

MEMO eerste financiële verkenning gebiedsontwikkeling Vrijburgh fase 3

Voor: projectgroep

Datum 2-5-2022

Opsteller: 5.1.2.e

1. Inleiding

In aanvulling op de ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 wordt nu ook fase 3 opgepakt. Het karakter van fase 3 verschilt erg van die van fase 2 omdat dit plan gericht is op het ruimte bieden aan woonvormen welke een aanvulling zijn op, in Drachten, bestaande woonvormen. Het zijn dus nieuwe woonvormen die op dit moment nog niet voorradig zijn. Hiermee gaat ook de nodige onzekerheid gepaard. We weten immers (nog) niet heel goed wie de doelgroepen zijn en hoe groot de doelgroepen zijn.

In juli 2018 heeft het college ingestemd met het opstellen van een ruimtelijk kader. BügelHajema heeft in samenwerking met de projectgroep hieraan invulling gegeven. Het is nu zaak om het concept ruimtelijk kader op haalbaarheid te beoordelen. Dit memo wordt de haalbaarheid verder toegelicht.

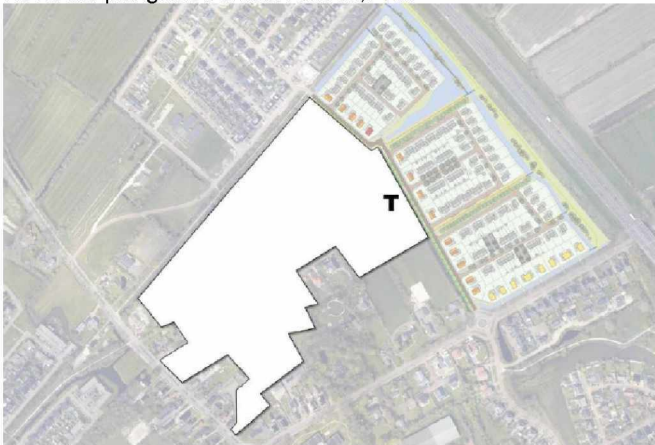
De haalbaarheidsanalyse is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Omvang plangebied
- Inbrengwaarde gronden
- Grondgebruik
- Woningbouwprogramma en opbrengstpotentie
- Plankosten en kosten bouw- en woonrijpmaken
- Totaaloverzicht haalbaarheid grondexploitatie
- Risico's en risicomanagement
- Resultaat en conclusies

Om, met de beschikbare gegevens, een haalbaarheidsanalyse te maken moeten diverse aannames worden gedaan. De uitkomsten van deze analyse moeten daarom ook als richtinggevend worden beschouwd voor de verdere keuzes in het ontwikkelproces.

2. Omvang plangebied

Het totale plangebied omvat ruim 10,7 ha.



Figuur 1 plangebied Vrijburgh fase 3

TOTAAL	PM
--------	----

4. Grondgebruik

Doel van de planontwikkeling Vrijburgh is om het mogelijk te maken woningen te bouwen. Het streven is om ca. 126 woningen te kunnen realiseren.

In het ruimtelijk kader is globaal gekeken hoeveel ruimte er is voor bouwgrond. Totaal wordt er 30.310m² toegekend. In onderstaande tabel is het totale grondgebruik aangegeven

Grondgebruik	Oppervlak (in m ²)	%
Wegen	10.310	10
Groen	42.100	39
Water	18.340	17
Bouwkavels	30.310	28
Overig	4.400	4
TOTAAL	107.960	100

Commented [5.11.8]: Sluit niet aan op totaal oppervlak plangebied onder punt 2

5. Woningbouwprogramma en opbrengspotentie

Vrijburgh 3 moet ruimte bieden aan doelgroepen welke elders niet worden gefaciliteerd. De exacte doelgroep en de omvang ervan is nog niet geheel bekend. Het huidige gemeentelijke grondprijzenbeleid voorziet ook niet in deze doelgroepen. Aanvullend beleid zal nog moeten worden gemaakt.

Er is een indicatieve verdeling gemaakt van het woningbouwprogramma. Uitgegaan wordt van een gedifferentieerd aanbod in woningen met ruimte voor bijzondere woonvormen. Het exacte programma en daarbij behorende kaveloppervlakten en grondprijzen zijn nog onderwerp van nader onderzoek. Hierbij wordt uitgegaan van:

- Kavels (2[^]1 kap, vrijstaand)
- Patio's
- Wonen in hofen (bv Knarrenhof)
- Appartementen
- Tiny Houses
- Boerderijkavels (met dierenweide)
- XL-kavel (special)

Bovenstaande categorieën kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Kavels 2[^]1, vrijstaand

Middenduur

- Grondgebruik gem. 250 m2 per woning
- Kavelprijs projectmatig A 5.1.1.d (€ 5.1.1.d)
- Kavelprijs projectmatig B 5.1.1.d (5.1.1.d)

Duur

- Grondgebruik gem. 450 m2 per woning
- Gem. rekenprijs grond minimaal 5.1.1.d per m2 (gem. 5.1.1.d per kavel)

Patio's

- Grondgebruik gem. 250m2 per woning
- Gem. rekenprijs 5.1.1.d per m2 (gem. 5.1.1.d per kavel)

Hoven

Grondgebonden

- Grondgebruik gem. 150m2 per woning (incl. gezamenlijke ruimte)
- Gem. kavelprijs 5.1.1.d

Appartementen

- hoogte minimaal 3 lagen – maximaal ??? lagen
- Gemiddeld opp. Ca 100 m2 bvo
- Gem. von-prijs 5.1.1.d
- Grondprijs 15% van de von-prijs

Tiny House

- Grondgebruik gem. 75m2 per woning
- Grondprijs 5.1.1.d

Boerderijkavel

- Grondgebruik gem. 742m2 per woning
- Grondprijs 5.1.1.d per m2

XL-kavel (special)

- Grondgebruik 2.700m2
- Grondprijs 5.1.1.d per m2

Woningbouwprogramma				
typologie	aantal	%	grondgebruik	opbrengst
<i>Woningbouw</i>				
Kavels	34	27%	11.960	5.1.1.d
Patio	20	16%	5.000	
Hoven ggb	27	21%	4.000	
Hoven appartement	18	14%	700	
Tiny House	20	16%	1.500	
Boerderijkavel	6	5%	4.450	
XL kavel	1	1%	2.700	
TOTAAL	126	100%	30.310	
<i>Overige grondverkopen</i>				
Parkeren&berging			700	pm
Dierenweide			2.400	pm
TOTAAL OVERIG			3.100	

6. Plankosten en kosten bouw- en woonrijpmaken

Om het gebied gereed te maken voor uitgifte moeten de plannen verder worden ontwikkeld en moeten er bewerkingen plaatsvinden aan de grond. Omdat het ontwerp nog verder ontwikkeld moet worden, wordt er een normatieve verkenning gedaan van de investeringen.

Deze bestaan uit:

plankosten

- Ontwerpkosten
- Onderzoekskosten
- Planologische kosten
- Vergunningen
- Belastingen
- Deskundigenkosten
- Eigen uren

Bouw- en woonrijpmaken

- Aanleg infrastructuur
- Realiseren bouwkavels
- Riolering

Specifieke kosten

- Nutsvoorzieningen
- Aansluiting riool
- Inritten
- speelvoorzieningen

Groenvoorziening

Verlichting

Overige voorzieningen (bv aanpassingen bestaande infrastructuur)

Grondgebruik	Oppervlak (in m2)	Kosten per m2	Totaal (x 1)
Wegen	10.310	5.1.1.d	
Groen	42.100		
Water	18.340		
Bouwkavels	30.310		

Overig	4.400*	5.1.1.d	5.1.1.d
TOTAAL civiele kosten			
Plankosten (35%)			
Overige voorzieningen			
TOTAAL			

7. Totaal overzicht haalbaarheid grondexploitatie

De totale grondproductiekosten van de ontwikkeling zijn geraamd op ca. 5.1.1.d De geraamde kosten zijn de kosten op prijspeil 1-1-2022. Opgemerkt moet worden dat er rekening moet worden gehouden met inflatie.

Voor grondexploitatie is het gebruikelijk dat de kost voor de baat uitgaat. Dat betekent dat er een voorinvestering nodig is voor realisatie van de bouw kavels is voordat de bouw kavels kunnen worden verkocht en de verkoopopbrengst geïncasseerd kan worden. Voor de financiering van de voorinvestering worden kosten in rekening gebracht. De rentekosten.

Grondexploitatie

Inbreng grond	€ 5.1.1.d	
Verwerving grond	P	
Civiele kosten	€	
Overige voorzieningen	P	
Planontwikkelingskosten	€	
Inflatie	P	
Rente	P	
Totaal	€	+ PM

8. Resultaat en conclusies

De verwachte netto (potentiële) grondopbrengst is	€ 5.1.1.d	
De totale grondproductiekosten	€	+ PM
Resultaat	€	- PM

Opgemerkt moet dat er geen rekening gehouden is met inflatie (kosten- en opbrengststijgingen).

Uit dit resultaat mag de conclusie getrokken worden dat het ontwikkelen van Vrijburgh 3 als woningbouwlocatie, in beginsel, financieel economisch uitvoerbaar is. Beheersing van de kosten is echter wel een belangrijk aandachtspunt.

9. Ontwikkelstrategie

(Integrale) Gebiedsontwikkeling is een combinatie van grond-en opstalexploitatie en planontwikkeling, waarbij in een businesscase de ruimtelijke en functionele kwaliteit bij elkaar komen door inbreng van de kennis vanuit de markt en de publieke sector. Daarmee is het ook een integraal en voortdurend proces van 'rekenen en tekenen'.

Het proces van gebiedsontwikkeling kenmerkt zich onder meer door een samenwerking tussen meerdere partijen en een lange doorlooptijd.

De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019 wijst op het belang van een goed doordachte en passende ontwikkelstrategie.

In een aparte memo wordt de ontwikkelstrategie voor Vrijburgh nader uitgewerkt.

