



Grondexploitaties sportparken Goirle

Inleiding

Om de juiste afweging te maken is het nodig om inzichtelijk te krijgen wat de kosten en baten van de locaties Sportpark de Krim en Sportpark Wildenberg zijn. Voor de op te stellen grondexploitaties is de locatie van het Riels Kwadrant buiten beschouwing gelaten, de kosten hiervoor zitten in de investeringsraming opgesteld door KYBYS B.V.

Voor de locaties zijn op basis van een residuele berekening de aantallen en grondwaardes bepaald waarin op basis van de in de woningbouwopgave de 30-40-30 regeling is opgenomen. Dit houdt in dat er tot 70% betaalbare woningbouw is opgenomen in de grondexploitatie. Uitgangspunt in de berekening is dat er circa 20 woningen per hectare worden gerealiseerd op beide locaties. De uiteindelijke invulling van beide locaties zal nog uitgewerkt moeten worden in een stedenbouwkundig plan, vandaar dat deze getallen zijn opgenomen als vertrekpunt voor de berekening.

Gehanteerde gegevens

- Luchtfoto's Google Maps
- Ruimtelijkeplannen.nl
- Gis viewer De essentie voor bepalen ruimtegebruik
- Berekening stikstof voor bepalen haalbaarheid project
- Omgevingsvisie gemeente Goirle
- Programma conform 30% – 40% – 30% regeling
- Residuele berekening

Belangrijke gegevens grondexploitatie

Grondexploitatie uitgangspunten	
Startdatum	1 januari 2024
Einddatum	31 december 2028
Goedkeuring bestemmingsplan	2025
Rente	2%
Kostenstijging	2%
Opbrengstenstijging	1%
Onvoorzien	10%
Aantal woningen	Circa 20/hectare



Plangebied Sportpark de Krim



Programma locatie Sportpark de Krim

Type	Aantal	Bvo	Verhouding BVO-GO	Kavelgrootte
Sociale huur	11	110 m ²	75% - 83 m ²	90 m ²
Bereikbare koop	11	149 m ²	75% - 112 m ²	110 m ²
Betaalbare koop	28	165 m ²	75% - 124 m ²	140 m ²
2 [^] 1 kap woning	11	175 m ²	75% - 131 m ²	400 m ²
Vrijstaande woning	11	200 m ²	78% - 156 m ²	600 m ²
Totaal	72			17.120 m² uitgeefbaar
				37.800 m² plangebied

Inbrengwaarde

Voor de inbrengwaarde is gerekend met de boekwaarde op locatie De Krim per 31-12-2023 en de nog te maken investeringen in 2024

Beheer en sloop

Dit gaat om het beheer en opschonen van de locatie Sportpark de Krim, hiermee is gerekend met een kengetal van € 3/m².

Sloopkosten zijn de sloop van de kantine en verwijderen van de verharding en velden. Voor de sloopkosten (opstallen) is gerekend met een kengetal van € 35/m². Kanttekening is dat er geen rekening is gehouden met een restwaarde of een afschrijving op de gedane investeringen. Dit loopt niet via de grondexploitatie.

Milieu en archeologie

Onder de post Milieu en archeologie staat een raming voor onderzoeken die nodig zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Totaal opgenomen € 50.000.


Bouw- en woonrijp maken

Deze post is onderverdeelt in de volgende kosten: toegangswegen en voetpaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en bouwrijp maken van de kavel ten behoeve van de woningbouw. Er is geen rekening gehouden met eventuele voorzieningen of verkeersaansluitingen die buiten het plangebied liggen. De geraamde kosten liggen op € 2.3 miljoen en komen neer op circa € 60/m² netto plangebied.



Plankosten

De plankosten zijn geraamd volgens de ministeriele regeling Plankosten 2024 met tijdvak. De plankosten worden geraamd op een bedrag van € 544.713.

