
Grondexploitatie

***Locatie Willem Alexander school
Uithuizen
gemeente Het Hogeland***

Ruimtelijk Domein
Team: Grondzaken
Datum: 31 januari 2024

Grondexploitatie

Locatie Willen Alexander School Uithuizen gemeente Het Hogeland

Versie	Datum	Correctie door	Omschrijving	paraaf
1.1	24 juli 2023	J.T. Hofman-Zijlstra.	concept	
1.2	januari 2023	W. Haaijer	controle	
1.3	31 januari 2024	J.T. Hofman- Zijlstra	definitief	

Ruimtelijk Domein
Team: Grondzaken
Datum: 31 januari 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding.....	4
2. Uitgangspunten	5
3. Kosten	7
4. Opbrengsten.....	8
5. Fasering.....	9
6. Risico's en Financieel eindresultaat.....	10
Bijlage	11

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het financieel resultaat van deze gebiedsontwikkeling wordt bepaald met behulp van een grondexploitatieberekening. Door alle investeringen en inkomsten te ramen en in de tijd te faseren is inzichtelijk welke kasstroom ontstaat en wat daarvan aan het einde van de looptijd het financieel resultaat is (eindwaarde). Door deze waarde met rente terug te rekenen naar de waarde van vandaag (contante waarde) kunnen we vaststellen wat de waarde is van de hele gebiedsontwikkeling

1.2 *locatie Willem Alexander School Uithuizen*

In 1970 is op de locatie aan de J.F. Kennedylaan in Uithuizen de Willem Alexander School gebouwd. Deze school is tot 2019 in gebruik geweest als reguliere basisschool. Door de bouw van de brede school is de school verhuisd naar dit nieuwe schoolgebouw. De school aan de J.F. Kennedylaan is de afgelopen jaren gebruikt voor diverse doeleinden. De gemeente heeft het voornemen om de school in 2024 te slopen en deze locatie te ontwikkelen voor woningbouw.

In de toekomstige situatie wordt het oude schoolgebouw gesloopt en komen hier circa 15 a 16 woningen voor terug.

Het schoolterrein maakt onderdeel uit van de versterkingsaanpak van de wijk Wilgenbos-Wilgenhof. Voor het gehele gebied, inclusief de schoollocatie, is één stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is op 6-9-2022 vastgesteld door het college. Het plan omvat het stedenbouwkundig ontwerp van de te bouwen woningen en de terreininrichting. Ook is er rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid en ontsluiting.

De ontworpen verkaveling sluit aan op de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de wijk: rijenwoningen met korte blok lengtes richting Wilgenbos en Wilgenhof en 2¹-kapwoningen langs J.F. Kennedylaan. In de verkaveling is ruimte voor 16 woningen echter wordt in de grondexploitatie gerekend met 15 woningen, dit gelet op de het laatste aanbod gedaan aan de woningbouwcoöperatie.: 6 kavels voor sociale huurwoningen, 3 kavels voor vrije sector midden huurwoningen en 6 kavels voor 2¹-kapwoningen.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

2. Uitgangspunten

2.1 Parameters

De volgende parameters zijn aangehouden voor de verkennende grondexploitatie.

Rente	1,49%
Looptijd grondexploitatie	5 jaar
Startdatum	2024
Einddatum	31-12-2028
Inflatie kosten	2,6%
Inflatie baten	0%

Rente

Er wordt gerekend met de omslagrente conform BBV. Dit percentage is vastgesteld in de begroting.

Looptijd

Er wordt een looptijd van 5 jaar aangehouden. De standaard looptijd van exploitaties is maximaal 10 jaar. Aangezien het hier om een relatief klein inbreidingsplan gaat en de fasering goed op elkaar aansluit is voor 5 jaar gekozen.

Inflatie Kosten:

Deze uitgangspunten betekenen dat wij de kosten voor de aanleg en afwerking van het gebied jaarlijks met 2,6% laten stijgen.

Inflatie Baten:

De grondprijzen worden bij de start vastgesteld en zullen daarna, gezien de looptijd van de exploitatie, waarschijnlijk niet meer wijzigen. Op dit moment is de consensus dat we een hoogconjunctuur beleven. Er is daarom niet gerekend met een verdere prijsstijging.

