



Nummer : R25.098
Onderwerp : Grondexploitatie Alexanderhof Hapert

Aan de raad

Inleiding

De afgelopen 2 jaar is met WSZ en de deelnemers van het toekomstige gezondheidscentrum gesproken over de komst van een complex op de huidige locatie van D'n Tref aan de Alexanderhof in Hapert. Dit heeft geresulteerd in een verkoop en ontwikkelovereenkomst. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat het gezondheidscentrum op de Paletlocatie zou komen. Door te kiezen voor deze plek zou er minder kans bestaan voor een levendig nieuw plein en tevens de mogelijkheid van het realiseren van een zuidelijke ontsluiting van de MFA. Deze koopovereenkomst is een verdere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst welke medio 2024 tussen de betrokken partijen is getekend. Dit voorstel betreft de start van een Grondexploitatie voor het gebied Alexanderhof.

Voorstel

1. De grondexploitatie 'Alexanderhof Hapert' vast te stellen.
2. Daarmee de eerder begrote grondopbrengst ad. € 663.000 niet toe te voegen aan de Algemene reserve zoals opgenomen in de huidige begroting.

Beoogd effect

Het realiseren van een Gezondheidscentrum met 30 sociale appartementen aan de Alexanderhof in Hapert. Door het concentreren van verschillende gezondheidsfuncties in een gebouw is voor lange tijd zorg in Hapert op een goede manier geborgd. Tevens vormt het realiseren van 30 sociale appartementen een belangrijke bijdrage en eerste stap in het realiseren van meerdere ontwikkelingen in het centrum van Hapert. Door de nieuwe sociale appartementen te concentreren bestaat de mogelijkheid andere projecten in het centrum van Hapert wat betreft sociale huur te verevenen.

Argumenten

1.1 Door akkoord te gaan met deze verkoop is een verdere stap gezet in het realiseren van een gezondheidscentrum en 30 appartementen in Hapert.

De realisatie betreft een belangrijke stap in de totale ontwikkeling van het centrumplan Hapert. Door de ontwikkeling van het nieuwe complex zien we dat verschillende partijen aansluitend aan deze ontwikkeling ook plannen aan het ontwikkelen zijn. De komende tijd zal duidelijk worden of deze ontwikkelingen door zullen gaan. Door de komst van het gezondheidscentrum en de woningen zal het Alexanderhof beperkt heringericht moeten worden. Uitgangspunt hierbij is eenvoudig maar doelmatig. In een latere fase zal het hele gebied (afhankelijk van verdere ontwikkelingen) aangepakt worden.

1.2 Voor het realiseren van het plan is het opstellen van een concept Grond exploitatie "Alexanderhof" noodzakelijk.

Omdat de gemeente de sloop van het gebouw Den Tref en de (destructieve) onderzoekskosten bodemgesteldheid voor zich neemt en de grond uitgeeft is er een kosten-, batenanalyse opgesteld en in een concept grondexploitatie genaamd "Alexanderhof" Hapert opgenomen.

Concept grondexploitatie Alexanderhof Hapert (25.26936)

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Radboud Reuvekamp

Telefoonnummer:
0497-361636

In de grondexploitatie is er uitgegaan van een plangebied, welke zich bevindt rondom het toekomstige bouwblok en de parkeerplaatsen. Het ruimtegebruik is onderverdeeld in;

- Uitgeefbare ruimte t.b.v. het gezondheidscentrum en de uitgifte van 30 appartementen aan de WSZ,
- Openbare ruimte waaronder een (gedeelte) reconstructie van het Alexanderhof en parkeerplaatsen,
- De verwachte looptijd van het plan weggezet in tijd met onder andere kostenstijgingen van de te verwachten kosten,
- Een risicoanalyse over mogelijke saneringskosten aan de hand van een verkennend destructief onderzoek van het gebouw en tegenvallende kosten reconstructie openbaar gebied van het plangebied,
- De opbrengst van de uit te geven kavels.

Het resultaat van de grondexploitatie laat een verwachte positieve eindwaarde zien van € 226.340 bij einde looptijd op 31 december 2029.

2.1 De opbrengsten van de grondverkoop worden ingezet ten behoeve van de te realiseren ontwikkelingen op de locatie Den Tref.

Bij het beschikbaar stellen van het krediet voor de realisatie van MFA Hapert (2019) werd besloten om voor de achterblijvende locaties Het Palet en Den Tref opbrengsten te genereren. Deze konden via de algemene reserve toegevoegd worden aan de dekkingsreserve kapitaallasten investeringen. Ten laste van deze reserve konden dan delen van de geraamde kapitaallasten van 'MFA Hart van Hapert' budgettair worden opgevangen.

In de huidige begroting is voor de latende locatie van Den Tref in 2026 een inkomst van € 663.000 geraamd, welke in de begroting wordt toegevoegd aan de algemene reserve. Indien de raad akkoord gaat met het vaststellen van de grondexploitatie, zullen de opbrengsten worden ingezet ten behoeve van de te realiseren ontwikkeling op de locatie Den Tref. Als gevolg daarvan zullen de opbrengsten niet worden toegevoegd aan de algemene reserve. Door de opbrengsten van de grondverkoop in te brengen in de grondexploitatie ontstaat een positief resultaat bij einde looptijd van de grondexploitatie.

Kanttekeningen

1.1 Door partijen is al veel geïnvesteerd in vergunning plichtige zaken aangezien het een Bopa procedure betreft.

Deze Bopa procedure wordt gelijktijdig opgestart en separaat aan het college aangeboden.

Financiën

De opbrengst van de grondverkoop wordt geraamd op € 900.000. Dit is € 750.000 voor WSZ (volgens afspraak € 25.000 per woning) en € 150.000 voor het gezondheidscentrum. Voor de laatste geldt dat dit residueel is bepaald met de functie "Maatschappelijk". Dit betekent dat wanneer de bouwkosten meevallen de opbrengst meer zal kunnen worden.

Zoals voorgesteld worden de opbrengsten van de grondverkoop betrokken in de vast te stellen grondexploitatie. De opbrengsten worden daarmee ondergebracht in een berekening van kosten en opbrengsten ten behoeve van de te ontwikkelen locatie. In de grondexploitatie zijn kosten opgenomen zoals sloopkosten, inrichting van de openbare ruimte en plankosten. In de bijlage van het bijgevoegd raadsvoorstel is een totaaloverzicht te zien van kosten en opbrengsten van de voorgestelde grondexploitatie. Per saldo ontstaat er een positief geraamd resultaat bij einde looptijd van de grondexploitatie.

Als gevolg van het onderbrengen van de opbrengsten in de grondexploitatie, wordt afgezien van de dotatie van € 663.000 aan algemene reserve. In plaats daarvan komt het uiteindelijke saldo van de grondexploitatie via 'winstneming' ten gunste van het exploitatiesaldo. Zowel de financiële consequenties van het vaststellen van de grondexploitatie als het niet toevoegen van de middelen aan de algemene reserve worden verwerkt in de perspectiefnota 2026.

Communicatie

In het kader van het Didam-arrest wordt de voorgenomen uitgifte gepubliceerd om transparantie te waarborgen en alle potentiële gegadigden gelijke kansen te bieden. Dit zal gebeuren na een positief besluit van uw gemeenteraad.

Uitvoering

Na het doorlopen van de Bopa procedure kan, mits er een alternatieve locatie voor de Oekraïners is gevonden gestart worden met sloop en nieuwbouw van de appartementen en het gezondheidscentrum.

Bladel, 13 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

- 01. Grondexploitatie Alexanderhof Hapert' (25.26936)
- 02. Ontwerp-besluit (25.26516)