

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3351672	landman, sam	SBO-PVG	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
3351672 - Woningbouw Beckum - vaststelling grondexploitatie			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Intentieverklaring

Op 16 oktober 2019 hebben de gemeente en de Stichting Samen bouwen aan Beckum i.o. (SbaB) een intentieverklaring ondertekend om de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling op sportveld 3 van TVO in Beckum nader te onderzoeken. Hierin is afgesproken dat tot 1 januari 2020 de Stichting SbaB onderzoek doet naar de woningbehoefte en de gemeente de financiële haalbaarheid onderzoekt van deze woningbouwontwikkeling.

De gemeente en de Stichting SbaB hebben afgesproken dat er bij voldoende gebleken behoefte en zicht op een financieel uitvoerbaar plan een samenwerking zal worden aangegaan tussen de Stichting en de gemeente om tot realisatie van het woningbouwplan te komen. Deze woningbouwontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de instandhouding en verbetering van de leefbaarheid in Beckum.

Resultaten haalbaarheidsonderzoek

De intentiefase, waarin onderzoek is gedaan naar de haalbaarheid van het initiatief, is in 2019 afgerond. De resultaten van het onderzoek zijn gepresenteerd in een politieke markt op 15 januari 2020. De conclusie was destijds dat:

- er voldoende behoefte bestaat aan woningen en er zicht bestaat op een financieel haalbaar plan;
- de betrokken partijen een positieve grondhouding aannemen ten aanzien van de voorgenomen woningbouw, het upgraden van de sportvelden van TVO en de verbetering van de leefbaarheid in Beckum in het algemeen;
- dat TVO bereid is om de voor de woningbouwontwikkeling benodigde gronden in te brengen onder nader overeen te komen voorwaarden, onder het voorbehoud dat de algemene ledenvergadering van de vereniging aan de verkoop haar voorafgaande goedkeuring dient te verlenen;
- dat tot de verkoopvoorwaarden behoort het pakket aan maatregelen die het gevolg zijn van de verkoop van bovengenoemde gronden van TVO aan de gemeente ten behoeve van de woningbouwontwikkeling.

Verklaring

Het college heeft op 31 maart 2020 besloten (zaaknummer 3044678) om een verklaring met de stichting SbaB en TVO te ondertekenen, waarin tussen Gemeente, SbaB en TVO wordt vastgelegd dat partijen het eens zijn geworden over het plan van aanpak en waarin een aantal intenties voor het vervolgproces nader worden vastgelegd.

Na ondertekening van de verklaring zijn de partijen gaan werken aan de uitwerking van de plannen en is door de gemeente in nauw overleg met de stichting SbaB gewerkt aan een stedenbouwkundig schetsontwerp voor de woningbouwontwikkelingen en de ontsluiting van het gebied.

Schetsontwerp (zie bijlage)

Bij het opstellen van het schetsontwerp zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- woningtypes aansluitend bij de vraag vanuit Beckum. Dit heeft geresulteerd in een mix van verschillende woningtypes, waarbij de nadruk ligt op het realiseren van woningen voor starters;
- ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (ook bouwverkeer) via de Appelhof;
- realisatie van een scherm om geluidshinder van het voetbalveld (veld 1) in de woningen te voorkomen;
- oriëntatie van de voorzijde van de woningen zo veel mogelijk naar het buitengebied;
- secundaire ontsluiting voor langzaam verkeer en calamiteiten via het kerkpad;

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Grondexploitatie

Bij de ontwikkeling van de woningbouw op veld 3 is het uitgangspunt dat de gemeente de grondexploitatie gaat voeren. In de voorliggende grondexploitatie wordt de gebiedsontwikkeling vastgelegd.

Voordat een grondexploitatie in het reguliere proces van de herzieningen meegenomen mag worden, moet de grondexploitatie separaat door de Raad worden vastgesteld.

De aanleiding om een grondexploitatie voor Beckum te openen is de wens om de maatschappelijke bestemming van een deel van de voetbalvelden om te zetten naar wonen en op deze plek de realisatie van woningen mogelijk te maken. In Beckum leeft al een tijd de wens naar extra woningen vooral voor jonge Beckumers die starten op de woningmarkt. Met het plan kan een goed ontsloten en prettige woonomgeving te realiseren waarmee aan een deel van de behoefte aan nieuwbouwwoningen in Beckum kan worden voldaan.

Vanaf het moment dat de raad het besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten kunnen de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project onder de balanspost voorraden in de jaarrekening worden verantwoord.

Voor een grondexploitatie is de bepaling van parameters essentieel om de berekeningen in de tijd uit te kunnen zetten. In dit kader hebben we de volgende parameters: het rentepercentage, de kostenstijging, de opbrengstenstijging en de disconteringsvoet. In dit document zijn de reeds door de Raad vastgestelde parameters voor 2021 aangehouden.

In de nu voorliggende grondexploitatie zijn er inschattingen gemaakt voor de kosten en de opbrengsten. De kosten voor de verwerving van de benodigde gronden zijn gemaakt op basis van taxaties en gesprekken met de grondeigenaren. Het uitgangspunt op dit moment is dat de gronden verworven kunnen worden op minnelijke wijze. Het is op dit moment onduidelijk of alle eigenaren bereid zijn om (een deel van) hun grond aan de gemeente te verkopen. Wanneer hierover geen overeenstemming kan worden bereikt, moet de gemeente mogelijk aansturen op een Onteigeningsprocedure. In dat geval zal het plan vertraging oplopen en zullen de verwervingskosten en plankosten toenemen. In dit stadium is dit een risico voor de grondexploitatie. De huidige grondexploitatie levert naar verwachting een licht positief resultaat. Dit resultaat is echter niet voldoende om eerdergenoemde genoemde risico (volledig) te kunnen dekken.

De plankosten worden deels ingeschat met de plankostenscan van de VNG. De civiele kosten zijn ingeschat door de gemeentelijke organisatie.

Bij de raming van de verkoopopbrengsten (kavelverkoop) is gebruik gemaakt van het advies van Stec waarin ook een advies wordt gegeven over de te hanteren grondprijzen in Beckum.

Betaalbaarheid voor starters

Het schetsplan waarop de grondexploitatie is gebaseerd is in nauw overleg met de Stichting Samen bouwen aan Beckum tot stand gekomen. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de woonwensen van de geïnteresseerden uit Beckum, waarvan het grootste deel starters zijn. Het College constateert dat de verwachte totale vrij op naam (VON) prijzen van de woningen hoger zullen liggen dan wenselijk wordt geacht voor een starter. Dit is het gevolg van de grillige marktontwikkeling van dit moment. De periode vanaf het vaststellen van de grondexploitatie tot aan het daadwerkelijk uitgeven van kavels wordt gebruikt om verder te verkennen hoe de gemeente in algemene zin starters op de woningmarkt kan helpen en faciliteren in de zoektocht naar betaalbare huisvesting.

Vervolgproces

Na vaststelling van de grondexploitatie kunnen de benodigde gronden worden verworven en kan de benodigde planologische procedure worden voorbereid.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De raad wordt voorgesteld:

- a. de grondexploitatie voor de woningbouw op veld 3 van TVO vast te stellen;
- b. de begrotingswijziging met nummer 22024 vast te stellen.

FINANCIËLE ASPECTEN

Financieel:

De grondexploitatie sluit naar verwachting met een licht positief saldo. Gerekend naar de netto contante waarde per 1-1-2022 is dat een plus van € 68.541. Met inachtneming van de BBV regels komt dit bedrag ten gunste van de Reserve grondexploitatie.

BIJLAGE(N)

- Startnotitie grondexploitatie Beckum.
- Schetsplan Beckum
- Begrotingswijziging 22024

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3351672	landman, sam	SBO-PVG	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
3351672 - Woningbouw Beckum - vaststelling grondexploitatie			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De raad besluit:

1. de grondexploitatie voor de woningbouw op veld 3 van TVO vast te stellen;
2. de begrotingswijziging met nummer 22024 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In Beckum is behoefte aan nieuwbouwwoningen. Er is vooral veel vraag naar woningen voor jonge Beckumers die starten op de woningmarkt.

