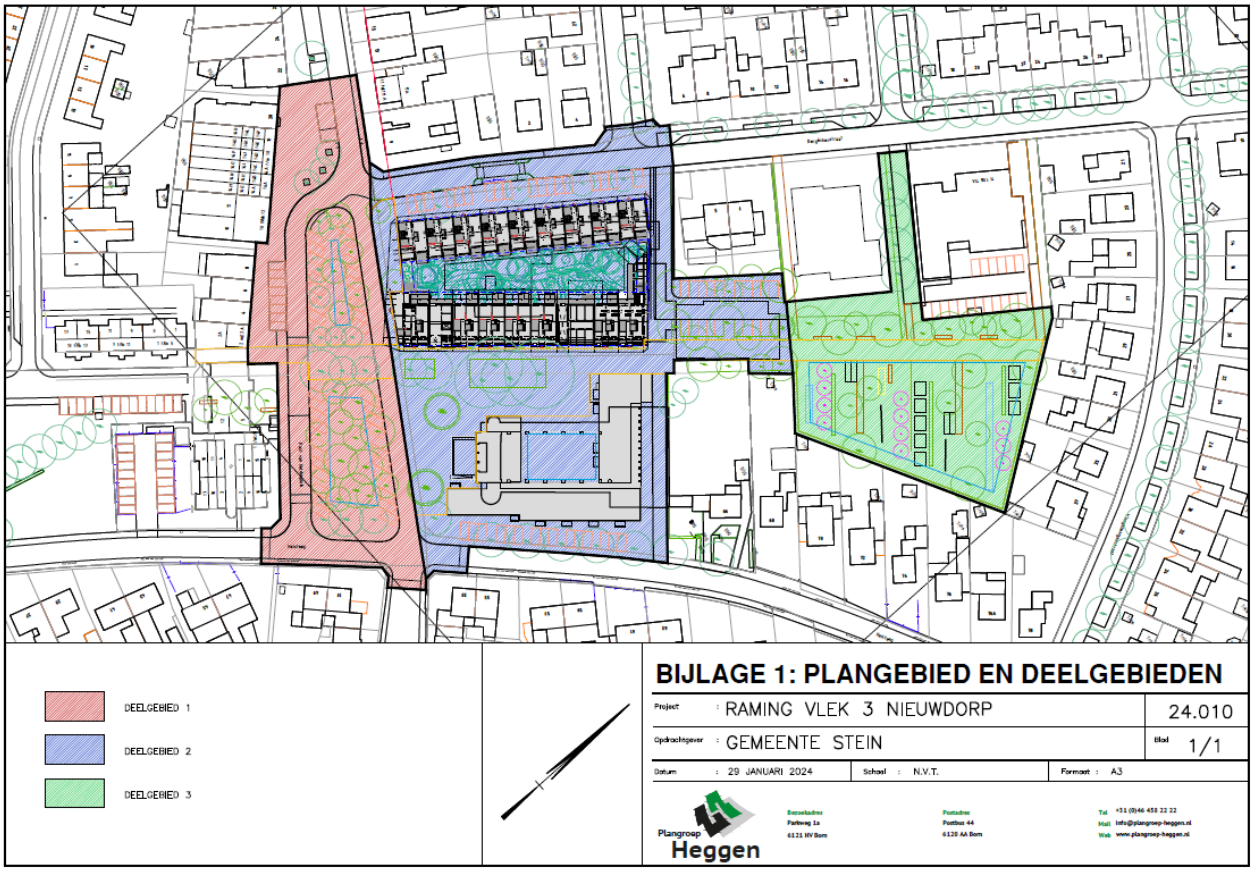
Grondexploitatie Bruisend Hart:

Hieronder treft u de grondexploitatie aan voor het project Bruisend Hart woningbouwontwikkeling. In deze ontwikkeling gaan we uit van de realisatie van 67 woningen. Dit project bestaat uit een grondexploitatie van de schoollocatie waar de gemeente een eigen grondpositie heeft en uit een facilitaire ontwikkeling van de kerklocatie, die ontwikkelt wordt door Zaam wonen woningstichting (in blauw).
Een deel van het gebied is een investeringsproject waarvoor in de begroting van 2024 al een activering is aangemaakt. Dit betreft het parkeerterrein voor de kerk (in rood) en de buurttuin (in groen).

Figuur1: Stedenbouwkundige schets



Figuur 2: Grondexploitatie:

Grondexploitatie Bruisend Hart							TOTAAL
KOSTEN			**Deelgebied 1**	**Deelgebied 2**	**Deelgebied 3**	**Opslag**	Variant 3
	Verwervingen	Don Bosch college					€ 96.250
		Openbare ruimte (ondergrond)					€ 25.000
	Tijdelijk beheer	Buurtcentrum 220m2					€ 120.000
	Sloopwerkzaamheden						€ 155.232
	Grondwerken						€ 71.386
	Bouw & woonrijp maken						
	Variant 3	Prefab infiltratiekelder	€ 171.733	€ 902.433	€ 80.834	€ 285.000	€ 1.440.000
	Apparaatskosten						€ 30.388
	Variant 3						€ 473.612
	Rente						€ 52.498
	Kostenstijging						€ 195.800
TOTAAL KOSTEN							**€ 2.660.166**
OPBRENGSTEN							
	Gronduitgifte						€ 720.000
	Bijdragen derden	Parkeren					€ 81.000
		Exploitatiebijdragen					€ 454.500
	Opbrengstenstijging						€ -
TOTAAL OPBRENGSTEN							**€ 1.255.500**
SALDO (Negatief)							***€ 1.404.666***

