Grondexploitatie

Groot Krakhorst

Financieel raamwerk

Gemeente Leusden
Grondbedrijf
Mei 015

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1 Aanleiding 3
   1.2 Doel 3
   1.3 Opbouw 3
2. Kosten 4
   2.1 Totaal 4
   2.2 Boekwaarde 4
   2.3 Planontwikkelingskosten 4
   2.4 Bouwrijp maken/sloop 4
   2.5 Woonrijp maken 5
   2.6 Onvoorzien 5
3. Opbrengsten 5
   3.1 Totaal 5
   3.2 Grondopbrengst 5
4. Resultaat 6
   4.1 Planning en fasering 6
   4.2 Parameters 6
   4.3 Saldi 6
5. Risico's 7

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In november 2008 is de boerderij Groot Krakhorst afgebrand. Deze boerderij en bijbehorende opstallen, inclusief de grond waarop zij stonden, is gemeentelijk eigendom. Bij de brand is het hoofdgebouw geheel verloren gegaan, een drietal bijgebouwen, te weten de varkensschuur, het bakhuisje en de schaapskooi zijn echter behouden gebleven. Nadat de brand is de suggestie geopperd om op deze locatie woningen te realiseren voor starters op de woningmarkt. In een bijeenkomst eind 2009 is aan de omwonenden voorgesteld om samen met de gemeente voorstellen te ontwikkelen voor de invulling van de locatie Groot Krakhorst. Gebleken is dat de functie wonen, eventueel met als toevoeging van de component zorg als meer gewenst wordt gezien. Hierbij heeft de mening van een klankbordgroep, bestaande uit bewoners uit de buurt, zwaar meegewogen.

Op 23 december 2010 heeft de raad daartoe onder andere het volgende besloten:

1. voor de invulling van de locatie Groot Krakhorst te kiezen voor de functie wonen met als voorkeur de toevoeging van de component zorg en te onderzoeken welke (rand)voorwaarden aan de ontwikkelingen moeten worden gesteld;
2. de gesprekken met de Woningstichting Leusden te starten om te komen tot een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van de locatie Groot Krakhorst, nadat juridische beperkingen zijn weggenomen.
3. de raad voor te stellen in te stemmen met de ontwikkeling als genoemd onder 1

Een en ander is vastgelegd in het raadsbesluit met nummer 150948.

Na dit besluit is de WSL in gesprek gegaan met de Stichting Grasboom, een stichting waarin ouders van kinderen/jongvolwassenen met een beperking in het autistisch spectrum zich hebben verenigd. De Stichting Grasboom is de beoogde afnemer van de te realiseren zorgwoningen. Deze gesprekken hebben geleid tot een overeenkomst tussen de WSL en de Stichting Grasboom, waarin dit is vastgelegd.

Nu hiermee de realisatie van nieuwbouw op de locatie van Groot Krakhorst zeker lijkt te zijn gesteld, is de gemeente bereid om de grond te verkopen aan de WSL. De middelen die benodigd zijn om de werkzaamheden voor het bouwrijp maken en verkopen van de locatie te kunnen starten, dienen door de raad ter beschikking te worden gesteld. Daartoe wordt een grondexploitatie en de jaarschijf 2015 ter vaststelling aangeboden aan de raad.

1.2 Doel

Om de financiële bemoeienis van de gemeente bij het project Groot Krakhorst transparant bij te kunnen houden, is nu een grondexploitatie opgesteld, welke vervolgens jaarlijks dient te worden geactualiseerd en door de raad vastgesteld.

1.3 Opbouw

Dit Financieel Raamwerk Groot Krakhorst is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 gaat in op de kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie. In hoofdstuk 3 komen de opbrengstenposten aan de orde. *Hoofdstuk 4* behandelt de planning en fasering, alsmede de gehanteerde parameters, waarna het exploitatieresultaat wordt uiteengezet. Tot slot wordt in *hoofdstuk 5* kort ingegaan op de risico's.

2. Kosten

2.1 Totaal

Het totale nominale kostenniveau wordt geraamd op ca. € 117.000, zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Kosten		
Boekwaarde	€	37.000
Planontwikkelingskosten	€	31.000
Bouwrijp maken/sloop	€	14.000
Woonrijp maken	€	25.000
Onvoorzien	€	11.000
TOTAAL	**€**	**117.000**

Hierna wordt per kostenpost een nadere toelichting gegeven.

2.2 Boekwaarde

In de boekwaarde zijn de door de gemeente gemaakte kosten tot en met 31 december 2014 opgenomen (zie excel-bestand 'jaarrekening 2014'). In totaal bedraagt de boekwaarde € 37.156 (cel J50 van het Excel-blad van de grondexploitatie).

2.3 Planontwikkelingskosten

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een post planontwikkelingskosten. Deze kostenpost heeft betrekking op de kosten voor de intern gemeentelijke inzet (mensuren) en de te verwachten benodigde externe ondersteuning voor de planontwikkeling. Ook de kosten voor engineering en directievoering bij de uitvoering van civieltechnische werkzaamheden zijn hierin opgenomen.
De planontwikkelingskosten zijn geraamd op € 31.000. De interne uren zijn hierbij gebaseerd op een raming van de nog benodigde ureninzet van het gemeentelijke apparaat. Deze inzet is vervolgens tegen een uurtarief van € 85,- als kostenpost opgenomen. Deze raming is tot stand gekomen door het projectenbureau in overleg met het grondbedrijf. Conform de Leusdense werkwijze wordt deze raming in de toekomst 1-op-1 geboekt als gerealiseerde kosten. Voor de te verwachten externe kosten (eventueel extern advies e.d.) is een stelpost opgenomen.

2.4 Bouwrijp maken/sloop

Onder deze kostenpost zijn kosten opgenomen die gemaakt dienen te worden om het terrein bouwrijp te maken. Dit betreft voornamelijk het slopen van het bakhuisje en het verwijderen van de daarin aanwezige nutsaansluitingen. Dit wordt geraamd op circa € 9.000. Daarnaast is een stelpost van € 5.000 opgenomen om overige werkzaamheden, zoals het verwijderen van aanwezige begroeiing en bestrating en de eventuele aanwezigheid van asbest in het te slopen bakhuisje.

In totaal worden de nog te maken kosten voor bouwrijp maken inclusief sloop nu geraamd op circa € 14.000.

2.5 Woonrijp maken

Onderdeel van de afspraken zoals die met de WSL zijn gemaakt, is de afspraak dat de WSL voor haar rekening en risico de voor de te realiseren functie benodigde parkeernorm zal realiseren. Dit zal ze doen op gemeentegrond. Naast het realiseren van parkeerplaatsen is het slechts zeer beperkt voorzien dat kosten dienen te worden gemaakt voor de inrichting van het openbare gebied rondom het uit te geven terrein. Daarom is een bescheiden stelpost van € 25.000 opgenomen.

In totaal wordt nog voor een bedrag van € 25.000 aan te maken kosten voor het woonrijp maken verwacht.

2.6 Onvoorzien

De post onvoorzien is opgenomen ter dekking van onverwachte kosten. De totale kosten voor dit project worden geraamd op € 106.00. Een percentage onvoorzien van 10% is in de huidige fase redelijk te noemen.

In totaal is voor een bedrag van € 11.000 aan risicoreservering opgenomen.

3. Opbrengsten

3.1 Totaal

Het totale nominale opbrengstenniveau wordt geraamd op ca. € 0,157 mln., zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

Opbrengsten		
Grondopbrengst	€	157.000
Totaal	**€**	**157.000**

Hierna wordt per kostenpost een nadere toelichting gegeven.

3.2 Grondopbrengst

Met de WSL zijn afspraken gemaakt omtrent de door de WSL te betalen grondprijs. Daarbij kunnen 3 verschillende opbrengsten worden gezien:

- Op de plek waar vroeger het hoofdgebouw stond wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. In dit gebouw zullen 9 sociale appartementen en 1 gezamenlijke ruimte c.q. zorgruimte komen. Voor elk van deze appartementen en ook voor de gezamenlijke ruimte wordt, conform het gemeentelijke grondprijzenbeleid, een vaste grondprijs gehanteerd van € 10.000 per appartement. In totaal betaalt de WL voor de grond onder het te realiseren gebouw op de plek van het oude hoofdgebouw een bedrag van € 100.000. Een strook van een meter rondom de footprint van het nieuw te realiseren gebouw is bij deze prijs inbegrepen.
- De bestaande varkensschuur zal door de WSL worden gesloopt. Op de plek van deze varkensschuur zal een gebouw met daarin 3 sociale appartementen worden gerealiseerd. Ook hier zal de vaste grondprijs van € 10.000 per appartement voor worden betaald: in totaal € 30.000. Een strook van een meter rondom de footprint van het nieuw te realiseren gebouw is bij deze prijs inbegrepen.

- Tussen de panden die de WSL zal realiseren, is een terrein gelegen dat de WSL ook af wil nemen. Daarmee zijn de panden van de WSL onderling bereikbaar via eigen grond van de WSL en is de voor de doelgroep-bewoners benodigde privacy en rust gewaarborgd. Daarnaast wil de WSL nog een strook van het terrein kopen ten behoeve van een kleine tuin voor de bewoners. Voor deze 2 stukken grond betaalt de WSL conform het gemeentelijk grondprijsbeleid een prijs van € 75 per vierkante meter, in totaal € 27.150.

In totaal wordt nog voor een bedrag van € 157.000 aan te realiseren grondopbrengsten verwacht.

4. Resultaat

4.1 Planning en fasering

In de grondexploitatieberekening wordt een looptijd van 2 jaar aangehouden, te weten van 1 januari 2015 tot 1 januari 2017. Deze datum sluit aan bij het moment van afname van de grond dat is overeengekomen met de WSL, met nog een jaar om een en ander in de buitenruimte goed af te ronden.

4.2 Parameters

Bij de grondexploitatie-berekening is gerekend met de volgende parameters:

Parameters	
Prijspeildatum exploitatie	01-01-2015
Kostenstijging	0%
Opbrengstenstijging	0%
Rentekosten	1%
Rentewinst	1%
Einddatum exploitatie	31-12-2016

De gehanteerde kosten- en opbrengstenstijging zijn niet geheel conform het gebruikelijke percentage van de gemeente. Voor de kostenstijging wordt meestal uitgegaan van 2% per jaar. Gezien de korte looptijd van het project wordt het echter niet als zinvol gezien om voor een dergelijke korte tijdsspanne nog rekening te houden met kostenstijging. De overige gehanteerde parameters, 0% opbrengstenstijging per jaar en een rentepercentage van 1% per jaar voor zowel rentekosten als rente winst, zijn wel gebruikelijk en conform andere grondexploitaties.

4.3 Saldi

Op basis van de hiervoor beschreven opbrengsten, kosten, parameters en fasering leidt de grondexploitatie tot het onderstaande resultaat. Als bijlage is een gedetailleerd overzicht van deze berekening opgenomen.

Resultaat interne grondexploitatie Groot Krakhorst		
Totaal kosten	€	117.000
Totaal opbrengsten	€	157.000

Rentesaldo	€	-
Resultaat op einddatum (01-01-2017)	€	40.000
Resultaat op startdatum (01-01-2015)	€	40.000

Uit de tabel is op te maken dat de grondexploitatie sluit met een positief saldo van ca. € 40.000 op eindwaarde en op startwaarde (netto contant) ook van ca. € 40.000. Dit valt binnen de daartoe door de raad aangegeven kaders, zijnde een minimaal budgettair neutrale ontwikkeling.

5. Risico's

De risico's in het project Groot Krakhorst worden in totaal als beperkt ingeschat. De grondopbrengst is vastgelegd in een overeenkomst met de WSL en daarmee behoorlijk zeker. De risico's aan de kostenkant worden ook als gering ingeschat, dit betreft voornamelijk het risico op tegenvallende kostprijzen. Gezien de ruimte die nog in de verschillende budgetten aanwezig is, wordt dit risico gering geacht.