

Businesscase CPO Steskensstraat

29-7-2025

Hieronder treft u de geactualiseerde financiële opzet (Grex) aan voor het woningbouwproject CPO Steskensstraat. Hierbij vergelijken wij de nieuwe opzet (met 11 woningen) met de eerder aan de gemeenteraad voorgelegde haalbaarheidsstudie waarbij we uitgingen van de realisatie van 14 woningen, zonder parkeerkelder.

Algemene toelichting:

Het betreft een CPO-project. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap oftewel "samen bouwen". Bij deze ontwikkelvorm hebben toekomstige bewoners meer mogelijkheden hun eigen wensen te realiseren binnen het gestelde kader (zoals opgenomen in de [wervingsbrochure](#) bij het raadsbesluit 13 juni 2024) dan bij een reguliere ontwikkeling. Het betreft dan bv. de volgende zaken:

- Veel woningen hebben nu een groter bebouwingsvlak dan eerder werd aangenomen. Zo was de grootste woning in de brochure 108 m² (begane grond) en zijn er nu woningen tot 150 m² (begane grond).
- Tegelijkertijd zijn de kavels erg klein om de verplichte hemelwaterinfiltratie op eigen terrein te kunnen oplossen.
- Daarnaast wenst de doelgroep (60-plussers) weinig tot geen onderhoud aan groen. Vanuit de gemeente wordt een inrichting van het plangebied nagestreefd die inspeelt op de klimaatverandering met liefst zo min mogelijk verharding en veel ruimte voor beplanting en bomen.
- Tenslotte was het kunnen parkeren op eigen terrein een belangrijke wens van de CPO-leden.

Dit heeft tot noodzakelijke bijstelling van het plan geleid:

- Het aantal woningen is teruggebracht van 14 woningen tot 11 woningen. Dit biedt ruimte voor een groter bebouwingsvlak per woning op de begane grond en wordt het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost. Hierdoor is er minder parkeren aanwezig in het straatbeeld. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.
- De hemelwaterinfiltratie van de individuele woningen wordt in de openbare ruimte opgelost. Dit was niet voorzien bij de eerdere calculatie. De CPO-leden betalen daarom aanvullend op de grondprijs een exploitatiebijdrage. Ook worden er regels opgesteld over het maximale oppervlakte aan verharding op de individuele percelen. Dit wordt geregeld in de nog af te sluiten samenwerkings- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de CPO-ontwikkelvereniging.
- In overleg met de omwonenden aan de Dirgelen en de CPO-leden is gekozen voor een brede groenstrook tussen de percelen aan de Dirgelen en de nieuwe woningen. Hierdoor is er minder uitgeefbare grond (zowel aan de CPO-leden als aan de bewoners van de Dirgelen). Anderzijds kan deze zone bijdragen aan hemelwateropvang en infiltratie.

Bij de verdere uitwerking van het plan zijn ook de volgende zaken aan het licht gekomen:

- In de eerdere calculatie is per abuis 600 m² aan uitgeefbare grond meegenomen dat in eigendom is van het betreffend CPO-lid (kavel 11 op afbeelding hieronder).
- De prijs van de uitgeefbare grond is bijgesteld naar de prijs die volgt uit eerdere taxaties. De gemeente heeft immers ook bouwgrond aangekocht.
- Het geaccidenteerd terrein biedt uitdagingen ten aanzien van het voorkomen van overlast bij hevige regenbuien. Dit zorgt voor hogere kosten.

- In de eerdere calculatie is uitgegaan van een weg in asfalt. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid wordt deze nu in gebakken klinkers uitgevoerd. De extra kosten worden afgedekt vanuit de exploitatiebijdrage vanuit de CPO.

Figuur1: Geactualiseerde stedenbouwkundige schets (met 11 woningen)



Figuur 2 Financiële opzet

		Haalbaarheidsstudie	GREX	Verschillen
KOSTEN		Plan met 14 woningen	Plan met 11 woningen	
	Verwervingen	€ 882.280	€ 620.458	€ 261.822
	Tijdelijk beheer	€ -	€ 2.052	€ -2.052
	Sloopwerkzaamheden	€ 15.000	€ 18.000	€ -3.000
	Bouw & woonrijp maken	€ 117.975	€ 507.000	€ -360.439
	Groenvoorzieningen	€ 28.586		
	Apparaatskosten	€ 97.611	€ 97.611	€ -
	Onderzoeken	€ 25.500	€ 26.900	€ -1.400
TOTALE KOSTEN		€ 1.166.952	€ 1.272.021	€ -105.069
OPBRENGSTEN				
	Gronduitgifte CPO	€ 1.118.352	€ 577.065	€ -541.287
	Exploitatiebijdrage	€ -	€ 420.000	€ 420.000
	Overige uitgifte	€ 48.600	€ 46.960	€ -1.640
	WBI-bijdrage	€ -	€ 75.900	€ 75.900
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 1.166.952	€ 1.119.925	€ -47.027
OPBRENGSTENSTIJGING EN RENTE				
	Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
	Rente	€ -	€ 13.598	€ -13.598
TOTAAL OPBRENGSTENSTIJGING EN RENTE		€ -	€ 13.598	€ -13.598
SALDO		€ -	€ 165.694	€ -165.694

