

Heesch | 02-08-2022

Grondexploitatie Oude Torenweg

Nistelrode





Inhoud

Planbeschrijving	3
Afbakening	3
Parameters	3
Fasering	3
Kosten	4
Boekwaarde	4
Milieuvoorzieningen / saneringen	4
Sloopkosten	4
Civil- en cultuurtechnische maatregelen	4
Landschappelijke kwaliteitsverbetering	4
Planbegeleidingskosten	4
Planschade	5
Opbrengsten	5
Resultaat	5
Risico	5
Stedenbouwkundige opzet	6



Planbeschrijving

Om aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling te voldoen is het wenselijk om in Nistelrode een nieuwe woningbouwlocatie op te starten voor de bouw van 5 sociale huurwoningen.

Het plan bevindt zich aan het einde van de oude torenweg waar het via een voetpad een verbinding heeft met de Vezelstraat en de Urneveld. Op de locatie van de woningen is nu alleen een stuk gras aanwezig. Op de locatie voorzien voor de parkeerplaatsen is nu een draaicirkel voor auto's aanwezig. Als onderdeel van de uitwerking van het plan is voorzien dat de draaimogelijkheid intact blijft. De exacte uitwerking hiervoor zal nog volgen.

Afbakening

De grondexploitatie heeft betrekking op twee kadastrale percelen, beiden zijn in het bezit van de gemeente. Uitgangspunt is dat de gemeente de betreffende gronden bouw- en woonrijp maakt en verkoopt tegen de vastgestelde (geïndexeerde) prijzen voor sociale woningbouw. De gemeente is met de woningcorporatie Mooiland in gesprek voor afname van de woningen.

Parameters

De parameters in deze grondexploitaties zijn gelijk aan de reguliere parameters uit de reguliere herzieningen van de exploitaties medio 2022:

- Rente: 1,46%
- Kostenstijging: 3% per jaar
- Opbrengstenstijging: 1% per jaar.

Alle bedragen in de grondexploitatie zijn exclusief BTW.

Fasering

Mede gelet op het uitgangspunt dat dit plan is in de actuele woningbouwprognose uitgegaan van start uitgifte voor 2024.

De kosten voor het bouwrijp worden in een fase uitgevoerd en staan gepland voor eind 2023/ begin 2024. Direct na de bouw van de woningen zal het gebied woonrijp gemaakt worden. Dit staat gepland voor 2025.



Kosten

Boekwaarde

Vanuit financieel-administratief oogpunt is 1 januari 2022 als startpunt van deze exploitatie gekozen. De boekwaarde (saldo van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten) was op dat moment nihil. Er hoeft voor dit plan geen grond verworven te worden en de grond die ingebracht dient te worden kent geen boekwaarde.

Milieuvoorzieningen / saneringen

Voor zover bekend hoeven er geen specifieke maatregelen getroffen te worden. Kosten voor reguliere bodemonderzoeken zijn meegenomen.

Sloopkosten

Binnen het plangebied bevinden zich geen opstallen. Sloopkosten zijn dan ook niet voorzien.

Civil- en cultuurtechnische maatregelen

Er worden geen nieuwe wegen aangelegd ter ontsluiting van de woningen. Er loopt op dit moment echter geen riolering parallel aan de locatie voor deze woningen. Daartoe dient de riolering te worden doorgetrokken. De planning is om tijdens het bouwrijp maken de riolering en een bouwstraat aanleggen. Tijdens het woonrijp maken worden de voetpaden en parkeerplaatsen aangelegd.

Ook de groenvoorzieningen en de openbare verlichting worden aangelegd.

Onder de post woonrijp maken zijn ook kosten opgenomen voor eventuele herstelwerkzaamheden voordat we het plangebied in beheer geven bij de Algemene Dienst. Dit is inclusief herstel van de schade die door het bouwverkeer aan de weg plaatsvindt.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Omdat het een inbreidingslocatie betreft is een reservering van 1% van de opbrengsten op basis van de Provinciale Verordening Ruimte niet van toepassing.

Planbegeleidingskosten

De plankosten zijn berekend aan de hand van de plankostenscan, aangevuld met de plankosten die niet in deze regeling zijn opgenomen. Hierop heeft vervolgens een kleinschaligheidscorrectie plaatsgevonden, doordat dit plan slechts een beperkte omvang heeft. De kosten hier betreft zowel interne als externe plankosten.



Planschade

Omdat er nog geen (concept) bestemmingsplan beschikbaar is, is er nog geen planschaderisico analyse beschikbaar. Op basis van ervaringscijfers is er een inschatting gemaakt van de kosten voor planschade. Deze raming is als stelpost opgenomen.

Opbrengsten

Voor de opbrengsten van sociale huurwoningen die aan toegelaten instellingen worden verkocht zijn vaste prijzen afgesproken. Deze worden jaarlijks geïndexeerd met de procentuele stijging voor de sociale huren. In de parameters wordt specifiek voor deze type woningen al geruime tijd gerekend met een stijging van 1%.

Resultaat

Uitgaande van eerdergenoemde uitgangspunten ontstaat een verwacht exploitatieresultaat bij het afsluiten van het plan van negatief € 62.000 op basis van eindwaarde. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat het hier om een kleinschalige locatie gaat, waardoor er geen schaalvoordelen op de kosten vallen te behalen. Daarnaast zijn de opbrengsten eveneens gelimiteerd.

Risico

Naast de gebruikelijke ontwikkelrisico's zijn er op dit moment geen specifieke risico's voorzien voor deze ontwikkeling.



Stedenbouwkundige opzet

