



Gemeente Losser



Grondexploitatie De Muchte toelichting

Losser

2021

verslingerd aan de dinkel

Algemene gegevens	
Datum berekening	1-4-2021
auteur	B.Woolderink
gemeente	Losser
complexnummer	P.M.
complexnaam	De Muchte
complexonderdeel	geheel
projectmanager	Gerard Kwekkeboom
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	8.433	100,0
Exploitatiegebied		
Infrastructuur	1.522	18,0
Groen /Wadi	3.446	40,9
Vijvers en watergangen	0	0,0
Netto uitgeefbaar gebied	3.465	41,1

Productieprogramma woningen									
		totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Appartementen	aantal	16		16					
nul treden won	aantal	12		4	5	3			
totaal		28	0	20	5	3	0	0	0

Uitkomst in €									
	Nominaal	Contant	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kosten									
Geinvesteerd vermogen									
Verwerving/inbrengwaarde									
Bouwrijpmaken plangebied									
Woonrijpmaken plangebied									
Herinrichting/herstellen straten en wegen	-834.288	-821.918	-533.422	-207.385	0	-93.481			
Bijkomende kosten									
Planschade									
Bovenwijkse voorzieningen	-203.467	-200.200	-59.617	-47.950	-47.950	-47.950			
Beheers- en administratiekosten									
Inhuur deskundigheid intern/extern									
Financieringskosten	15.532		0	980	8.073	6.479			
Totaal	-1.022.222	-1.022.118	-593.039	-254.355	-39.877	-134.951	0	0	0
Opbrengsten									
Rijenwoningen									
2^1 Kap woningen									
Vrijstaande woningen	1.084.915	1.081.583		576.979	308.022	199.914			
Woonzorg appartementen									
Groen									
Overig									
Totaal	1.084.915	1.081.583	0	576.979	308.022	199.914	0	0	0
Uitkomst	62.693	59.465							

Ontwikkeling financieringsbehoefte								
Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Saldo NCW	-584.678	-263.051	-2.181	59.465				
Rente lopend jaar	0	-8.006	-3.407	-29				
Kasstroom	-593.039	330.630	271.552	64.992				
Saldo per Ultimo	-593.039	-270.415	-2.270	62.693				

Toelichting grondexploitatie De Muchte

Kosten

Verwerving

Binnen het exploitatiegebied liggen vier kadastrale percelen. Drie kadastrale percelen worden verworven tegen boekwaarde van de Stichting Fundament. Deze percelen worden geleverd nadat de gebouwen zijn gesloopt. Het resterende perceel is van de gemeente Losser. Dit perceel wordt ook ontdaan van de opstal en tegen boekwaarde in de grondexploitatie opgenomen. Het Netto plangebied bedraagt 8.433 m²

Sloopkosten

Er is afgesproken dat de op de percelen aanwezige opstallen voor levering gesloopt worden. Deze sloopkosten vallen dan ook niet binnen deze grondexploitatie. Wel is een klein budget opgenomen voor het opschonen van het perceel.

Milieuonderzoekkosten

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.

Bouwrijp en woonrijp maken

O.b.v. het verkavelingsplan "Ontwikkeling de Muchte Losser 1-4-2021" heeft de afdeling Beheer Fysieke Ruimte een raming gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. Deze raming is opgenomen in de grondexploitatie en voorziet in het BWRM van het totale exploitatiegebied. De omliggende wegen worden ook opnieuw ingericht. Deze kosten komen echter niet ten laste van deze grondexploitatie maar worden betaald vanuit het Meerjaren investeringsprogramma (MIP) voor renovatie/herontwikkeling van de openbare ruimte. Dit geldt ook voor een deel van de kosten (ad. 45.000 euro) welke binnen het exploitatiegebied bij het perceel van Domijn moeten worden gemaakt.

VTU (apparaatskosten)

Hier 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 planshade 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 bouwrijpe kavels. Aan Domijn wordt een kavel geleverd voor de realisatie van 16 huur appartementen voor de JP vd Bentstichting. Daarnaast worden via een openbare inschrijvingsprocedure een 12-tal kavels voor de bouw van nul tredenwoningen in de markt gezet.

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:	€ 1.037.755,-
Totale opbrengsten	€ 1.084.915,-
Rente/KS/OS	€ 56.908,-

Resultaat op eindwaarde	€ 62.693,-
Resultaat op NCW 1-1-2021	€ 59.465,-