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak			
Resultaat			
Datum	26-4-2024	 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	
Gemeente:	Goirle		
Projectnaam:	Locatie De Krim		
Kostenverhaalsgebied:		
looptijd in jaren: 5,00 Complexiteit van het project: 108%			
<i>Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied</i>			
	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	
1.1 Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	1.031	€ 154.448	
1.2 Stedenbouwkundig plan	755	€ 113.045	
1.3 Beeldkwaliteitsplan	276	€ 41.403	
	-	€ -	
<i>Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan</i>			
2.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	2.963	€ 390.265	
2.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	
2.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	
2.4 Vestigen voorkeursrecht	-	€ -	
2.5 Inrichtingsplan Openbare ruimte	291	€ 43.337	
2.6 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	2.164	€ 268.056	
2.7 Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project	508	€ 78.872	
Totaal kostenverhaal	3.994	€ 544.713	

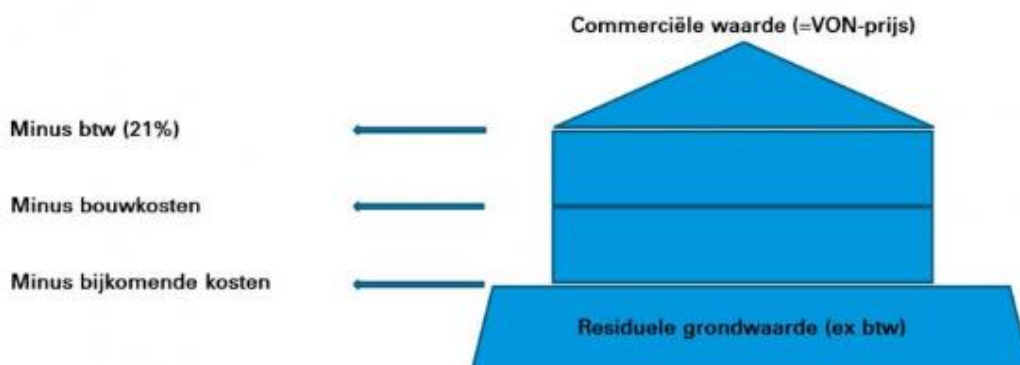
Afdrachten

Conform gemeentelijk beleid is er rekening gehouden met de een afdracht Bovenwijks van € 8,93 per vierkante meter uitgeefbaar plangebied. Dit komt neer op € 152.882.

Residuele grondopbrengsten

De residuele grondwaarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte stichtingskosten. De stichtingskosten zijn geraamd op basis van Bouwkostenkompas per regio. De stichtingskosten worden geraamd op basis van een kengetal inclusief bijkomende kosten. Om te komen tot een residuele berekening moet bij de VON – prijs de BTW van 21% afgehaald worden.

Voor een aantal woningbouw categorieën is de VON-prijs gemaximaliseerd op de vastgestelde prijzen prijspeil 2023. Dan gaat het om de sociale huurwoningen, goedkope woningen en betaalbare woningen (€ 355.000 VON). De VON-prijs is bepaald op basis van marktonderzoek en kengetallen van De essentie van projecten in de omgeving. De prijs is bepaald op basis van een normbedrag * het oppervlakte GO. De opbrengsten zijn anders dan bij woningen op Funda, dit gaat vaak om compleet ingerichte woningen (tuin, badkamer, keuken etc.) en kosten koper. De VON-prijs van de woning is vaak een casco woning die nog compleet ingericht moet worden.