2.2 Ruimtegebruik

bruto oppervlakte plangebied	5135	m2	100%
openbare ruimte grijs	1005	m2	20%
Openbare ruimte groen	980	m2	19 %
uitgeefbare grond	3150	m2	61%

Uitgeefbaarheid

Het uitgeefbare oppervlakte van 3150 m² is bepaald aan de hand van het schetsontwerp en stedenbouwkundig plan. Het gaat om 6 kavels voor sociale huur, 6 kavels voor 2^e kap woningen en 3 kavels voor midden huurwoningen.

De openbare ruimte is opgedeeld in groen en grijs.

Groen: de wegen en parkeerplaatsen worden ingepast met groenstroken.

Op de hoek Wilgenbos en Wilgenhof wordt de groenstrook opnieuw ingericht.

Grijs: er wordt een extra ontsluitingsweg met voetpad gerealiseerd vanaf de J.F. Kennedylaan en er zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3. Kosten

In de tabel hieronder is de kostenbegroting weergegeven. Alle kosten zijn exclusief btw. De kosten voor het slopen van het schoolgebouw vallen buiten deze grondexploitatie.

Investerings/kosten	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Begroot
<i>Verwervingen</i>				
<i>Totaal gronden en opstallen</i>				€ -
<i>Planontwikkeling</i>				
Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 9.500	€ 9.500
Projectontwikkeling en management	1	post	€ 17.000	€ 17.000
				€ -
Vorbereiding& Toezicht BRM	0	%	€ 229.900	€ 22.990
				€ -
				€ -
				€ -
<i>Totaal planontwikkeling</i>				€ 49.490
<i>groen aanleg</i>				
groen	1.000	m2	€ 20	€ 20.000
bomen en hagen	1	post	€ 13.750	€ 13.750
<i>Totaal groen kosten</i>				€ 33.750
<i>Civieltechnische kosten BRM grondwerk en riolering</i>				
verwijderen bestaande verharding en groen	3.850	m2	€ 5,0	€ 19.250
grondverbetering (25cm)	1.000	m2	€ 10	€ 10.000
aanleg DWA+RWA riool	75	m1	€ 500	€ 37.500
aanleg weg	375	m2	€ 25	€ 9.375
aanleg voetpaden	225	m2	€ 25	€ 5.625
aanleg parkeerplaatsen	250	m2	€ 25	€ 6.250
aanleg inritten	60	m2	€ 40	€ 2.400
riolaansluiting	16	stuks	€ 600	€ 9.600
nieuw/ verplaatsing lichtmasten	1	post	€ 10.000	€ 10.000
woonrijp verharding/ erfscheiding				€ -
aansluiting J.F. Kennedylaan	1,00	pst	€ 10.000	€ 10.000
rijbaan	375	m2	€ 45	€ 16.875
voetpaden	225	m2	€ 35	€ 7.875
parkeerplaatsen	250	m2	€ 40	€ 10.000
inritten	60	m2	€ 25	€ 1.500
				€ -
<i>Totaal Civieltechnische kosten BRM</i>				€ 156.250
<i>Onvoorzien/winst/risico</i>	20%	pct	€ 199.500	€ 39.900
<i>Financieringskosten</i>		schatting		
<i>Totaal investeringen</i>				€ 279.390

3.1 Gronden

De gronden die worden ingezet voor dit plan zijn in eigendom van de gemeente.

3.2 Civiel technische kosten Bouw- en Woonrijp maken

De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn onder andere het verwijderen van bestaande verharding, nutsleidingen, en het aansluiten van de kavels op de openbare ruimte, aanleggen van de parkeerplaatsen en een nieuwe weg. Deze werkzaamheden zullen een onderdeel worden van het totale project de versterkingswijk Wilgenbos- Wilgenhof.

3.3 Plankosten

Het budget voor de plankosten is gebaseerd op basis van vergelijking. Hierbij is rekening gehouden met de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren werkzaamheden/ onderzoeken omtrent ruimtelijkgebruik, stedenbouwkundigplan, openbare ruimte etc.

3.6 Onvoorzien

Voor onvoorzien is € 39.900,- gerekend over de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Dit is het gebruikelijk percentage voor de fase waarin het project zich nu bevindt.

