

Bijlage 1 Grondexploitatie Engelandlaan 140

Januari 2021

Planbeschrijving

De locatie Engelandlaan 140 maakt onderdeel uit van de Versnellingsagenda Woningbouw. Op basis van het opgestelde kavelpaspoort en de vastgestelde projectopdracht (21 mei 2019) en het planuitwerkingskader (5 november 2019) is er met woningbouwcorporatie “De Goede Woning” een intentie-/reserveringsovereenkomst gesloten voor de locatie.

Op de locatie worden 85 appartementen gerealiseerd in tweekamer- en driekamerappartementen voor 1-2 persoonshuishoudens met een verzamelinkomen dat maximaal gelijk is aan de huurtoeslaggrens. Op basis hiervan is onderzoek gedaan naar de te hanteren parkeernorm binnen de bandbreedte van de parkeernorm volgens het kavelpaspoort en deze is gesteld op 0,5 parkeerplaats per woning. Het is financieel gezien niet haalbaar gebouwd parkeren op de uit te geven kavel te realiseren en in verband met de wenselijkheid de parkeerplaatsen openbaar te houden, is de locatie die uitgegeven wordt niet groter dan de footprint van de te bouwen woontoren. De benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd in openbaar gebied en de corporatie betaalt hiervoor een afgesproken vergoeding.

De grond is eigendom van de gemeente en voordat er een verkoopovereenkomst met de corporatie wordt gesloten dient er door de gemeenteraad een grondexploitatie te worden vastgesteld. Het definitief ontwerp is akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en een voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld.



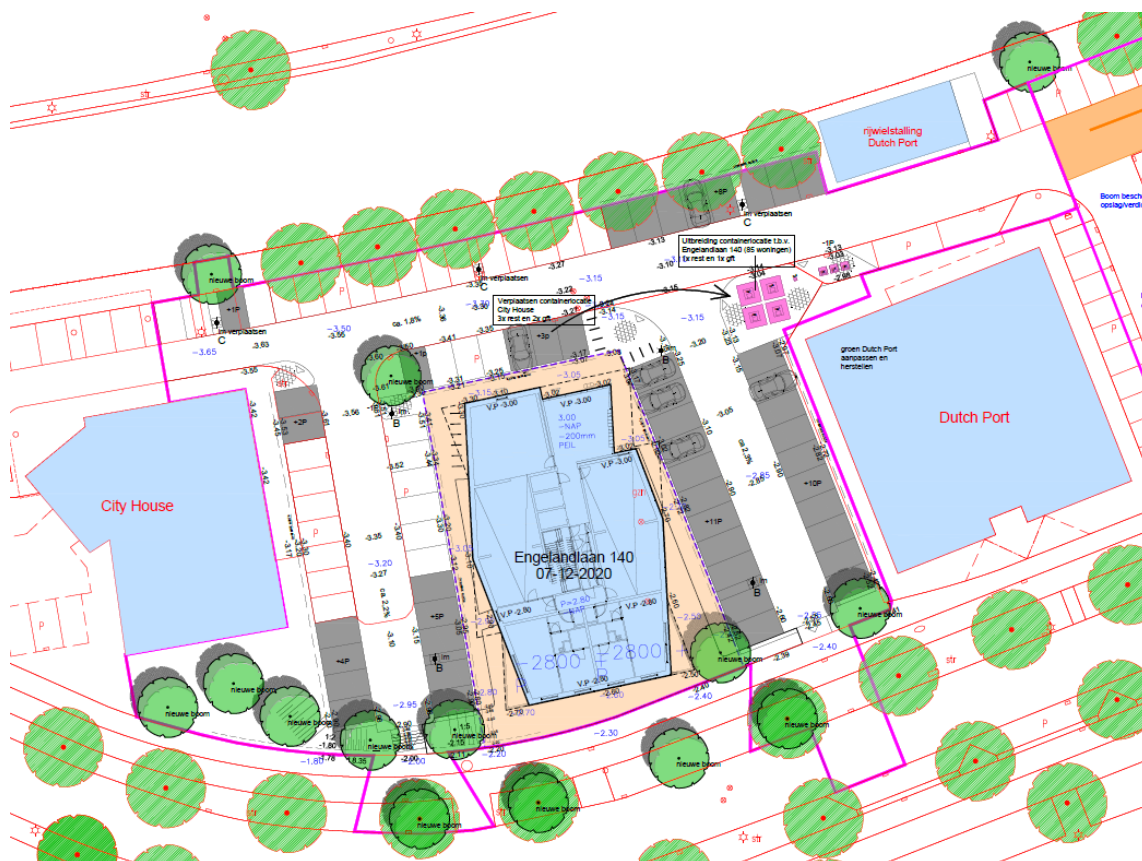
GEVELIMPRESSIE ENGELANDLAAN

Plangebied

Kaartje van het plangebied en zijn omgeving



Op basis van onderstaande inrichtingstekening zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken bepaald.



Planologisch kader

Het ontwikkelplan wordt vertaald in een nieuw bestemmingsplan. Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt medio 2021 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Voor de watercompensatie (circa 200 m²) kan gebruik gemaakt worden van de Berging Rekening Courant (BRC).

Begroting lasten en baten Engelandlaan 140

Het vaststellen van de grondexploitatie betekent dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten, de inhoudelijke keuzes en de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast na kennis te hebben genomen van de bestaande risico's en kansen. De kosten- en opbrengstbegroting van deze grondexploitatie is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Deze bijlage bevat de kosten- en opbrengstenbegroting met een toelichting daarop. Het is de financiële vertaling van het project, zoals dat op de voorgaande pagina's is beschreven. Deze financiële vertaling valt uiteen in een aantal delen:

1. De boekwaarde
2. De begroting op nominale waarde
3. Het programma, de fasering en de gebruikte parameters
4. De berekening van het resultaat uitgedrukt in de eindwaarde en de contante waarde
5. De risico's behorende bij dit project.

De boekwaarde

De in 2019 en 2020 gemaakte plankosten bedragen naar huidige inzichten € 75.777, =. Daarnaast is er een reserveringsvergoeding ontvangen van de corporatie ad € 45.872,=, welke in mindering wordt gebracht op de koopsom.

Deze kosten en opbrengsten vormen een boekwaarde van € 29.905,=. De grond met huidige bestemming openbaar gebied kent geen inbrengwaarde.

De begroting op nominale waarde

De begroting op nominale waarde geeft alle op geld gewaardeerde aspecten van het project Engelandlaan 140 weer, waarbij geen rekening is gehouden met faseringseffecten (kostenstijgingen, opbrengststijgingen, rente en disconto). De nominale begroting kent prijspeildatum 1 januari 2021.

Nominale kosten van de ontwikkeling

Het betreft kosten van het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Op basis van de inrichtingstekening zijn de kosten respectievelijk begroot op € 166.327, = en € 217.875, = (totaal € 384.202, =). Hierbij is rekening gehouden met 20% aan onvoorziene kosten, omdat het gaat om een herstructurering van bestaand gebied.

Naast de gerealiseerde plankosten dienen de verdere begeleiding van het plan tijdens de uitvoering nog kosten gemaakt te worden. De totale plankosten worden gecalculeerd op € 230.517, =.

Nominale opbrengsten van de ontwikkeling

In het grondbeleid wordt voor de bouw van sociale huurwoningen gewerkt met een vaste grondprijs en wordt voor gestapelde woningbouw rekening gehouden met een stapelingsfactor. Op basis van de grondprijsbrief 2021 bedraagt de grondprijs € 1.057.927,=.

Daarnaast dient door de woningcorporatie betaald te worden voor de realisatie van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De bijdrage bedraagt € 1.850, = per parkeerplaats. Tot slot dient de woningcorporatie te betalen voor het plaatsen van één ondergrondse container. De verplaatsing van drie containers valt onder het woonrijp maken van de locatie.

Fasering en parameters

Het bouwrijp maken van het gebied ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is gepland in het derde kwartaal van 2021. De verwachte bouwtijd van het appartementencomplex is geschat op 16 maanden, waardoor het woonrijp maken eind 2022 kan plaatsvinden en de grondexploitatie eind 2022 afgerond kan worden.

Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met parameters actualisering MPG 2021. Deze zijn van toepassing op alle gemeentelijke grondexploitaties. Dat wil zeggen dat voor de resultaatsbepaling gerekend is met een jaarlijkse kostenstijging van 2,5%. De grondopbrengsten en overige opbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd met 2 %.

De rente is bepaald op 0,37 % en er wordt een disconteringsvoet van 2 % gehanteerd.

Resultaat op nominale waarde, eindwaarde en contante waarde

Op basis van de grondexploitatie worden de volgende resultaten verwacht:

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 515.973	1-1-2021
Saldo op Eindwaarde	€ 536.819	31-12-2022
Saldo op Nominale Waarde	€ 536.758	

Fiscale paragraaf

Terzake de levering van bouwgrond (onbebouwde grond met een stellig voornemen om te worden bebouwd) handelt de gemeente als btw-ondernemer voor btw belaste prestaties. De kosten met btw die de gemeente maakt die verband houden met de levering van bouwgrond kan de gemeente in aftrek brengen op de btw-aangifte.

Ten aanzien van in de inrichting van de openbare ruimte handelt de gemeente als overheid. De btw op kosten kunnen alsdan worden gecompenseerd bij het btw-compensatiefonds.

Voor de gemengde kosten (kosten die niet direct toerekenbaar zijn), waaronder het bouwrijp maken, projectkosten etc., dient aan de hand van een duidelijke plankaart een btw-mengpercentage te worden bepaald op basis verhouding m² uitgeefbare bouwgrond en m² openbaar gebied. Bij het opstellen van de (koop) overeenkomst met de ontwikkelaar/initiatiefnemer dienen de fiscaal juridische aspecten te worden geformaliseerd.

Samenvattend zijn nu geen indicaties en of beperkingen die aanleiding geven dat de btw op kosten een kostprijsverhogend effect met zich meebrengt.

Risico's

De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn op basis van kengetallen bepaald. In de praktijk kunnen zich altijd zaken voordoen welke niet voorzien zijn, zeker binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van de raming wordt rekening gehouden met 20% onvoorzien en is de verwachting dat mogelijke meerkosten binnen dit bedrag opgevangen kunnen worden. De nog te maken plankosten zijn indicatief ingeschat en ook hier kan het zijn dat onvoorziene omstandigheden kunnen leiden tot meer benodigde uren. Als gevolg van de hogere tariefstelling vanuit de zogenaamde plankostenscan is de verwachting dat de uren binnen budget opgevangen kunnen worden.

Op basis van de kadernota risicomanagement zijn de risico's te classificeren in kans klasse 1 "onwaarschijnlijk" en is het risico kleiner dan € 100.000, = waardoor inschaling in "Groen" plaatsvindt en het voor deze grondexploitatie op basis van de huidige uitgangspunten niet nodig is een bedrag mee te nemen in de bepaling van het weerstandsvermogen.