Financiële doorrekening alternatief plan De Tegel

Het alternatieve plan voorziet in meer kosten en meer opbrengsten. De kosten en opbrengsten zijn nominaal bepaald. Er is bij de financiële beoordeling geen rekening gehouden met veranderende rente- en prijsinvloeden. Het plan van de gemeente heeft nominaal een klein nominaal verlies, door prijsinvloeden kan het plan vermoedelijk toch met een positief saldo worden gerealiseerd.

De nominale opbrengsten van het gemeentelijke plan bedragen € 9,6 mln. Dat is gebaseerd op 137 woningen. In het alternatieve plan worden 170 woningen gerealiseerd, zij het in een andere segmenteringsmix. Rekening houdend met de andere segmentering komen de grondopbrengsten voor het alternatieve plan uit op € 13,7 mln.; ruim € 4,1 mln. meer.
Voor de doorrekening zijn de grondwaarden uit het gemeentelijke plan toegepast. Daarbij is ook een check gedaan of met name de kaveloppervlaktes van de vrije sectorwoningen ongeveer gelijk zijn. Dat is voor de twee-onder-een-kappers het geval. Bij de vrijstaande woningen zijn de kaveloppervlaktes in het gemeentelijke plan gemiddeld bijna 4% groter. Grosso modo zijn de kavels en daarmee de grondopbrengsten vergelijkbaar. Voor de andere woningtypes geldt dat er sprake is van vastgestelde grondprijzen (sociale huurwoningen) of de omvang van de woningen bepalend zijn voor de VON en daarmee voor het segment waarin ze passen (goedkope koop en betaalbare koop). Aangezien in het alternatieve plan dezelfde typologieën zijn toegepast als het gemeentelijke plan zijn de grondopbrengsten voor deze woningen toepasbaar.

Aan de kostenkant zien we een sterkere stijging, namelijk met € 5,2 mln. van € 9,8 mln. naar € 14,4 mln. De extra kosten betreffen de volgende posten:

- Uitgangspunt in huidige plan zijn twee vloerpeilmaten rekening houdend met naastgelegen lager peilgebied. Het nieuwe plan gaat uit van één peil waardoor er een vloerpeil kan worden gehanteerd. Extra zand/grond vanwege volledige ophoging van het bouwterrein (drooglegging ca. 1,2 m): ca. € 1.000.000 - €1.500.000,-
- Er ligt een asbestverontreiniging in de zuidwesthoek van het terrein. In overleg met de omgevingsdienst kan deze afgedekt worden in het gemeentelijke plan. Volledige asbestsanering is noodzakelijk in plaats van afdekken als gevolg van het graven van een extra watergang en woningbouw op de betreffende locatie: € 550.000;(volgens offerte).
- Werkzaamheden op perceel buurman (deels ophogen/drainage aanpassingen): ca. € 300.000. Dit moet omdat het waterpeil wordt verhoogd;
- Extra grondwerk voor ontgraven watergangen: € 150.000;
- Extra kosten wegen (grondwerk/fundering/straatwerk): ca. € 500.000;
- Extra rioolgemaal (2 pompen) voor oostelijk eiland: € 150.000;
- Extra kunstwerken (2 duikers): € 400.000;
- Extra beschoeiing: € 100.000;
- 2 voetgangersbruggen extra € 224.000;
- 10% onvoorzien en 15% VTU over bovengenoemde posten (gelijk aan systematiek gemeentelijk plan).

Daarnaast zijn er nog geen kosten opgenomen voor extra watercompensatie in laagliggend peilgebied (afgraven water + vermoedelijk aankoop land) en afkoop van de spuitzonering. Deze kosten zijn gevoelig voor de specifieke plek en afhankelijk van te voeren onderhandelingen, maar gedacht moet worden aan extra kosten richting € 0,5 mln.

Conclusie

Met het alternatieve plan zijn € 4,1 mln. hogere opbrengsten gemoeid en minimaal € 4,6 mln hogere kosten. Nominaal komt het plan daarmee € 0,5 mln. slechter uit. Daar bovenop komen nog kosten voor de aankoop en het graven van watercompensatie op het naastgelegen kavel. De ingeschatte kosten hiervan zijn €0,5 mln.
Daarnaast dient er voor een strook grond van ca 20.000 m2 contractuele afspraken gemaakt te worden met de buurman over de afkoop van de spuitzone. Uitgaande van een koopprijs van minimaal €35,- p/m2, die de inspreker heeft betaald voor de betreffende grond, maakt totaal een minimaal koopprijs van €0,7 mln noodzakelijk. Met het benodigde ruimtebeslag voor watercompensatie en afkoop spuitzone ontstaat een incourante kavel waarover de inspreker naar verwachting ook financiële afspraken zal willen maken.

Mogelijk zijn optimalisaties te bedenken om tot een financieel haalbaar plan te komen. Interessante gedachte is uiteraard het hogere percentage uitgeefbaar. Echter de hogere civiel-technische kosten (met name het extra ophogen van het gehele plangebied) leiden tot een onrendabel plan.