Type	Aantal	Opbrengst VON Incl. btw	Bouwkosten Incl B.k.	Residuele Waarde	Totale opbrengst
Sociale huur	11	€ 242.000	€ 181.610	€ 18.735	206.090
Bereikbare koop	11	€ 355.000	€ 259.056	€ 34.332	377.658
Betaalbare koop	28	€ 405.000	€ 272.415	€ 62.295	1.744.281
2^1 kap woning	11	€ 550.000	€ 355.600	€ 98.945	1.088.400
Vrijstaande woning	11	€ 675.000	€ 410.972	€ 146.8798	1.615.672
Totaal	72				€ 5.032.101

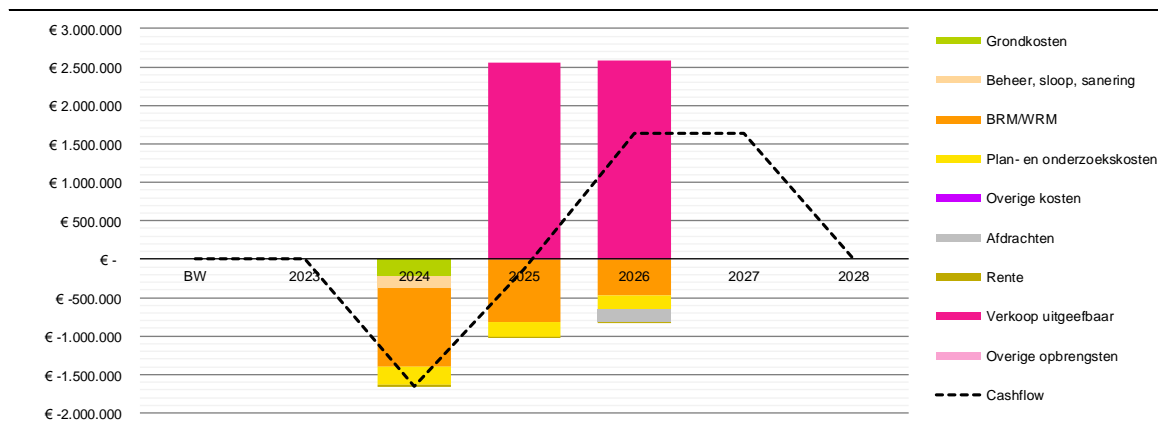
Projectresultaat

Dit resulteert in onderstaand beeld waarin er een positief saldo op eindwaarde van € 1.626.297.

Overzicht kosten		Totaal	/ m ² netto plangebied
A	Historische kosten	€ 42.144	€ 1,11
B	Verwervingskosten	€ 226.555	€ 5,99
C	Beheer eigendommen	€ 10.395	€ 0,28
D	Sloop en sanering	€ 134.750	€ 3,56
E	Milieu en archeologie	€ 55.000	€ 1,46
F	Bouwrijp maken	€ 1.354.184	€ 35,82
G	Woonrijp maken	€ 890.234	€ 23,55
H	Planstructurele voorzieningen	€ 11.000	€ 0,29
I	Planontwikkelingskosten	€ 544.713	€ 14,41
J	Overige kosten	€ -	-
K	Bijdragen	€ 152.882	€ 4,04
L	Kostenstijging	€ 85.156	€ 2,25
TOTALE KOSTEN		€ 3.507.013	€ 92,78

Overzicht opbrengsten		Totaal	/ m ² netto plangebied
A	Opbrengsten 1	€ 5.032.101	€ 133,12
B	Opbrengsten 2	€ -	-
C	Subsidies en bijdragen	€ -	-
D	Overige opbrengsten	€ -	-
E	Opbrengstenstijging	€ 101.209	€ 2,68
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 5.133.309	€ 135,80

Resumé		Totaal	/ m ² netto plangebied
OPBRENGSTEN -/- KOSTEN nominaal		€ 1.610.244	€ 42,60
OPBRENGSTEN -/- KOSTEN reëel		€ 1.626.297	€ 43,02
Rentekosten		€ 35.308-	€ 0,93-
SALDO OP:	31 december 2027	€ 1.590.989	€ 42,09
NCW OP:	1 januari 2024	€ 1.508.762	€ 39,91





