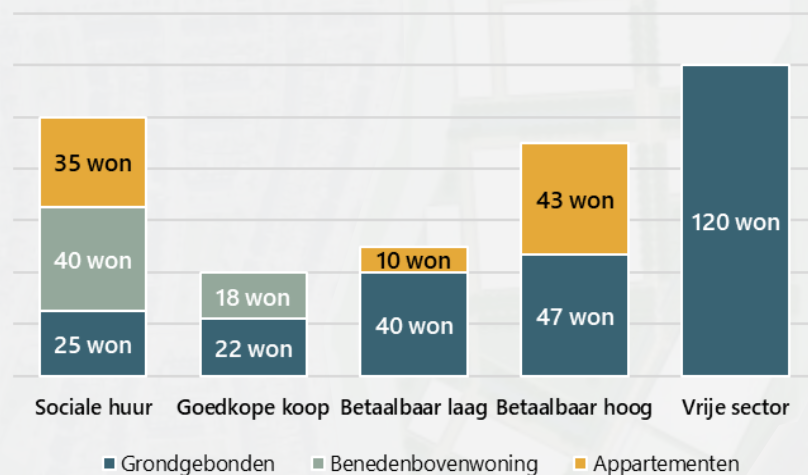
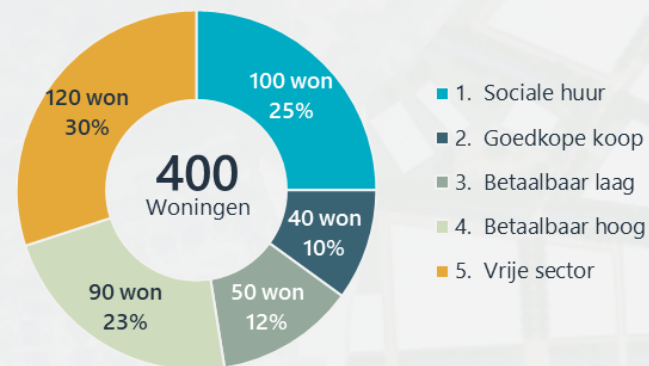
Schetsontwerp

27 mei 2024

Dit schetsontwerp is in combinatie met het voorkeursmodel ontwikkelkader vastgesteld in de raadsgadering van 27 mei 2024.

Het schetsontwerp met het voorkeursmodel ontwikkelkader is het uitgangspunt voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp.

Voorkeursmodel Ontwikkeldkader



Tijdlijn



Tijdlijn



Voorlopig ontwerp

Februari 2025

Het schetsontwerp met het voorkeursmodel ontwikkelkader is het uitgangspunt voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp. Het is een nadere uitwerking waarbij diverse onderzoeken verwerkt zijn en bijvoorbeeld de woningen in het plangebied verkaveld worden.

Belangrijkste wijzigingen:

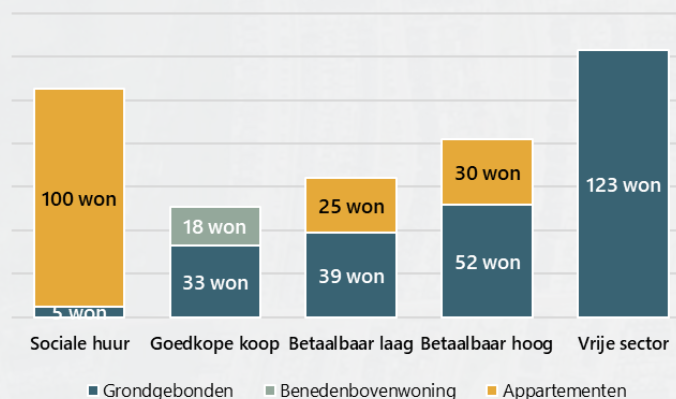
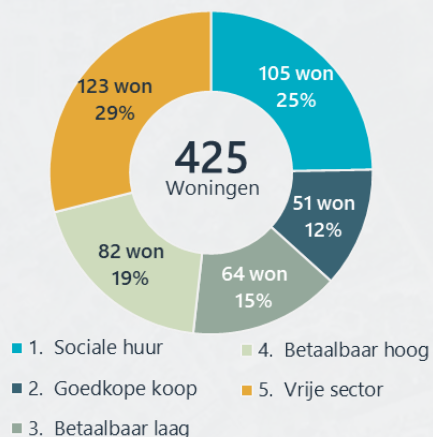
- Woonwagenstandplaatsen
- Waterwoningen
- Gebiedsontsluiting
- Hoogte appartementen (van 3/4 laags naar 4/5 laags o.v.v. gemeenteraad)



Woningprogramma

Totale ontwikkeling

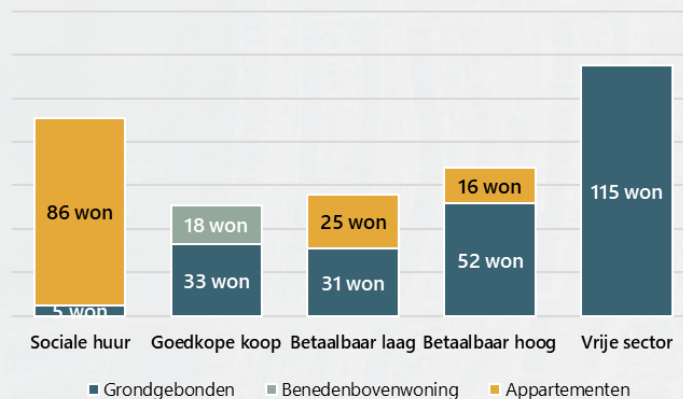
- De verdeling waarmee getoetst wordt in het programmeren van de woningen is het vastgestelde voorkeursmodel ontwikkelkader (vanuit schetsontwerp).
- Dit voldoet aan het eerder vastgestelde voorkeursmodel ontwikkelkader.



Woningprogramma

Te openen grondexploitatie

- Grondexploitatie gaat uit van grond in eigendom. Een klein gedeelte is in handen van derden. Daarom is het plangebied i.r.t. de GREX kleiner dan de volledige ontwikkeling van Leesten Schouwbroek.
- Vanuit het schetsontwerp is gekozen voor een integraal stedenbouwkundig ontwerp met zonering van een rustige naar een actieve opbouw.



Grondexploitatie

Wat is het?

Een grondexploitatie is een kosten- en opbrengstenraming van een ruimtelijke ontwikkeling uitgezet in de tijd. Het doel van een grondexploitatie is het beoordelen van de haalbaarheid van de betreffende ontwikkeling, het inschatten en beheersen van de risico's, het vaststellen van een basis voor mandatering van met de uitvoering belaste functionarissen en budgetbeheersing.

Kosten

Waar hebben we het over?

Alle kosten om het gebied te transformeren van landbouwgebied naar een woongebied:

- Verwervingskosten
- Bodem en milieu
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Hoofdplanstructuur
- Planvorming
- VTU
- Overige kosten

Grondexploitatie

Wat is het?

Een grondexploitatie is een kosten- en opbrengstenraming van een ruimtelijke ontwikkeling uitgezet in de tijd. Het doel van een grondexploitatie is het beoordelen van de haalbaarheid van de betreffende ontwikkeling, het inschatten en beheersen van de risico's, het vaststellen van een basis voor mandatering van met de uitvoering belaste functionarissen en budgetbeheersing.

Opbrengsten

Waar hebben we het over?

Opbrengsten die voortkomen uit de verkoop van grond, subsidies of ar bijdragen: gebied:

- Gronduitgifte woningbouw
- Gronduitgifte niet-wonen
- Subsidies maken
- Bijdragen maken
- Overige opbrengsten
- Planvorming
- VTU
- Overige kosten

Opbrengsten

Waar hebben we het over?

Opbrengsten die voortkomen uit de verkoop van grond, subsidies of bijdragen:

- Gronduitgifte woningbouw
- Gronduitgifte niet-wonen
- Subsidies
- Bijdragen
- Overige opbrengsten

Gronduitgifte

Wat is de waarde?

De waarde van grond bij uitgifte wordt bepaald aan de hand van:

- De vaste grondprijs (sociaal en maatschappelijk)
- Residueel (overig)



Grondexploitatie

Wat is het?

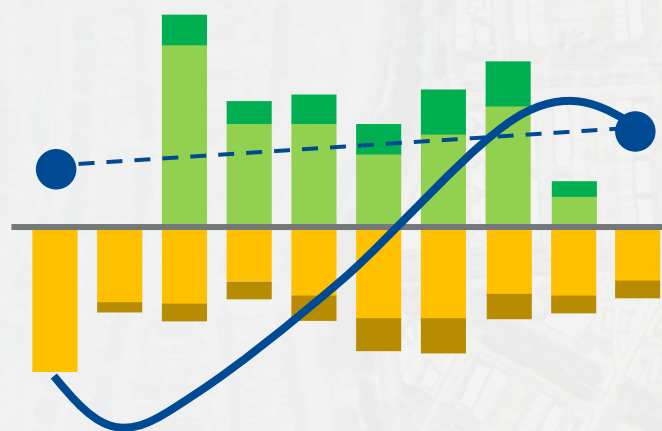
Een grondexploitatie is een kosten- en opbrengstenraming van een ruimtelijke ontwikkeling uitgezet in de tijd. Het doel van een grondexploitatie is het beoordelen van de haalbaarheid van de betreffende ontwikkeling, het inschatten en beheersen van de risico's, het vaststellen van een basis voor mandatering van met de uitvoering belaste functionarissen en budgetbeheersing.

Uitgezet in de tijd

Waar hebben we het over?

De kosten en opbrengsten worden uitgezet in de tijd.

- Indexatie kosten en opbrengsten
- Rente
- Eindwaarde
- Netto contante waarde



Tijdlijn



Tijdlijn

(Onder voorbehoud)



Tijdlijn

(Onder voorbehoud)



Tijdlijn

(Onder voorbehoud)



Tijdlijn

(Onder voorbehoud)





Bedankt voor jullie aandacht.



Erik Verkampen



14 0575



e.verkampen@zutphen.nl



Zutphen.nl