Hieronder treft u de onderbouwing aan van deze grondexploitatie:

KOSTEN:

Verwervingen:

Voor de eigen ontwikkeling heeft de gemeente de gronden reeds in eigendom, gezien dit een school betreft die zijn beleidsfunctie heeft verloren. Op de locatie van de school worden woningen gerealiseerd. De boekwaarde van deze grondpositie is € 96.250,-.

De schoollocatie zal als 1e bouwfase worden ontwikkeld. Om dit technisch en economisch mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van een strategische grondaankoop van een gedeelte van de kerklocatie ca. 1.000 m2. De strook grond (autovrije loper) over de lengte van het kerkperceel en de pastorie. Hiervoor is een bedrag van € 25.000,- opgenomen.

Tijdelijk beheer:
Gezien het buurtcentrum nu is gevestigd op de schoollocatie dient hier een tijdelijk alternatief voor de komende periode te worden gezocht. We hebben hiervoor een passende oplossing gevonden voor het inzetten van een tijdelijke unit (bruto ca. 220m2 vloeroppervlak) op het parkeerterrein voor de kerk. Dit voor een periode van 2 jaar. De kosten hiervan zijn ca. € 120.000,-.

Sloop- en grondwerkzaamheden:
De sloop- en grondkosten zijn geraamd op ca. € 226.500,- op basis van bouwkostenkompas.

Bouw & woonrijp maken:
Het bouw en woonrijp maken is geraamd door het civieltechnisch bureau "Heggen". Er is een variantenstudie gedaan voor de opvang van de hemelwaterinfiltratie binnen het hele plangebied. Gekozen is voor de voorkeursvariant (3) met een prefab infiltratiekelder. De totale kosten zijn grotendeels in de grondexploitatie cijfermatig opgenomen voor ca. € 1,44 miljoen. Dit betreft het gebied in blauw aangegeven op bovenstaande tekening. In deze raming zijn de kosten voor aanleg van riolering, kabels en leidingwerk, aanleg van bestrating en groenvoorziening in meegenomen.

Het overige deel van de totale kosten, voorterrein kerk en buurttuin, wordt separaat gedekt middels een investeringskrediet ca. € 550.000,-. Dit krediet is reeds via de begroting 2024 beschikbaar gesteld.

Apparaatskosten:
Voor de apparaatskosten is een bedrag geraamd van ca. € 504.000,-. Dit is deels voor het ontwerpteam en voor de voorbereiding en toezicht van de werkzaamheden.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met kostenstijging ca. € 195.000,- en rentekosten ca. € 52.500,-.

OPBRENGSTEN:

Gronduitgifte:
Voor de gronduitgifte is een vaste prijs bepaald op basis van sociale woningbouw, die is vastgesteld in de gemeente Stein op € 19.500,- per wooneenheid. Voor de middenhuur is een residuele prijs bepaald van € 27.000,- De uitgifte van de gronden voor sociale woningbouw 30 stuks is geraamd op € 585.000,- en er worden 5 woningen gerealiseerd in de middenhuur categorie, hiervoor is de gronduitgifte € 135.000,-. Totaal is de gronduitgifte geraamd op € 720.000,- woningen.

Parkeerbijdragen:
De woningstichting heeft de gemeente verzocht voor de afkoop van 81 parkeerplaatsen, hiervoor ontvangt de gemeente een bijdrage van € 81.000,-.

Exploitatiebijdragen:
De woningstichting dient een exploitatiebijdragen te betalen van € 687.000,- voor de begeleiding van hun woningbouwontwikkeling. De gemeente doet nog een bijdrage in het Westwerk (kerkgebouw) voor het deels behouden van deze kerk van € 232.500,-. Deze wordt in mindering gehouden op de te betalen exploitatiebijdragen.

In het kader van voorzichtigheidsprincipe is hier niet gerekend met een opbrengststijging voor de uit te geven gronden.

Resultaat:
Het resultaat van deze grondexploitatie is ***ca. € 1,4 miljoen negatief***.
Hiervoor dient uiteraard een passende dekking te worden gevonden.
De gemeente heeft reeds afspraken gemaakt met de Provincie Limburg, dat zij een bijdrage mag verwachten van € 600.000,- voor deze woningbouw ontwikkeling die negatief sluit.

Recent heeft de gemeente Stein een Woningbouwimpuls (WBI) subsidie toegekend gekregen van ca. 1,9 miljoen, waarbij het project Bruisend Hart ook onderdeel is geweest van deze aanvraag. We krijgen deze subsidie op basis van het ontwikkelen van nieuwe wooneenheden. Dit resulteert in een WBI bijdragen voor dit project van € 469.000,-.

Resume is het te dekken tekort van ***€ 335.666,-*** . Voorgesteld dit tekort te dekken uit de algemene reserve van de gemeente Stein.