Woningbouwontwikkeling Oost-Maarland.

Grondexploitatie d.d. 21 januari 2025



Inhoud

Toelichting op grondexploitatie Oost-Maarland 2
Grondexploitatie d.d. 21 januari 2025 5
Exploitatiegebied 6

Toelichting op grondexploitatie Oost-Maarland

De gemeente Eijsden-Margraten streeft ernaar om woningbouw te realiseren voor haar inwoners in de verschillende kernen van de gemeente Eijsden-Margraten. Ook in Oost-Maarland heeft de gemeente Eijsden-Margraten – bij uitblijven van private initiatieven - het initiatief naar zich toegetrokken om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Doelstelling is om in de huidige markt een divers product aan woningtypologie te realiseren tegen verkoopprijzen die aan de lage kant zijn in de huidige markt. Het streven is dan ook een dekkende grondexploitatie welke basis is voor de te realiseren woningen.

In de hoofdlijn bestaat de begroting uit de volgende hoofdposten:

Verwervingen (post 100)

Om de exploitatie niet onnodig te belasten worden alleen die gronden ingebracht die noodzakelijk zijn voor de beoogde woningontwikkeling en de daarbij behorende infrastructurele werkzaamheden (zie hoofdstuk exploitatiegbebied).

De gemeente verwerft alle gronden in het gebied en brengt uiteindelijk 10.190 m2 in tegen de gemaakte kosten voor de verwerving van die gronden. De gronden die de gemeente onder voorwaarden gekocht heeft van de twee particulieren in het gebied zullen pas na onherroepelijk worden van het plan afgenomen worden, let wel mocht het plan onvoorzien voor 1 januari 2026 niet onherroepelijk zijn dan betaalt de gemeente 4% op jaarbasis als vergoeding aan de perceel eigenaren van 1 januari 2026 t/m datum van levering. Dat betekent een bedrag van afgerond € 930,00 per maand na 1 januari 2026, dit gaat ten laste van de post onvoorzien.

Bouwrijpmaken (post 200)

Om de overlast in de buurt te voorkomen is ervoor gekozen om ruim voldoende parkeerplaatsen – meer dan het plan nodig heeft - te maken en de waterhuishouding optimaal invulling te geven. Daarnaast zal de inrichting met groen meer omvatten dan alleen het plangebied.

Om een goede inschatting te kunnen maken van de kosten infra c.s. is er opdracht verstrekt aan een infra adviseur, die ook infra uitvoert, om het plan uit te werken en te begroten. De infra zal in twee fasen aangelegd worden, eerst bouwrijp inclusief de afwatering en daarna woonrijp (na gereedkomen van de woningbouw).

De infra begroting is geactualiseerd op 22 oktober 2024 en verwerkt in de exploitatieopzet.

Ontwikkelkosten (post 300)

In deze post zijn opgenomen de basiskosten voor het opstellen van het TAM-plan en het ontwerpen en bestek klaar maken van de benodigde infrastructuur.

Nutsvoorzieningen (post 500)

Bij het opstellen van exploitatie opzet zijn er geen meldingen gekomen van de nutsbedrijven dat er extra kosten aan de orde zijn. Regulier leggen de nutsbedrijven hun leidingen aan voor de nieuwe woningen op basis van hun eigen kostenverhaal naar de aanvrager van de aansluiting en de gebruiker.

Diversen (post 600)

Hier zijn een aantal posten opgenomen die in het proces Oost-Maarland aan de orde zijn gekomen. De post GKM is vervallen, dat wil niet zeggen dat er geen extra kosten gemaakt worden. de extra kosten zijn verwerkt in de infra begroting ten behoeve van de groeninrichting gebaseerd op het landschapsplan. De post planschade is gebaseerd op een planschade analyse opgesteld 27 oktober 2021. De post planontwikkeling omvat alle inhuur van derden die het project ondersteunen en ondermeer de benodigde onderzoeken hebben uitgevoerd. Tevens is in deze fase nog een post onvoorzien opgenomen omdat bij verder uitwerking van het plan er mogelijk nog aanpassingen dienen plaats te vinden. Voor stikstofcompensatie is (nog) geen post opgenomen.

Rente (post 900)

De post rente is in twee delen gesplitst:

De rente over de voorbereidingskosten en de eigendom van de gemeente. Vanaf 1 januari 2024 is ijkdatum. Er zijn eerder al kosten gemaakt die in de exploitatie zitten maar om een lijn te trekken is hiervoor gekozen. De periode van 1,5 jaar eindigt dan ook 1 juli 2025 ervan uitgaande dat er dan een onherroepelijk plan ligt.