Hieronder lichten wij de verschillen tussen de eerdere haalbaarheidsstudie en de huidige financiële opzet toe:

KOSTEN:

Verwervingen:

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente twee percelen verworven; een woning gelegen aan de Steskensstraat 37 en een naastgelegen perceel zonder opstal. Het derde perceel was reeds in eigendom van de gemeente.

Voor de woning is de koopprijs opgenomen van ca. € 499.000,-. Voor het andere perceel is de koopprijs opgenomen van ca. € 119.000,-. Hierbij komen nog de kosten van verwerving (o.a. notaris) van in totaal ca. € 2.000,-.

Het eigen gemeentelijk perceel wordt met de huidige boekwaarde ingebracht in deze grondexploitatie.

Sloopwerkzaamheden:

De sloopkosten zijn geraamd op ca. € 15.000,- op basis van bouwkostenkompas. Voor de sloop van een stuk verharding langs Steskensstraat 41 is een geraamd bedrag van € 3.000,- opgenomen.

Bouw & woonrijp maken:

Het bouw en woonrijp maken was eerder geraamd op ca. € 118.000,-. Dit is eveneens op basis van bouwkostenkompas. Het betreft hier de aanleg van een gescheiden rioolsysteem, kabels en leidingwerk, openbare verlichting, een woonstraat met aan een zijde langsparkeren en aan twee zijde trottoirs.

Voor de aanleg van groenvoorziening in de openbare ruimte was een bedrag opgenomen van ca. € 28.000,-. Deze raming was eveneens gebaseerd op bouwkostenkompas. Deze post maakt nu onderdeel uit van de totaalpost bouw & woonrijp maken.

De uitgevoerde kostencalculatie, resultaat ca. € 507.000,-, is beduidend hoger en van een veel hoger detailniveau. Ook is in de nieuwe calculatie een ruime post onvoorzien opgenomen. Het verschil bedraagt ca. € 360.439,-. Dit komt door:

- de realisatie van meer openbaar groen,
- het voorzien van hemelwaterinfiltratie ten behoeve van de woningen in de openbare ruimte (zie ook opbrengsten, exploitatiebijdrage),
- het sterk hellend terrein (o.a. diepere ontgraving voor riolering),
- extra kosten t.b.v. gronddepot, gebakken klinkers i.p.v. asfalt, etc.
- grote(re) post onvoorzien en eventuele kostenstijgingen

Apparaatskosten:

Voor de apparaatskosten is een bedrag geraamd van ca. € 98.000,-. Dit is deels voor het ontwerpteam en voor de voorbereiding en toezicht. Dit bedrag is gehandhaafd.

Onderzoeken:

Voor onderzoeken uit te voeren in het plangebied is het bedrag op basis van daadwerkelijke offerten met € 1.400,- omhoog bijgesteld naar € 26.900,-

OPBRENGSTEN:

Gronduitgifte:

Voor de gronduitgifte is het uitgangspunt dat we de kavels uitgeven aan de CPO-ontwikkelvereniging. De eerder gedachte uitgeefbare grond aan CPO van 3.039 m² is bijgesteld naar 2.263 m². Behalve het gegeven dat er nu minder grond wordt uitgegeven, was in de eerdere berekening ook het eigen perceel (600 m²) meegerekend van het CPO-lid dat deze grond al in eigendom heeft.

De oorspronkelijke grondprijs van € 368,- is op basis van taxaties aangepast naar € 255,- per vierkante meter.

Exploitatiebijdrage:

Met de CPO-ontwikkelvereniging is afgesproken dat zij bovenop de kavelprijs van € 255,- per vierkante meter, ook een extra bijdrage leveren ter hoogte van € 420.000,- aan het bouw- en woonrijp maken. Dit compenseert de extra kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

Overige uitgifte:

We zullen enkele restgronden verkopen aan naast gelegen percelen, Dirgelen 46 t/m 56 en Steskensstraat 41, dit zijn bestaande woningen nabij het plangebied.

