

Toelichtingsdocument grondexploitatie De Schoren 2026

Datum januari 2026

Projectinformatie

Woningbouwlocatie van 32 appartementen in Malden

Resterende looptijd: 2026 t/m 2028

Plankaart:



Plangebied grondexploitatie



Samenvatting

Toelichting

In 2018 besloot de gemeenteraad om een nieuwe school te bouwen en de oude schoollocaties, waaronder De Schoren, te herontwikkelen. Het oorspronkelijke plan was om het oude schoolgebouw te slopen en 10 appartementen te bouwen, eventueel aangevuld met enkele patiowoningen. Door financiële beperkingen werd dit plan in 2021 aangepast naar 10-16 appartementen, met een mix van betaalbare en duurdere woningen.

In 2021 werd samen met de buurt een ontwerp gemaakt voor een appartementencomplex met 18 woningen en een park. Door stijgende bouwkosten en nieuwe afspraken over betaalbare woningen moest dit plan echter opnieuw worden aangepast.

Het nieuwe ontwerp houdt rekening met zoveel mogelijk groen en het behoud van bestaande bomen. Er komt ondergronds parkeren om de parkeerdruk in de buurt te verminderen en er worden voldoende speelvoorzieningen gerealiseerd. Samen met woningcorporatie Oosterpoort Wonen wordt het complex nu ontworpen met 32 woningen, waarvan 20 sociale huur en 12 middenhuur, met half verdiept parkeren.

Verwachte Effecten

Dit plan voorziet in de behoefte aan betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen. Daarnaast wordt de leefbaarheid in de buurt verbeterd door de aanleg van een nieuw park en het behoud van groen.

Het voorstel draagt bij aan de strategische doelen van de gemeente voor 2030, met name het aantrekkelijk maken van de woonomgeving voor jongeren, starters en senioren.

Samenvatting grondexploitatie

bedragen x € 1.000

		totaal	gerealiseerd	prognose
nominale kosten	€	760	€ 588	€ 172
verwervingen	€	143	€ 143	€ -
sloop en sanering	€	211	€ 211	€ -
bouw- en woonrijp maken	€	105	€ -	€ 105
plankosten	€	278	€ 231	€ 47
VTU	€	21	€ -	€ 21
nadeelcompensatie	€	-	€ -	€ -
tijdelijk beheer	€	-	€ -	€ -
overig	€	3	€ 3	€ -
(tussentijdse) winstneming	€	-	€ -	€ -
nominale opbrengsten	€	-	€ -	€ -
bouwgrond woningbouw	€	846	€ -	€ 846
bouwgrond bedrijventerrein	€	-	€ -	€ -
verkoop vastgoed	€	-	€ -	€ -
overige verkoopopbrengsten	€	-	€ -	€ -
subsidies	€	-	€ -	€ -
overige	€	-	€ -	€ -
effecten parameters	€	11	€ 14	€ (3)
kostenindex	€	9	€ -	€ 9
opbrengstenindex	€	38	€ -	€ 38
kapitaallasten	€	40	€ 14	€ 27

