

Exploitatieopzet plan woningbouw locatie Hoofdstraat Heijen.

Gemeente Gennep

Datum: november 2017

Steller: M.Wijdeven

1.1 Algemeen.

Tussen de Kasteelstraat en de Hoofdstraat in Heijen ligt een braakliggend terrein. Voor de invulling van dit terrein is door Destion een plan ontwikkeld voor de bouw van levensloopbestendige woningen.

Voor dit plan is een grondexploitatie berekening opgesteld.

1.2 Exploitatiegebied.

Het exploitatiegebied is een gedeelte van een perceel tussen de Hoofdstraat en Kasteelstraat in Heijen.

Het gebied wordt ontsloten door een aansluiting op de Hoofdstraat. Het gehele perceel is in eigendom van de gemeente.

1.3 Algemene uitgangspunten.

De navolgende algemene uitgangspunten en aannames zijn opgenomen in de grondexploitatie:

- Start plan 1-1-2018
- Doorlooptijd 3 jaar
- Prijspeil 2018
- Inflatie kosten 0%, werkzaamheden worden in een fase uitgevoerd
- Inflatie opbrengsten 0%, verkoopprijs ligt vast.
- Rente 2%
- Prijzen zijn excl. BTW

2. Kosten.

2.1 Verwerving.

Het gehele perceel is in eigendom van de gemeente Gennep. De grond heeft geen boekwaarde.

2.2 Algemene kosten.

Op de terreinen zijn geen opstallen aanwezig.

Een risicoanalyse van mogelijke planschade is niet beschikbaar. Voor mogelijke planschade zijn middelen gereserveerd.

Door Destion zijn onderzoeken uitgevoerd naar mogelijke verontreinigingen, compensatie waterbergend winterbed en natuurwaarden. De door Destion gemaakte kosten worden vergoed en zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

Het gebied kent een hoge archeologische waarde. Voor veldonderzoek is € 10.000 opgenomen.

2.3 Bouw en woonrijpmaken.

Een schetsplan is gemaakt van de inrichting van het gebied. Op basis van dit schetsplan is een berekening gemaakt van de kosten bouw en woonrijpmaken van het gebied.

In de berekening is ook opgenomen de kosten van het verplaatsen van een bushalte aan de Hoofdstraat.

2.4 Plankosten.

Voor de post plankosten is het gebruikelijk een percentage over de kosten van bouw en woonrijpmaken aan te houden. Dit percentage varieert van 20% tot 30%. Doordat het een overzichtelijk plan is, is voor de VTU een percentage van 20% aangehouden.

Tot de plankosten behoren:

- Planvoorbereidingskosten (Stedenbouwkundig plan en adviseurkosten)
- Opstellen begroting en exploitatieopzet
- Civieltechnisch plan, kosten aanbesteding
- Landmeten en uitzetten kavels
- Overige voorbereidingswerkzaamheden
- Verkoop van gronden, grondzaken
- Projectmanagement
- Toezicht uitvoering
- Beheer en administratie

2.6 Onvoorzien.

Voor onvoorzien is een percentage van 10% over de kosten bouw en woonrijpmaken en plankosten gehanteerd.

2.7 Bijdragen.

Een dotatie aan het fonds bovenwijkse voorzieningen is niet opgenomen.

3. Opbrengsten.

Het aantal m² uitgeefbare grond is 1.800 m².

Uitgegaan is van de prijs voor sociale woningbouw zoals deze in 2017 is vastgesteld, € 157,50 per m².

4. Overige inkomsten.

De gemeente zorgt voor de aanleg van de parkeerplaatsen behorende bij de woningen. Deze kosten worden door Destion vergoed.

5. Resultaat.

In bijlage I is een overzicht opgenomen van de kosten en opbrengsten van het plan. Het plan sluit met een negatief resultaat van € 10.947.

6. Risico's.

Zoals bij 2.2 algemene plankosten al is aangegeven is er geen risicoanalyse van planschade gemaakt.

In de exploitatieopzet is wel een bedrag opgenomen voor planschades.

