SPECHTENLAAN 2e FASE



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in cirkel: Spechtenlaan 2e fase



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog te leveren/uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 2,9 hectare
Uitgeefbaar:	ca. 1,7 hectare
Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Geheel bouwrijp, nog kavels te leveren / uit te geven en woonrijp maken
Risicoprofiel:	Gemiddeld

Toelichting plan

Aan de Spechtenlaan in Odiliapeel, grenzend aan het bos ligt deze uitbreidingslocatie. In 2 fases is het aantal woningen in Odiliapeel uitgebreid om daarmee tegemoet te komen aan de woningbouw-behoefte in deze kern. Het aantal gewenste nieuwe woningen kon niet binnen inbreidingslocaties gevonden worden. Vandaar dat gezocht is naar een uitbreidingslocatie grenzend aan bestaand woongebied. De eerste fase is gebouwd in de jaren 2005-2008. Het gebied voor deze 2e fase is circa 2,9 hectare grond waarvan circa 1,7 hectare uitgegeven wordt.

De grondexploitatie is in 2011 vastgesteld. In datzelfde jaar is het eerste bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld. Hierbij was het deel tussen Zonnedauw en Turfsteker uitgewerkt, voor het andere deel was opgenomen “wonen, uit te werken”. In 2017 is de uitwerking in procedure gebracht. In dit plan worden in totaal 67 grondgebonden woningen gebouwd met een dorpse typologie. Hiervan zijn 12 woningen sociale huurwoningen. Daarnaast worden er rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gebouwd.

Het plan is in 3 delen in de markt gezet waarbij het laatste deel, rechtsboven, momenteel in de verkoop is. Deelgebied 1 is geheel verkocht en bebouwd. Binnen deelgebied 2 is nog 1 kavel beschikbaar, de rest is verkocht, voor een deel nog te leveren en voor een deel in aanbouw. Deelgebied 3 is deels verkocht, deels in optie en deels nog vrij.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2018:	9.118 m2	
Uitgegeven in 2018:	4.032 m2	-/- (Raming 3.720 m2)
Aanpassing i.v.m. herverkaveling	7 m2	-/-
Nog uit te geven per 1-1-2019:	5.079 m2	

Ontwikkeling boekwaarde

Boekwaarde 1-1-2018:	€	1.248.371,-
Kosten 2018:	€	95.806,- +/+
Opbrengsten 2018:	€	893.824,- -/-
Boekwaarde 1-1-2019:	€	454.353,-

Winstneming

Grex is verlieslatend, derhalve geen winstneming mogelijk.
Het verwachte verlies is afgedekt middels de voorziening Exploitatienadelen

	Vergelijk MJP 2018 met MJP 2019		
Spechtenlaan 2e fase	MJP 2018	MJP 2019	Verschil
Verwacht eindjaar	**2022**	**2021**	**-1**
Verwerving, sanering en sloop	€ 628.173	€ 628.173	€ 0
Bouw- en woonrijpmaken	€ 882.410	€ 914.677	€ 32.267
Plankosten	€ 887.028	€ 951.934	€ 64.906
Diversen	€ 32.354	€ 32.354	€ 0
Rentekosten	€ 1.126.457	€ 1.101.940	€ -24.517
Totale kosten	***€ 3.556.422***	***€ 3.629.078***	***€ 72.656***
Grondopbrengsten	€ 3.490.083	€ 3.538.329	€ 48.246
Overige opbrengsten	€ 8.380	€ 8.380	€ 0
Totale opbrengsten	***€ 3.498.463***	***€ 3.546.709***	***€ 48.246***
Faseringskosten	**€ 9.809**	**€ 11.613**	**€ 1.804**
Eindwaarde (verlies)	***€ -67.767***	***€ -93.982***	***€ -26.215***
NCW per 1-1 (verlies)	***€ -61.379***	***€ -88.562***	***€ -27.183***

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2018 en MJP 2019

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken en plankosten zijn beide bijgesteld als gevolg van vertraging in de uitvoering. Het gaat om indexering en intensievere planbegeleiding. Omdat de uiteindelijke looptijd een jaar ingekort is, is er wel een rentevoordeel te verwachten. De vastgestelde grondprijzen 2019 hebben een positief effect op de verwachte opbrengsten omdat deze hoger liggen dan de vorig jaar vastgestelde grondprijzen.

De grondexploitatie is per saldo meer verlieslatend geworden. In de voorziening Exploitatienadelen is een bedrag opgenomen om het verwachte verlies af te dekken. Het verschil tussen de verwachte netto contante waarde (NCW) per 1-1-2018 en 1-1-2019, € 27.183,-, is aanvullend nodig in de voorziening en is extra gestort ten laste van de Algemene BedrijfsReserve van het grondbedrijf.

Laatste stand van zaken

Met Area is eind 2018 een overeenkomst gesloten voor in totaal12 sociale huurwoningen, verdeeld over 2 woningbouwblokken. Deze gronden worden in het eerste kwartaal van 2019 geleverd. Voor de vrije kavels op het meest noordelijke deel heeft begin 2019 een lotingsprocedure plaatsgevonden en zijn kavels in optie/gereserveerd. Daarna is de reguliere verkoopprocedure opgestart en inmiddels zijn er opties genomen op enkele kavels .

Het woonrijp maken van de delen die reeds bebouwd zijn zal zo snel mogelijk opgestart worden, beginnend met het deel tussen Zonnedauw en Turfsteker.

Foto's



Foto 1 / november 2018 van het in aanbouw zijnde deelgebied 2. Gefotografeerd vanuit hoek Plaggen / bos. Op de achtergrond de gerealiseerde woningen aan de Turfsteker en Peelseheide uit deelgebied 1.



Foto 2 / november 2018 van het nog te bebouwen deelgebied 3. Gefotografeerd vanuit hoek Spechtenlaan. Op de achtergrond de gerealiseerde woningen aan de Peelseheide uit deelgebied 1.



Foto 3/ maart 2019 van het in aanbouw zijnde deelgebied 2. Gefotografeerd vanuit hoek Plagen / bos.



Foto 4 / november 2018 van het nog te bebouwen deelgebied 3. Gefotografeerd vanuit hoek Spechtenlaan. Op de achtergrond de gerealiseerde woningen aan de Peelseheide uit deelgebied 1.