Van den Wildenberg Variant 1



Programma locatie Van den Wildenberg

Type	Aantal	Bvo	Verhouding BVO-GO	Kavelgrootte
Sociale huur	65	110 m ²	75% - 83 m ²	90 m ²
Bereikbare koop	65	149 m ²	75% - 112 m ²	110 m ²
Betaalbare koop	170	165 m ²	75% - 124 m ²	140 m ²
2 [^] 1 kap woning	65	175 m ²	75% - 131 m ²	400 m ²
Vrijstaande woning	65	200 m ²	78% - 156 m ²	600 m ²
Totaal	430			101.800 m² uitgeefbaar
				215.400 m² plangebied

Kosten

Inbrengwaarde

Voor de inbrengwaarde is gerekend met de boekwaarde op locatie Van den Wildenberg per 31-12-2023 en de nog te maken investeringen in 2024. Er is geen rekening is gehouden met een restwaarde of een afschrijving op de gedane investeringen. Dit loopt niet via de grondexploitatie

Beheer en sloop

Dit gaat om het beheer van de velden en parkeerterrein van VV Riel gedurende de ontwikkeling, hiermee is gerekend met een kengetal van € 3/m².

Sloopkosten zijn de sloop van de kantine en verwijderen van de verharding en velden. Sloopkosten zijn de sloop van de kantine en verwijderen van de verharding en velden. Voor de sloopkosten is gerekend met een kengetal van € 35/m². Bij het verwijderen van het kunstgras is geen rekening gehouden met eventuele bodemvervuiling.

Milieu en archeologie

Onder de post Milieu en archeologie staat een raming voor onderzoeken die nodig zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Totaal opgenomen € 75.000.

Bouw- en woonrijp maken

Deze post is onderverdeelt in de volgende kosten: toegangswegen en voetpaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en bouwrijp maken van de kavel ten behoeve van de woningbouw. Er is geen rekening gehouden met eventuele voorzieningen of verkeersaansluitingen die buiten het plangebied liggen. De geraamde kosten liggen op € 13,4 miljoen en komen neer op circa € 60/m² netto plangebied.




Plankosten

De plankosten zijn geraamd volgens de ministeriele regeling Plankosten 2024 met tijdvak. De plankosten worden geraamd op een bedrag van € 2.320.036

Kanttekening is dat diverse grote gemeenten hebben aangegeven dat de regeling bij grotere plannen een lagere uitkomst van de plankosten laat zien dan verwacht, dit kan 30% schelen is gebleken in vergelijking met de plankosten scan zoals die was voor de Omgevingswet.

Totaal budget voor plankosten is geraamd op € 2,6 miljoen.

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak			
Resultaat			
Datum	26-4-2024	 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	
Gemeente:	Goirle		
Projectnaam:	Locatie vd Wildenberg		
Kostenverhaalsgebied:		
looptijd in jaren: 7,00 Complexiteit van het project: 110%			
Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied			
	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	
1.1 Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	3.558 €		533.639
1.2 Stedenbouwkundig plan	1.335 €		200.081
1.3 Beeldkwaliteitsplan	1.735 €		260.112
	488 €		73.446
Werzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan			
2.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	13.926 €		1.786.397
2.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-		-
2.3 Ontheiligen van onroerende zaken	-		-
2.4 Vestigen voorkeursrecht	-		-
2.5 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.476 €		219.512
2.6 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	11.727 €		1.454.419
2.7 Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project	724 €		112.466
Totaal kostenverhaal	17.484 €		2.320.036

Bijzondere kosten

In de grondexploitatie opgesteld door zowel Arcadis als bbn adviseurs is rekening gehouden met de aanlegkosten voor een geluidswal langs de Turnhoutsebaan. De reeds aanwezige geluidswal kan worden doorgetrokken. Afhankelijk van het geluidshinderonderzoek zal moeten blijken tot hoe ver deze zal moeten worden doorgetrokken. Vooralsnog is in de grondexploitatie een post opgenomen van € 500.000 voor de aanlegkosten voor een geluidswal. Voor verdere aansluitingen of ontsluitingen is in beide grondexploitaties nog geen rekening mee gehouden.

Afdrachten

Conform gemeentelijk beleid is er rekening gehouden met de een afdracht Bovenwijken van € 8,93 per vierkante meter uitgeefbaar plangebied. Dit komt neer op € 909.074.



Opbrengsten

De opbrengsten zijn gemaakt op basis van een residuele berekening waarbij het programma zoals bovenstaande is doorgerekend. Om te komen tot een residuele berekening moet bij de VON – prijs de BTW van 21% afgehaald worden.

Type	Aantal	Opbrengst VON Incl. btw	Bouwkosten Incl B.k.	Residuele Waarde	Totale opbrengst
Sociale huur	65	€ 242.000	€ 181.610	€ 18.735	€ 1.217.805
Bereikbare koop	65	€ 355.000	€ 259.056	€ 34.333	€ 2.231.616
Betaalbare koop	170	€ 405.000	€ 286.874	€ 47.837	€ 8.132.255
2^1 kap woning	65	€ 525.000	€ 359.601	€ 74.284	€ 4.828.447
Vrijstaande woning	65	€ 650.000	€ 410.972	€ 126.218	€ 8.204.175
Totaal	430				€ 24.614.298

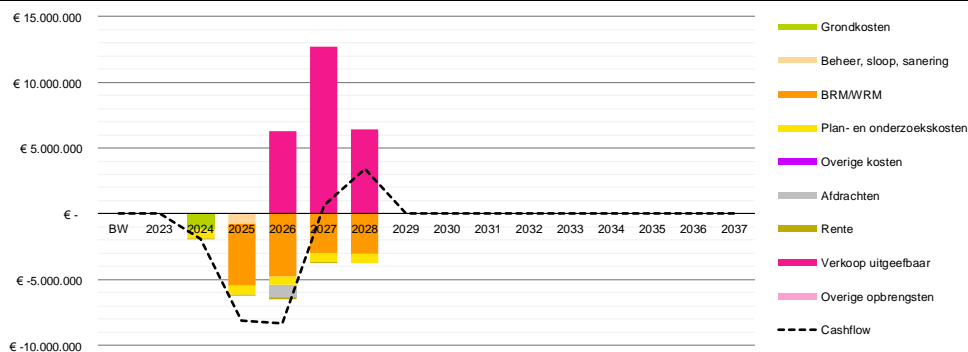
Projectresultaat

Dit resulteert in onderstaand beeld waarin er een positief saldo op eindwaarde van € 1.269.417.

Overzicht kosten		Totaal	/ m ² netto plangebied
A	Historische kosten	€ 2.491.761	€ 11,57
B	Verwervingskosten	€ 1.137.766	€ 5,28
C	Beheer eigendommen	€ 118.470	€ 0,55
D	Sloop en sanering	€ 757.900	€ 3,52
E	Milieu en archeologie	€ 82.500	€ 0,38
F	Bouwrijp maken	€ 8.491.617	€ 39,42
G	Woonrijp maken	€ 5.586.425	€ 25,94
H	Planstructurele voorzieningen	€ 561.000	€ 2,60
I	Planontwikkelingskosten	€ 3.016.047	€ 14,00
J	Overige kosten	€ -	€ -
K	Bijdragen	€ 909.074	€ 4,22
L	Kostenstijging	€ 1.065.275	€ 4,95
TOTALE KOSTEN		€ 24.217.835	€ 112,43

Overzicht opbrengsten		Totaal	/ m ² netto plangebied
A	Opbrengsten 1	€ 24.614.298	€ 114,27
B	Opbrengsten 2	€ -	€ -
C	Subsidies en bijdragen	€ -	€ -
D	Overige opbrengsten	€ -	€ -
E	Opbrengstenstijging	€ 872.954	€ 4,05
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 25.487.252	€ 118,33

