

---

## ***Grondexploitatie***

***Locatie Ds. Uilkensstraat te Eenrum***

***gemeente Het Hogeland***

---

Ruimtelijk Domein  
Team: Grondzaken  
Datum: 31 januari 2024

---

## **Grondexploitatie**

### ***Locatie Ds. Uilkensstraat te Eenrum gemeente Het Hogeland***

---

Versie	Datum	Correctie door	Omschrijving	paraaf
1.1	24 juli 2023	J.T. Hofman-Zijlstra.	concept	
1.2	31 januari 2024	J.T. Hofman-Zijlstra	definitief	
1.3				

---

Ruimtelijk Domein  
Team: Grondzaken  
Datum: 31 januari 2024

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	3
1. Inleiding.....	4
2. Uitgangspunten .....	5
3. Kosten .....	6
4. Opbrengsten.....	7
5. Fasering.....	8
6. Risico's en Financieel eindresultaat.....	9
7. Bijlagen.....	10

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

Het financieel resultaat van deze gebiedsontwikkeling wordt bepaald met behulp van een grondexploitatieberekening. Door alle investeringen en inkomsten te ramen en in de tijd te faseren is inzichtelijk welke kasstroom ontstaat en wat daarvan aan het einde van de looptijd het financieel resultaat is (eindwaarde). Door deze waarde met rente terug te rekenen naar de waarde van vandaag (contante waarde) kunnen we vaststellen wat de waarde is van de hele gebiedsontwikkeling

## 1.2 locatie Ds. Uilkensstraat

Gelegen tussen de dorpen Pieterburen en Wehe-Den Hoorn ligt Eenrum in de gemeente Het Hogeland. Het dorp heeft een haven, kerk, molen en markante Groninger architectuur van renteniershuizen, middenstand en arbeidershuizen. Er is een verenigingsleven met jaarlijkse evenementen, horeca en een goedlopende supermarkt. Het dorp wordt ontsloten door de N361, de verbinding tussen Groningen en Lauwersoog.

### Huidige situatie

Op het plangebied stonden vanaf 1962 een aantal rijtjeshuizen van een woningbouwstichting. In 2015 zijn deze woningen gesloopt. Sinds 2015 bestaat het plangebied uit een grasveld. Ook is er aan de rand van het plangebied een parkeerplaats aanwezig met 7 parkeerplekken daarnaast bevindt zich aan de kant van de Eenrumermaar een aantal moestuinen en een rioolgemaal. Aan de rand van het plangebied loopt een sloot. Vanaf het rioolgemaal loopt een rioolpersleiding parallel aan deze sloot tot het einde van het plangebied. Rondom de rioolpersleiding ligt een obstakelvrijzone van 4 meter vanaf de rioolpersleiding.

### Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er in het plangebied 4 nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De moestuin direct ten noorden van het plangebied is geen onderdeel van het plangebied. Deze moestuin zal in de toekomstige situatie wellicht worden ontwikkeld tot voedselbosje.

Door de herinrichting van het perceel naar 4 kavels is er een koppelkans ontstaan. De Ds. Uilkensstraat zelf stond al op de planning voor een reconstructie. Deze werkzaamheden worden nu gekoppeld aan de nieuwbouw. Voor de grondexploitatie betekent dit dat er een financiële bijdrage wordt geleverd aan de huisontsluitingen van de 4 kavels en het bouw/woonrijpmaken van de kavels zelf. Kosten reconstructie riool en weg worden door een ander project gefinancierd.



## 2. Uitgangspunten

### 2.1 Parameters

De volgende parameters zijn aangehouden voor de verkennende grondexploitatie.

Rente	1,49%
Looptijd grondexploitatie	5 jaar
Startdatum	1-1-2024
Einddatum	31-12-2029
Inflatie kosten	2,6%
Inflatie baten	0%

#### **Rente**

De rente ligt rond het gemiddelde waartegen de gemeente financiert. Dit percentage is vastgesteld in de begroting.

#### **Looptijd**

Er wordt een looptijd van 5 jaar aangehouden. De standaard looptijd van exploitaties is maximaal 10 jaar. Aangezien het hier om een relatief klein uitbreidingsplan gaat is voor 5 jaar gekozen.

#### **Inflatie Kosten:**

Deze uitgangspunten betekenen dat wij de kosten voor de aanleg en afwerking van het gebied jaarlijks met 2,6% laten stijgen.

