

Oppervlakte

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 225.986 m². Dit is exclusief het aanwezige water (Beilerstroom: eigendom waterschap), de bestaande weg (Lieving: eigendom gemeente) en het bestaande bosje (deels eigendom Staatsbosbeheer) (zie onderstaande tekening). De gemeente heeft in totaal 252.912 m² in eigendom.

*Boekwaarde*

De gronden zijn eind 2007 gekocht. De boekwaarde van de gronden is opgenomen in de berekening. De boekwaarde heeft een waarde van ca. € 30,00 per m² (bruto plangebied), dit is inclusief de rentekosten die er inmiddels gemaakt zijn.

Woningbouwprogramma

In het visiedocument 'Het buurtschap groeit' zijn twee organische modellen uitgewerkt: 3 en 6 woningen per ha. Stedenbouwkundig gezien is het model van 150 woningen (6 woningen per ha, bij een brutogebied van 25 ha.) prima haalbaar.

Parameters

De plan heeft een geschatte looptijd van ca. 18 jaar. Gedurende deze periode genereert een plan rentekosten en renteopbrengsten. Deze zijn in het grondexploitatiemodel door gerekend.

Milieuvoorzieningen en grondonderzoek

Bij de aankoop van de gronden is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Bij het daadwerkelijk afvoeren van grond, door bouwactiviteiten, zal de kwaliteit van de grond wel opnieuw moeten worden aangetoond. Het uitgangspunt is dat de grond ter plaatse verwerkt wordt.

Bouw- en woonrijp maken

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemers (de kopers) de kavel zelf bouw- en woonrijp gaan maken. Met andere woorden: de koper moet er zelf voor zorgen dat zijn kavel bereikbaar wordt (kavelweg), er openbaar groen wordt aangelegd (berm) en er regenwateropslag plaatsvindt (sloot of vijver). Daarnaast zorgt de koper zelf voor riolering en energievoorziening. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente minimaal investeert in het gebied.

Te maken (gemeentelijke) kosten

In de gemeentelijke exploitatiebegroting zijn uitsluitend kosten opgenomen voor de toekomstige opwaardering van de toegangsweg "Lieving" (upgraden riolering en herstraten) en plankosten van de gemeentelijke organisatie gedurende de gehele looptijd van de exploitatie. Tevens is er geld geraamd voor het bekostigen van het marketingplan.

Opbrengsten

Op basis van de systematiek zijn we uitgekomen op een grondprijs van € 55,00 per m² (excl. BTW). Dit is voor de koper een prijs van (afgerond) € 65,00 per m².

Resultaat

Hieronder volgt een korte samenvatting van de gemeentelijke grondexploitatie. Dit zijn afgeronde bedragen.

Boekwaarde per 1-1-2015:	€ 6.895.777,00
Gemeentelijke infrakosten (o.a. 'Lieving')	€ 752.701,00
Plankosten, begeleiding	€ 965.117,00 +
Totaal	€ 8.613.595,00
Rentekosten en inflatie	€ 2.646.581,00 +
Benodigd krediet:	€ 11.260.176,00
Ingeschatte opbrengsten	€ 11.226.829,00 -
Resultaat (Netto Contante Waarde)	€ 33.347,00 -/-

Op een grondexploitatie van ruim € 11 miljoen is dit resultaat 'neutraal' te noemen.

Uitvoeringskrediet

Voor het maken van de kosten gedurende de totale looptijd van het plan is een uitvoeringskrediet nodig van ca. € 6.000.000,00. Dit zijn de totale kosten minus het krediet van ca. € 5,3 miljoen dat in december 2007 door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld.