Toelichting grondexploitatie 3c Park Oud Borne

Gemeente Borne



26 maart 2025

Beschrijving

Park Oud Borne, fase 3c is het laatst te openen complex in de derde fase voor de Bornsche Maten. De laatste gronden in fase 3a zijn bijna allemaal verkocht en park Wildyck is grotendeels afgerond. Een logische vervolgstap is dan het afronden van Park Oud Borne. Deze krijgt voor het overgrote deel een groen karakter met eventueel de mogelijkheid voor kleinschalige voorzieningen en enkele woningen. Park Oud Borne wordt de negende buurt van de Bornsche Maten, nadat afgelopen jaar op 2 juli 2024 De Horsten als achtste, te ontwikkelen locatie is toegevoegd. Park Oud Borne ligt ten noordwesten van Bornsche Maten fase 3a Esch-Maten I en ten oosten van park Wildyck.

De opzet voor de locatie is een groene omgeving, welke de wijk Stroom Esch en Oud Borne via Park Wildyck zal verbinden met de Bornsche Maten door middel van paden. Iedereen moet vrij kunnen wandelen, fietsen of anderszins kunnen recreëren in het groen. Het dient als de groene buffer tussen de wijk Stroom Esch en de Bornsche Maten. In het zuidelijk deel is ruimte voor kleinschalige woningbouw. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande Piepersveldweg.

Om aan de woonbehoefte te voldoen is gekozen voor vrijstaande woningen om zo meer doorstroming op de woningmarkt te krijgen. Nieuwbouw van vrijstaande woningen veroorzaakt de meeste doorstroom op de woningmarkt per woning, in vergelijking met andere woningtypen, volgens onderzoek van het CBS (dashboard Verhuisketens in Nederland van het CBS op 31-10-2024). Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 60.879m². Hiervan is circa 9.000 m² uitgeefbaar door de gemeente.

Het te realiseren programma bestaat uit ongeveer 30 vrijstaande woningen. In 2025 wordt gestart met het maken van een stedenbouwkundig plan voor dit gebied.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Vrijstaand koop projectmatig	30	100%
Totaal	30	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	9.000	15%
Verharding	3.176	5%
Groen (wijk)	450	1%
Park, wadi's en water	48.703	80%
Totaal (bruto plangebied)	60.879	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, Bornsche Maten
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	60.879 m2

Parameters	2025	2026	2027	2028 t/m 2034
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	-	4,0%	4,0%	2,5%
Verwerving	-	7,5%	2,5%	2,5%
Civiele techniek	-	4,5%	4,50%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,5%
Sociale sector		2,0%	2,0%	2,0%

Resultaat

De te openen grondexploitatie voor Park Oud Borne resulteert in een negatief saldo van circa € 2,21 miljoen op contante waarde per 1 januari 2025.

De kosten bestaan voornamelijk uit kosten voor aanleg van het park, civieltechnische werkzaamheden, verwerving en plankosten.
De geraamde kosten voor bouw- en woonrijp zijn gebaseerd op normatief ruimtegebruik gekoppeld aan kengetallen voor bouw- en woonrijp maken o.b.v. Bouwkostenkompas. De geraamde kosten hiervoor bestaan onder andere uit grondwerk, nutsvoorzieningen, verharding, groen en diverse overige terreininrichtingen. De verwerving betreft hoofdzakelijk de inbrengwaarde van fase 3c Bornsche Maten (boekwaarde), deze grond is reeds (grotendeels) in eigendom van de gemeente. Daarnaast moeten er nog gronden verworven worden. De planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn geraamd door middel van een percentage (25%) van het bouw -en woonrijp maken, dit is gangbaar in de beginfase van een project.

De opbrengsten bestaan uit grondopbrengsten van woningbouw uit de vrije sector. Aan de opbrengstenkant is rekening gehouden met de grondprijzen behorende tot de vrije sector. De grondwaarde van de woningen sluiten aan bij de projectmatige m² prijzen zoals gebruikt in de overige grondexploitaties. Daarnaast zijn er mogelijk nog opbrengsten uit grond met een maatschappelijke functie, deze zijn echter niet in de huidige berekening opgenomen. Maatschappelijk heeft zijn eigen grondprijs, zoals vermeld in de grondprijzenbrief.

Grondexploitatie Bornsche Maten fase 3c per 01-01-2025 (€, afgerond op duizendtallen)	Exploitatie 2025 (prijspeil 2025)
Subtotaal kosten	5.762.000
Subtotaal opbrengsten	3.582.000
Nominaal saldo	-2.180.000
Subtotaal inflatie en rente	-259.000
Resultaat EW per 31 december 2030	-2.439.000
Resultaat NCW per 1 januari 2025	-2.166.000

Verbeelding Fase 3c

