

Projectnaam: "Handelskade 3 Obdam"

Datum (laatste aanpassing): 4 juli 2022



Opsteller: [Logo]

Prijspeil: 1-6-2022

Status : Globale grondexploitatie ten behoeve toetsing haalbaarheid

Basis: kengetallen, bodem geschikt voor woonbestemming en vrij van bebouwing

Looptijd complex: 4 jaar

Plangebied		Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen :
Bruto plangebied	2.960	m ²				
Netto plangebied	2.960	m ²				
Inbrengwaarde / verwerving						
Grondinbreng , kadastrale percelen OBD sectie A nummers 3530	2.960	m ²	€ -	€ -		op basis van netto plangebied
Taxatiekosten	55	uur	€ 125,00	€ 6.875,00		
Huur/pachtonbinding	nvt					
BTW verrekenbaar	0%		€ -	€ -		
Notaris-/kadastrerkosten grondaankoop	1	st	€ 800,00	€ 800,00		
Totale verwerving :	2.960	m²			€ 7.675,00	
Vorbereidingskosten						
Management / Voorbereiding- toezicht gemeente	2.960	m ²	€ 47,50	€ 140.600,00		op basis van plankostenscan
Waaronder: civielbestek, uitzetwerk, grondonderzoek, projectmanagement planeconomie						
Plankosten volgens plankostenscan						
- Stedenbouwkundige kosten	1	keer	€ -	€ 31.000,00		berekend met plankostenscan
- Bestemmingsplan, inclusief onderzoeken	1	keer	€ 40.838,00	€ 17.400,00		berekend met plankostenscan
Verkoop kavels / woningen	0	uur	€ 75,00	€ -		
Bodemonderzoek tbv grondverkoop	0	keer	€ 7.500,00	€ -		
Asbest onderzoek	0	keer	€ 3.000,00	€ -		
Slopen opstal	0	m ²	€ 30,00	€ -		
Asbestsanering						
Voorzieningen belendingen			€ 100.000,00	€ 100.000,00		
Nutsvoorzieningen			€ -	€ -		
Archeologisch onderzoek	pm		€ -	€ -		
					€ 289.000,00	
Infrastructuur						
Bouwrijp maken	2.960	m ²	€ 20,00	€ 59.200,00		t.o.v. netto plangebied
Woonrijpmaken	2.960	m ²	€ 25,00	€ 74.000,00		t.o.v. netto plangebied
verharding					€ 51.800,00	70%
openbare verlichting					€ 7.400,00	10%
openaar groen					€ 14.800,00	20%
Herstel Handelskade	1	st	€ 25.000,00	€ 25.000,00		
					€ 158.200,00	
Algemeen						
Renteverlies	pm					
Planschade	11	won	€ 15.000,00	€ 165.000,00		inschatting
Onvoorzien (plangebied)	10,0%			€ 32.320,00		t.o.v. totaal infrastructuur, planschade en bouwprogramma
					€ 197.320,00	
					€ 652.195,00	
Totaal investering exclusief btw						
Categoriale verdeling						
			percentage :	aantal woningen :	totaal oppervlak per woning m ²	
sociaal rug-aan-rug woningen			0%	0	0	
sociaal grondgebonden huur en koop			0%	0	0	
sociaal appartementen			100%	37	1.500	
middelduur			0%	0	0	
duur			0%	0	0	
kavels			0%	0	0	
	woningen per hectare	125,00	totaal :	100%	37	1.500
						t.o.v. netto plangebied
Opbrengsten (exclusief btw)						
	aantal :	m ²	prijs/m ²	kavelprijs	totaal per type	
sociaal rug-aan-rug	0	43		€ 10.000,00	€ -	
sociaal grondgebonden huur en koop	0	135		€ 17.250,00	€ -	
sociaal appartementen	37	70-90		€ 12.500,00	€ 462.500,00	
middeldure koop	0	170		€ 24.000,00	€ -	
dure koop	0	321		€ 55.000,00	€ -	
kavels (gemiddeld 500 m ²), gemeente	0	490	€ 400,00	€ 196.000,00	€ -	
	37				€ 462.500,00	
Onvoorzien realisatie woningprogramma op de locatie					€ -115.625,00	
					€ 346.875,00	
Totaal opbrengsten exclusief btw						
percentage uitgeefbaar netto plangebied : 50,68%						
Resultaat grondexploitatie exclusief btw: € 305.320,00-						
afronding € 5.320,00						
NEGATIEF RESULTAAT AFGEROND € 300.000-						

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen