MEMO

van : M. Hartjes
datum : 6 november 2023

INF-22-00360

onderwerp : Memo Grondexploitatie Gutjesweg

Inleiding
De gebiedsontwikkeling Gutjesweg omvat het gebied van de voormalige gemeentewerf en de voormalige Brandweerkazerne aan de Gutjesweg in Budschop. Thans is dit terrein nog in gebruik bij Attender groen. Ook is hier de gemeentelijke opslagvoorziening voor de gladheidsbestrijding gevestigd, kortweg zoutloods genaamd.

Op 26 januari 2021 stemde het college via B&W-voorstel BW-21-03329 in met een gezamenlijk onderzoek met woningcorporatie Wonen Limburg naar de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling aan de Gutjesweg te Budschop. Op 6 december 2022 stemde het College via B&W-voorstel BW-22-04199 in met de Stedenbouwkundige voorkeursvariant. In 2023 is gestart met de nadere uitwerking van het Stedenbouwkundig plan tot een inrichtingsplan.

In dit memo wordt een nadere toelichting gegeven op de opgestelde grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling Gutjesweg. De grondexploitatie is toegevoegd als bijlage 1.

Randvoorwaarden en uitgangspunten
Voor het opstellen van deze grondexploitatie zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd en verder is de grondexploitatieberekening gebaseerd op een aantal onderliggende document. Deze worden benoemd en als bijlage toegevoegd aan dit memo.

- Prijspeil: 1-1-2023
- Rentestijging kosten: 0,00 %
- Rentestijging baten: 0,00 %
- Kostenstijging: 3,60 %[1]
- Opbrengststijging: 0,00 %

Relevante documenten
Verhardingstekening Geonius - CA230035-VO-SIT-T01_v4.0 (bijlage 2)
SSK-raming Genius - CA230035-VO-SSK01_v1.0 (bijlage 3)
Rioleringstekening Geonius - CA230035-VO-RIO-T01_v3.0 (bijlage 4)
Bodemonderzoek Geonius - MA230123.R01.V1.0 (bijlage 5)
Grondprijsbrief Gemeente Nederweert (bijlage 6)

Plangebied en ruimtegebruik
Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Budschop. Het terrein is bekend als de voormalige gemeente werf en de voormalige Brandweerkazerne. Momenteel wordt het terrein deels gehuurd door Attender groen en worden hier materialen van de gemeenten Nederweert opgeslagen. Ook is op het terrein een voorziening aanwezig voor de lokale gladheidsbestrijding (zoutloods).

Aangrenzend is woningcorporatie Woonik gehuisvest met haar kantoor en in één van haar bedrijfsgebouwen is een ruilwinkel gehuisvest. Aan de Gutjeszijweg liggen 4 woonwagenstandplaatsen en is 1 woonwagen gedoogd gehuisvest. De reconstructie en aansluiting van de Gutjeszijweg is onderdeel van de opgave. De reconstructie van de Gutjesweg is onderdeel van de stedenbouwkundige visie en wordt op dit moment niet meegenomen in de uitwerking van de voorliggende gebiedsontwikkeling. Vanuit eerder onderzoek is bekend dat een groot deel van de

[1] o.b.v. 10 jarig gemiddelde CPI GWW 2015 =100

locatie verontreinigd is en dat een bodemsanering onvermijdelijk is. Ook wordt uitgegaan van de volledige sloop van bestaande gebouwen en het verwijderen van bestande verhardingen.



Figuur 1: projectlocatie bestaand



Figuur 2: projectlocatie nieuw (zie ook bijlage 2)

In de onderstaande tabellen wordt per fase het ruimtegebruik weergegeven. Het ruimtegebruik vormt de basis voor de op te stellen grondexploitatie.

Tabel 1: ruimtegebruik bestaande situatie

onderdeel	%-verdeling	oppervlak [m^2]
Infra	59,1%	11.996
Groen/water	32,5%	6.605
Bebouwing	8,4%	1.700
Overig	0,0%	-
Totaal	**100,0%**	**20.301**

Tabel 2: ruimtegebruik nieuwe situatie

onderdeel	%-verdeling	oppervlak [m^2]
Infra	26,8%	5.435
Groen/water	33,8%	6.870
Uitgeefbaar	39,4%	7.996
Overig	0,0%	-
Totaal	**100,0%**	**20.301**

In de tabel bij de nieuwe situatie is te zien dat het percentage uitgeefbaar aan de lage kant is. Dit heeft te maken met het kiezen voor een overwegend sociaal woningbouwprogramma. Hierdoor wordt gekozen voor een ruimere planopzet waardoor toekomstige bewoners veel gebruik kunnen maken van de (groene) openbare ruimte.

Verwerving
Het volledige gebied is in eigendom van gemeente Nederweert. Het eigendom kent op 1-1-2023 een boekwaarde van € 25.000,--

Midden in het gebied heeft Enexis een recht van opstal op een perceel ter grootte van 10 m2. Dit perceel wordt buiten beschouwing gelaten, maar heeft wel een grote impact op de stedenbouwkundige opzet. Het verplaatsen van een trafo is zeer kostbaar.

Programma
Het woningbouwprogramma van Gutjesweg is zeer divers en biedt ruimte aan een breed scala aan doelgroepen. In de onderstaande tabellen volgt een overzicht van de typologieën en de aantallen.

Tabel 3: programma woningbouw

typologie	type	aantal
appartementen	huur	20
eengezinswoning E	huur	10
levensloop bestendig sociaal D	huur	5
levensloopbestendig midden G	huur	6
levensloopbestendig G	koop	6
eengezinswoning F	koop	10
Totaal		**57**

Tabel 4: programma niet woningbouw

typologie	type	aantal
vrijekavel H1	koop	1
vrijekavel H2	koop	1
vrijekavel H3	koop	1
vrijekavel H4	koop	1
woonwagenstandplaats A	huur	8
Totaal		**12**

In totaal gaat het om 69 eenheden. Het prijsniveau van de gronduitgifte wordt bepaald aan de hand van het grondprijsbeleid van de gemeente. De meest actuele grondprijsbrief is als bijlage 6 toegevoegd.

Kostenoverzicht
In het kostenoverzicht worden alle kosten opgenomen die noodzakelijk zijn om de locatie te herontwikkelen van de huidige situatie naar de nieuwe gewenste situatie. Om een duidelijk beeld te krijgen van de te verwachten kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie heeft Geonius een SSK-kostenraming opgesteld. Deze kosten zijn overgenomen in de grondexploitatieberekening.

Als onderdeel van het bouw- en woonrijp maken zijn de kosten voor de te verwachten bodemsanering geraamd. Deze raming is gebaseerd op historisch onderzoek en een onlangs uitgevoerd bodemonderzoek. De kosten voor het uitvoeren van de bodemsanering worden op € 472.875,-- excl. BTW ingeschat. Daarbovenop wordt conform de SSK-rekenmethodiek nog eens met € 325.000,-- excl. BTW aan onvoorziene kosten rekening gehouden. Dit totaal bedrag gaat uit van een worstcase scenario waarbij een maximale hoeveelheid verontreinigde grond volledig afgevoerd dient te worden.

Daarnaast zijn overige kosten geraamd voor civieltechnische engineering, bestemmingsplan, planschade, ambtelijke inzet en leges. Ook wordt rekening gehouden met 15% onvoorziene kosten over deze overige kosten, gezien de planfase waarin het project zich nu bevindt.

Fasering
Om de kosten en opbrengsten te kunnen projecteren in een dynamisch model wordt rekening gehouden met de onderstaande planning. Dit is een planning op hoofdlijnen.

Ter visie leggen Bestemmingplan:	Q4 2023 / Q1 2024
Start Bouwrijp maken:	Q4 2024
Uitgifte gronden:	Q1 2025
Woonrijp maken:	Q1 2026

Resultaten
Op basis van het voorgaande wordt een eindopstelling verkregen en door middel van de planning worden de financieringslasten (rentederving) inzichtelijk gemaakt. Onderstaande tabel toont het projectresultaat.

Tabel 5: eindopstelling grondexploitatieberekening

onderdeel	bedrag		
KOSTEN			
Boekwaarde	€ 25.000		
Verwervingen	€ -		
Bouw- en Woonrijp maken	€ 2.891.900		
Overig	€ 311.000		
Plankosten / VTU	€ -		
Onvoorzien	€ 240.218		
Kostenstijging	€ 235.379		
TOTALE KOSTEN	**€ 3.703.496**		
OPBRENGSTEN			
Bouwrijpe grond	€ 2.197.860		
Overige opbrengsten	€ 35.000		
Opbrengstenstijging	€ -		
TOTALE OPBRENGSTEN	**€ 2.232.860**		
SALDO	**€ 1.470.636-**		
Rentekosten	€ -		
RESULTAAT	**€ 1.470.636-**		
NETTO CONTANTE WAARDE	**€ 1.470.636-**	**per 1-1- 2023**	
EINDWAARDE	**€ 1.470.636-**	**per 31-12- 2026**	

Conclusie
De grondexploitatieberekening van Gebiedsontwikkeling Gutjesweg laat op eindwaarde een significant te kort zien van ruim 1,4 miljoen euro. Hieronder worden een aantal verklaringen gegeven voor het tekort.

Bodemsanering
Door het gebruik van de locatie door de jaren heen en het werken met bepaalde stoffen op deze locatie is het verklaarbaar dat deze locatie dermate verontreinigd is. Op dit moment worden de kosten voor de sanering van de bodem op € 800.000,-- ingeschat. Een groot deel van deze kosten zijn onvoorziene kosten.

Door een goed risicomanagement en het uitvoeren van een nader bodemonderzoek kan een deel van de te verwachten onvoorziene kosten vermindert worden. Daarnaast kan door vervolgonderzoek de bodemsanering beter ingekaderd worden en kan door een effectief en kostenbewust saneringsplan de hoogte van de saneringskosten beperkt worden. De toekomst moet uitwijzen in hoe verre dat dit mogelijk is.

Sociaal woningbouwprogramma
De beleidskeuze voor een overwegend sociaal woningbouwprogramma brengt drie kosten verhogende effecten met zich mee:
- Lagere grondopbrengsten
- Hogere kosten aanleg openbare ruimte
- Lager percentage uitgeefbare grond

Lagere grondopbrengsten
Conform het grondprijsbeleid van de gemeente betekent dit dat de uitgifte van bouwrijpe kavels bestemd voor sociale doelgroepen tegen een lager tarief plaatsvind dan bouwrijpe kavels welke bestemd zijn voor bijvoorbeeld zelfbouwers.

Kosten openbare ruimte
Een hoger aandeel sociale woningbouw zorgt voor een grotere parkeerdruk in de openbare ruimte. Dit heeft te maken dat voornamelijk rijwoningen geen eigen parkeervoorzieningen hebben. De aanleg van extra vierkante meter openbare ruimte voor parkeervoorzieningen brengen dan ook extra kosten met zich mee.

Lager percentage uitgeefbare grond
Als laatste effect zorgt de beleidskeuze voor meer sociale woningbouw voor een noodzakelijke grotere groene ruimte. Deze groene ruimte draagt bij aan een grotere sociale cohesie in de wijk. Met name in wijken waar een groter aandeel sociale woningbouw aanwezig is draagt dit bij aan een grotere sociale cohesie en voorkomt het ontstaan van conflicten tussen bewoners.

<u>Amoveren opstallen en verhardingen</u>
Ten opzichte van een reguliere woonwijk worden op deze locatie veel gebouwen en bestaande verhardingen geamoveerd. Dit is logisch daar het een voormalige brandweerkazerne en gemeentewerf betreft. Echter, dit brengt extra kosten met zich mee ten opzichte van het bouwen op een locatie waar niets gesloopt hoeft te worden.