In het verder uitgewerkte plan komt nu een openbare groenzone tussen de tuinen van de woningen aan de Dirgelen en de nieuwe woningen. Hierdoor wordt minder grond verkocht aan de eigenaren van de woningen aan de Dirgelen.

Woningbouwimpuls:

In het eerdere raadsvoorstel van 13 juni 2024 was al opgenomen dat de toegekende aanvraag Woningbouwimpuls 6e tranche (WBI) kon worden gebruikt om eventuele latere financiële tegenvallers enigszins te kunnen opvangen. Op 25 april 2024 ontving de gemeente van de Rijksoverheid de toekenning van onze aanvraag Woningbouwimpuls. Met het toegekende bedrag van ruim 1,9 miljoen euro wordt de gemeente Stein in staat gesteld om, in de periode 26 april 2024 tot en met 26 april 2034, de realisatie van 270 betaalbare woningen te faciliteren. Het gaat dan om ca. € 6.900,- per woning.

De planontwikkeling CPO Steskensstraat is meegenomen bij die aanvraag. Op basis van de 11 te realiseren betaalbare woningen (< € 405.000,- per woning) is de bijdrage vanuit de WBI € 75.900,-.

In het geval een woning boven deze betaalbaarheidsgrens uit komt, vervalt de WBI-bijdrage voor die betreffende woning. Dat betekent dat het betreffend CPO-lid dan een extra bijdrage moet doen ter hoogte van de individuele WBI-bijdrage.

RESULTAAT:

In deze businesscase is gerekend met rentekosten (totaal € 13.598,-). De opbrengstenstijging is op nul gezet.

Aan de kostenkant is een stijging van ca. € 105.000,- te zien. Dit heeft zoals aangegeven voornamelijk te maken met de aanleg van meer vierkante meters openbare ruimte, het geaccidenteerd terrein en een kwalitatief betere inrichting (o.a. gebakken klinkers).

De opbrengstenkant toont een verlies van ca. € 47.000,-. Dit is specifiek ontstaan door het verminderen van de vierkante meters uitgeefbare grond. Het overige verschil komt door het verschil in de uitgifteprijsen, waarbij wordt opgemerkt dat in de uitgifteprijs eerder de component openbare ruimte was meegenomen in de prijs, nu is het uitgesplitst in uitgifteprijs en exploitatiebijdrage.

Bij vaststelling van deze grondexploitatie wordt een verliesvoorziening ter hoogte van circa € 165.700,- gevormd, dit komt ten laste van de algemene reserve van de gemeente Stein.

Onderhoud en beheer:

Het oorspronkelijke gemeentelijke terrein aan de Steskensstraat was ca. 2.720 m² groot. Een gedeelte aan de Steskensstraat (ca. 30 m²) is in gebruik als openbare weg. De jaarlijkse onderhouds- en beheerkosten (prijspeil 1 januari 2025) bedroegen ca. € 5.560,-.

Vanwege de beoogde planontwikkeling stijgen de jaarlijkse onderhouds- en beheerkosten (bovengrondse infra) voor de gemeente met ca. € 6.425,-.

		Onderhoudskosten (per jaar, per m2)	grondoppervlakte (m2)	haagoppervlakte (m2) eenzijdig	Onderhoudskosten per boom (per jaar)	aantal bomen	Totaal
HUIDIGE KOSTEN BEHEEREN ONDERHOUD							
	Klinkerbestrating	€ 6	30				€ 180
	Extensief gras	€ 2	2690				€ 5.380
TOTAAL			2720				€ 5.560
NIEUWE KOSTEN BEHEEREN ONDERHOUD							
	Klinkerbestrating	€ 6	505				€ 3.030
	Extensief gras/kruidentmengsel	€ 5	985				€ 4.925
	Heesters/struiken	€ 10	60				€ 600
	Hagen	€ 12		240			€ 2.880
	Bomen				€ 50	11	€ 550
TOTAAL			1550				€ 11.985

Naast de toename van de beheerkosten heeft de ontwikkeling van een grondexploitatie meerdere grote en kleine gevolgen voor onze gemeentebegroting. Denk aan toename van de ozb-waarde, hogere heffingen voor riool en afval, mutaties op de algemene uitkering maar ook hogere potentiële lasten voor andere collectieve voorzieningen (denk aan WMO).

We kiezen ervoor om telkens bij het moment van het vaststellen van de begroting vanuit de diverse beleidsterreinen de raming voor de betreffende baten en lasten te doen laten plaatsvinden waarmee ook in de nieuwe begroting de actualisatie van bijvoorbeeld de hiervoor genoemde onderhouds- en beheerkosten zijn beslag zal krijgen en aan uw raad voorgelegd zal worden.