

Grondexploitatie Heisteeg

Riel

Projectomschrijving

In het kader van Ruimte-voor-Ruimte wordt de locatie Heisteeg ontwikkeld. Het plangebied is gelegen aan de zuidwest kant van Riel. Het gebied wordt omgeven door sportvelden en agrarische gronden ten zuiden en oosten van het plangebied en de Alphenseweg ten noordoosten van het plangebied.

Deze ontwikkeling wordt door de gemeente Goirle in samenwerking met de CV Ruimte-voor-Ruimte en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. gerealiseerd. In het plangebied worden 20 twee onder een kap woningen en 44 vrije kavels gerealiseerd.

Opvallend aan deze grondexploitatie is dat de gemeente de locatie niet zelf bouw- en woonrijp maakt. Dit wordt door de CV Ruimte-voor-Ruimte gedaan. De gemeente betaalt een vast bedrag aan de CV Ruimte-voor-Ruimte voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

Voorliggende grondexploitatie is een overzicht van de kosten en opbrengsten welke zijn verwerkt in een dynamische eindwaarde berekening.

Schets ontwikkeling



Ruimtegebruik en programma

Ruimtegebruik

Uitgeefbaar Gemeente	8.003 m ²
Uitgeefbaar Van Wanrooij	6.018 m ²
Uitgeefbaar CV Ruimte voor Ruimte	23.371 m ²
Rijbaan	6.814 m ²
Trottoir	1.125 m ²
Groen/wadi	3.665 m ²
Totaal	48.997 m²

Programma

Vrije kavels Gemeente	16 st.
Kavels 2*1 kap Van Wanrooij	20 st.
Vrije kavels CV Ruimte voor Ruimte	28 st.
Totaal	64 st.

Kasstroom

KOSTEN											
omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totaal	
1 verwerving	1.735.000	161.000	161.000	-	-	-	-	-	-	-	1.896.000
2 sloop- en sanering	27.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.000
3 milieuvorzieningen	-	62.000	62.000	-	-	-	-	-	-	-	62.000
4 bouw- en woonrijp maken	3.000	2.170.000	14.000	1.430.000	7.000	715.000	2.000	2.000	-	-	2.174.000
5 plankosten	324.000	331.000	33.000	33.000	33.000	58.000	58.000	58.000	58.000	58.000	655.000
6 planstructurele elementen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 bijdragen	-	31.000	1.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	31.000
totale kosten	2.089.000	2.756.000	272.000	1.469.000	45.000	778.000	65.000	65.000	63.000	63.000	4.846.000

OPBRENGSTEN											
omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totaal	
1 verkopen	33.000	5.268.000	-	1.998.000	1.015.000	1.015.000	413.000	413.000	413.000	413.000	5.301.000
2 bijdragen	-	650.000	-	-	650.000	-	-	-	-	-	650.000
totale opbrengsten	33.000	5.918.000	-	1.998.000	1.665.000	1.015.000	413.000	413.000	413.000	413.000	5.951.000

SALDO											
omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totaal	
kostenstijging	-	133.000	1.000	77.000	3.000	20.000	9.000	11.000	13.000	-	133.000
opbrengstenstijging	-	52.000	-	52.000	-	-	-	-	-	-	52.000
rentekosten	355.000	362.000	115.000	115.000	72.000	34.000	23.000	9.000	-6.000	-	716.000
totale kasstroom	2.411.000	-	-2.798.000	-2.409.000	-864.000	-681.000	-364.000	-36.000	308.000	308.000	308.000

Resultaat

RESULTAAT			
omschrijving	bedrag	richting	
op eindwaarde 31 december 2018	308.000	positief	
op startwaarde 1 januari 2012	226.000	positief	

Besluitvorming

Dit is de eerste grondexploitatie Heisteeg die aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd.

Risico's

Er worden drie risico's onderscheiden:

1. Stagnerende woningmarkt → gemiddelde kans * gevolg ter hoogte van € 0,27 miljoen = risicoscore 9
2. Bestemmingsplan haalt het niet → gemiddelde kans * gevolg ter hoogte van € 3,0 miljoen = risicoscore 15
3. Latere afname gronden → gemiddelde kans * gevolg ter hoogte van € 0,07 miljoen = risicoscore 6

Voor alle drie de risico's zijn maatregelen getroffen om de risico's in te perken.