#### **Inflatie Baten:**

De grondprijzen worden bij de start vastgesteld en zullen daarna, gezien de looptijd van de exploitatie, waarschijnlijk niet meer wijzigen. Op dit moment is de consensus dat we een hoogconjunctuur beleven. Er is daarom niet gerekend met een verdere prijsstijging.

### 2.2 Ruimtegebruik

bruto oppervlakte plangebied	3450	m2	100%
openbare ruimte	1510	m2	44%
uitgeefbare grond	1940	m2	56%

#### ***Uitgeefbaarheid***

Het uitgeefbare oppervlakte van 1940 m<sup>2</sup> is bepaald aan de hand van het schetsontwerp van 13 april 2023. Het uitgeefbare oppervlakte is procentueel gezien gemiddeld en overeenkomstig de bestaande structuren. Het gaat om 4 kavels voor vrijstaande woningen.

De openbare ruimte is opgedeeld in groen, grijs en water.

Groen: Achter de woningen blijft een maaipad bestaan voor de onderhoud van de sloot. De bestaande moestuin zal worden omgezet naar een soort van voedselbos.

Grijs: de bestaande parkeerplaatsen worden vervangen voor circa 5 nieuwe parkeerplaatsen. De bestaande weg zal binnen het project van het team Infra worden vernieuwd.

Water: Rond het plan is voldoende bestaande water aanwezig, de sloot achter de kavels en de Eenrumermaar. Voor de woningen zullen wadi's worden aangelegd.

### 3. Kosten

In de tabel hieronder is de kostenbegroting weergegeven. Alle kosten zijn exclusief btw

Investerings/kosten	Begroten		Prijs per eenheid	Totaal	
	Aantal	Eenheid		Begroten	Totaal
<i>Verwervingen</i>					
Te verwerven gronden	1	post	€ 60.000	€	60.000
Te verwerven gronden	1	post	€ 1.200	€	1.200
<i>Totaal gronden en opstallen</i>				€	61.200
<i>Planontwikkeling</i>					
Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 12.000	€	12.000
Landmeten/vastgoed informatie	1	post	€ 2.000	€	2.000
Projectmanagement	1	post	€ 8.280	€	8.280
Planeconomie	1	post		€	-
Voorbereiding & toezicht BRM	15%	pct	€ 59.472	€	8.921
<i>Totaal planontwikkeling</i>				€	31.201
<i>Cultuurtechnische kosten</i>					
Geo technisch onderzoek	1	post		€	-
Ecologisch onderzoek	1	post	€ 4.000	€	4.000
<i>Totaal cultuurtechnische kosten</i>				€	4.000
<i>Civiltechnische kosten BRM &amp; BDRM</i>					
Opruimwerkzaamheden	504	m2	€ 3,0	€	1.512
Herstraten parkeerplaatsen	60	m2	€ 40	€	2.400
Riioolaansluitingen	4	m2	€ 2.000	€	8.000
Grondverbetering	126	m3	€ 10	€	1.260
Opruimen kavels en leidingen	1	stelpost	€ 1.500	€	1.500
Aansluiting nuts	1	st	€ 4.000	€	4.000
Inritten	4	st	€ 4.000	€	16.000
bijdrage Verlengen fietspad Aagtsweg	120	m2	€ 100	€	12.000
Filter waterzuivering	1	post	€ 1.000	€	10.000
groen naast fietspad	280	m2	€ 10	€	2.800
<i>Totaal Civiltechnische kosten BRM</i>				€	59.472
<i>Onvoorzien/winst/risico</i>	20%	pct	€ 94.673	€	18.935
<i>Financieringskosten</i>		schatting			
<b>Totaal investeringen</b>				€	<b>174.807</b>

#### 3.1 Gronden

De gronden die worden ingezet voor dit plan zijn gedeeltelijk in eigendom van de gemeente. Het overige perceel wordt aangekocht van de woningbouwstichting Wierden en Borgen conform de reguliere prijsafspraken, € 15.000,- per kavel.

#### 3.2 Bouw- en Woonrijp maken

De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn beperkt tot het verwijderen van nutsleidingen, en het aansluiten van de kavels op de openbare ruimte, bouw en woonrijp maken van de kavels en het verleggen van de parkeerplaatsen. Deze werkzaamheden zullen een onderdeel worden van het project reconstructie van de Ds. Uilkensstraat. Dit project wordt door het team Infra gerealiseerd.

### 3.3 Plankosten

Het budget voor de plankosten is gebaseerd op basis van vergelijking. Hierbij is rekening gehouden met de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren werkzaamheden/ onderzoeken omtrent ruimtelijkgebruik, stedenbouwkundigplan, openbare ruimte etc.

### 3.6 Onvoorzien

Voor onvoorzien is afgerond € 19.000,- gerekend over de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Dit is het gebruikelijk percentage voor de fase waarin het project zich nu bevindt.

## 4. Opbrengsten

Alle opbrengsten zijn exclusief btw. In de tabel hieronder is de opbrengstenbegroting weergegeven.

Desinvesteringen/opbrengsten	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Begroot
<i>Particuliere kaveluitgifte</i>				
Kavel 1	550	m2	€ 95	€ 52.250
Kavel 2	465	m2	€ 95	€ 44.175
Kavel 3	465	m2	€ 95	€ 44.175
Kavel 4	460	m2	€ 95	€ 43.700
<i>Totaal woon-werk</i>	1.940			€ 184.300
<b>Totaal opbrengsten</b>				<b>€ 184.300</b>

Tabel 2: overzicht van alle opbrengsten

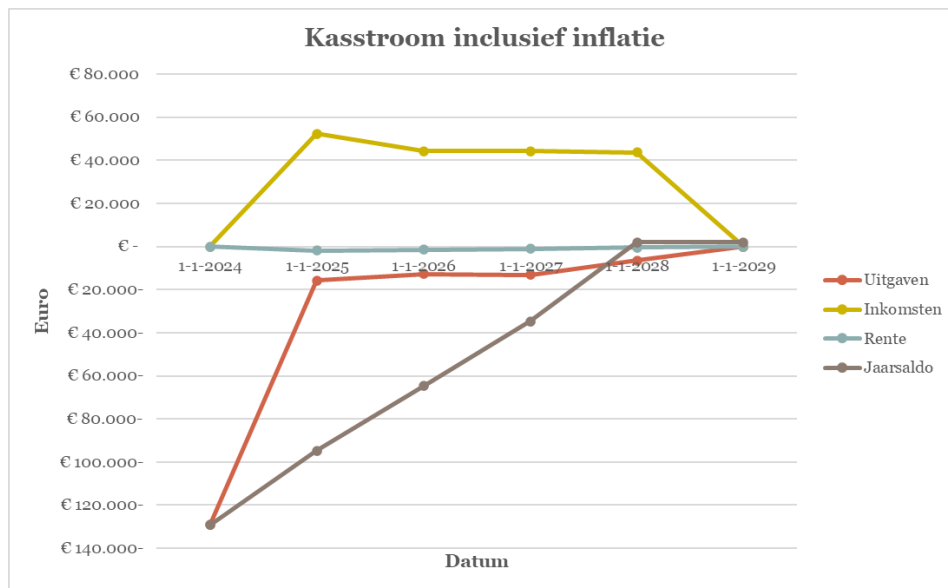
### 4.1 Kavelprijs

De kavelprijzen dienen bij verkoop marktconform te zijn. Om dit te bepalen is de residuele grondwaarde berekening gebruikt. Binnen de grondexploitatie is met de kavelprijs aan de voorzichtige kant gerekend. Voor het sluitend maken van de grondexploitaties is een minimale vierkante meter prijs van € 95,- nodig. Op moment van daadwerkelijke verkoop zullen de kavelprijzen opnieuw tegen het licht worden gehouden.

## 5. Fasering

- Verwacht wordt dat in 2024 de kavels in de verkoop gezet kunnen worden en dat begin 2025 de eerste kavels worden verkocht.
- Er is een voorzichtige verkoopplanning aangehouden.
- De grondexploitatie van het plan start in 2024.

Onderstaande grafiek laat het volgende zien. De kosten worden voornamelijk in het jaar 2024 gemaakt, dit heeft te maken met de kosten voor het aankopen van de grond. Vanaf 2025 worden de inkomsten uit de verkoop van bouw kavels verwacht.





## 6. Risico's en Financieel eindresultaat

### 6.1 Risico's

Het bepalen van de omvang van de risico's is van wezenlijk belang. Deze wordt vooral beïnvloed door de hoogte van de rente, de hoogte van de kavelprijzen en de inflatie op de kosten. In de onderstaande risicoanalyse zijn deze parameters aan de hand van verschillende scenario's doorgerekend. Het risico wordt daarbij bepaald aan de hand van het effect van dit scenario maal de kans dat dit scenario werkelijkheid wordt.

- Rentestijging van 1%
- Kavelprijs verlagen met 10%
- Stijging van de bouw en woonrijp kosten 10 %.

