



Gemeente Losser



Grondexploitatie Nitertweg toelichting

Losser

2021

verslingerd aan de dinkel

Toelichting grondexploitatie Nitertweg

Kosten

Verwerving

Het exploitatiegebied bestaat uit 1 kadastraal perceel. Het perceel heeft geen boekwaarde en wordt "om niet" ingebracht in de grondexploitatie. Het Netto plangebied is 1,9 ha groot

Sloopkosten

Er staat 1 gebouw op het terrein wat zal worden gesloopt. De afdeling Beheer Fysieke Ruimte heeft hiervoor een raming opgesteld welke is opgenomen in de grondexploitatie.

Milieuonderzoekkosten/bodemsanering

Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van alle onderzoeken t.b.v. het op te stellen bestemmingsplan. Verder kunnen eventuele andere externe onderzoeken hier ook worden verantwoord. Er is daarnaast een klein budget opgenomen voor een kleine sanering als bij het bouwrijp maken mocht blijken dat dit nodig is.

Bouwrijp en woonrijp maken

O.b.v. de tekening is door de afdeling Beheer Fysieke Ruimte een raming opgesteld voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. Deze raming is opgenomen in de grondexploitatie en voorziet in het BWRM van het totale exploitatiegebied.

VTU (apparaatskosten)

In Losser is het in de grondexploitatie gebruikelijk om een percentage van 25% te hanteren over de kosten bouw- en woonrijpmaken en de sloopkosten. Hieruit worden o.a. de kosten betaald met betrekking tot overleggen, het vervaardigen van een haalbaarheidsopzet, verkavelingschets, bestek, tekeningen en toezicht op civieltechnische werken. Extern bijvoorbeeld de architect.

Overige kosten en Beheerslasten en baten

De kosten welke niet onder de voorgaande kostensoorten vallen worden hier opgenomen. In dit geval is een bedrag voor planschade opgenomen. Verder is budget opgenomen voor bestuurs- en beheers-, accountant- en algemene advieskosten.

Onvoorzien

De post onvoorzien wordt per kostensoort bekeken. Bij deze grondexploitatie worden percentages tussen de 5%-10% gehanteerd.

Opbrengsten

Opbrengsten

De opbrengsten worden verkregen door de verkoop van een bouwkaavel van ruim 1.000 m² en ruim 1,8 ha natuurgrond.

Grondprijzen

De opgenomen m²-prijzen zijn getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.

Fasering werkzaamheden/uitgifte

In afstemming met Kaveluitgifte en de afdeling Beheer Fysieke Ruimte is een fasering opgesteld.

Samenvatting resultaten

Totale kosten:	€ 283.726,-
Totale opbrengsten	€ 294.750,-
Rente/KS/OS	€ 6.337,-

Resultaat op eindwaarde	€ 4.686,-
-------------------------	-----------

Resultaat op NCW 1-1-2021	€ 4.445,-
---------------------------	-----------

Algemene gegevens	
Datum berekening	20-9-2021
auteur	B.Woolderink
gemeente	Losser
complexnummer	P.M.
complexnaam	Nitertweg
complexonderdeel	geheel
projectmanager	Huub Plegt
doel van de berekening	Openen nieuwe grondexploitatie

Gebruikte parameters				
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2021	2022	2023	2024 <
Rentevoet per jaar	1,43%	1,35%	1,26%	1,28%
Kostenstijging per jaar	0%	1%	1%	2%
Opbrengststijging per jaar	0%	2%	2%	2%

Ruimtegebruik	in m²	in %
Bruto plangebied	19.320	100,0
Exploitatiegebied		
Infrastructuur	0	0,0
Groen /Wadi	18.237	94,4
Vijvers en watergangen	0	0,0
Netto uitgeefbaar gebied	1.083	5,6

Productieprogramma woningen

		<i>totaal</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
vrijstaande woning	aantal	1			1				
	aantal	0							
<i>totaal</i>		1	0	0	1	0	0	0	0

Uitkomst in €

	<i>Nominaal</i>	<i>Contant</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kosten									
Geïnvesteed vermogen									
Verwerving/inbrengwaarde									
Bouwrijpmaken plangebied									
Woonrijpmaken plangebied									
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-184.981	-181.561	-3.481	-104.500	-77.000	0			
Bijkomende kosten									
Planschade									
Bovenwijkse voorzieningen	-98.745	-97.150	-35.624	-34.998	-16.249	-11.875			
Beheers-en administratiekosten									
Inhuur deskundigheid intern/extern									
Financieringskosten	-6.337		0	-1.923	-4.149	-266			
<i>Totaal</i>	-290.064	-278.711	-39.105	-141.421	-97.398	-12.140	0	0	0
Opbrengsten									
Rijenwoningen									
2^1 Kap woningen									
Vrijstaande woningen	294.750	283.156			294.750				
Woonzorg appartementen									
Groen									
Overig									
<i>Totaal</i>	294.750	283.156	0	0	294.750	0	0	0	0
Uitkomst	4.686	4.445							

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo NCW	-38.553	-175.610	16.165	4.445			
Rente lopend jaar	0	-528	-2.275	215			
Kasstroom	-39.105	-140.893	199.627	-12.355			
Saldo per Ultimo	-39.105	-180.526	16.826	4.686			