4. Opbrengsten

Alle opbrengsten zijn exclusief btw. In de tabel hieronder is de opbrengstenbegroting weergegeven.

Particuliere kaveluitgifte

sociale huur
midden huur
2[^]1 kap woningen

6 stuk	€	15.000	€	90.000
3 stuk	€	17.500	€	52.500
6 stuk	€	26.000	€	156.000
m2			€	-
m2			€	-
m2			€	-
Totaal		15	€	298.500
Totaal opbrengsten			€	298.500

Tabel 2: overzicht van alle opbrengsten

4.1 Kavelprijs

Voor de opbrengsten is de Notitie Grondprijzen als uitgangspunt gehanteerd. De daarin vastgelegde prijs voor kavels voor sociale huurwoningen (A) is € 15.000,- per kavel.

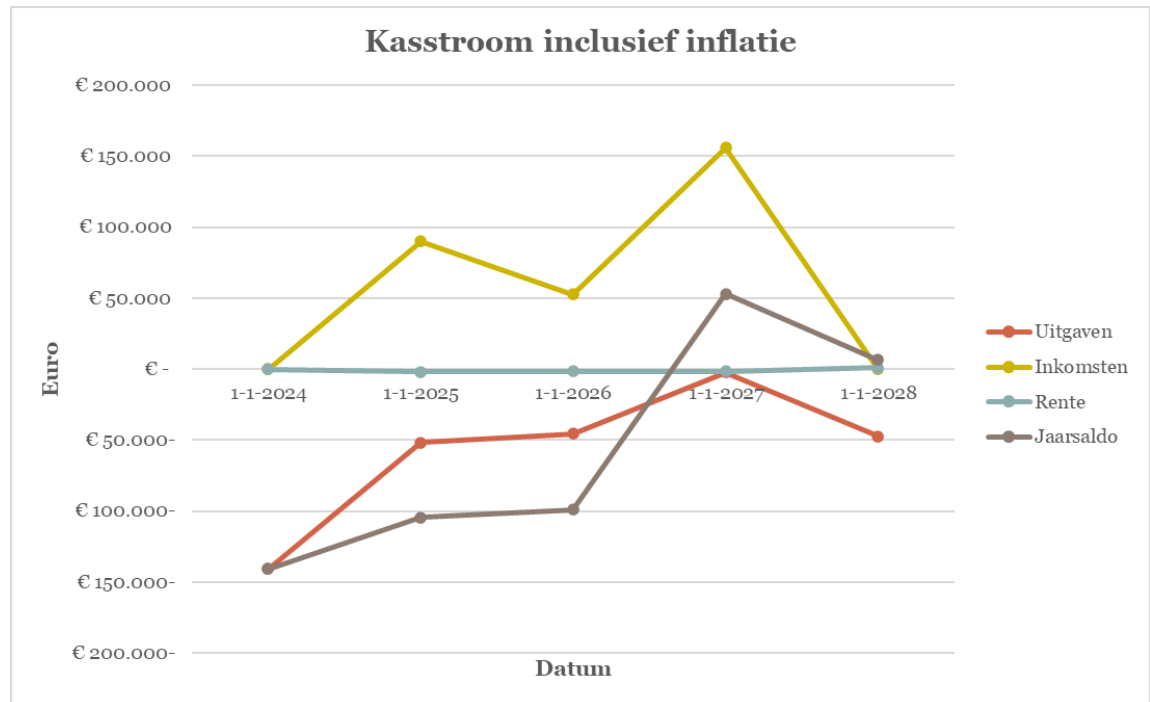
In de Notitie is opgenomen dat de grondprijzen voor projectmatige bouw, dus in dit geval zowel voor de midden huurwoningen als de 2[^]1-kapwoningen, comparatief of residueel worden bepaald waarbij de ondergrens de prijs van de grondgebonden sociale huurwoningen is. De 3 kavels voor midden huur (B): te verkopen aan de woningbouwstichting, zijn gebaseerd op basis van de comparatieve methode ad € 17.000,-. De 6 kavels voor 2[^]1-kapwoningen (C): te verkopen aan een ontwikkelaar zijn op basis van de comparatieve methode a 26.000,- per kavel.



5. Fasering

- Verwacht wordt dat in 2024 en 2025 het terrein bouwrijp wordt gemaakt.
- De verkoop van de sociale-huur woningen staat gepland in 2025, de midden-huur in het jaar 2026 en de 2^e kap in het jaar 2027.

Onderstaande grafiek laat het volgende zien. De kosten worden voornamelijk in het jaar 2024 en 2025 gemaakt, dit heeft te maken met de kosten voor het bouwrijpmaken. Vanaf 2025 worden de inkomsten uit de verkoop van bouwkvavels verwacht.



6. Risico's en Financieel eindresultaat

6.1 Risico's

Het bepalen van de omvang van de risico's is van wezenlijk belang. Deze wordt vooral beïnvloed door de hoogte van de rente, de hoogte van de kavelprijzen en de inflatie op de kosten. In de onderstaande risicoanalyse zijn deze parameters aan de hand van verschillende scenario's doorgerekend. Het risico wordt daarbij bepaald aan de hand van het effect van dit scenario maal de kans dat dit scenario werkelijkheid wordt.

- Rentestijging van 1%
- Kavelprijs verlagen met 10%
- Stijging van de bouw en woonrijp kosten 10 %.
- Inflatie stijging met 1%

Risico's	Gevolg	Kans	Totaal
BRM stijgen 10%	€ -19.000	50%	€ -10.000
kavelprijs daling 10%	€ -29.850	10%	€ -3.000
rente stijging 1%	€ -7.614	50%	€ -4.000
Inflatie stijging 1%	€ - 5.221	50%	€ -3.000
Totaal	€ 61.685		€ 20.000

Geconcludeerd kan worden dat het dalen van de grondprijs het grootste risico is. Het effect is € 29.850,- negatiever.

De kans is echter niet groot dat alle effecten zich tegelijkertijd voordoen. In bovenstaande tabel is daarom een inschatting gemaakt van de kans dat zich een bepaald scenario voordoet in relatie tot het effect. Op deze manier wordt het uiteindelijke risicoprofiel bepaald. Het totale risico is hiermee berekend op € 20.000,-

6.2 Financieel eindresultaat

Financiering

Resultaten	Samenvatting	
Kosten	€	279.390
Kosten met inflatie	€	287.782
Saldo inflatie kosten	€	8.392
Opbrengsten	€	298.500
Opbrengsten met inflatie	€	298.500
Saldo inflatie opbrengsten	€	-
Resultaat voor rente	€	10.718
Rente	€	-4.342
Resultaat		
Eindwaarde	€	6.376 31-12-2028
Contante waarde	€	5.890 1-1-2024

De grondexploitatie Willem Alexander School Uithuizen eindigt per 31-12-2028 met een matige positief saldo van € 6.376,- Dit betekent dat het plan financieel haalbaar is om te ontwikkelen.

Bijlage

plangebied



Naam project	- school J.F. Kennedylaan Uithui
Opdrachtgever	
Ordernummer	
Status	definitief 31 januari 2024

Parameters	2%
Inflatie kosten	2,60%
Inflatie baten	0,00%
Rente	1,49%
Startjaar	2024
Eindjaar	2028
Actueel jaar	2024

Alle bedragen zijn exclusief BTW

1-jan
31-dec

Investerings/kosten	Begroten		Prijs per eenheid	Totaal	Restant	Fasere CW					Cumulatief 2024-2028	Fasere Geindexeerd					Geindexeerd Cumulatief 2024-2028	
	Aantal	Eenheid		Begroot		2024	2025	2026	2027	2028		2024	2025	2026	2027	2028		
Verervingen																		
Totaal gronden en opstellen				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Planontwikkeling																		
Ruimtelijke Ordening	1 post	€	9.500	€ 9.500	€ 9.500	€ 9.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.500	2,60% € 9.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.500	
Projectontwikkeling en management	1 post	€	17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 10.200	€ 1.700	€ 1.700	€ 1.700	€ 1.700	€ 17.000	2,60% € 10.200	€ 1.744	€ 1.790	€ 1.836	€ 1.884	€ 17.454	
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,60% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Voorbereiding& Toezicht BRM	0 %	€	229.900	€ 22.990	€ 22.990	€ 13.794	€ 4.598	€ 2.299	€ -	€ 2.299	€ 22.990	2,60% € 13.794	€ 4.718	€ 2.420	€ -	€ 2.548	€ 23.479	
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,60% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,60% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,60% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totaal planontwikkeling				€ 49.490	€ 49.490	€ 33.494	€ 6.298	€ 3.999	€ 1.700	€ 3.999	€ 49.490	€ 33.494	€ 6.462	€ 4.210	€ 1.836	€ 4.431	€ 50.433	
groen aanleg																		
groen	1.000 m2	€	20	€ 20.000	€ 20.000	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ 10.000	€ 20.000	2,60% € -	€ -	€ 10.527	€ -	€ 11.081	€ 21.608	
bomen en hagen	1 post	€	13.750	€ 13.750	€ 13.750	€ -	€ -	€ 6.875	€ -	€ 6.875	€ 13.750	2,60% € -	€ -	€ 7.237	€ -	€ 7.618	€ 14.856	
Totaal groen kosten				€ 33.750	€ 33.750	€ -	€ -	€ 16.875	€ -	€ 16.875	€ 33.750	€ -	€ -	€ 17.764	€ -	€ 18.700	€ 36.464	
Civieltechnische kosten BRM grondwerk en riolering																		
verwijderen bestaande verharding en groen	3.850 m2	€	5,0	€ 19.250	€ 19.250	€ 13.475	€ 5.775	€ -	€ -	€ -	€ 19.250	2,60% € 13.475	€ 5.925	€ -	€ -	€ -	€ 19.400	
grondverbetering (25cm)	1.000 m2	€	10	€ 10.000	€ 10.000	€ 7.000	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	2,60% € 7.000	€ 3.078	€ -	€ -	€ -	€ 10.078	
aanleg DWA+RWVA riool	75 m1	€	500	€ 37.500	€ 37.500	€ 26.250	€ 11.250	€ -	€ -	€ -	€ 37.500	2,60% € 26.250	€ 11.543	€ -	€ -	€ -	€ 37.793	
aanleg weg	375 m2	€	25	€ 9.375	€ 9.375	€ 6.563	€ 2.813	€ -	€ -	€ -	€ 9.375	2,60% € 6.563	€ 2.886	€ -	€ -	€ -	€ 9.448	
aanleg voetpaden	225 m2	€	25	€ 5.625	€ 5.625	€ 3.938	€ 1.688	€ -	€ -	€ -	€ 5.625	2,60% € 3.938	€ 1.731	€ -	€ -	€ -	€ 5.669	
aanleg parkeerplaatsen	250 m2	€	25	€ 6.250	€ 6.250	€ 4.375	€ 1.875	€ -	€ -	€ -	€ 6.250	2,60% € 4.375	€ 1.924	€ -	€ -	€ -	€ 6.299	
aanleg inritten	60 m2	€	40	€ 2.400	€ 2.400	€ 1.680	€ 720	€ -	€ -	€ -	€ 2.400	2,60% € 1.680	€ 739	€ -	€ -	€ -	€ 2.419	
riolaansluiting	16 stuks	€	600	€ 9.600	€ 9.600	€ 6.720	€ 2.880	€ -	€ -	€ -	€ 9.600	2,60% € 6.720	€ 2.955	€ -	€ -	€ -	€ 9.675	
nieuw/ verplaatsing lichtmasten	1 post	€	10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 7.000	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	2,60% € 7.000	€ 3.078	€ -	€ -	€ -	€ 10.078	
woonrijp verharding/ erfscheiding				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,60% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