Risico's		Gevolg	Kans	Totaal
BRM stijgen 10%	€	-5.947	50%	€ -3.000
kavelprijs daling 10%	€	-18.430	50%	€ -10.000
rente stijging 1%	€	-6.376	50%	€ -4.000
Inflatie stijging 1%	€	2.812	50%	€ -2.000
Totaal	€	27.941		€ 19.000,-

Geconcludeerd kan worden dat het dalen van de grondprijs het grootste risico is. Het effect is € 18.430,- negatiever.

De kans is echter niet groot dat alle effecten zich tegelijkertijd voordoen. In bovenstaande tabel is daarom een inschatting gemaakt van de kans dat zich een bepaald scenario voordoet in relatie tot het effect. Op deze manier wordt het uiteindelijke risicoprofiel bepaald. Het totale risico is hiermee berekend op € 19.000,-

### 6.2 Financieel eindresultaat

#### Financiering

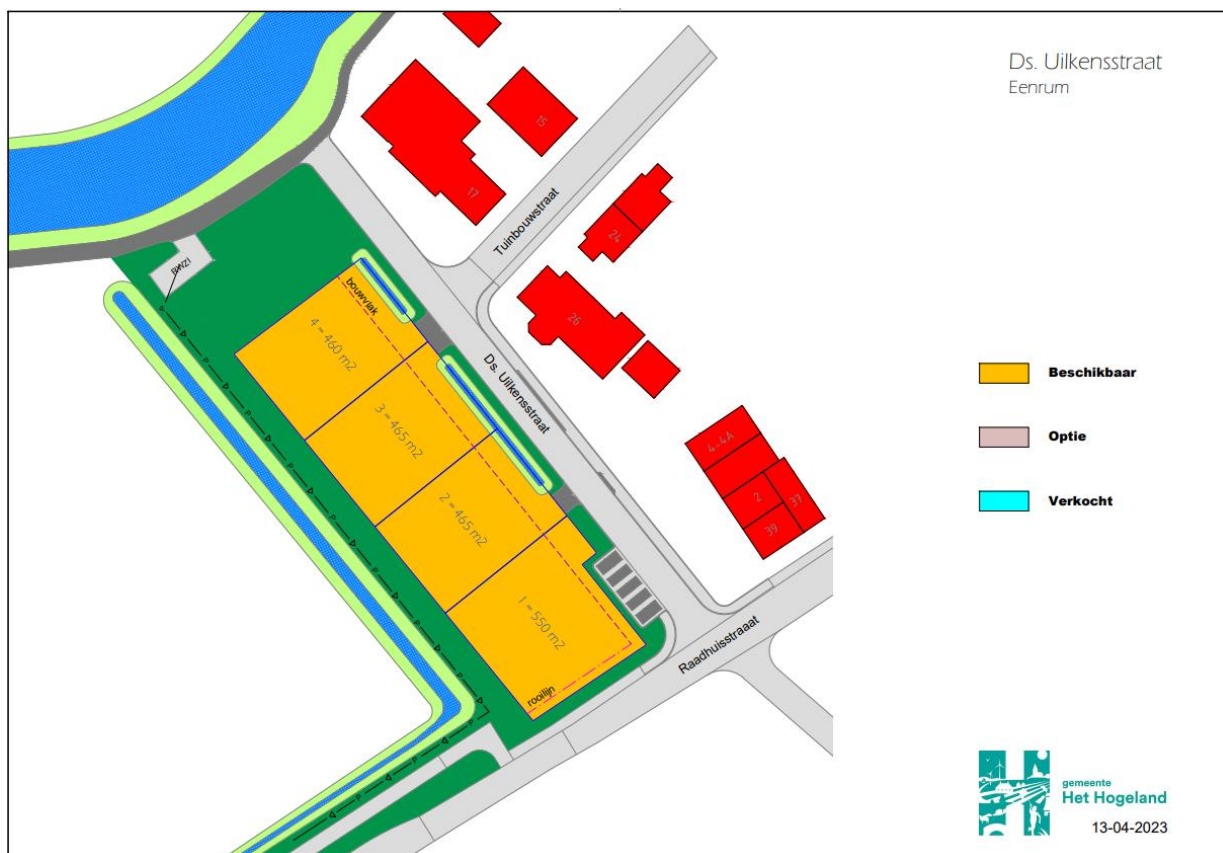
#### Resultaten

#### Samenvatting

Kosten	€	174.807	
Kosten met inflatie	€	177.461	
Saldo inflatie kosten	€	2.653	
Opbrengsten	€	184.300	
Opbrengsten met inflatie	€	184.300	
Saldo inflatie opbrengsten	€	-	
Resultaat voor rente	€	6.839	
Rente	€	-4.784	
<b>Resultaat</b>			
<b>Eindwaarde</b>	€	<b>2.055</b>	31-12-2029
<b>Contante waarde</b>	€	<b>1.908</b>	1-1-2024

De grondexploitatie Ds. Uilkensstraat eindigt per 31-12-2029 met een matige positief saldo van € 2.055,- Dit betekent dat het plan financieel haalbaar is om te ontwikkelen.

## 7. Bijlagen



Bijlage Grondexploitatie

Naam project Opdrachtgever Ordernummer Status		Ds. Uilkensstraat Eenrum  definitief 31-01-2024																		
Parameters																				
Inflatie kosten		2,60%																		
Inflatie baten		0,00%																		
Rente		1,49%																		
Startjaar		2024	1-jan																	
Eindjaar		2029	31-dec																	
Actueel jaar		2024																		
Alle bedragen zijn exclusief BTW																				
Investerings/kosten		Begroten			Totaal		Faseren CW						Cumulatief 2024-2029	Faseren Geïndexeerd						Geïndexeerd Cumulatief 2024-2029
		Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Begroot	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024		2025	2026	2027	2028	2029		
Verervingen																				
Te verwerven gronden	1 post	€	60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60.000	2,60% € 60.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60.000		
Te verwerven gronden	1 post	€	1.200	€ 1.200	€ 1.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.200	2,60% € 1.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.200		
Totaal gronden en opstallen					€ 61.200	€ 61.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 61.200	€ 61.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 61.200		
Planontwikkeling																				
Ruimtelijke Ordening	1 post	€	12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.000	2,60% € 12.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.000		
Landmeten/vastgoedinformatie	1 post	€	2.000	€ 2.000	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ 2.000	2,60% € 500	€ 513	€ 526	€ 540	€ -	€ 2.079		
Projectmanagement	1 post	€	8.280	€ 8.280	€ 2.070	€ 2.070	€ 2.070	€ 2.070	€ -	€ -	€ -	€ 8.280	2,60% € 2.070	€ 2.124	€ 2.179	€ 2.236	€ -	€ 8.609		
Planeconomie	1 post	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,60% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Voorbereiding & toezicht BRM	15% pct	€	59.472	€ 8.921	€ 2.230	€ 2.230	€ 2.230	€ 2.230	€ -	€ -	€ -	€ 8.921	2,60% € 2.230	€ 2.288	€ 2.348	€ 2.409	€ -	€ 9.275		
Totaal planontwikkeling					€ 31.201	€ 16.800	€ 4.800	€ 4.800	€ 4.800	€ -	€ -	€ 31.201	€ 16.800	€ 4.925	€ 5.053	€ 5.184	€ -	€ 31.963		
Cultuurtechnische kosten																				
Geo technisch onderzoek	1 post	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,60% € -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Ecologisch onderzoek	1 post	€	4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.000	2,60% € 4.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.000		
Totaal cultuurtechnische kosten					€ 4.000	€ 4.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.000	€ 4.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.000		
Civieltechnische kosten BRM & BDRM																				
Opruimwerkzaamheden	504 m2	€	3,0	€ 1.512	€ 1.512	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.512	2,60% € 1.512	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.512		
Herstraten parkeerplaatsen	60 m2	€	40	€ 2.400	€ 2.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.400	2,60% € 2.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.400		
Rioolaansluitingen	4 m2	€	2.000	€ 8.000	€ -	€ 1.600	€ 2.400	€ 2.400	€ 1.600	€ -	€ -	€ 8.000	2,60% € -	€ 1.642	€ 2.526	€ 2.592	€ 1.773	€ 8.533		
Grondverbetering	126 m3	€	10	€ 1.260	€ 1.260	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.260	2,60% € 1.260	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.260		
Opruimen kavels en leidingen	1 stelpost	€	1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.500	2,60% € 1.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.500		