Bijlage I:	Cash flow
Bijlage II:	Specificatie kosten
Bijlage III	Tekening plangebied

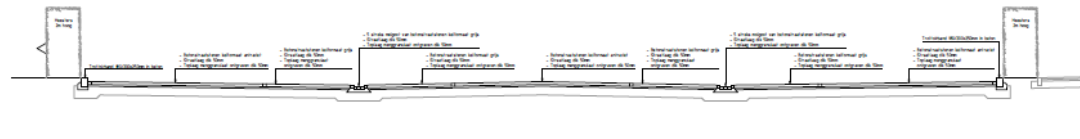
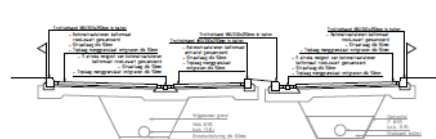
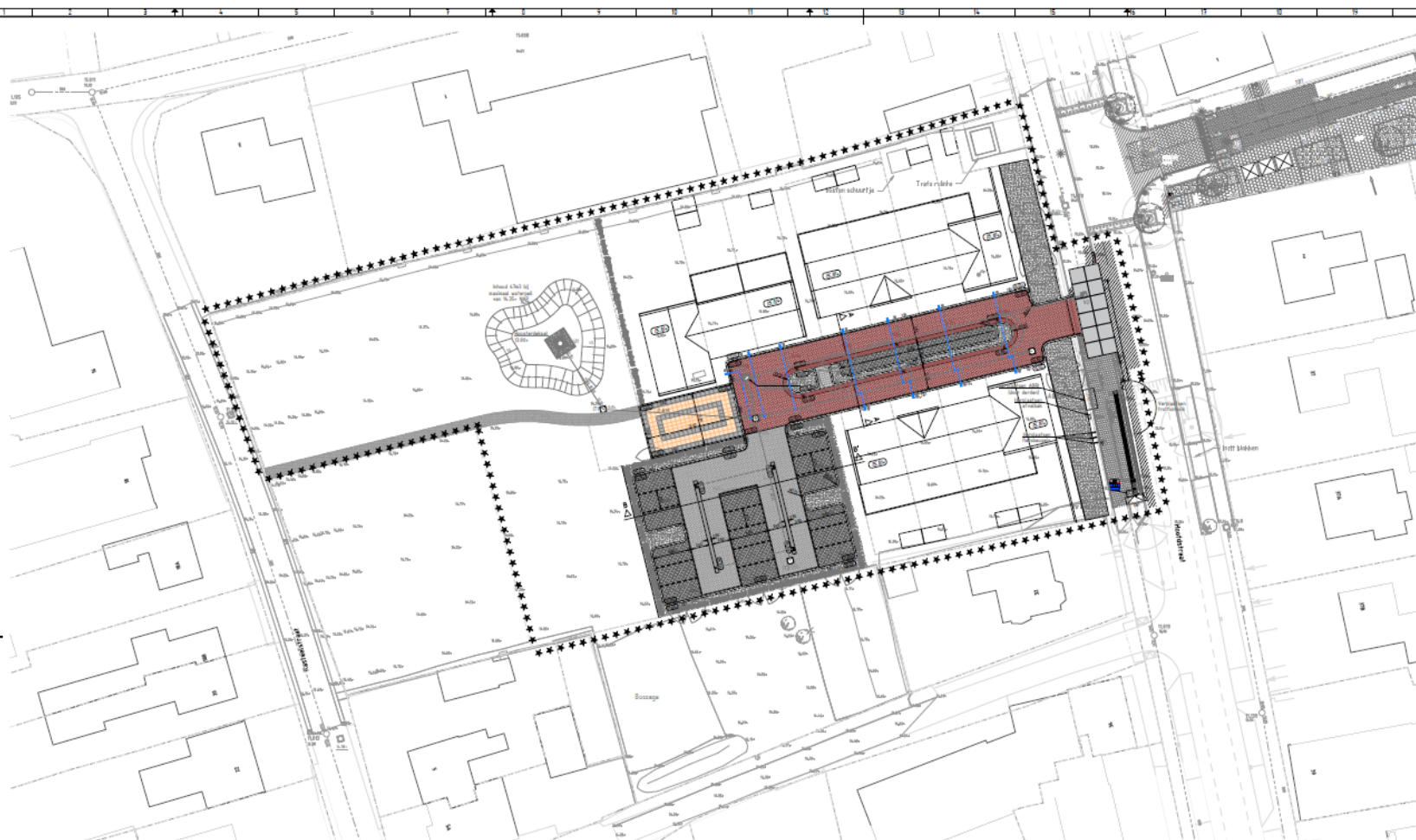
Cash Flow Exploitatie plan woningbouw Hoofdstraat Heijen											
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		Totaal	
Boekwaarde 1-1		0	0	-112.038	-34.173	10.205	10.205	10.205		0	
Verwerving		0	0	0	0	0	0	0		0	
Algemene kosten		0	91.200	11.400	11.400	0	0	0		114.000	
Bouw en woonrijpmaken		0	106.542	53.271	17.757	0	0	0		177.570	
Woonrijpmaken		0	0	0	0	0	0	0		0	
Planstructurele voorz		0	0	0	0	0	0	0		0	
Plankosten		0	22.060	6.303	3.151	0	0	0		31.514	
Onvoorzien		0	9.693	9.693	12.923	0	0	0		32.308	
Bijdragen		0	0	0	0	0	0	0		0	
subtotaal kosten excl prijsstijging		0	229.494	80.666	45.232	0	0	0		355.392	
Kostenstijging	0,00%	0	0	0	0	0	0	0		0	
Rente	2,50%	0	0	-2.801	-854					-3.655	
Verkopen, incl prijsstijging		0	-291.533	0	0	0	0	0		-291.533	
Bijdrage aanleg parkeerplaats		0	-50.000	0	0	0	0	0		-50.000	
Opbrengststijging	0,00%	0	0	0	0	0	0	0		0	
Boekwaarde 31-12		0	-112.038	-34.173	10.205	10.205	10.205	10.205		10.205	

Overzicht fasering											
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		Totaal	
Verwerving										0%	
Algemene kosten	114.000		80%	10%	10%					100%	
Bouw en woonrijpmaken	177.570		60%	30%	10%					100%	
	0									0%	
Planstructurele voorz	0		50%	50%						100%	
Plankosten	31.514		70%	20%	10%					100%	
Onvoorzien	32.308		30%	30%	40%					100%	
Bijdragen	0	0%	100%	0%	0%	0%				100%	
Verkopen	-291.533		100%							100%	
Bijdrage aanleg parkeerplaats	-50.000		100%								
Verkopen in m2	1.851			0	0	0	0	0			
Prijs per m2	157,5										

Specificatie kosten project Kasteelstraat Wozoco Heijen				
Verwerving	Alle gronden zijn in eigendom			
	hoeveelheid	eenheid	prijs	
Algemene kosten				
Bestemmingsplan			€ 20.000	
Archelogisch onderzoek			€ 10.000	
Bijkomende kosten/risico's			€ 84.000	Planschade en kosten Destion
Onvoorzien 10%				
	subtotaal algemene kosten			€ 114.000
Bouw en woonrijpmaken				
Aanleg infrastructuur	opgave CD 24-11-2016		€ 157.570	incl bushalte en groen
Engineering			€ 20.000	
	subtotaal bouw en woonrijpmaken			€ 177.570
Woonrijpmaken				
zie hierboven				
	subtotaal woonrijpmaken			0
Planstructurele voorzieningen				
	m1			
	subtotaal planstructurele voorzieningen			0
Plankosten				
VAT	20 %	157.570	31.514	
	subtotaal plankosten			31.514
Onvoorzien	10 %	323.084	32.308	32.308
Bijdrage FBWV	m2		0	0
			TOTALE KOSTEN	355.392
			boekwaarde	355.392

Globale oppervlakteberekening tekening 24-11-2016				
functie		m2	in %	
parkeren		456	14,5%	
toegangsweg/doorsteek		549	17,5%	
groen	122			
	37			
	85			
	37			
		281	9,0%	
bouwkavels (11)	278			
	139			
	138			
	140			
	137			
	138			
	163			
	130			
	127			
	128			
	180			
subtotaal kavels	1698			
toegangspaden	90			
	63			
totaal uitgeefbaar		1851	59,0%	
Totaal plangebied		3137	100%	
perceel van Helmond		795 m2		

BIJLAGE III



Legende

Woningbouw Hoofdstraat Heijen Nieuwe Situatie Invoering t.b.v. bestemmingsplan		Adres Hoofdstraat 1, 1200 Heijen Bestemming Woningbouw Bestemmingsplan Bestemmingsplan Heijen 2017
---	--	---