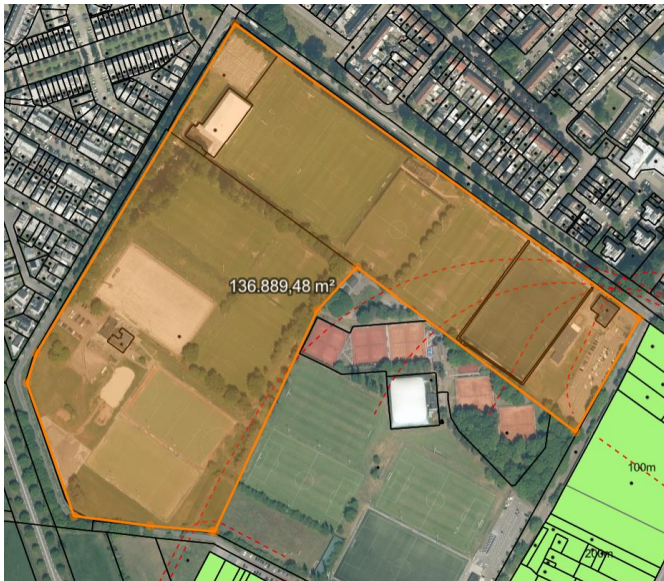
Resumé		Totaal	/ m ² netto plangebied
OPBRENGSTEN -/- KOSTEN nominaal		€ 1.461.738	€ 6,79
OPBRENGSTEN -/- KOSTEN reëel		€ 1.269.417	€ 5,89
Rentekosten		€ 364.958	€ 1,69
SALDO OP:	31 december 2028	€ 904.459	€ 4,20
NCW OP:	1 januari 2024	€ 3.076.061	€ 14,28





Van den Wildenberg variant 2

Plangebied variant



In deze variant is rekening gehouden met de milieucirkels van het naastgelegen bedrijventerrein. Binnen deze cirkels mogen geen woningen gerealiseerd worden, de functie sport zoals er nu ligt is geen probleem in deze cirkels.

Programma locatie Wildenberg

Type	Aantal	Bvo	Verhouding BVO-GO	Kavelgrootte
Sociale huur	41	110 m ²	75% - 83 m ²	90 m ²
Bereikbare koop	41	149 m ²	75% - 112 m ²	110 m ²
Betaalbare koop	110	165 m ²	75% - 124 m ²	140 m ²
2 [^] 1 kap woning	41	175 m ²	75% - 131 m ²	400 m ²
Vrijstaande woning	41	200 m ²	78% - 156 m ²	600 m ²
Totaal	274			64.600 m² uitgeefbaar
				137.000 m² plangebied

Opbredingen

De opbrengsten zijn gemaakt op basis van een residuele berekening waarbij het programma zoals hierboven weergegeven is doorgerekend.

Type	Aantal	Opbredingst VON Incl. btw	Bouwkosten Incl B.k.	Residuele Waarde	Totale opbrengst
Sociale huur	41	€ 242.000	€ 181.610	€ 18.735	€ 768.154
Bereikbare koop	41	€ 355.000	€ 259.056	€ 34.333	€ 1.407.635
Betaalbare koop	110	€ 405.000	€ 286.874	€ 47.837	€ 5.262.047
2 [^] 1 kap woning	41	€ 525.000	€ 359.601	€ 74.284	€ 3.045.636
Vrijstaande woning	41	€ 650.000	€ 410.972	€ 126.218	€ 5.174.941
Totaal	274				€ 15.658.413