Aansluiting nuts	1 st	€	4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.000	2,60% € 4.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.000		
Inritten	4 st	€	4.000	€ 16.000	€ -	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ -	€ -	€ 16.000	2,60% € -	€ 4.104	€ 4.211	€ 4.320	€ 4.433	€ 17.067		
bijdrage Verlengen fietspad Aagtsweg	120 m2	€	100	€ 12.000	€ 12.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.000	2,60% € 12.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.000		
Filter waterzuivering	1 post	€	1.000	€ 10.000	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	2,60% € 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000		
groen naast fietspad	280 m2	€	10	€ 2.800	€ 2.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.800	2,60% € 2.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.800		
Totaal Civieltechnische kosten BRM					€ 59.472	€ 35.472	€ 5.600	€ 6.400	€ 6.400	€ 5.600	€ -	€ 59.472	€ 35.472	€ 5.746	€ 6.737	€ 6.912	€ 6.206	€ 61.073		
Onvoorzien/winst/risico						€ 11.676	€ 5.018	€ 978	€ 978	€ 284	€ -	€ 18.935	2,60% € 11.676	€ 5.148	€ 1.030	€ 1.057	€ 315	€ 19.226		
Financieringskosten		20% pct schatting			€ 94.673	€ 18.935														
Totaal investeringen					€ 174.807	€ 129.149	€ 15.418	€ 12.178	€ 12.178	€ 5.884	€ -	€ 174.807	€ 129.149	€ 15.819	€ 12.820	€ 13.153	€ 6.520	€ 177.461		
Desinvesteringen/opbrengsten		Begroten			Faseren						Cumulatief 2024-2029	Faseren						Cumulatief 2024-2029		
		Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Begroot	2024	2025	2026	2027	2028		2029	2024	2025	2026	2027	2028		2029	
Particuliere kaveluitgifte																				
Kavel 1	550 m2	€	95	€ 52.250	€ -	€ 52.250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 52.250	0,00% € -	€ 52.250	€ -	€ -	€ -	€ 52.250		
Kavel 2	465 m2	€	95	€ 44.175	€ -	€ -	€ 44.175	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 44.175	0,00% € -	€ -	€ 44.175	€ -	€ -	€ 44.175		
Kavel 3	465 m2	€	95	€ 44.175	€ -	€ -	€ -	€ 44.175	€ -	€ -	€ -	€ 44.175	0,00% € -	€ -	€ -	€ 44.175	€ -	€ 44.175		
Kavel 4	460 m2	€	95	€ 43.700	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 43.700	€ -	€ 43.700	0,00% € -	€ -	€ -	€ -	€ 43.700	€ 43.700		
Totaal woon-werk		1.940			€ 184.300	€ -	€ 52.250	€ 44.175	€ 44.175	€ 43.700	€ -	€ 184.300	€ -	€ 52.250	€ 44.175	€ 44.175	€ 43.700	€ 184.300		
Totaal opbrengsten					€ 184.300	€ -	€ 52.250	€ 44.175	€ 44.175	€ 43.700	€ -	€ 184.300	€ -	€ 52.250	€ 44.175	€ 44.175	€ 43.700	€ 184.300		
Financiering Resultaten		Samenvatting			Begroot	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Cumulatief 2024-2029								
						2024	2025	2026	2027	2028	2029									
Kosten	€	174.807		€ 174.807	€ 129.149	€ 15.418	€ 12.178	€ 12.178	€ 5.884	€ -	€ -	€ 174.807	€ 129.149	€ 15.418	€ 12.178	€ 12.178	€ 5.884	€ -	€ 174.807	
Kosten met inflatie	€	177.461			€ 129.149	€ 15.819	€ 12.820	€ 13.153	€ 6.520	€ -	€ -	€ 177.461	€ 129.149	€ 15.819	€ 12.820	€ 13.153	€ 6.520	€ -	€ 177.461	
Saldo inflatie kosten	€	2.653										€ 2.653							€ 2.653	
Opbrengsten	€	184.300		€ 184.300	€ -	€ 52.250	€ 44.175	€ 44.175	€ 43.700	€ -	€ -	€ 184.300	€ -	€ 52.250	€ 44.175	€ 44.175	€ 43.700	€ -	€ 184.300	
Opbrengsten met inflatie	€	184.300			€ -	€ 52.250	€ 44.175	€ 44.175	€ 43.700	€ -	€ -	€ 184.300	€ -	€ 52.250	€ 44.175	€ 44.175	€ 43.700	€ -	€ 184.300	
Saldo inflatie opbrengsten	€	-										€ -							€ -	
Resultaat voor rente	€	6.839		€ 9.493																
Rente	€	-4.784			€ -	€ -1.924	€ -1.410	€ -964	€ -516	€ 30	€ -	€ -4.784								
Resultaat																				
Eindwaarde	€	2.055	31-12-2029																	
Contante waarde	€	1.908	1-1-2024																	