In de afgelopen periode is in overleg met diverse vertegenwoordigers vanuit Beckum een gewerkt aan een plan voor woningbouw op veld 3 van TVO. TVO is bereid om de benodigde grond hiervoor te verkopen aan de gemeente.

Om de vervolgstappen voor deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is het nodig dat de gemeenteraad een grondexploitatie vaststelt.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Startnotitie grondexploitatie Beckum



**Gemeente
Hengelo**

11-01-2021
Afdeling SBO
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Het plan	4
1.1 Begrenzing van het exploitatiegebied	4
1.2 Uitgangspunten	4
2. Voorgestelde werkwijze resultaatsbepaling	5
3. Omschrijving van werken en werkzaamheden	5
3.1 Bouwrijp maken	5
3.2 Aanleg nutsvoorzieningen	6
3.3 Inrichting openbare ruimte	6
3.4 Aanbesteden	6
4. Toelichting op de resultaatbepaling	7
4.1 Fasering	7
4.2 Kostensoorten	7
4.2.1 Inbrengwaarde	8
4.2.2 Kosten voor bodemsanering	8
4.2.3 Kosten voor het bouw- en woonrijp maken	8
4.2.4 Plankosten	8
4.3 Opbrengsten verkopen	9
4.4 Tijdsinvloeden	10
4.4.1 Rente	10
4.4.2 Kosten- en opbrengstenindexering	10
5. Toelichting op de resultaatbepaling	11
6. Conclusie	11
7. Schematische weergave	12

Inleiding

In Beckum is behoefte aan nieuwbouwwoningen. Er is vooral veel vraag naar woningen voor jonge Beckumers die starten op de woningmarkt.

In de afgelopen periode is in overleg met diverse vertegenwoordigers vanuit Beckum een gewerkt aan een plan voor woningbouw op veld 3 van TVO. TVO is bereid om de benodigde grond hiervoor te verkopen aan de gemeente.

Om de vervolgstappen voor deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is het nodig dat de gemeenteraad een grondexploitatie vaststelt. Deze startnotitie dient hiervoor als onderlegger.

Intentie

Op 16 oktober 2019 hebben de gemeente en de Stichting Samen bouwen aan Beckum i.o. (SbaB) een intentieverklaring ondertekend om de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling op sportveld 3 van TVO in Beckum nader te onderzoeken. Hierin is afgesproken dat tot 1 januari 2020 de Stichting SbaB onderzoek doet naar de woningbehoefte en de gemeente de financiële haalbaarheid onderzoekt van deze woningbouwontwikkeling.

De gemeente en de Stichting SbaB hebben afgesproken dat er bij voldoende gebleken behoefte en zicht op een financieel uitvoerbaar plan een samenwerking zal worden aangegaan tussen de Stichting en de gemeente om tot realisatie van het woningbouwplan te komen. Deze woningbouwontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de instandhouding en verbetering van de leefbaarheid in Beckum.

Verklaring

Het college heeft op 31 maart 2020 besloten (zaaknummer 3044678) om een verklaring met de stichting SbaB en TVO te ondertekenen, waarin tussen Gemeente, SbaB en TVO wordt vastgelegd dat partijen het eens zijn geworden over het plan van aanpak en waarin een aantal intenties voor het vervolgproces nader worden vastgelegd.

Na ondertekening van de verklaring zijn de partijen gaan werken aan de uitwerking van de plannen en is door de gemeente in nauw overleg met de stichting SbaB gewerkt aan een stedenbouwkundig schetsontwerp voor de woningbouwontwikkelingen en de ontsluiting van het gebied.

1. Het plan

De gemeente voert de grondexploitatie om de ontwikkeling van een 19-tal koopwoningen te realiseren. Na vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad kunnen de benodigde gronden worden verworven en kan de benodigde planologische procedure worden voorbereid.

1.1 Begrenzing van het exploitatie gebied

Hieronder de schets die de basis vormt voor de voorgestelde ontwikkeling. De gekleurde onderdelen vormen de grenzen van het plan.



1.2 Belangrijkste uitgangspunten van het exploitatie plan

- Grondgebruik volgens tekening hierboven. Exploitatiegebied = 9.245 m². Verharding = 3.425 m², groen = 1.915 m², uitgeefbaar = 3.905 m².
- Uitgangspunten bij de verwerving is dat deze op minnelijke wijze kan worden gerealiseerd. Met TVO is inmiddels overeenstemming bereikt over de overname van hun voetbalveld en welke vergoeding daar tegenover staat. De parochie wil de grond graag 'terug geven' aan de Beckumse gemeenschap, maar is daarin afhankelijk van het Bisdom in Utrecht. Voor de uitvoering van het plan is het verder nodig om (t.b.v. de ontsluitingsweg aan de noordwestzijde) een beperkt metrage aan gronden te verwerven van een particulier en de Stichting Twickel. Het is, evenals met de gronden van het Bisdom, op dit moment onduidelijk of deze eigenaren bereid zijn om een deel van hun grond aan de gemeente te

verkopen. Wanneer hierover geen overeenstemming kan worden bereikt, moet de gemeente mogelijk aansturen op een Onteigeningsprocedure.

- Programma bestaat uit 2 blokken van 4 rijwoningen, 2 blokken van 3 rijwoningen, 4 twee onder één kapwoningen, 1 vrijstaande woning. Totaal = 19 woningen. Alle te-realiseren-objecten zijn koopwoningen.
- Parameters gehanteerd zoals voorgesteld aan de raad (iris 3327403).
- Prijspeil: 1-1-2022.
- Prijs kavels: conform grondprijzennotitie 2022 op basis van het meest recente advies en zoals door college voorgeleid op 21 december 2021 (Iris 3343720). Er vindt over dit onderdeel nog een beraadslaging plaats middels een Politieke markt in de gemeenteraad in januari 2022. Er wordt wel vast gerekend met de meest recente voorstellen.
- Kostenraming bouw en woonrijp maken is gemaakt op basis van Bouwkostenkompas IGG 2022. In dit stadium van de planvorming is namelijk nog geen gedetailleerde SSK raming voorhanden.
- Opgenomen is tevens het te realiseren geluidsscherm van ca. 100m1. Kosten conform opgave van milieudeskundige.
- Plankosten zijn geraamd met Plankostenscan Rijk. Dit geldt ook voor de VTU kosten. Hierin meegenomen zijn onder andere de nieuwe cao afspraken en loonontwikkeling.

2. Voorgestelde werkwijze resultaatsbepaling

Tijdens de looptijd van het project worden voor de resultaatsbepaling van het grondexploitatieplan de daadwerkelijke kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Nadat de Raad het besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten, classificeert het project op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project onder de balanspost 'voorraden' in de jaarrekening worden verantwoord.

Elk jaar met de herzieningen wordt bepaald of het project verloopt volgens de planning zoals gemaakt in samenspraak met het projectteam. Waar nodig of mogelijk wordt de planning aangepast of bijgesteld.

3. Omschrijving van werken en werkzaamheden

Hieronder volgt een uiteenzetting van de verschillende kosten die worden voorzien, om inzicht te verschaffen in de werken die moeten worden uitgevoerd.

3.1 Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken worden in hoofdlijnen en voor zover nodig de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- Het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie indien nodig;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden voor zover nodig de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- Aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- Aanpassen nutsvoorzieningen.

3.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het aanleggen van wegen met een open verharding;
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- Het aanleggen van openbare verlichting;
- Het aanleggen van rioleringen;

3.4 Inkoop en aanbesteden

Op grond van – en in lijn met – het Europees recht, rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Daarnaast is, aanvullend, het eigen gemeentelijke aanbestedingsbeleid van toepassing. Afhankelijk van de grootte van de opdracht wordt dus gehandeld in lijn met een inkoop beleid.

4. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaatsbepaling van de exploitatie.

De exploitatieopzet bestaat uit de verwervingskosten van de gronden, de andere kosten in verband met de exploitatie, de opbrengsten van de exploitatie en de rente die toegerekend wordt aan het complex. Op hoofdlijnen, en zonder onderverdeling per jaarschijf zijn de verwachte kosten binnen de grondexploitatie de volgende:

<i>Uitgaven</i>	Huidige versie
Verwerving	€ 135.303
Sloopkosten	€ 37.211
Milieu onderz.kosten	€ 24.590
Bodemsanering	€ -
Hoofdinfrastructuur	€ -
Bouw-/woonrijp maken	€ 700.704
Plankosten	€ 362.054
Rentekosten (nog)	€ 6.592
Uitgavenstijging	€ 154.305
Totaal uitgaven :	€ 1.420.759

Voor wat betreft de inkomsten gaat het enkel om de opbrengst uit grondverkoop. Op basis van de huidige verwachting levert dat het volgende beeld op:

<i>Inkomsten</i>	
Woningbouw	€ 1.395.625
Inkomstenstijging	€ 100.256
Totaal inkomsten :	€ 1.495.881

De detaillering per onderdeel volgt in de paragrafen hierna.

4.1 Fasering

Het is de verwachting dat we eind 2027 het project woningbouw (Appelhof) Beckum gerealiseerd hebben. De start voor verkoop van de particuliere kavels wordt nu verwacht in de loop van 2024.

4.2 Kostensoorten

De kosten in een grondexploitatie zijn limitatief beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen Bro), artikel 6.2.3 t/m 6.2.5. Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, mogen niet worden opgenomen in de grondexploitatie. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in de grondexploitatie zullen de kosten ook bij de betreffende

locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie op te kunnen nemen, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro). Voor wat betreft de kosten is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5.

4.2.1 Inbrengwaarde

De verwervingskosten zijn totaal geraamd op € 135.303. Dit is een inschatting op basis van de huidige informatie. Met voetbalvereniging TVO is overeenstemming over de afname. Zoals bij de uitgangspunten vermeld geldt dit niet voor alle gronden. Met andere partijen zijn we op dit moment in gesprek over verwerving van de resterende gronden.

4.2.2 Bodemkosten

De verwachting is niet dat er gesaneerd hoeft te worden op deze locatie. Zekerheidshalve volgt echter voordat er ontwikkeld wordt wel een bodem- en milieuonderzoek. In deze fase zijn de kosten voor dit onderzoek geraamd op € 24.590.

4.2.3 Kosten voor het bouw- en woonrijp maken

In deze post worden de kosten geraamd voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied. Van het aanleggen van de kabels en leidingen voor de nieuwe bestemming tot en met de inrichting van het groen in de uitvoeringsfase van het project. Voor het bouw- en woonrijp maken wordt uitgegaan van (afgerond) € 701.000. Hierin zit ook de uitgave voor het plaatsen van een (licht en-) geluidsscherm om de hinder van de voetbalvereniging te beperken.

4.2.4 Plankosten

In de grondexploitatie is uitgegaan van afgerond € 362.000 aan plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, ontwerpssessies en gemeentelijke apparaatskosten.

Om inzicht te krijgen van de uren die gemiddeld noodzakelijk zijn bij het realiseren van het project kan er gebruik worden gemaakt van de plankostenscan. Voor het onderhavige plan in Beckum is als uitgangspunt ook deze scan gemaakt (zie afbeelding op de volgende pagina). Door met de meest recente kengetallen te werken is getracht een goed beeld te krijgen van de te verwachten plankosten.

Op de volgende pagina is de plankostenscan weergegeven.

Regeling plankosten exploitatieplan 2021				
Resultaat				
Datum	28-12-2021	Complexiteit		86%
Gemeente	Hengelo			
Projectnaam	Beckum			
Projectnummer				
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	7			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	165	€ 21.088	8%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	45	€ 5.728	2%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	120	€ 15.360	6%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	175	€ 22.400	8%	
2.1 Programma van Eisen	80	€ 10.240	4%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	19	€ 2.432	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	48	€ 6.080	2%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	29	€ 3.648	1%	
Ruimtelijke Ordening	300	€ 38.400	14%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning	300	€ 38.400	14%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%	
Civiele en cultuur techniek	1.044	€ 120.892	44%	
4.1 Planontwikkeling	506	€ 64.727	24%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	539	€ 56.165	20%	
Landmeten/vastgoedinformatie	40	€ 4.086	1%	
5.1 Kaartmateriaal	40	€ 4.086	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	324	€ 47.251	17%	
7.1 Projectmanagement	324	€ 47.251	17%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	162	€ 20.713	8%	
8.1 Planeconomie	162	€ 20.713	8%	
totaal	2.210	€ 274.829	100%	

Het bedrag uit de bovenstaande plankostenscan is daarnaast nog vermeerderd met:

- Uitgifte, begeleiding en informatie aan geïnteresseerden	€ 40.000
- Aandeel onvoorzien	€ 47.225
Totaal	€ 362.054

4.3 Opbrengsten verkopen

Op basis van de meest recente grondprijzen notitie (college 3343720) is de verwachting dat er totaal aan opbrengsten het bedrag van € 1.395.625 wordt gegenereerd. Conform de grondprijzennotitie en het voorgestelde ontwerp is daarin de volgende onderverdeling te maken per type woning:

aantal	type	m2	€/m2	kavel
1	Vrijstaand:	305	€ 380	€ 115.900
4	2^1 kap:	1.107	€ 330	€ 365.310
6	3^1 kap:	1.189	€ 360	€ 428.040
8	Rijwoning 4:	1.297	€ 375	€ 486.375
19		3.898		€ 1.395.625

Het hierboven genoemde totaal is enkel de berekening op basis van de huidige bekende grondprijzen. Door de verwachte stijging in de opbrengsten mee te nemen (zoals ook bij de kosten gebeurt), is het totaal bedrag aan verkoopopbrengst becijferd op **€ 1.495.881**

4.4 Tijdsinvloeden

4.4.1 Rente

In het project wordt gerekend met de omslagrente. De omslagrente is op dit moment 2%. De verwachte rente tijdens de komende begrotingsperiode staat ook op 1,54%. De disconteringsvoet (de rente waarmee de eindwaarde wordt teruggerekend naar het nu) wordt wettelijk bepaald en staat op 2%.

4.4.2 Kosten- en opbrengstenindexering

Verder wordt in het project ook rekening gehouden met waarde stijgingen voor de kosten en de opbrengsten. Elk jaar voor de herzieningen worden de parameters voor deze indexen bepaald en verwerkt in de grondexploitatie. Voor de parameters wordt gekeken naar de korte, middel en lange termijn. Deze parameters zijn voorgesteld aan de raad (iris 3327403) en reeds opgenomen in de ramingen voor de verschillende kostensoorten.

5. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan

De verwachte kosten en de opbrengsten staan hieronder vermeld. De samenvatting van de kosten zijn al eerder opgenomen.

De totale verwachte kosten bedragen:	€ 1.420.759
We verwachten een opbrengst van:	€ 1.495.881

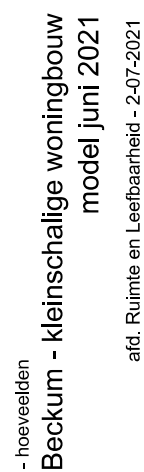
Deze bedragen leveren een gesaldeerd voordeel op van afgerond 75.000. Er moet echter teruggerekend worden, rekening houdend met de tijdsinvloeden, naar de netto contante waarde per 1 januari 2022. Dat resulteert in een licht positieve grondexploitatie van **€ 68.541**. Bij de herzieningen wordt overigens jaarlijks een actuele verwachting afgegeven van het verwachte resultaat. Op de volgende pagina is de schematische uitwerking van deze grondexploitatie weergegeven.

6. Conclusie

Voorgaande uitgangspunten zijn het startpunt voor de grondexploitatie ter vaststelling door de Raad.

7. Schematische weergave

Grondexploitatie Totaaloverzicht										
Financiële Haalbaarheidsberekening	Plan	Appelhof Beckum			Startjaar		2022			
	MPG nr.	0			Eindjaar		2027			
	Versie				Kosten st. %		2,00			
	Status	Onbepaald			Opbr. st. %		2,00			
Grondexploitatie Totaaloverzicht	Complex nr.	0			Rente %		1,54			
				RC_rente :		0,00				
					5,00%	8,15%	11,39%	13,62%	15,89%	18,21%
% jaarlijkse kostenstijging					5,00	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00
% rente					1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
	Omschrijving UITGAVEN	Totaal	Boekwaarde 01-jan-22	nog te realiseren	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Verwerving	135.303	0	135.303	135.303	0	0	0	0	0
	Sloopkosten	37.211	0	37.211	0	37.211	0	0	0	0
	Milieu onderz.kosten	24.590	0	24.590	20.920	3.670	0	0	0	0
	Bodemsanering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hoofdinfrastructuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bouw-/woonrijp maken	700.704	0	700.704	0	0	167.668	167.668	307.918	57.450
	Plankosten	362.054	0	362.054	51.486	92.976	58.072	58.072	58.072	43.376
	L+B (incl. rente)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal	1.259.862	0	1.259.862	207.709	133.857	225.740	225.740	365.990	100.826
% jaarlijkse opbrengststijging					0,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00
% rente					1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
	Omschrijving INKOMSTEN	Totaal	Boekwaarde 01-jan-22	nog te realiseren	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Woningbouw	1.395.625	0	1.395.625	0	0	481.210	428.040	486.375	0
	Overige	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal	1.395.625	0	1.395.625	0	0	481.210	428.040	486.375	0
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM										
Uitgavenstijging		154.305	-----	154.305	10.385	10.909	25.722	30.751	58.173	18.363
Inkomstenstijging		100.256	-----	100.256	0	0	24.349	30.653	45.254	0
Kasstroom			-----		-218.094	-144.767	254.098	202.202	107.466	-119.190
RENTE TOEREKENING					0	3.359	5.640	1.814	-1.272	-2.947
SALDO INV PER ULTIMO		-75.123	0	-----	218.094	366.220	117.762	-82.627	-191.365	-75.123
op NCW per 1- 2022		-68.541								
resultaat per woning		3.607-								



Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68203591	310000	U	N	142068	0	0	0	0	Verwerving
1	68203591	320060	U	N	0	40244	0	0	0	Sloopkosten
1	68203591	380809	U	N	21966	3969	0	0	0	Milieu- onderzoekkosten
1	68203591	320040	U	N	0	0	186773	190508	356861	Bouw- woonrijpmaken
1	68203591	380070	U	N	54060	100554	64689	65982	67302	Plankosten
1	68203591	310000	I	N	0	0	505560	458693	531630	Verkoop woningbouw
1	68203591	740010	U	N	0	3359	5640	1814	-1272	Rentekosten
1	68203999	750050	I	N	218094	148126	0	0	0	Overboekingsrekening IEG grexprj Beckum
1	68203999	750050	U	N	0	0	248458	200389	108739	Overboekingsrekening IEG grexprj Beckum
1	60500000	740010	U	N	0	-3359	-5640	-1814	1272	Rentekosten Grex Beckum
1	60500000	510002	U	N	0	3359	5640	1814	-1272	Rentekosten Grex Beckum
1	3200	750050	U	N	218094	148126	0	0	0	Overboekingsrekening IEG grexprj Beckum
1	3200	750050	I	N	0	0	248458	200389	108739	Overboekingsrekening IEG grexprj Beckum
1	3999	900000	I	N	218094	148126	0	0	0	Overboekingsrekening IEG grexprj Beckum
1	3999	900000	U	N	0	0	248458	200389	108739	Overboekingsrekening IEG grexprj Beckum