Grondexploitatie CPO ‘Samen bouwen Meerdel’

Onderdeel van Ruimte en Toerisme

Gemeente *Stein*

Grondexploitatie CPO ‘Samen bouwen Meerdel’

Onderdeel van Ruimte en Toerisme

auteur Jolanda van der Schaft
definitief
maart 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

Grondexploitatie.....4

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

Bouwgrondexploitatie

Inleiding

De gemeente Stein en wooncorporatie Zaam Wonen zijn, als grondeigenaren van de locatie Meerdel in Elsloo, een aantal jaren geleden gestart met een verkenning naar de mogelijkheden van een zogenaamde vraag gestuurde woningbouwontwikkeling ter plaatse. Een ontwikkeling waarbij de behoefte van de gebruiker van de woning centraal staat en waarbij een hoge mate van duurzaamheid en zelfvoorzienendheid nagestreefd wordt. Onderzocht is of het haalbaar is op de locatie Meerdel een woningbouwontwikkeling te realiseren, geënt op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
Het CPO project Meerdel richt zich met name op de huisvesting van jongeren en jonge gezinnen. Deze verkenning heeft geresulteerd in projectplan Haalbaarheid CPO Meerdel (d.d. 10 juli 2018).

Nadat de financiële haalbaarheid en de haalbaarheid in de markt zijn onderzocht is in 20 juni 2019 door de Raad ingestemd met de uitgangspunten voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap 'Samen bouwen Meerdel'. Om meer woonmogelijkheden aan jongeren te bieden is het project zo toegankelijk mogelijk voor starters gemaakt. Het CPO Samen bouwen Meerdel omvat tien koopwoningen voor de particuliere verkoop en vijf huurwoningen, die door Woonstichting Zaam Wonen gerealiseerd worden.

De locatie CPO Samen bouwen Meerdel is een woningbouwlocatie gelegen in een groene, rustige wijk in Elsloo. Het is het laatste deelgebied van de wijk/buurt waar nog nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Het gebied staat in verbinding met het Urdal. Het gebied wordt omsloten door de Elserveldstraat en de tuinen van de woningen aan de Elserheggen en Meerdel. Aan de oostkant van de locatie ligt een (natuurlijke speelvoorziening (speelbos) en een trapveldje.

Het plangebied is in rood aangegeven.

Stedenbouwkundigplan/Verkavelingsplan

In de samenwerkings- en realisatieovereenkomst CPO-vereniging CPO Meerdel, Woonstichting Zaam Wonen en de gemeente zijn de uitgangspunten opgenomen waaraan het Stedenbouwkundigplan cq. verkavelingsplan moet voldoen.

Dit heeft geleid tot onderstaand verkavelingsplan.

Grondexploitatie

Bovenstaand verkavelingsplan 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 Samen Bouwen Meerdel

Kosten			
Verwerving	€	41.440	
Bouw- en Woonrijp maken	€	568.614	
Plankosten	€	193.861	
Rentekosten	€	-977	
Totaal kosten			**€ 802.938**
Opbrengsten			
Uitgifte van gronden	€	690.568	
Bijdragen en subsidies van derden	€	73.494	
Totaal opbrengsten			**€ 764.062**
Resultaat op eindwaarde (tekort)			**€ 38.876**

Algemene uitgangspunten

Start grondexploitatie januari 2021
Einde grondexploitatie 2023
Kostenstijging cf. begroting 2021:

- 2021; 1,5%
- 2022; 1,6%
- 2023; 1,6%

Rente cf. begroting 2021: 2,37%

Verwerving

Het grootste gedeelte van het te ontwikkelen gebied is historisch in eigendom van de gemeente Stein. De percelen kadastraal bekend Gemeente Elsloo, sectie A, nummer 3374 en nummer 3775 samen groot 1.025m2 zijn in 2019, conform de Samenwerkings- en Realisatieovereenkomst, verworven van Woonstichting Zaam Wonen voor een prijs van € 1,- k.k..

Verder zijn onder deze post het verwijderen van de oude kabels en leidingen opgenomen. Geraamde kosten zijn gebaseerd op opgaves van diverse nutsbedrijven en ervaringscijfers.

Bouw- en Woonrijp maken

Onder deze posten zijn de kosten opgenomen voor:

- Onderzoeken
- Grondwerken en aanleg openbare ruimte
- Aanleg cq. verplaatsen van het huidige trapveldje en een speelvoorziening

De onderzoeken hebben al grotendeels plaatsgevonden. De kosten met betrekking tot deze onderzoeken zijn ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht en worden ingebracht in de grondexploitatie.

Op basis het verkavelingsplan heeft het ingenieursbureau een kostenopstelling gemaakt voor de civiel- en cultuurtechnische werken op basis van kengetallen, prijspeil juli 2020.
In deze kostenraming zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Grondwerken

- Rioolwerkzaamheden inclusief aanleg buffers
- Verharding
- Groen
- Openbare verlichting

Verder is onder deze post een stelpost van € 30.000 opgenomen voor het aanleggen cq. verplaatsen van het huidige trapveldje en een vervangende speelvoorziening.

Plankosten

Onder deze posten zijn de kosten opgenomen voor:
- Voorbereiding en toezicht aanleg openbare ruimte
- Opstellen ruimtelijke plannen
- Gemeentelijke apparaatskosten en overige uitbestede werkzaamheden

De kosten voor het opstellen van de ruimtelijke plannen en voorbereidingskosten aanleg openbare ruimte zijn reeds grotendeels gerealiseerd. Ook deze kosten zijn ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht en worden ingebracht in deze grondexploitatie.

De overige kosten zijn geraamd op basis van ervaringscijfers. De raming voor ambtelijke ondersteuning heeft plaats gevonden op basis van de regeling plankosten exploitatieplan.

Rentekosten

Rente geïnvesteerd vermogen o.b.v. het in de begroting 2021 vastgesteld rentepercentage voor grondexploitaties.

Uitgifte van gronden

In de Samenwerkings- en realiseringsovereenkomst is de uitgifteprijs voor de sociale woningbouw, particuliere woningbouw en particuliere starters opgenomen.
De opbrengst is bepaald aan de hand van het werkelijke programma november 2020.
- 5 sociale huurwoningen,
- 4 kavels voor Starters, zijnde 1.366m2,
- 6 kavels voor reguliere woningbouw, zijnde 1.959m2.

Bijdragen en subsidies van derden

In 2019 heeft de Provincie een subsidie toegekend voor dit woningbouwinitiatief.
Verder dragen de deelnemers van de CPO-vereniging en woonstichting Zaam Wonen bij in de kosten van de aanleg van de buffers. Volgens het gemeentelijk beleid dient hemelwaterinfiltratie plaats te vinden op eigen terrein.

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.	Het inrichtingsplan is nog niet uitgewerkt in een bestekfase. De uitwerking van de bestekfase kan leiden tot meer- minderkosten.	Niet bekend.	Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan wordt gestuurd op de kosten d.m.v. taakstellende budgetten.
Kosten Bouw- en Woonrijp maken.	De kosten voor de civiel-cultuurtechnische werken zijn opgenomen op basis van kengetallen, prijspeil juli 2020. De aanbesteding van de werken kan hoger of lager uitvallen.	Niet bekend. Exacte realisatiekosten zijn markt-afhankelijk en pas na aanbesteding bekend.	Indien de aanbesteding hoger is dan de raming zal gekeken moeten worden of het inrichtingsplan versobert kan worden.
Bodemverontreinigingen	Bodemonderzoek heeft plaatsgevonden maar desondanks kan lokaal bodemverontreiniging aanwezig zijn die gesaneerd moet worden.	Afhankelijk van uiteindelijke realisatiekosten kan dit leiden tot een hoger tekort op eindwaarde	Tijdens uitwerken van het bestek zal er nog aanvullend grondonderzoek plaatsvinden waardoor de kans op niet traceren van deze locaties verminderd wordt.
Vertraging uitgifte kavels.	Vertraging in de bestemmingsplanprocedure of in de uitvoeringsfase bouwrijpmaken kan leiden tot een latere uitgifte van de kavels.	Uitgifte kavels in 2022 i.p.v. 2021 heeft een stijging van het negatieve saldo van € 17.000 tot gevolg.	• Goed communicatietraject m.b.t. de bestemmingsplanprocedure. • Strakke projectsturing.
Wijziging in de samenstelling van de CPO.	Voor Starters geldt een gereduceerde grondprijs. Hierdoor is de opbrengst gronduitgifte afhankelijk van de samenstelling van de CPO vereniging.	Circa 20.000	• Project is bedoeld voor Starters. Risico is inherent aan dit beleid.

Dat maakt Stein voor mij stil genieten

Gemeente ***Stein***