

Grondexploitatie Goirle - Locatie Goirle

Gemeente Goirle



projectnummer: Sportvelden Goirle/2023/PdW/def
variant: Variant 1
versie: Def
printdatum: 19 december 2023

Goirle - Locatie Goirle

Parameters

Projectgegevens

Algemeen

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| - projectnaam | Goirle - Locatie Goirle |
| - opdrachtgever | Gemeente Goirle |
| - kenmerk | Sportvelden Goirle/2023/PdW/def |
| - prijspeil | 2023 |
| - variant | Variant 1 |
| - versie | Def |
| - datum | 19 december 2023 |
| - opgesteld door | 5.1,2,e |
| - gecontroleerd door | 5.1,2,e |

De essentie bv

Hambakenwetering 5
5231 DD 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 744 0182
www.ditideessentie.nl
info@ditideessentie.nl

Belangrijke data

| | | |
|-------------------------------|------|------------------|
| - startdatum | 2024 | 1 januari 2024 |
| - goedkeuring bestemmingsplan | 2025 | |
| - einddatum | 2027 | 31 december 2027 |

Percentages, rente en inflatie

Rente

| | Voor BP | | Na BP | |
|-------------------------|---------|------|-------|------|
| - kosten (EV) | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| - kosten (VV) | 95,0% | 5,0% | 95,0% | 5,0% |
| - kosten (samengesteld) | | 5,0% | | 5,0% |
| - opbrengsten | | 0,0% | | 0,0% |
| - contante waarde | | 5,0% | | 5,0% |

Inflatie

| | |
|---------------|------|
| - kosten | 1,5% |
| - opbrengsten | 1,5% |

Overige gegevens

Onvoorzien

| | |
|----------------|-----------|
| - onvoorzien | 10,0% |
| - plan variant | Variant 2 |

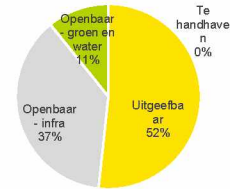
Goirle - Locatie Goirle

Kosten en opbrengsten - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle
 projectnummer: Sportvelden Goirle/2023/PdW/def
 prijspeil: 2023
 variant: Variant 1
 versie: Def

datum: 19 december 2023
 opgesteld door: 5.1.2.e
 gecontroleerd door: 5.1.2.e

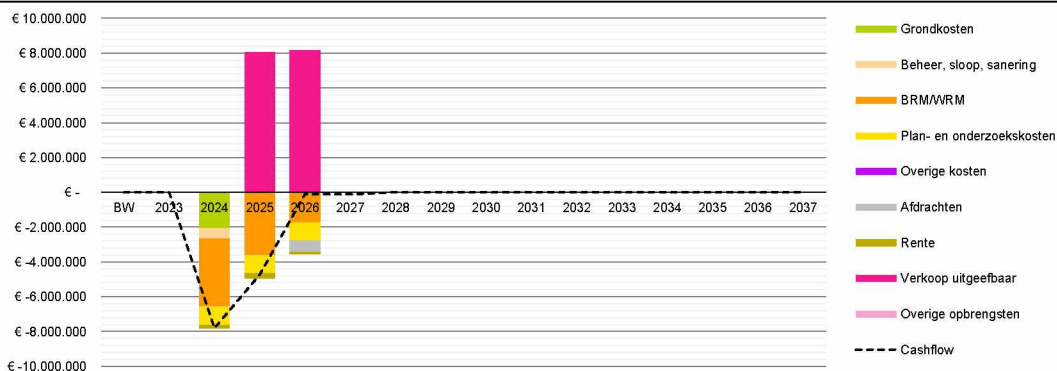
| Ruimtegebruik | | Totaal |
|--|---------------|-----------------|
| Bruto plangebied | 100,0% | 13,70 ha |
| Te handhaven | 0,0% | 0,00 ha |
| Netto plangebied | 100,0% | 13,70 ha |
| Netto plangebied | 100,0% | 13,70 ha |
| Uitgeefbaar | 51,7% | 7,08 ha |
| Openbaar - infra | 37,5% | 5,14 ha |
| Openbaar - groen en water | 10,8% | 1,48 ha |
| Aantal woningen | | 274 won |
| Gemiddeld aantal won/ha (netto plangebied) | | 20,0 won/ha |



| Overzicht kosten | Totaal | / m ² netto plangebied |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| A Historische kosten | € - | € - |
| B Verwervingskosten | € 2.055.000 | € 15,00 |
| C Beheer eigendommen | € 37.675 | € 0,28 |
| D Sloop en sanering | € 542.300 | € 3,96 |
| E Milieu en archeologie | € 82.500 | € 0,60 |
| F Bouwrijp maken | € 5.166.750 | € 37,71 |
| G Woonrijp maken | € 3.392.558 | € 24,76 |
| H Planstructurele voorzieningen | € 561.000 | € 4,09 |
| I Planontwikkelingskosten | € 2.934.835 | € 21,42 |
| J Overige kosten | € 500 | € 0,00 |
| K Bijdragen | € 632.503 | € 4,62 |
| L Kostenstijging | € 284.244 | € 2,07 |
| TOTALE KOSTEN | € 15.689.865 | € 114,52 |

| Overzicht opbrengsten | Totaal | / m ² netto plangebied |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| A Opbrengsten 1 | € 15.715.410 | € 114,71 |
| B Opbrengsten 2 | € - | € - |
| C Subsidies en bijdragen | € - | € - |
| D Overige opbrengsten | € - | € - |
| E Opbrengstenstijging | € 475.447 | € 3,47 |
| TOTALE OPBRENGSTEN | € 16.190.857 | € 118,18 |

| Resumé | Totaal | / m ² netto plangebied |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| OPBRENGSTEN -/ KOSTEN nominaal | € 309.789 | € 2,26 |
| OPBRENGSTEN -/ KOSTEN reëel | € 500.992 | € 3,66 |
| Rentekosten | € 620.067- | € 4,53- |
| SALDO OP: 31 december 2027 | € 119.075- | € 0,87- |
| NCW OP: 1 januari 2024 | € 97.963- | € 0,72- |



Goirle - Locatie Goirle

Kosten en opbrengsten - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle
 projectnummer: Sportvelden Goirle/2023/PdW/def
 prijspeil: 2023
 variant: Variant 1
 versie: Def

datum: 19 december 2023
 opgesteld door: 5.1.2.e
 gecontroleerd door: 5.1.2.e

| Kosten | aantal | e.h. | eenheidsprijs | subtotaal | totaal |
|---|------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| A Historische kosten | | | | | € - |
| 01 Boekwaarde | - | post | € - | € - | - |
| B Verwervingskosten | | | | | € 2.055.000 |
| 01 Aankoopkosten sportvelden en gebouwen Goirle | 137.000 | m ² | € 15,00 | € 2.055.000 | - |
| 02 Verplaatsingskosten | 1 | post | € - | € - | - |
| 03 | 1 | post | € - | € - | - |
| C Beheer eigendommen | | | | | € 37.675 |
| 01 Beheer plangebied | 137.000 | m ² | € 0,25 | € 34.250 | - |
| 02 | - | post | € - | € - | - |
| 03 onvoorzien | 10,0% | | € 34.250,00 | € 3.425 | - |
| D Sloop en sanering | | | | | € 542.300 |
| 01 Opschonen terrein | 137.000 | m ² | € 2,50 | € 342.500 | - |
| 02 Sanering en sloop | 4.300 | m ³ | € 35,00 | € 150.500 | - |
| 03 onvoorzien | 10,0% | | € 493.000,00 | € 49.300 | - |
| E Milieu en archeologie | | | | | € 82.500 |
| 01 Onderzoeken | 1 | post | € 75.000,00 | € 75.000 | - |
| 02 | - | post | € - | € - | - |
| 03 onvoorzien | 10,0% | | € 75.000,00 | € 7.500 | - |
| F Bouwrijp maken | | | | | € 5.166.750 |
| 01 Toegangswegen en voetpaden | 37.675 | m ² | € 89 | € 3.345.540 | - |
| 02 Parkeerplaatsen | 13.700 | m ² | € 55 | € 748.020 | - |
| 03 Groenvoorzieningen | 14.796 | m ² | € 36 | € 532.656 | - |
| 04 Bouwkavels | 70.829 | m ² | € 1 | € 70.829 | - |
| 05 onvoorzien | 10,0% | | € 4.697.045,00 | € 469.705 | - |
| G Woonrijp maken | | | | | € 3.392.558 |
| 01 Toegangswegen en voetpaden | 37.675 | m ² | € 59 | € 2.230.360 | - |
| 02 Parkeerplaatsen | 13.700 | m ² | € 36 | € 498.680 | - |
| 03 Groenvoorzieningen | 14.796 | m ² | € 24 | € 355.104 | - |
| 04 onvoorzien | 10,0% | | € 3.084.144,00 | € 308.414 | - |
| H Planstructurele voorzieningen | | | | | € 561.000 |
| 01 Aansluiten op naastgelegen plangebied | 1 | post | € 10.000,00 | € 10.000 | - |
| 02 Geluidswal | 1 | post | € 500.000,00 | € 500.000 | - |
| 03 onvoorzien | 10,0% | | € 510.000,00 | € 51.000 | - |
| I Planontwikkelingskosten | | | | | € 2.934.835 |
| 01 Plankostenscan | 30% | post | € 9.782.782,90 | € 2.934.835 | - |
| 02 | - | post | € - | € - | - |
| J Overige kosten | | | | | € 500 |
| 01 Principeverzoek | 1 | post | € 500,00 | € 500 | - |
| 02 Planschade | 1 | post | € - | € - | P.M. |
| 03 Stikstof beoordeling | 1 | post | € - | € - | P.M. |
| K Bijdragen | | | | | € 632.503 |
| 01 Afdracht Bovenwijkse voorzieningen | 70.829 | m ² | € 8,93 | € 632.503 | - |
| 02 | - | post | € - | € - | - |
| L Kostenstijging | | | | | € 284.244 |
| 01 Kostenstijging | 1 | post | € 284.243,97 | € 284.244 | - |
| Opbrengsten | | | | | |
| A Opbrengsten 1 | 274 | | | | € 15.715.410 |
| 01 Sociale huur | 41 | st | € 18.735,45 | € 770.027 | - |
| 02 Sociale koop | 41 | st | € 34.332,56 | € 1.411.068 | - |
| 03 Betaalbare koop | 110 | st | € 62.295,74 | € 6.827.614 | - |
| 04 2*1 kap duur | 41 | st | € 57.623,14 | € 2.368.311 | - |
| 05 Vrijstaand duur | 41 | st | € 105.556,93 | € 4.338.390 | - |
| E Opbrengstenstijging | | | | | € 475.447 |
| 01 Opbrengstenstijging | 1 | post | € 475.447 | € 475.447 | - |

Goirle - Locatie Goirle

Fasering - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle
projectnummer: Sportvelden Goirle/2023/PdW/def

