

AKROCONSULT



haalbaarheidsanalyse
Woningbouw Vitaal Vogelenzang

Haalbaarheidsanalyse Vitaal Vogelenzang

- ✓ ten behoeve van besluitvorming door de gemeenteraad opgesteld
- ✓ haalbaarheidsanalyse in de vorm van een grondexploitatiemodel
- ✓ Twee schetsen (1 en 2) zijn onderzocht, elk met drie scenario's

Huidige situatie



Grondexploitatie Vogelenzang Vitaal

Uitgangspunten grondexploitatie:

- Prijspeildatum 1-1-2018
- Start ontwikkeling 2021
- Alle kosten en alle opbrengsten die nodig zijn om tot ontwikkeling van de schetsen te komen

Scenario's

- **Basisscenario : 30/40/30, sociaal/middelduur/duur**
- **Vitaal scenario: o.b.v. onderzoek Companen, input Denktank, bijdragend aan de vitalisering: sociale koop, middelduur in twee prijscategorieën, middeldure appartementen, dure twee-onder-een kap.**
- **Commercieel scenario: 50/50 middelduur en duur**

Programma

Schets 1		Schets 2	
Basisscenario			
Type	Aantal	Type	Aantal
Eengezins - Sociale Huur	10	Eengezins - Sociale Huur	13
Eengezins - Sociale Koop	10	Eengezins - Sociale Koop	13
Eengezins middelduur rij	7	Eengezins middelduur rij	9
Eengezins middelduur hoek	7	Eengezins middelduur hoek	9
Eengezins - Duur 2^1	21	Eengezins - Duur 2^1	26
Eengezins - Duur Vrijstaand	0	Eengezins - Duur Vrijstaand	0
Meergezins Middelduur	14	Meergezins Middelduur	18
Totaal	69	Totaal	88
Vitaal			
Eengezins - Sociale Huur	0	Eengezins - Sociale Huur	0
Eengezins - Sociale Koop	18	Eengezins - Sociale Koop	23
Eengezins middelduur rij	9	Eengezins middelduur rij	11
Eengezins middelduur hoek	9	Eengezins middelduur hoek	11
Eengezins - Duur 2^1	18	Eengezins - Duur 2^1	23
Meergezins Middelduur	18	Meergezins Middelduur	23
Totaal	72	Totaal	91
Max. Opbrengst			
Eengezins - Duur 2^1	38	Eengezins - Duur 2^1	47
Eengezins - Duur Vrijstaand	0	Eengezins - Duur Vrijstaand	0
Meergezins Middelduur	38	Meergezins Middelduur	47
Totaal	76	Totaal	94

Schets 1

“bestaande stenen”



Schets 1 Kosten

- Boekwaarden
- Sloopkosten (tenniscomplex, gymzaal, voetbalveld, verhardingen en groen)
- Bodem- en saneringsonderzoek (geen saneringskosten)
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Aanleg kunstgras voetbalveld
- Aanleg tenniscomplex (5 all weather courts en kleedkamers)
- Nieuwbouw gymzaal
- Plankosten gemeente
- Onvoorzien (10% over alle kosten)

Kosten zijn conservatief geraamd qua eenheidsprijzen

Totaal raming kostenniveau schets 1: € 4.7 miljoen waarvan € 3.6 miljoen voor grondexploitatiekosten en € 1.1 miljoen voor de verbouwing van het IKC

Opbrengsten woningbouw schets 1

Verkoopwaarde te bebouwen gronden voor woningbouw
residueel bepaald

- Basis scenario woningbouwprogramma, opbrengst
grondverkoop € 5,5 miljoen
- Vitaal scenario, opbrengst grondverkoop € 5,8 miljoen
- Commerciële scenario, opbrengst grondverkoop € 7,8
miljoen

Verbouwing IKC budgettair neutraal, d.w.z. uit
onderwijsbegroting

Resultaat woningbouw schets 1

Resultaten schets 1		
Basis scenario	Kosten grondexploitatie	€ 3,6 mio
	Opbrengsten woningbouw	€ 5,5 mio
	Resultaat	€ 1,9 mio
Vitaal	Kosten grondexploitatie	€ 3,6 mio
	Opbrengsten woningbouw	€ 5,8 mio
	Resultaat	€ 2,2 mio
Maximaal	Kosten grondexploitatie	€ 3,6 mio
	Opbrengsten woningbouw	€ 7,8 mio
	Resultaat	€ 4,2 mio

**Verbouwing IKC budgettair neutraal, d.w.z. uit
onderwijsbegroting**

Schets 2

“rond het nieuwe IKC”

Verkavelingsschets 2b:
Voorzieningen aan de rand



Schets 2

Kosten:

- Sloopkosten (tenniscomplex, gymzaal, voetbalveld, verhardingen en groen)
- Bodem- en saneringsonderzoek (geen saneringskosten)
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Plankosten gemeente
- Nieuwbouw IKC incl. gymzaal
- Onvoorzien (10% over alle kosten)

Kosten zijn conservatief geraamd qua eenheidsprijzen

Totaal raming kostenniveau schets 2: € 6.6 miljoen. Hiervan is € 3.1 miljoen voor de grondexploitatie en € 3.5 miljoen voor het IKC

Opbrengsten woningbouw schets 2

Opbrengsten:

- Verkoopwaarde te bebouwen gronden voor woningbouw residueel bepaald
- Referentiescenario woningbouwprogramma, opbrengst grondverkoop € 10,5 miljoen
- Vogelenzang Vitaal scenario, opbrengst grondverkoop € 10,9 miljoen
- Commerciële scenario, opbrengst grondverkoop € 13,1 miljoen

Resultaat woningbouw schets 2

Resultaten schets 2		
Basis	Kosten grondexploitatie	€ 3,1 mio
	Opbrengsten woningbouw	€ 7,0 mio
	Resultaat	€ 3,9 mio
Vitaal	Kosten grondexploitatie	€ 3,1 mio
	Opbrengsten woningbouw	€ 7,4 mio
	Resultaat	€ 4,3 mio
Maximaal	Kosten grondexploitatie	€ 3,1 mio
	Opbrengsten woningbouw	€ 9,6 mio
	Resultaat	€ 6,5 mio

Nieuwbouw IKC, incl. gymzaal budgettair neutraal

Resultaatsvergelijking Schets 1 en Schets 2

Scenario	Schets 1	Schets 2
Basis	€ 1,9 mio	€ 3,9 mio
Vitaal	€ 2,2 mio	€ 4,3 mio
Maximaal	€ 4,2 mio	€ 6,5 mio

Risico's

- **Ontwikkelp proces:**

- Verkooprisico: beperken door bestemmingsplanzekerheid vooraf
- Externe factor marktomstandigheden: positief, in opgaande markt

- **Tijd:** Procedures

- **Kosten:** Conservatief geraamd

- **Opbrengsten:**

- Voorzichtig geraamd qua VON-prijzen versus markt
- Uitgangspunt verbouw/nieuwbouw IKC is budgettair neutraal, d.w.z. dekking vanuit onderwijs

Planning

Activiteit	Datum
Dorpsbrede bijeenkomst	19 april 2018
Online peiling	18 april-1 mei 2018
Besluitvorming College	week 21-22 2018
Besluitvorming Raad	week 27-28 2018
Beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan	Vanaf 3 ^e kwartaal 2018
Vroegste moment start bouw	1 ^e kwartaal 2021