

Grondexploitatie locatie Poolster Elsloo

Onderdeel van Ruimte en Toerisme

Gemeente *Stein*

Grondexploitatie locatie Poolster, Elsloo

Onderdeel van Ruimte en Toerisme

auteur J. van der Schaft-Hendriks
definitief
mei 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

Bouwgrondexploitatie 4

Inleiding 4
Stedenbouwkundigplan 4
Grondexploitatie 5
Algemene uitgangspunten 6
Verwerving 6
Bouw- en Woonrijp maken 6
Plankosten 7
Rentekosten 7
Uitgifte van gronden 7

Risico-inventarisatie 8

Inleiding 8
Risico-inventarisatie 8

Bouwgrondexploitatie

Inleiding

De gemeente Stein wordt geconfronteerd met aan de ene kant een opgave voor wat betreft het realiseren van nieuwe woningen voor diverse doelgroepen en aan de andere kant leegstand binnen het maatschappelijk vastgoed. Vandaar dat de keuze is gemaakt om de voormalige schoollocatie van de basisschool De Poolster in te zetten als woningbouwlocatie.

Het planvoornemen is om in totaal 17 nultredenwoningen en bijbehorende (groen) voorzieningen binnen het plangebied te realiseren. Het betreft 10 sociale woningbouw woningen en 7 koopwoningen. Alle woningen zijn grondgeboden en zijn met name bedoeld voor ouderen en starters.

Het plangebied betreft de voormalige locatie van basisschool de Poolster. Het plangebied is centraal gelegen in de kern Elsloo en is aan drie zijden ontsloten door woningen. Aan de zuidzijde van het plangebied is het Maaslandcentrum gevestigd. Zuidelijk van het plangebied ligt tevens een kleine speeltuin. De locatie is omzoomd met een groot aantal bomen waardoor het plangebied een groene uitstraling heeft.



Het plangebied is in rood aangegeven.

Stedenbouwkundigplan

Het planvoornemen betreft de realisatie van 17 grondgebonden nultredenwoningen met de bijbehorende (groen) voorzieningen, met name bestemd voor ouderen en starters, ter plaatse van de voormalige schoollocatie van basisschool de Poolster.

Onderstaand het stedenbouwkundig ontwerp.



Grondexploitatie

Bovenstaand stedenbouwkundigontwerp is financieel vertaald naar de voorliggende grondexploitatie.

Onderstaand wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten en wordt per post een toelichting gegeven op de opgenomen bedragen.

Grondexploitatie Woningbouwontwikkeling locatie Poolster

Kosten			
Verwerving	€	278.423	
Bouw- en Woonrijp maken	€	420.559	
Plankosten	€	75.942	
Rentekosten	€	7.680	
Totaal kosten			**€ 782.604**
Opbrengsten			
Uitgifte van gronden	€	541.500	
Totaal opbrengsten			**€ 541.500**
Resultaat op eindwaarde (tekort)			**€ 241.104**

Algemene uitgangspunten

Start grondexploitatie januari 2022
Einde grondexploitatie 2024
Kostenstijging cf. Centraal Economisch Plan 2022 'Nationale consumentenprijsindex', basisraming:
2022; 5,2%
2023; 2,4%
2024; 2,4%
Rente cf. begroting 2022: 1,48%

Verwerving

Het plangebied betreft de voormalige schoollocatie De Poolster, gelegen aan de Drossaert Essersstraat., kadastraal bekend Gemeente Elsloo, sectie A, nummer 2961 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Elsloo, sectie A, nummer 4658, samen groot 7.278m2.

De boekwaarde van de schoollocatie is ingebracht in de grondexploitatie. Het perceel kadastraal bekend gemeente Elsloo, sectie A, nummer 4658 is historisch eigendom en heeft geen boekwaarde.

De verwervingskosten omvatten eveneens de sloopkosten van de school. Hiertoe is door een extern bureau een kostenraming opgesteld.

Bouw- en Woonrijp maken

Onder deze posten zijn de kosten opgenomen voor:

- Grondwerken en aanleg openbare ruimte
- Voorbereiding en toezicht aanleg openbare ruimte

Voorbereiding en toezicht aanleg openbare ruimte
De raming van de kosten voor voorbereiding en toezicht aanleg openbare ruimte heeft plaats gevonden op basis van de regeling plankostenscan exploitatieplan.

Grondwerken en aanleg openbare ruimte
Aangezien het plan nog niet civieltechnisch is uitgewerkt, heeft de raming van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied plaatsgevonden op basis van ervaringscijfers en normbedragen.
In deze grondexploitatie zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Grondwerken
- Rioolwerkzaamheden inclusief infiltratievoorziening
- Verharding
- Groen
- Openbare verlichting

De bouw- en woonrijp werkzaamheden omvatten de aanleg van de wegen- en padenstructuur. De realisatie van 16 parkeerplaatsen langs de aan te leggen weg ten behoeve van de 10 huurwoningen en de realisatie van 8 openbare parkeerplaatsen langs de Drossaert Lambermontstraat en de Drossaert Saldenstraat.
Verder wordt het plangebied voorzien van een robuuste groenstrook en wordt de huidige groenstructuur maximaal behouden, door de reeds aanwezige bomen zoveel als mogelijk te handhaven.

De reeds aanwezige speeltuin blijft in stand en worden de binnen het plangebied reeds aanwezige speeltoestellen zo veel als mogelijk op deze locatie geplaatst.

Het hemelwater dat valt op de nieuw te realiseren verhardingen, dient binnen het plangebied te worden opgevangen en te infiltreren in de bodem. Gelet op de aanzienlijke oppervlakte aan groen binnen het plangebied, is voldoende ruimte voor het realiseren van een of meer infiltratievoorzieningen.
Een en ander zal bij de verdere civieltechnische uitwerking worden uitgewerkt, derhalve is in de grondexploitatie een globale raming opgenomen.

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het plangebied zal eind 2022, begin 2023 plaatsvinden. Het woonrijp maken zal plaatsvinden na realisatie van de woningen.

Plankosten

Onder deze posten zijn de ramingen opgenomen voor de kosten van:

- Onderzoeken
- Opstellen ruimtelijke plannen
- Gemeentelijke apparaatskosten en overige uitbestede werkzaamheden

Onderzoeken en opstellen ruimtelijke plannen
De onderzoeken hebben al grotendeels plaatsgevonden en de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke plannen zijn reeds grotendeels gerealiseerd. De kosten met betrekking tot deze onderzoeken en het opstellen van het ruimtelijk plan zijn ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht en worden ingebracht in de grondexploitatie.

De raming van de gemeentelijke apparaatskosten en overige uitbestede werkzaamheden heeft plaats gevonden op basis van de regeling plankostenscan exploitatieplan.

Rentekosten

Rente geïnvesteerd vermogen o.b.v. het in de begroting 2022 vastgesteld rentepercentage voor grondexploitaties, zijnde 1,48%.

Uitgifte van gronden

Het plan omvat 17 kavels ten behoeve van nultredenwoningen waarvan 10 kavels bestemd zijn voor sociale woningbouw.
Voor de kavels ten behoeve van de sociale woningenbouw geldt een vaste kavelprijs van € 19.500 excl. btw. De overige kavels zijn circa 220m2 per kavel en hiervoor geldt een grondprijs van € 225,- p/m2 excl.btw. De afname van de kavels zal in 2023 plaatsvinden.

Risico-inventarisatie

Inleiding

Met betrekking tot de bouwgrondexploitatie heeft een financiële risico-inventarisatie plaatsgevonden. Deze risico-inventarisatie omvat, daar waar mogelijk, behalve een inschatting van het financieel risico ook de daartoe genomen of te nemen beheersmaatregel.

Risico-inventarisatie

Risico	**Omschrijving**	**Financiële consequenties**	**Beheersmaatregel**
Kosten Bouw- en Woonrijp maken	Aangezien het plan nog niet civieltechnisch is uitgewerkt heeft de raming van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied plaatsgevonden op basis van ervaringscijfers en normbedragen.	Exacte realisatiekosten zijn markt-afhankelijk en pas na aanbesteding bekend.	Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan wordt gestuurd op de kosten d.m.v. taakstellende budgetten.
Kosten infiltratie	Voor de wijze waarop in het gebied de hemelwaterinfiltratie mogelijk is, is nog niet uitgewerkt waardoor de kosten slechts globaal geraamd kunnen worden.	Niet bekend.	Er wordt gestuurd op de meest kosten efficiënte methode.
Flora en Fauna onderzoek	Voor het plangebied heeft een QuickScan flora en fauna plaatsgevonden. Afhankelijk van het moment van de sloop van het pand en de bomenkap, is een nader onderzoek nodig.	Vertraging in het project.	Bij de realisatieplanning zo veel mogelijk rekening houden met de QuickScan genoemde perioden en mogelijke onderzoeken.
Vertraging uitgifte kavels	Uitgifte van de kavels vindt plaats bij 70% verkoop van de woningen door de projectontwikkelaar.	Vertraging in de uitgifte van de kavels heeft een negatief effect op het saldo van circa € 10.000 per jaar vertraging.	Monitoring verkoopresultaten. Bij signalering vertraging in verkoopresultaten wordt de communicatie inzake de verkoop opgeschaald.



Dat maakt Stein voor mij stil genieten

Gemeente ***Stein***