

Opstellen grondexploitatie Heijackerstraat Beesel

14 november 2022

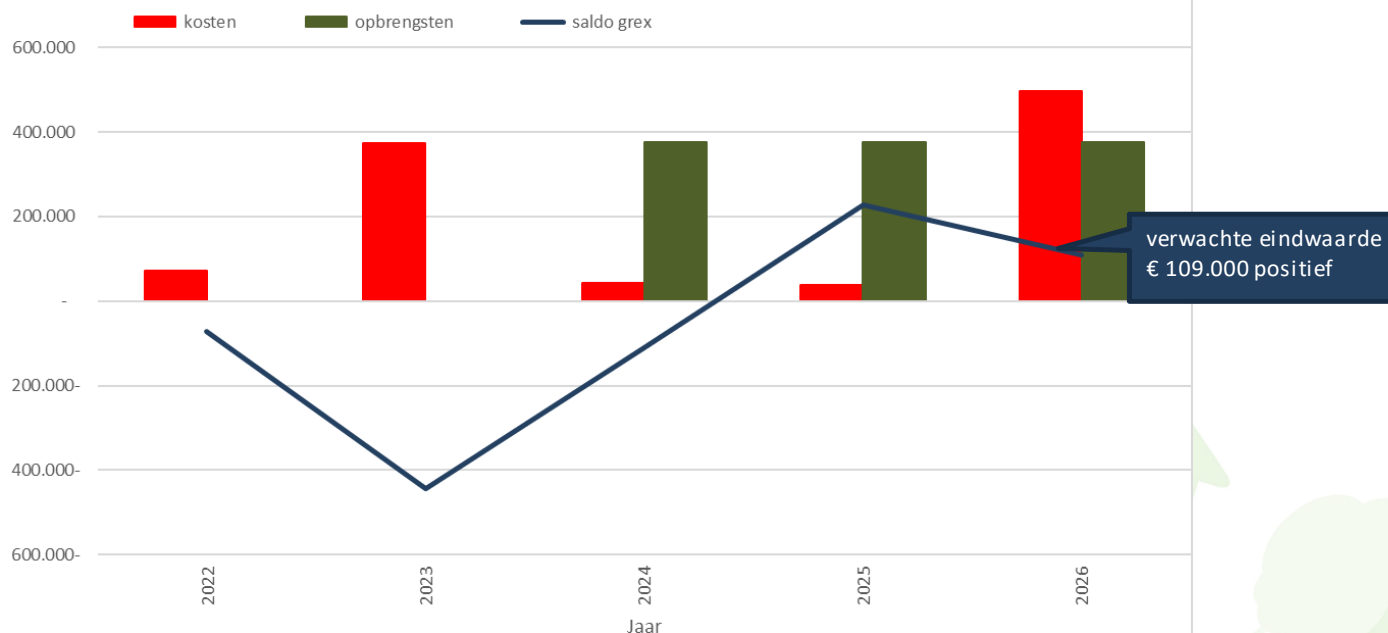
Aanpak

Op basis van de beschikbare informatie, die de projectleider en financieel adviseurs hebben aangeleverd is de grondexploitatie Heijackerstraat opgesteld.

De grondexploitatie geeft een overzicht van de kosten en opbrengsten die samenhangen met de ontwikkeling van 20 woningen aan de Heijackerstraat te Beesel.

Samenvatting

Kosten, opbrengsten en saldo grondexploitatie



bedragen x € 1.000

Nominaal	totaal	gerealiseerd	prognose
Kosten	928	-	928
verwervingen	-	-	-
sloop en sanering	-	-	-
openbare werken	622	-	622
plankosten	160	-	160
VTU	93	-	93
planschade	50	-	50
tijdelijk beheer	3	-	3
overig	-	-	-
tussentijdse winstneming	-	-	-

Opbrengsten	1.128	-	1.128
bouwgrond woningbouw	1.128	-	1.128
bouwgrond bedrijventerreinen	-	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-	-	-
subsidies	-	-	-
bijdragen	-	-	-

Effecten parameters	91	-	91
prijsstijgingen	91	-	91
opbrengstenstijgingen	-	-	-
rente	-	-	-

Financieel resultaat

eindwaarde per 31.12.2026	109	positief
netto contante waarde per 1.1.2022	98	positief

Risico's

impact x kans	37
---------------	----

Bijlage 1 geeft een specificatie van de grondexploitatiebudgetten.

Parameters

In de grondexploitatie zijn de onderstaande parameters gebruikt.

Parameter	Hoogte parameter	Toelichting
Kostenindex	3,0%	De kostenindex gaat over alle kosten. 3,0% is een index die aansluit bij de inschatting van de outlook 2022 van Metafoor
Opbrengsten-index	0,0%	
Rente	0,0%	WACC over boekwaarde per 1 januari, conform notitie commissie BBV vanaf 2022
Disconteringsvoet	2,0%	Conform notitie commissie BBV

Prognose

Hierna volgt de onderbouwing van de aannames die gemaakt zijn voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten.

Kosten

Verwervingen

Er zijn geen verwervingskosten. De gemeente heeft alle betreffende gronden in bezit en er rust geen boekwaarde op de gronden.