financieel resultaat

bedrag

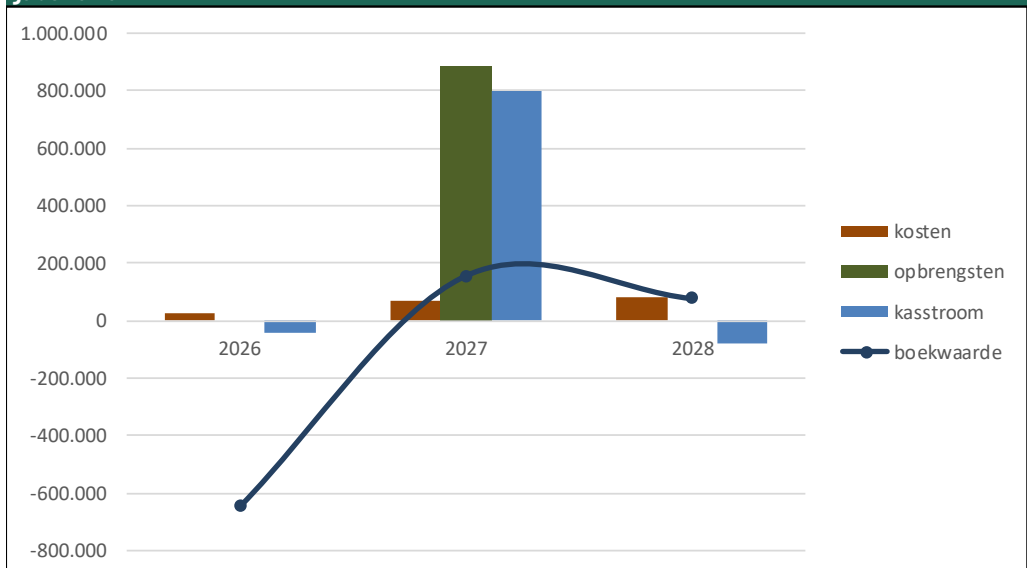
nominale waarde	€	86	positief
eindwaarde per 31-12-2028 exclusief winst	€	75	positief
eindwaarde per 31-12-2028	€	75	positief
netto contante waarde per 1-1-2026	€	70	positief

risico's

bedrag

impact x kans	€	-
---------------	---	---

geldstromen



Uitgangspunten grondexploitatie

ruimtegebruik	m ²	%
uitgeefbaar	1.600	33%
verharding	320	7%
groen	2.880	60%
water		0%
totaal	4.800	100%

programma	aantal	%
Sociale huur 1ste aftopping	18	56%
Sociale huur tot liberalisatie	2	6%
midden huur	12	38%
totaal	32	100%

parameters	subcategorie	%	%
rente	negatieve boekwaarde	2,45%	
	positieve boekwaarde	2,45%	
disconteringsvoet		2,00%	
moment index kosten	midden		van het jaar
moment index opbrengsten	midden		van het jaar
		2026	2027-ev
kostenindex	verwervingen en overig	2,00%	2,00%
	GWV	3,00%	2,50%
	plankosten en vtu	4,00%	2,00%
opbrengstenindex	woningbouw	3,00%	3,00%
	bedrijven	3,00%	3,00%
	overige	3,00%	3,00%

fasering	datum
startdatum voorbereiding	1-1-2022
NCW grondexploitatie	1-1-2026
einddatum grondexploitatie	31-12-2028

omschrijving	start jaar	eind jaar (ultimo)	looptijd
plankosten en vtu	2022	2028	7 jaar
Omgevingsplan	2025	2025	1 jaar
sloop en sanering	2022	2022	1 jaar
bouwrijp maken	2026	2026	1 jaar
gronduitgifte	2026	2026	1 jaar
woonrijp maken	2026	2028	3 jaar

Toelichting prognose

Een specificatie staat in bijlage 1. Hierna volgt per post een onderbouwing.

Kosten

Verwervingen

De post verwervingen bestaat uit boekwaarde van grond onder het voormalige schoolgebouw van ongeveer 143.000. euro.

Sloop en sanering

De gerealiseerde sloopkosten incl. voorbereiding en toezicht zijn ongeveer 210.000. euro. Er worden geen saneringskosten verwacht op de locatie.

Bouw- en woonrijp maken

Er is een budgetraming op basis van het voorlopige ontwerp gemaakt voor de nog te maken kosten van het bouw- en woonrijp maken van het perceel en de aanpassingen in openbaar gebied. De totale kosten exclusief de aanleg kosten van het park worden geraamd op ongeveer 125.000 euro. Het gaat enkel om de kosten die toerekenbaar zijn aan ontwikkellocatie van de appartementen.

Plankosten en onderzoekskosten

De meeste plan en onderzoekskosten zijn gemaakt in voorbereiding van de uitvoering. De nog te maken plankosten worden geraamd op ongeveer 46.000 euro. Deze kosten komen nog op de gerealiseerde plankosten van ongeveer 231.000 euro. De plankosten bestaand voornamelijk uit interne inzet van ambtenaren voor projectmanagement en begeleiding van de uitvoering.

VTU

De voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten zijn onderdeel van de plankosten. Deze kosten worden geraamd met een percentage van 15% over de aanlegkosten van het bouw en -woonrijp maken.

Tussentijdse winstneming

het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat gemeenten tussentijdse winst moeten nemen volgens de POC-methode. Zodra de grond verkocht is, wordt voor het eerst tussentijds winstgenomen.

Er is in dit geval nog geen sprake geweest van een tussentijdse winstneming aangezien er nog geen inkomsten zijn geweest.

Opbrengsten

Kavelverkopen

De opbrengsten betreft de verkoop van de bouwkavels aan de hand van het geldende grondprijzenbeleid. Voor de kavels van de sociale woningen gelden vaste prijzen die zijn afgesproken met de woningcorporatie. Nominaal worden de opbrengsten ingeschat op ongeveer 845.000 euro. Afhankelijk van het leveringsmoment in de tijd van de kavels kan de opbrengst variëren door indexering.

Indexering en rente (faseringkosten)

Kosten en opbrengstenstijging

De werkzaamheden en kavelverkopen vinden niet in één jaar plaats. Daarom rekenen we de met indexeringspercentage voor kosten en opbrengstenstijging. De zijn van invloed op het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie. En kan de gemeente hierdoor beter budgetteren over verschillende jaarschijven.

Rente en disconteringsvoet

Op de gerealiseerde boekwaarde in de tijd rekent de gemeente met een omslagrente van 2,45%. Om de eindwaarde naar huidige prijspeil toe te rekenen hanteert de gemeente een disconteringsvoet van 2%. Deze disconteringsvoet is vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten.

Risicoanalyse

Vanwege de beperkt omvang van het project en de uitvoerige voorbereiding zijn er geen risico's bekend of voorzien.

Bijlage 1 Grondexploitatie in detail

kasstromen	totaal	realisatie:	t/m 2025	prognose	2026	2027	2028
kosten	760.167		588.016	172.151	26.734	68.144	77.273
verwervingen	143.220		143.220	-	-	-	-
sloop en sanering	210.856		210.856	-	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	104.555		-	104.555	-	48.474	56.081
plankosten	278.075		231.391	46.685	26.734	9.975	9.975
VTU	20.911		-	20.911	-	9.695	11.216
nadeelcompensatie	-		-	-	-	-	-
tijdelijk beheer	-		-	-	-	-	-
overig	2.550		2.550	-	-	-	-
(tussentijdse) winstneming	-		-	-	-	-	-
opbrengsten	845.690-		-	-845.690	-	-845.690	-
bouwgrond woningbouw	845.690-		-	-845.690	-	-845.690	-
bouwgrond bedrijventerrein	-		-	-	-	-	-
verkoop vastgoed	-		-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-		-	-	-	-	-
subsidies	-		-	-	-	-	-
overige	-		-	-	-	-	-
faseringskosten	29.372-		-	-29.372	529	-35.275	5.374
kostenindex	8.968		-	8.968	529	3.065	5.374
opbrengstenindex	38.340-		-	-38.340	-	-38.340	-
kapitaallasten	40.244		13.502	26.742	14.737	15.766	-3.762
rentelasten	44.006		13.502	30.503	14.737	15.766	-
rentebaten	3.762-		-	-3.762	-	-	-3.762

kasstroom	2026	2027	2028
jaar mutatie	42.001	-797.055	78.885
boekwaarde einde jaar	643.519	-153.536	-74.650

resultaten	bedrag	
boekwaarde 1-1-2026	601.519	verlies
nominale waarde	85.523-	positief
eindwaarde per 31-12-2028 exclusief winst	74.650-	positief
eindwaarde per 31-12-2028	74.650-	positief
netto contante waarde per 1-1-2026	70.344-	positief