Rente tijdens de uitvoering start op 1 juli 2025 en eindigt na woonrijpmaken in naar verwachting 1 juli 2028. Omdat de kosten niet ineens gemaakt worden is er rekening gehouden met de helft van de termijn van 3 jaar waarover de rente berekend wordt.

De gehanteerde rentevoet is conform beleid van de gemeente Eijsden-Margraten.

Grondopbrengsten

Ter dekking van de gemaakte kosten dienen er grondopbrengsten gerealiseerd te worden. Om een dekkende grondexploitatie te realiseren is afwijkend van het gemeentelijk beleid een dekkende grondprijs bepaald die het mogelijk maakt om woningen en appartementen te realiseren in de voorgenomen prijscategorieën.

gemeente eijsden·margraten

Grondexploitatie d.d. 21 januari 2025

Grondexploitatie

Projekt: Oost Maarland

Datum: 21-1-2025
File: Exp 21012025
Betreft; basis mansvelt raming 22-10-2024

Bruto terrein	10.190	m2	
Uitgeefbaar	4.684	m2	46,0%
verharding	1.660	m2	16,3%
Sloot/buffer		m2	
Overig groen	3.846	m2	37,7%

Code	Post:			Budget Hoev.	Ehd	Ehdprijs	Totaalpost	Toelichting	
100	**Verwervingen/basiskosten grond voor openbaar gebied**								
110	grond fase 1			5.165	m2	€ 49	€ 253.085		
	inbreng aankoop			5.025	m2	€ 30	€ 150.750		
130	aankoopkosten grond			3%	%	€ 403.835	€ 10.904		
140	Rente aankoop grond			1,00	post	€ -	€ -		
	Totaal verwervingen:						**€ 414.739**		
200	**Bouwrijp maken**								
210	Civiel- en cultuurtechniek	opschonen		1	post	€ 12.355	€ 12.355		
210		verharding incl riool		1,0	post	€ 287.528	€ 287.528		
220	Cultuurtechniek	groen/open infiltratie		1	post	€ 204.266	€ 204.266		
230	Voorzieningen	nieuwe deklaag pastoor rossierstraat		1	post	€ 33.500	€ 33.500		
		opstellen basisrioolplan omgeving		1	post	€ 15.000	€ 15.000		
		gemeentelijk toezicht		1	post	€ 25.000	€ 25.000		
	Totaal						**€ 552.649**		
300	**Ontwikkelingskosten:**								
310	Onderzoeken/bestemmingsplan			1,00	post	€ 90.000	€ 90.000		
320	ontwerp civiel techniek			1,00	post	€ 30.000	€ 30.000		
	Totaal ontwikkelingskosten:						**€ 120.000**		
500	**Nutsvoorzieningen**								
510	Openbare verlichting			0	st	€ 1.750	€ -		
520	Nutsvoorzieningen			0	stp	€ 50.000	€ -		
	Totaal Nutsvoorzieningen						**€ -**		
600	**Diversen:**								
615	Planschade			1	pst	€ 31.000	€ 31.000		
680	Planontwikkeling			6%	post	€ 1.323.150	€ 79.389		
690	Onvoorzien			10%	post	€ 672.649	€ 67.265		
	Totaal diversen:						**€ 177.654**		
900	**Rente**								
910	rente tot aan uitvoering	rentepercentage	3%	1,5	jaar	€ 467.474,00	€ 21.036		
920	renteverlies tijdens uitvoering	rentepercentage	3%	1	jaar	€ 1.265.040,91	€ 37.951		
930	afronding						€ 878-		
	Totaal rente						**€ 58.110**		
	Totaal kosten:						**€ 1.323.150**		
	GRONDOPBRENGSTEN							grondprijs/eenheid	
	starterswoningen		6 won	948	m2	€ 300,00	**€ 284.400**	€ 47.400	
	halfvrijstaande woningen		6 won	1.746	m2	€ 300,00	**€ 523.800**	€ 87.300	
	appartementen (betaalbaar/sociaal)		25 app	1.990	m2	€ 255,00	**€ 507.450**	€ 20.298	
							€ -		
	bijdrage janssen						**€ 7.500**		
							€ -		
	TOTAAL		**37 won**	**4.684**	**m2**		**€ 1.323.150**		
	Potentiele marge						**€ 0-**		

Exploitatiegebied



Figuur 1 Exploitatiegebied in rode omlijning aangegeven.