

MEMO

Aan : college en gemeenteraad
 Van : N. van der Ende
 Datum : februari 2019
 Onderwerp : haalbaarheidsberekening Emmelhage fase 2b
 Status :

Inleiding

Bij de ontwikkeling en exploitatie van fase 2b van Emmelhage zijn voor het ruimtegebruik, kosten en opbrengsten uitgangspunten bepaald waar in deze memo op ingegaan wordt.

Ruimtegebruik

In het ruimtegebruik van fase 2b van Emmelhage is het uitgangspunt dat circa 50% van het plangebied uitgegeven wordt als bouwgrond en circa 50% als openbaar gebied.

Plangebied 110.795 m²

Openbaar gebied

Verharding 23.932 m²
 Groen 12.866 m²
 Water 18.664 m²
 Subtotaal 55.462 m²

Woningbouw

Uitgeefbaar 55.333 m²

Kosten

Voor wat betreft de inschatting van de kosten is aangesloten bij de ervaringscijfers van het cluster Ingenieursbureau van fase 2a en normbedragen.

Verwerving	€ 3.892.000,0
Onderzoek	€ 15.000,0
Grondwerk	€ 158.301,0
Bouwrijp maken	€ 2.200.000,0
Woonrijp maken	€ 1.621.575,0
Tijdelijk beheer	€60.000,0
Plankosten 15%	€ 653.231,4
Vorbereiding, toezicht en uitvoering 12,5%	€544.359,5
Fondsvorming (bijdrage rotonde)	€300.000,0
Risico en onvoorzien 10%	€435.487,6
Subtotaal	€9.879.954,5
Kostenstijging	€584.226,5
Te realiseren rentekosten	€213.603,5
Totaal	€10.667.864,5

Opbrengsten

Voor de opbrengsten is aangesloten bij de grondprijzen voor de verschillende woningtypen in Emmelhage op basis van de grondprijzenbrief van 2019.

Rijwoning huur	€ 558.105,00
Rijwoning koop	€ 646.505,00
2 [^] 1 kapwoning	€ 5.436.780,00
Vrijstaand	€ 4.326.872,85
Subtotaal	€10.968.262,85
Opbrengstenstijging	€0
Te realiseren renteopbrengsten	€23.795,02
Totaal	€10.992.057,87

Resultaat/conclusie

Voor de ontwikkeling van fase 2b van Emmelhage is een sluitende grondexploitatie haalbaar.

Resultaat:

Eindwaarde	€ 314.193,37
Contante waarde	€ 291.997,46
Nominale waarde	€ 1.088.308,35

Cashflow:

