

Grondexploitatie locatie Elckerlyc Elsloo

Onderdeel van Ruimte en Toerisme

Gemeente *Stein*

Grondexploitatie locatie Elkerlyc, 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 6
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 Elckerlyc te Elsloo in te zetten als woningbouwlocatie.

Het planvoornemen is om 19 appartementen en bijbehorende (groen) voorzieningen binnen het plangebied te realiseren. Het betreft een kleinschalig appartementencomplex met nultredewoningen met name bestemd voor ouderen en starters.

Het plangebied betreft de voormalige locatie van basisschool Elcerlyc te Elsloo. Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Elsloo en is volledig ontsloten door woningen. Het plangebied omvat meerdere kadastrale percelen.
Doordat de huidige bebouwing omzoomd wordt door bomen heeft het plangebied een groene uitstraling.



Het plangebied is in rood aangegeven.

Stedenbouwkundigplan

Het planvoornemen betreft de realisatie van een duurzaam appartementencomplex, ter plaatse van het voormalig schoolgebouw van de Jenaplanschool Elckerlyc, bestemd voor ouderen en starters. Het appartementencomplex zal bestaan uit 19 appartementen, verspreid over de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. Parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Onderstaand het stedenbouwkundig ontwerp.



Grondexploitatie

Bovenstaand stedenbouwkundigontwerp is financieel vertaald naar de voorliggende grondexploitatie.

Grondexploitatie locatie Elckerlyc

Kosten			
Verwerving	€	341.526	
Bouw- en Woonrijp maken	€	22.521	
Plankosten	€	68.906	
Rentekosten	€	4.110	
Totaal kosten			**€ 437.063**
Opbrengsten			
Uitgifte van gronden	€	563.920	
Totaal opbrengsten			**€ 563.920**
Resultaat op eindwaarde			**€ 126.857**

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

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 Elckerlyc, gelegen aan de Burgemeester Eussenstraat, kadastraal bekend als: gemeente Elsloo, sectie A, nummers, 3898, 3264 en 4566 (ged). Het plangebied is circa 5.415m2 groot.

De boekwaarde van de schoollocatie is ingebracht in de grondexploitatie. Het perceel kadastraal bekend gemeente Elsloo, sectie A, nummer 3264 en 4566 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. De sloopwerkzaamheden starten naar verwachting eind 2022.

Bouw- en Woonrijp maken

Onder deze posten zijn de kosten opgenomen voor:
- Voorbereiding en toezicht aanleg openbare ruimte
- Woonrijp maken

Het hele plangebied wordt als één perceel overgedragen. Na de sloop van de huidige opstal (zie 'Verwerving') is het plangebied bouwrijp en realiseert de ontwikkelaar op eigen terrein het groen en de parkeerplaatsen. Hierdoor zijn de woonrijp werkzaamheden beperkt tot het aanleggen van een inritconstructie.

Aangezien de werkzaamheden voor bouw- en woonrijp beperkt zijn, is eveneens de raming van de kosten voor voorbereiding en toezicht beperkt.

Plankosten

Onder deze posten zijn de ramingen opgenomen voor de kosten van:
- Onderzoeken
- Opstellen ruimtelijke plannen
- Gemeentelijke apparaatskosten en overige uitbestede werkzaamheden

Het merendeel van de onderzoeken hebben al plaatsgevonden en de ruimtelijke plannen zijn grotendeels gerealiseerd. De kosten van de onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke plannen 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 ervaringscijfers.

Rentekosten

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

Uitgifte van gronden

In het plangebied wordt een appartementencomplex met 19 woningen gerealiseerd. De grondprijs van het perceel is tot stand gekomen middels een taxatie door een extern bureau, prijspeil september 2021. Het perceel wordt naar verwachting in 2023 overgedragen. Tot het moment van overdracht zal de overdrachtsprijs geïndexeerd worden met het CPI consumentenprijzen.

Risico-inventarisatie

Inleiding

Met betrekking tot de bouwgrondexploitatie heeft een 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
Aanvullend archeologisch onderzoek	Op basis van de resultaten van de bureaustudie is geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge tot middelhoge archeologische verwachting geldt voor nederzettingsresten, begravingen en/of off site resten uit alle perioden vanaf het paleolithicum tot en met de Romeinse tijd, in het bijzonder voor resten behorend tot de Bandkeramische cultuur, en hoog voor off site fenomenen daterend vanaf de (volle) middeleeuwen.	Vertraging in het project. Hoge kosten voor archeologische vervolgonderzoek.	
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 € 8.000 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***