

Exploitatieopzet

Kalboerhof Gennep





Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Exploitatiegebied	3
1.3	Algemene uitgangspunten	4
2	Kosten	4
2.1	Verwerving	4
2.2	Algemene kosten	4
2.3	Bouw & woonrijp maken	4
2.4	Plankosten	5
2.5	Onvoorzien	5
3	Opbrengsten	5
3.1	Opbrengsten	5
4	Resultaat	6
5	Risico's	6
5.1	Risico's	6
6	Bijlagen	7
6.1	Cash flow	7
6.2	Specificatie kosten	8
6.3	Specificatie terrein	8
6.4	Ruimtelijk Plan	9

November 2022

Vastgesteld door B&W d.d. 15-11-2022, ter vaststelling door gemeenteraad d.d. 19-12-2022.



1 Algemeen

Exploitatieopzet plan woningbouw aan de Kalboerstraat te Gennepe.

1.1 ALGEMEEN

Het terrein dat nu de functie van grasveld heeft wordt bestemd voor woningbouw. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 22 woningen. Het gaat hierbij om 2 appartementen en 17 (tot mogelijk 20) senioren woningen. Tevens wordt onder de 2 appartementen een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Met de projectontwikkelaar (Destion) is een anterieure overeenkomst afgesloten.

1.2 EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied ligt aan de Kalboerstraat (rood omkaderd gebied).





1.3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

- Start plan 2021
- Doorlooptijd tot Q4 2025
- Prijspeil 2022
- Inflatiekosten 5%
- Inflatieopbrengsten 0%, de verkoopprijs ligt vast
- Rente 1,5 %
- Prijzen zijn exclusief BTW

2 Kosten

2.1 VERWERVING

Het gehele perceel is in eigendom van de gemeente Gennepe. Op het exploitatieterrein zijn geen opstallen gevestigd. Er rust geen boekwaarde op het terrein.

2.2 ALGEMENE KOSTEN

De algemene kosten bestaan voornamelijk uit kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en projectleiding. Het opstellen van het bestemmingsplan is reeds in uitvoering. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen medio augustus 2022. Op dit ontwerp zijn enkele reacties binnengekomen van omwonenden. Deze worden in een commentaarnota beantwoord. Eventuele kosten met betrekking tot planschade worden als beperkt ingeschat. De totale algemene kosten worden geraamd op € 35.000.

2.3 BOUW & WOONRIJP MAKEN

Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt van de inrichting van het gebied, zie ook 6.4. Op basis van het aantal m² is een berekening gemaakt van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Hierin zijn ook de kosten voor engineering (opstellen bestekken) en groen meegenomen. De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden geraamd op € 363.000.



2.4 PLANKOSTEN

Voor de post plankosten is het gebruikelijk een percentage van de verwervingskosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken aan te houden. Dit percentage varieert van 20% tot 30%. Doordat het een overzichtelijk plan is, is voor een percentage van 25% gekozen.

Tot de plankosten behoren onder andere:

- Opstellen begroting en exploitatieopzet
- Kosten aanbesteding
- Overige voorbereidingswerkzaamheden
- Verkoop van gronden, grondzaken
- Projectmanagement
- Toezicht uitvoering
- Beheer en administratie

De geraamde plankosten bedragen € 92.000.

2.5 ONVOORZIEN

Voor de post onvoorzien is een percentage van de verwervingskosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken aangehouden van 10%. Dit kan (deels) ingezet worden om forse prijsstijgingen op te vangen. Daarnaast is er rekening gehouden met 5% inflatie kosten. Zodat onvoorziene omstandigheden en/of prijsstijgingen tot 15% kunnen worden opgevangen binnen de exploitatieopzet.

Er hoeven geen bovenwijkse voorzieningen aangelegd te worden.

3 Opbrengsten

3.1 OPBRENGSTEN

De totale grondopbrengsten worden geraamd op € 581.000.

De standaard grondprijs voor grondgebonden woningen in de gemeente is € 210 per m² voor de grond onder koopwoningen. Voor de grond onder sociale huur woningen geldt een grondprijs van € 160 m². De exacte verdeling van koopwoningen en sociale huurwoningen staat nog niet vast. Uitgegaan wordt van een 50/50 verdeling. In totaal is 3.089 m² uitgeefbare grond beschikbaar. Dit leidt dit tot bovenstaande grondopbrengst.



4 Resultaat

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de kosten en opbrengsten van het plan. Het plan sluit met een positief resultaat van € 17.000. Het resultaat wordt toegevoegd aan de reserve bouwgrondexploitatie.

5 Risico's

5.1 RISICO'S

Bezwaren

Voordat het plan uitgevoerd kan worden is er een wijziging van het bestemmingsplan nodig en een omgevingsvergunning voor de bouw. Door enkele omwonenden is een zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. Deze richten zich voornamelijk op parkeren en het feit dat er woningen gebouwd gaan worden. Tegen de nog aan te vragen omgevingsvergunning kunnen mogelijk ook bezwaren worden ingediend. In de definitieve plannen wordt rekening gehouden met de bezwaren, mits deze gegrond zijn.