variant: Variant 1
versie: Def

datum: 19 december 2023
opgesteld door: B.1.2.e
gecontroleerd door: B.1.2.e

| Kosten | Totaal | BW | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|---------------------------------|--------|----|------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| A Historische kosten | 0,0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B Verwervingskosten | 100,0% | | | 100,0% | | | | | | | | | | | | | |
| C Beheer eigendommen | 100,0% | | | 100,0% | | | | | | | | | | | | | |
| D Sloop en sanering | 100,0% | | | 100,0% | | | | | | | | | | | | | |
| E Milieu en archeologie | 100,0% | | | 100,0% | | | | | | | | | | | | | |
| F Bouwrijp maken | 100,0% | | | 75,0% | 25,0% | | | | | | | | | | | | |
| G Woonrijp maken | 100,0% | | | | 50,0% | 50,0% | | | | | | | | | | | |
| H Planstructurele voorzieningen | 100,0% | | | | 100,0% | | | | | | | | | | | | |
| I Planontwikkelingskosten | 100,0% | | | 33,0% | 34,0% | 33,0% | | | | | | | | | | | |
| J Overige kosten | 100,0% | | | | | 100,0% | | | | | | | | | | | |
| K Bijdragen | 100,0% | | | | | 100,0% | | | | | | | | | | | |
| Opbrengsten | Totaal | BW | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
| A Opbrengsten 1 | 100,0% | | | | 50,0% | 50,0% | | | | | | | | | | | |
| B Opbrengsten 2 | 100,0% | | | | 50,0% | 50,0% | | | | | | | | | | | |
| C Subsidies en bijdragen | 100,0% | | | | 50,0% | 50,0% | | | | | | | | | | | |
| D Overige opbrengsten | 100,0% | | | | 50,0% | 50,0% | | | | | | | | | | | |

Goirle - Locatie Goirle

Renteberekening - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle
projectnummer: Sportvelden Goirle/2023/PdVW/def

variant: Variant 1
versie: Def

datum: 19 december 2023
opgesteld door: [naam]
gecontroleerd door: [naam]

Uitgangspunten renteberekening

| | | |
|------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Data: | Rente: | Kosten- en opbrengstenstijging |
| Startdatum: 2024 | Rente kosten voor BP: 5,0% | Kostenstijging: 1,5% |
| Daum BP: 2025 | Rente kosten na BP: 5,0% | Opbrengstenstijging: 1,5% |
| Einddatum: 2027 | Rente opbrengsten: 0,0% | |
| | Rente ov: 5,0% | |

| Kosten | Totaal | BW | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|---------------------------------|--------------|----|------|-------------|-------------|-------------|------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| A Historische kosten | € 2.055.000 | | | € 2.055.000 | | | | | | | | | | | | | |
| B Verwervingskosten | € 37.675 | | | € 37.675 | | | | | | | | | | | | | |
| C Beheer eigendommen | € 542.300 | | | € 542.300 | | | | | | | | | | | | | |
| D Sloop en sanering | € 82.500 | | | € 82.500 | | | | | | | | | | | | | |
| E Milieu en archeologie | € 5.186.750 | | | € 3.875.082 | € 1.291.667 | | | | | | | | | | | | |
| F Bouwrijp maken | € 3.382.558 | | | | € 1.686.279 | € 1.696.279 | | | | | | | | | | | |
| G Woonrijp maken | € 561.000 | | | | € 561.000 | | | | | | | | | | | | |
| H Planstructurele voorzieningen | € 2.934.835 | | | € 868.486 | € 997.644 | € 868.496 | | | | | | | | | | | |
| I Planontwikkelingskosten | € 500 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| J Overige kosten | € 632.503 | | | | | | | € 632.503 | | | | | | | | | |
| K Bijdragen | € 15.405.621 | | | € 7.561.033 | € 4.546.810 | € 3.297.778 | | | | | | | | | | | |
| Netto kosten | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| L Kostenstijging | Totaal | BW | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|---------------------------------|--------------|----|------|-------------|-------------|-------------|------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| A Historische kosten | € 15.355 | | | € 15.355 | | | | | | | | | | | | | |
| B Verwervingskosten | € 282 | | | € 282 | | | | | | | | | | | | | |
| C Beheer eigendommen | € 4.052 | | | € 4.052 | | | | | | | | | | | | | |
| D Sloop en sanering | € 816 | | | € 816 | | | | | | | | | | | | | |
| E Milieu en archeologie | € 58.126 | | | € 23.955 | € 29.172 | | | | | | | | | | | | |
| F Bouwrijp maken | € 102.637 | | | | € 38.309 | € 64.328 | | | | | | | | | | | |
| G Woonrijp maken | € 12.870 | | | | € 12.870 | | | | | | | | | | | | |
| H Planstructurele voorzieningen | € 66.500 | | | € 7.237 | € 22.535 | € 36.728 | | | | | | | | | | | |
| I Planontwikkelingskosten | € 19 | | | | | € 19 | | | | | | | | | | | |
| J Overige kosten | € 23.986 | | | | | | | € 23.986 | | | | | | | | | |
| K Bijdragen | € 15.689.865 | | | € 7.517.529 | € 4.649.496 | € 3.422.830 | | | | | | | | | | | |
| Totale kosten | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Opbrengsten | Totaal | BW | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|------------------------------|--------------|----|------|------|-------------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| A Opbrengsten 1 | € 15.715.410 | | | | € 7.857.705 | € 7.857.705 | | | | | | | | | | | |
| B Opbrengsten 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C Subsidies en bijdragen | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D Overige opbrengsten | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Netto opbrengsten | € 15.715.410 | | | | € 7.857.705 | € 7.857.705 | | | | | | | | | | | |
| E Opbrengstenstijging | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A Opbrengsten 1 | € 475.447 | | | | € 177.460 | € 297.987 | | | | | | | | | | | |
| B Opbrengsten 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C Subsidies en bijdragen | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D Overige opbrengsten | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totale opbrengsten | € 16.190.857 | | | | € 8.035.165 | € 8.155.692 | | | | | | | | | | | |