aansluiting J.F. Kennedylaan	1,00 pst	€	10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	2,60% € 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	
rijbaan	375 m2	€	45	€ 16.875	€ 16.875	€ -	€ -	€ 8.438	€ -	€ 8.438	€ 16.875	2,60% € -	€ -	€ 8.882	€ -	€ 9.350	€ 18.232	
voetpaden	225 m2	€	35	€ 7.875	€ 7.875	€ -	€ -	€ 3.938	€ -	€ 3.938	€ 7.875	2,60% € -	€ -	€ 4.145	€ -	€ 4.363	€ 8.508	
parkeerplaatsen	250 m2	€	40	€ 10.000	€ 10.000	€ -	€ -	€ 5.000	€ -	€ 5.000	€ 10.000	2,60% € -	€ -	€ 5.263	€ -	€ 5.541	€ 10.804	
inritten	60 m2	€	25	€ 1.500	€ 1.500	€ -	€ -	€ 750	€ -	€ 750	€ 1.500	2,60% € -	€ -	€ 790	€ -	€ 831	€ 1.621	
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,60% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totaal Civieltechnische kosten BRM				€ 156.250	€ 156.250	€ 87.000	€ 33.000	€ 18.125	€ -	€ 18.125	€ 156.250	€ 87.000	€ 33.858	€ 19.080	€ -	€ 20.085	€ 160.023	
Onvoorzien/winst/risico	20% pct	€	199.500	€ 39.900	€ 39.900	€ 20.252	€ 11.184	€ 4.171	€ 423	€ 3.869	€ 39.900	2,60% € 20.252	€ 11.475	€ 4.391	€ 457	€ 4.287	€ 40.863	
Financieringskosten																		
Totaal investeringen				€ 279.390	€ 279.390	€ 140.746	€ 50.482	€ 43.170	€ 2.123	€ 42.868	€ 279.390	€ 140.746	€ 51.795	€ 45.444	€ 2.293	€ 47.503	€ 287.782	
Desinvesteringen/opbrengsten																		
Particuliere kaveluitgifte																		
sociale huur	6 stuk	€	15.000	€ 90.000	€ 90.000	€ -	€ 90.000	€ -	€ -	€ -	€ 90.000	0,00% € -	€ 90.000	€ -	€ -	€ -	€ 90.000	
midden huur	3 stuk	€	17.500	€ 52.500	€ 52.500	€ -	€ -	€ 52.500	€ -	€ -	€ 52.500	0,00% € -	€ -	€ 52.500	€ -	€ -	€ 52.500	
2*1 kap woningen	6 stuk	€	26.000	€ 156.000	€ 156.000	€ -	€ -	€ -	€ 156.000	€ -	€ 156.000	0,00% € -	€ -	€ -	€ 156.000	€ -	€ 156.000	
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	m2			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	m2			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	m2			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totaal	15			€ 298.500	€ 298.500	€ -	€ 90.000	€ 52.500	€ 156.000	€ -	€ 298.500	€ -	€ 90.000	€ 52.500	€ 156.000	€ -	€ 298.500	
Totaal opbrengsten				€ 298.500	€ 298.500	€ -	€ 90.000	€ 52.500	€ 156.000	€ -	€ 298.500	€ -	€ 90.000	€ 52.500	€ 156.000	€ -	€ 298.500	
Financiering Resultaten	Samenvatting			Begroot		2024	2025	2026	2027	2028	Cumulatief 2024-2028							
						2024	2025	2026	2027	2028								
Kosten	€	279.390		€ 279.390	€ 279.390	€ 140.746	€ 50.482	€ 43.170	€ 2.123	€ 42.868	€ 279.390	€ 140.746	€ 50.482	€ 43.170	€ 2.123	€ 42.868	€ -	€ 279.390
Kosten met inflatie	€	287.782				€ 140.746	€ 51.795	€ 45.444	€ 2.293	€ 47.503	€ 287.782	€ 140.746	€ 51.795	€ 45.444	€ 2.293	€ 47.503	€ -	€ 287.782
Saldo inflatie kosten	€	8.392									€ 8.392							€ 8.392
Opbrengsten	€	298.500		€ 298.500	€ 298.500	€ -	€ 90.000	€ 52.500	€ 156.000	€ -	€ 298.500	€ -	€ 90.000	€ 52.500	€ 156.000	€ -	€ -	€ 298.500
Opbrengsten met inflatie	€	298.500				€ -	€ 90.000	€ 52.500	€ 156.000	€ -	€ 298.500	€ -	€ 90.000	€ 52.500	€ 156.000	€ -	€ -	€ 298.500
Saldo inflatie opbrengsten	€	-									€ -							€ -
Resultaat voor rente	€	10.718		€ 19.110	€ 19.110													
Rente	€	-4.342				€ -	€ -2.097	€ -1.559	€ -1.477	€ 791	€ -4.342							
Resultaat																		
Eindwaarde	€	6.376	31-12-2028															
Contante waarde	€	5.890	1-1-2024															