

Toelichting grondexploitatie Kustendreef Centrada.

Inleiding:

De projectlocatie ligt aan de Kustendreef bij de afslag Geul en is nu grasveld. Centrada heeft voor deze locatie een plan ontwikkeld voor de bouw van 25 sociale appartementen aan de Kustendreef.

In de Atolwijk heeft Centrada overwegend eengezinswoningen in bezit, met het zwaartepunt in de Kustrif en Damrif. Het aanbod appartementen beperkt zich in de Atolwijk tot vier kleine appartementsgebouwen in de Kreek en Westkaap, 2 woonblokken aan de Kwelder, met een combinatie van eengezinswoningen, appartementen en kamerverhuur en sociale huurappartementen in MFA Atolplaza.

De locatie aan de Kustendreef biedt mogelijkheden om:

1. Centrada een bijdrage te laten leveren aan de ambities om Lelystad te laten groeien conform het Raadsakkoord, vastgesteld d.d. 28-06-2022
2. Centrada een bijdrage te laten leveren aan de opgave voor sociale woningbouw conform de Woonvisie 2022-2027, vastgesteld in de raad d.d. 8 maart 2022.
3. Uitvoering te geven aan de prestatie-afspraken met Centrada, welke 7 december 2023 zijn ondertekend en vanaf 1 januari 2024 van kracht zijn. Deze ontwikkeling helpt Centrada de zoekduur naar een sociale huurwoning terug te brengen naar 2 jaar.

Ruimtegebruik:

Ruimtegebruik:	Uitgeefbaar	35,00%	735 m2
	Verharding	55,00%	1.155 m2
	Groen	10,00%	210 m2
	Totaal	100,00%	2.100 m2

Looptijd en parameters:

- Prijspeildatum 01-01-2025.
- Startdatum 01-01-2025.
- Einddatum 31-12-2026.
- Rente 1,25 %.
- Kostenstijging tot einde looptijd 2,00 %.
- Opbrengstenstijging tot einde looptijd 1,50 %.

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 € XXXXXX.
- Bodemonderzoek: het totale gebied moet worden onderzocht op verontreinigingen van de ondergrond. In totaal is er € XXXXXX opgenomen voor bodemonderzoek.
- Bouwrijpmaken: het bevat de ontsluiting en de aanleg van de infrastructuur die voor de bouwwerkzaamheden nodig zijn, de aanleg van de ondergrondse infrastructuur en het verleggen van een datakabel. De kosten voor het bouwrijpmaken zijn geraamd op € XXXXXX.
- Na de bouwwerkzaamheden is het terrein ingericht en de groen voorzieningen aangelegd. Dit is in twee fasen gerealiseerd. De kosten voor de terreinafwerking zijn geraamd op € XXXXXX.
- De kosten voor het aanleggen van de groenvoorzieningen zijn geraamd op € XXXXXX.
- Planontwikkeling, uit dit budget worden onder andere de volgende activiteiten verricht.
 - 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 € XXXXXX opgenomen voor planontwikkelingskosten. Omdat het gaat om de bouw van appartementen 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 € XXXXXX opgenomen voor voorbereiding en toezicht. Omdat het gaat om de bouw van appartementen is op de 50 woningennorm maatwerk toegepast.
- Voor onderhoud lange termijn is er een post van € XXXXXX opgenomen. Deze post dekt eventuele benodigde onderhoud in het plangebied gedurende de looptijd van deze grondexploitatie.

De totale kosten in de GREX zijn geraamd op € XXXXXX.

Opbrengsten:

- Woningbouw:
Conform prestatieafspraken Gemeente Lelystad – HVOB Centrada.
25 st appartementen sociale huur € XXXXXX € XXXXXX

Saldo:

- Het resultaat van de begroting is op eindwaarde per 31-12-2026 ca. € XXXXXX en is daarmee positief.
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. € XXXXXX en is daarmee positief.

Risico:

- In het plan doen zich zowel risico's als kansen voor. De risico's bestaan uit een mogelijke bodemverontreiniging en een overschrijding van de civiele werkzaamheden. De beheersmaatregelen bestaan uit het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van het testen van de verontreiniging. Om de overschrijding van de civiele werkzaamheden te beheersen is er extra aandacht tijdens het aanbestedingstraject. De kans die zich voordoet zijn eventuele aanbestedingsvoordelen waardoor er een nivellerend effect optreedt. Het saldo van de bedreigingen en de kansen is voor het project Kustendreef Centrada € XXXXXX.

Aandachtspunten:

- Het budget voor het bouwrijpmaken, terreinafwerking en aanleg groenvoorzieningen is taakstellend. De projectleider IB zal binnen dit budget de werkzaamheden moeten realiseren.
- De budgetten voor planontwikkelingskosten en voorbereiding en toezicht zijn taakstellend en de projectmanager zal deze budgetten nauwlettend in de gaten moeten houden.

Bijlage:

Grondexploitatie Kustendreef Centrada.