| Jaarsaldo's, rente en cashflow | Totaal | BW | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|--------------------------------|-----------|----|------|-------------|-------------|-------------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Jaarsaldo (exclusief rente) | € 800.992 | | | € 7.617.529 | € 3.385.668 | € 4.732.853 | | | | | | | | | | | |
| Rente | € 820.067 | | | € 190.438 | € 305.757 | € 118.201 | € 5.670 | | | | | | | | | | |
| Jaarsaldo (inclusief rente) | € 119.075 | | | € 7.807.968 | € 3.079.911 | € 4.814.852 | € 5.670 | | | | | | | | | | |
| Financieringsbehoefte | | | | € 7.807.968 | € 4.728.056 | € 113.405 | € 119.075 | | | | | | | | | | |
| NCW | € 97.963 | | | | | | | | | | | | | | | | |

Cashflow grafiek



Goirle - Locatie Goirle

Opex - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle
projectnummer: Sportvelden Goirle/2023/PdVW/def variant: Variant 1
prijspeil: 2023 versie: Def

datum: 19 december 2023
opgesteld door: B.1.2.a
gecontroleerd door: B.1.2.a

| Gegevens | Sociale huur | Sociale koop | Betaalbare koop | 2*1 kap duur | Vrijstaand duur | |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| A Per woning | | | | | | |
| Bruto oppervlak / won (m ² bvo) | 110 m ² | 149 m ² | 165 m ² | 175 m ² | 200 m ² | |
| Bruto/netto verhouding in woning | 75% | 75% | 75% | 75% | 78% | |
| Netto oppervlak / won (m ² go) | 83 m ² | 112 m ² | 124 m ² | 131 m ² | 156 m ² | |
| Kaveloppervlak | 90 m ² | 110 m ² | 140 m ² | 400 m ² | 750 m ² | |
| B Totalen | | | | | | |
| Aantal woningen | 41 won | 41 won | 110 won | 41 won | 41 won | 274 won |
| Bruto oppervlak totaal (m ² bvo) | 4.521 m ² | 6.124 m ² | 18.084 m ² | 7.193 m ² | 8.220 m ² | |
| Netto oppervlak totaal (m ² bvo) | 3.391 m ² | 4.593 m ² | 13.563 m ² | 5.394 m ² | 6.412 m ² | |
| Opbrengsten | Sociale huur | Sociale koop | Betaalbare koop | 2*1 kap duur | Vrijstaand duur | |
| A Per woning | | | | | | |
| Huurprijs/maand/won (incl btw) | € 808,06 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | |
| BAR | 4,0% | 0,0% | 0,0% | 0% | 0% | |
| Opbrengst VON / m ² g | € 2.938 | € 3.177 | € 3.273 | € 3.810 | € 4.006 | |
| Opbrengst VON / won | € 242.418 | € 355.000 | € 405.000 | € 500.000 | € 625.000 | |
| BTW 21% | € 42.073 | € 61.612 | € 70.289 | € 86.777 | € 108.471 | |
| Opbrengst excl. BTW / won | € 200.345 | € 293.388 | € 334.711 | € 413.223 | € 516.529 | |
| B Totalen | | | | | | |
| Opbrengst VON totaal | € 9.963.380 | € 14.590.500 | € 44.388.000 | € 20.550.000 | € 25.687.500 | |
| BTW totaal | € 1.729.182 | € 2.532.236 | € 7.703.702 | € 3.566.529 | € 4.458.161 | |
| Opbrengst excl. BTW totaal | € 8.234.198 | € 12.058.264 | € 36.684.298 | € 16.983.471 | € 21.229.339 | |
| Kosten | Sociale huur | Sociale koop | Betaalbare koop | 2*1 kap duur | Vrijstaand duur | |
| A Per woning Basis | | | | | | |
| Directe bouwkosten / m ² bvo | € 1.300 | € 1.369 | € 1.300 | € 1.600 | € 1.618 | |
| Totale directe bouwkosten / won | € 143.000 | € 203.981 | € 214.500 | € 280.000 | € 323.600 | |
| Bijkomende kosten 24% | € 34.320 | € 48.955 | € 51.480 | € 67.200 | € 77.664 | |
| AK 3% | € 4.290 | € 6.119 | € 6.435 | € 8.400 | € 9.708 | |
| Totaal bouwkosten / won | € 181.610 | € 259.056 | € 272.415 | € 355.600 | € 410.972 | |
| B Totalen | | | | | | |
| Totale directe bouwkosten | € 5.877.300 | € 8.383.619 | € 23.509.200 | € 11.508.000 | € 13.299.960 | |
| Totaal AK | € 176.319 | € 251.509 | € 705.276 | € 345.240 | € 398.999 | |
| Totaal bijkomende kosten | € 1.410.552 | € 2.012.069 | € 5.642.208 | € 2.761.920 | € 3.191.990 | |
| Totaal bouwkosten | € 7.464.171 | € 10.647.196 | € 29.856.684 | € 14.615.160 | € 16.890.949 | € 72.009.989 |
| Resultaat | Sociale huur | Sociale koop | Betaalbare koop | 2*1 kap duur | Vrijstaand duur | |
| A Per woning | | | | | | |
| Bruto resultaat / won | € 18.735 | € 34.333 | € 62.296 | € 57.623 | € 105.557 | |
| Af 0% resultaat over opbrengst exc. BTW | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| Netto resultaat / won | € 18.735 | € 34.333 | € 62.296 | € 57.623 | € 105.557 | |
| netto resultaat / m ² bvo | € 170 | € 230 | € 378 | € 329 | € 528 | |
| kaveloppervlak | 90 m ² | 110 m ² | 140 m ² | 400 m ² | 750 m ² | |
| netto resultaat / m ² kaveloppervlak | € 208 | € 312 | € 445 | € 144 | € 141 | |
| B Totalen | | | | | | |
| Netto resultaat | € 770.027 | € 1.411.068 | € 6.827.614 | € 2.368.311 | € 4.338.390 | € 14.945.382 |

Goirle - Locatie Goirle

Ruimtebalans - Variant 1

opdrachtgever: Gemeente Goirle
projectnummer: Sportvelden Goirle/2023/PdW/def variant: Variant 1
prijspeil: 2023 versie: Def

datum: 19 december 2023
opgesteld door: S.1.2.e
gecontroleerd door: S.1.2.e

Ruimtegebruik

| Variant | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| Uitgeefbaar | 70.829 m ² | 52% |
| Groen | 14.796 m ² | 10,8% |
| Verharding | 37.675 m ² | 27,5% |
| Half verharding (parkeren) | 13.700 m ² | 10% |
| Netto plangebied | 137.000 m² | 137.000 m ² |
| Te handhaven | 0 m ² | |