Sloop en sanering

Er zijn geen sloop- en saneringskosten.

Openbare werken

Op basis van de kengetallen uit het Bouwkostenkompas is een inschatting gemaakt van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

Post	m2	eenheidsprijs	eenheid	bedrag	toelichting
openbare werken	2.536	170		431.120	bouwkostenkompas 'hoog' verharding
speeltuin 0-6 jaar		30.000	1	30.000	hergebruik bestaande, en nieuwe speeltoestellen, budget voor verplaatsen en evt aanvullingen
trapveld/grasveld/ groenaanplant		35.000	1	35.000	goals en evt ballenvanger, grasveld, groenaanplant
skatebaan		43.000	1	45.000	offerte Stedon + stelpost rijplaten
nader te detailleren		15%		81.168	
totaal				622.288	

Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU)

Voor voorbereiding, toezicht en uitvoering gaan we uit van 15% over de totale kosten voor de openbare werken, te weten € 93.000.

Plankosten

Deze grondexploitatie loopt naar verwachting tot eind 2026. De plankosten zijn ingeschat met behulp van de plankostenscan. De totale plankosten komen op € 160.000, hierin is ook het voorbereidingskrediet van € 25.000 en een stelpost voor onderzoeken van € 40.000 verwerkt.

Planschade

Voor planschade is een stelpost van € 5.000 per woning opgenomen. Uitgaande van 10 woningen die recht hebben op een planschadevergoeding, komt dit uit op € 50.000.

Overig

Voor belastingen en heffingen is uitgegaan van € 500 per jaar, gebaseerd op eerdere projecten in de gemeente Beesel.

Opbrengsten

Woningbouw

De grondprijs is gesteld op € 210,- per m², conform een grondprijسادvies van Hoeijmakers makelaardij. De opbrengsten komen hiermee op € 1.1 miljoen.

Subsidies

Er is geen sprake van subsidies.

Risicoanalyse

De grondexploitatie bevat de budgetten op basis van inschattingen. Het voeren van een grondexploitatie brengt onzekerheden met zich mee. Daarom voeren we een risicoanalyse uit. Bij deze grondexploitatie is er voldoende winstpotentie om de risico's van € 37.000 af te dekken. In bijlage 2 is de specificatie van de risico's opgenomen.



Bijlage 1 – Grondexploitatie

	Totaal	t/m 2021	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026
kosten	928.479	-	928.479	69.250	351.276	39.124	33.100	435.729
verwervingen	-	-	-	-	-	-	-	-
sloop en sanering	-	-	-	-	-	-	-	-
openbare werken	622.288	-	622.288	-	248.915	-	-	373.373
plankosten	160.348	-	160.348	68.750	64.524	13.624	7.600	5.850
VTU	93.343	-	93.343	-	37.337	-	-	56.006
planschade	50.000	-	50.000	-	-	25.000	25.000	-
tijdelijk beheer	2.500	-	2.500	500	500	500	500	500
overig	-	-	-	-	-	-	-	-
(tussentijdse) winstneming	-	-	-	-	-	-	-	-
opbrengsten	1.127.700-	-	1.127.700-	-	-	375.900-	375.900-	375.900-
bouwgrond woningbouw	1.127.700-	-	1.127.700-	-	-	375.900-	375.900-	375.900-
bouwgrond bedrijventerreinen	-	-	-	-	-	-	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-	-	-	-	-	-	-	-
subsidies	-	-	-	-	-	-	-	-
bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
faseringskosten	90.530	-	90.530	2.078	21.393	3.628	3.793	59.640
prijsstijgingen	90.530	-	90.530	2.078	21.393	3.628	3.793	59.640
opbrengstenstijgingen	-	-	-	-	-	-	-	-
kapitaalslasten	-	-	-	-	-	-	-	-
rente	-	-	-	-	-	-	-	-
boekwaarde mutatie				71.328	372.669	333.148-	339.007-	119.468
boekwaarde				71.328	443.997	110.849	228.159-	108.690-
eindwaarde per 31.12.2026	108.690-	positief						
netto contante waarde per 1.1.2022	98.444-	positief						

Bijlage 2 – Specificatie risico's

Grondexploitatiepost	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregelen	Impact	Kans	Risicoreservering
kosten:						
verwervingen						-
sloop en sanering						-
openbare werken	aanbesteding moet nog plaatsvinden	risico aanbestedingsnadeel 25%		311.144	25%	77.786
plankosten	planologische procedure moet nog doorlopen worde	risico hogere plankosten bij zienswijze, beroep, RvS		25.000	25%	6.250
VTU						-
planschade						-
tijdelijk beheer						-
overig						-
opbrengsten:						
bouwgrond woningbouw						-
bouwgrond bedrijventerreinen						-
verkoop vastgoed						-
overige verkoopopbrengsten						-
subsidies						-
bijdragen						-
faseringskosten:						
prijsstijgingen						-
opbrengstenstijgingen	0% gezet	kans op wel index, stel 2%		-93.118	50%	46.559-
kapitaalslasten						-
rente						-
totaal						37.477