Planschade

Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Het risico op planschade is gering aangezien de dichtstbij gelegen woningen op een redelijke afstand liggen. Eventuele toerekenbare planschade zal verhaald worden op de ontwikkelaar. Dit wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Nutsvoorzieningen

De beperkte aansluitcapaciteit welke nutsbedrijven (met name Electra) hebben vormt een risico. Doordat aansluittermijnen oplopen, kan dit een bedreiging vormen voor de doorlooptijd van het plan. In de uitvoering worden zo vroeg als mogelijk afspraken hierover met betrokken leveranciers gemaakt.

Koop of huur

Zoals aangegeven staat het nog niet vast welk deel van de beschikbare uitgeefbare grond gebruikt gaat worden voor koopwoningen en welk deel voor sociale huurwoningen. Dit hangt onder andere af van de vraag in de markt. Uitgegaan is van een 50/50 verdeling. Mocht dit percentage veranderen dan kan dit zowel een positief als een negatief effect op de exploitatie hebben.



6 Bijlagen

6.1 CASH FLOW

Cash Flow grondexploitatie Kalboerhof Gennep							
		2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Boekwaarde 1-1		0	18.000	66.000	-128.000	-82.000	
Verwerving		0	0	0	0	0	0
Algemene kosten		9.000	18.000	8.000	0	0	35.000
Bouwrijp maken		0	0	135.000	45.000	0	180.000
Woonrijp maken		0	0	46.000	92.000	45.000	183.000
Plankosten		9.000	23.000	23.000	23.000	13.000	91.000
Onvoorzien/inflatie		0	7.000	30.000	30.000	7.000	74.000
Subtotaal kosten		18.000	48.000	242.000	190.000	65.000	563.000
Rente	1,50%	0	300	1.000			1.000
Totale kosten		18.000	48.300	243.000	190.000	65.000	564.000
Verkoop grond			0	-436.000	-144.000	0	-580.000
Doorberekende rente			-300	-1.000			-1.000
Totale opbrengsten		0	-300	-437.000	-144.000	0	-581.000
Boekwaarde 31-12		18.000	66.000	-128.000	-82.000	-17.000	-17.000
Mutatie BW	0	18.000	48.000	-194.000	46.000	65.000	
Overzicht fasering							
		2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Verwerving	0						0%
Algemene kosten	35.000	25%	50%	25%			100%
Bouwrijp maken	180.000			75%	25%		100%
Woonrijp maken	183.000			25%	50%	25%	100%
Plankosten	91.000	10%	25%	25%	25%	15%	100%
Onvoorzien	74.000		10%	40%	40%	10%	100%
Verkoop grond	-581.000			75%	25%		100%



6.2 SPECIFICATIE KOSTEN

Specificatie kosten grondexploitatie Kalboerhof Gennep					
Verwerving	hoeveelheid	eenheid m2	prijs		
Grond is in eigendom van de gemeente geen verwervingskosten					€ 0
subtotaal verwervingskosten					€ 0
Algemene kosten					
Bestemmingsplan					€ 30.000
Archeologisch onderzoek					€ 0
Bijkomende kosten/risico's (planschade)					€ 5.000
subtotaal algemene kosten					€ 35.000
Bouwrijp maken	hoeveelheid	eenheid m2	prijs		
Bouwrijp maken (basis voorzieningen, kabels, riool etc.)		1.500	€ 100	€ 150.000	
Engineering				€ 30.000	
subtotaal bouwrijp maken					€ 180.000
Woonrijp maken	hoeveelheid	eenheid m2	prijs		
Woonrijp maken (wegen, trottoirs, parkeerplaatsen, lantaarnpalen)		1.500	€ 100	€ 150.000	
Groen		1.100	€ 30	€ 33.000	
subtotaal woonrijp maken					€ 183.000
Plankosten					
VAT (voorbereiding, administratie, toezicht)	25 %		€ 363.000	€ 91.000	
Rente	1,5 %			€ 1.000	
subtotaal plankosten					€ 92.000
Onvoorzien					
Onvoorzien	10 %		€ 490.000	€ 49.000	
Inflatie	5 %		€ 490.000	€ 25.000	
subtotaal onvoorzien					€ 74.000
TOTALE KOSTEN					€ 564.000
Verkoop Gronden	eenheid m2		prijs		
Verkoop uitgeefbare grond (verkoop)		1.545	210	324.000	
Verkoop uitgeefbare grond (sociale huur)		1.545	160	247.000	
Verkoop groen aan VVE (Hofje)		460	20	9.000	
Doorberekende rente	1,5 %			1.000	
subtotaal verkoop grond					€ 581.000
TOTALE OPBRENGSTEN -/- KOSTEN					€ 17.000

6.3 SPECIFICATIE TERREIN

Globale oppervlakteberekening grondexploitatie Kalboerhof Gennep			
Functie	m2	m2	in %
Woningen (19 woningen)		3.089	53,9%
Groen		1.130	19,7%
Parkeren en wegen (p plaatsen)		1.507	26,3%
Totaal plangebied		5.726	100,0%
10x Levensloopwoningen (type 6400)	1.538		
7x Levensloopwoningen (type 7000)	1.273		
2x Appartement	270		
	3.081		



6.4 RUIMTELIJK PLAN



