OPENBAAR

Toelichting grondexploitatie Sont Houtbouw Pilot Centrada.

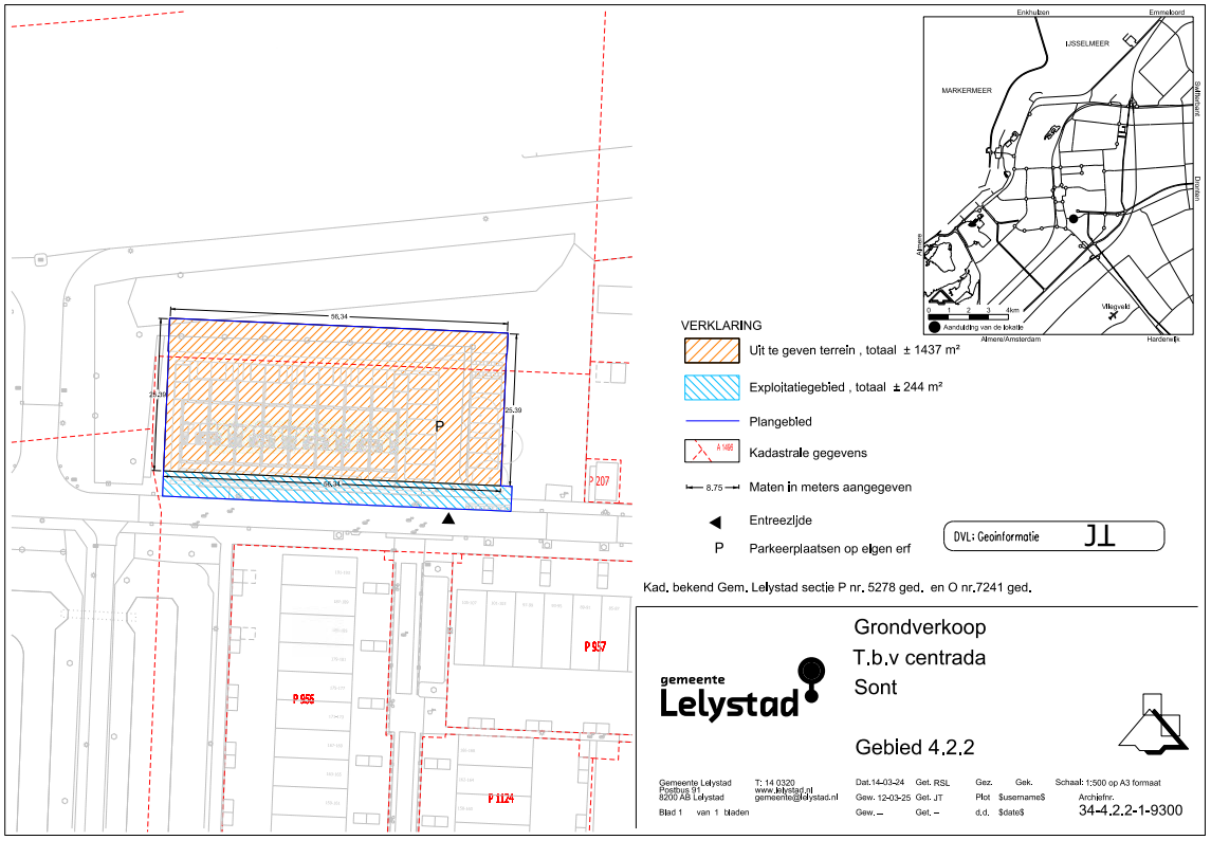
Inleiding:

De aanleiding van het initiatief is de wens van Centrada om samen met Dura Vermeer een pilot houtbouw te realiseren aan de Sont. Het project is opgenomen in de Prestatieafspraken tussen gemeente Lelystad en Centrada. Het gewenste eindresultaat is de oplevering van 8 woningen, zo veel mogelijk in hout uitgevoerd.

Deze pilot past in het door de gemeente ondertekende MRA-convenant Houtbouw. Uitgangspunt is dat vanaf 2025 minimaal 20% van alle woningbouwproductie in hout of bio-based materiaal uit te voeren. Door middel van deze pilot kan er gekeken worden of deze bouwvorm geschikt kan zijn op grotere schaal. Daarnaast is deze pilot een mooie aanleiding voor Centrada om te onderzoeken of houtbouw ook op gebied van financiële haalbaarheid te realiseren valt.

Ruimtegebruik:

Ruimtegebruik			
uitgeefbare grond		1.437 m²	85%
verharding		m²	0%
parkeren		m²	0%
groen		m²	0%
water		m²	0%
Behouden		244 m²	15%
plangebied		1.681 m²	100%



Figuur 1 - exploitatiegebiedtekening

Looptijd en parameters:

- Prijspeildatum 01-01-2025.
- Startdatum 01-01-2025.
- Einddatum 31-12-2026.
- Rente X.XX%
- Kostenstijging tot einde looptijd 3-5%
- Opbrengstenstijging 0%, want uitgifte in 2025 is prijsvast (sociale grondprijs)

Kosten:

- De verwerving: het gebied is in eigendom van de Gemeente Lelystad. De gronden worden zonder boekwaarde overgebracht naar de Bouwgrond in Exploitatie (BIE). De totale verwervingskosten bedragen daarmee **€ XXX.XXX,-.**
- Sloopkosten: er is een kleine post opgenomen voor het verwijderen van wat laatste kabels en leidingen **(a € XXX.XXX,-)**
- Bouwrijp maken: bevat uitsluitend het rooien van een vijftal bomen en een heg. Er is een post opgenomen a **€ XXX.XXX,-.** Op aangeven van Liander moeten mogelijk wat proefsleuven worden gegraven. Hiervoor is een stelpost opgenomen van **€ XXX.XXX,-.**
- Woonrijp maken: stelpost opgenomen t.a.v. openbare ruimte aansluiten op uitgeefbare kavel (incl. aanplanten nieuwe heg) a **€ XXX.XXX,-.** Excl. Btw
- Planontwikkeling, uit dit budget kunnen de volgende activiteiten worden bekostigd.
  - Opstellen van programma van eisen.
  - Projectleiding.
  - Plannen verzorgen van planologische trajecten.
  - Stedenbouwkundige uitwerking.
  - Het vervaardigen van matenplannen en assenplannen.
  - Het opstellen van de exploitatiebegroting evenals het planologisch begeleiden van de plannen en budget bewaking.
  - Het plannen en coördineren van het ontwikkelingsproces.
  - Het verrichten van onderzoek en studies.
  - Inmeten terrein.

  Op basis van de 50 woningennorm is er een totaal bedrag van **€ XXX.XXX,-.** opgenomen voor planontwikkelingskosten. Omdat het gaat om de bouw van 8 woningen is op de 50 woningennorm maatwerk toegepast.
- Ten behoeve van de post voorbereiding en toezicht is de 50 woningennorm toegepast. Uit deze post worden (zonder uitputtend te zijn) de volgende activiteiten verricht: het voorbereiden en vervaardigen van bestekken, de aanbesteding van werk, evenals voor toezicht op de uitvoering van deze in fasen uit te voeren werken.
  Op basis van de 50 woningennorm is er in totaal **€ XXX.XXX,-.** opgenomen voor voorbereiding en toezicht.
- Kosten nadeelcompensatie zijn doorgelegd aan initiatiefnemer.

De totale kosten in de GREX zijn geraamd op **€ XXX.XXX,-.**

Conform de prestatieafspraken met Centrada is afgesproken dat Centrada het woonrijp maken (de ontsluiting (en parkeren) en groen) op uitgeefbaar gebied voor eigen rekening en risico realiseert.

Opbrengsten:

- Woningbouw:
  Conform prestatieafspraken Gemeente Lelystad – HVOB Centrada.
  8 st eengezinswoningen sociale huur € **€ XXX.XXX,-*** 8 = **€ XXX.XXX,-** Omzetbelasting is niet van toepassing.

Saldo:

- Het resultaat van de begroting is op eindwaarde per 31-12-2026 ca. **€ XXX.XXX,-** en is daarmee XXXXXX.. Om deze eindwaarde uit te drukken in een waarde op 01-01-2025, wordt de eindwaarde teruggerekend met de disconteringsvoet (2,00 %). Dit levert een contante waarde op van ca. **€ XXX.XXX,-** en is daarmee XXXXXX.

Risico:

- In het plan doen zich geen risico's en kansen voor. Uitgifte vindt dit jaar (2025) nog plaats. Alle kostenposten worden beoogd te zijn voorzien. Bovendien ook op kostenregelniveau 10% onvoorzien opgenomen. Nadeelcompensatie en eventuele herstelwerkzaamheden aan het trottoir als gevolg van de realisatiefase, worden contractueel doorgelegd bij de initiatiefnemer.

Aandachtspunten:

- Op BIE is geheimhouding van toepassing
- BTW overgangsregeling paragraaf 17 lid 4 van de toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting is van toepassing. Dat betekent dat de gronden (deels) bouwrijp zijn gemaakt door het Rijk in de periode dat de wet op de omzetbelasting 1968 nog niet bestond. Concreet is er tot die periode niets met de btw gebeurt. Bij de overgangsregeling is afgesproken dat de gemeente geen btw aftrekt op het (verder) bouwrijp maken van deze gronden en bij verkoop ervan geen btw hoeft af te dragen. Een deel van de btw blijft dan als kosten drukken op het budget en is daarmee kostenverhogend. Deze niet terug te vorderen BTW is als kosten meegenomen in de grondexploitatie. Een andere voorwaarde van de regeling is dat de grond niet eerder als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen. Is dat laatste wel het geval, dan vervalt de overgangsregeling, tenzij vooraf schriftelijk goedkeuring is verleent door de belastingdienst voor een (tijdelijke) uitzonderingssituatie. Deze regeling heeft dus betrekking op de uitgifte van gronden en de afhandeling van die btw. Voor dit deel handelt de gemeente als ondernemer en hierop is de overgangsregeling van toepassing. Het zegt niets over de btw over de niet uitgeefbare grond, ofwel de openbare ruimte. Hiervoor handelt de gemeente als overheid en is de btw die hierop drukt compensabel via het BCF.

Bijlage:

PDF: Grondexploitatie Sont Houtbouw Pilot Centrada.
PDF: Exploitatiegebiedtekening GREX Sont Houtbouw Pilot Centrada