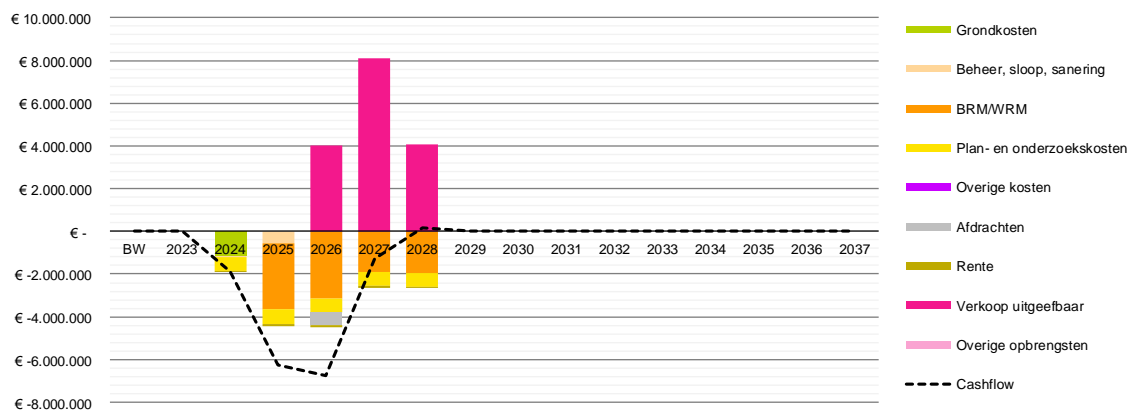
Projectresultaat

Dit resulteert in onderstaand beeld waarin er een negatief saldo op eindwaarde is van € 1.982.724.

Overzicht kosten	Totaal	/ m ² netto plangebied
A Historische kosten	€ 2.491.761	€ 18,19
B Verwervingskosten	€ 1.137.766	€ 8,30
C Beheer eigendommen	€ 75.350	€ 0,55
D Sloop en sanering	€ 542.300	€ 3,96
E Milieu en archeologie	€ 82.500	€ 0,60
F Bouwrijp maken	€ 5.406.566	€ 39,46
G Woonrijp maken	€ 3.557.004	€ 25,96
H Planstructurele voorzieningen	€ 561.000	€ 4,09
I Planontwikkelingskosten	€ 3.016.047	€ 22,01
J Overige kosten	€ -	-
K Bijdragen	€ 576.878	€ 4,21
L Kostenstijging	€ 749.296	€ 5,47
TOTALE KOSTEN	€ 18.196.467	€ 132,82

Overzicht opbrengsten	Totaal	/ m ² netto plangebied
A Opbrengsten 1	€ 15.658.413	€ 114,29
B Opbrengsten 2	€ -	-
C Subsidies en bijdragen	€ -	-
D Overige opbrengsten	€ -	-
E Opbrengstenstijging	€ 555.331	€ 4,05
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 16.213.744	€ 118,35

Resumé	Totaal	/ m ² netto plangebied
OPBRENGSTEN +/- KOSTEN nominaal	€ 1.788.759-	€ 13,06-
OPBRENGSTEN +/- KOSTEN reëel	€ 1.982.724-	€ 14,47-
Rentekosten	€ 320.453-	€ 2,34-
SALDO OP: 31 december 2028	€ 2.303.177-	€ 16,81-
NCW OP: 1 januari 2024	€ 170.807	€ 1,25





Conclusie ontwikkelingen Goirle

Locatie	Kosten	Opbrengsten	Saldo EW	Programma	Oppervlakte
De Krim	€ 3.507.013	€ 5.133.309	€ 1.626.297	72 woningen	37.800 m ²
Vd Wildenberg Variant 1	€ 24.217.835	€ 25.487.252	€ 1.269.417	430 woningen	215.400 m ²
Vd Wildenberg variant 2	€ 18.196.467	€ 16.2123.744	€ - 1.982.724	274 woningen	137.000 m ²

- *De kosten en opbrengsten zijn inclusief kosten en opbrengstenstijging*

Dit gaat alleen om de woningbouwlocaties, het gaat niet om de verplaatsing van het Riels kwadrant en de aankoop van de gronden op die locatie.