



Nummer : R24.065
Onderwerp : Grondexploitatie De Stuw Hapert West

Aan de raad

Inleiding

In december 2022 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma tot het jaar 2040 vastgesteld. In casu een opschaling van de woningaantallen van 1.100 woningen naar 2.900 woningen. Om deze ambitie te kunnen halen is door het bureau Verhoeven De Ruiter een onderzoek uitgevoerd waarin opgenomen kansrijke woningbouwlocaties binnen de gemeente Bladel. Na analyse van het onderzoek is gebleken dat agrarische percelen in Hapert West aangemerkt kunnen worden als een kansrijke locatie voor totale gebiedsontwikkeling woningbouw.

Diverse agrarische percelen in Hapert West zijn in eigendom van ontwikkelaars. Met een familie dat (agrarische) percelen en een woonperceel heeft binnen de kansrijke locatie Hapert West is er overeenstemming tot aankoop van de percelen. Een perceel van de familie waar overeenstemming in is grenst aan een "bosperceel" in eigendom van de gemeente. Al deze percelen kunnen worden ingezet om woningbouw te realiseren. Hiervoor is een financiële en economische haalbaarheidsstudie uitgevoerd dat financieel vertaald is in een grondexploitatie in casu "Grondexploitatie De Stuw Hapert West".

Haalbaarheidsstudie

Tijdens de haalbaarheidsstudie is rekening gehouden met de vereiste voorschriften vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording provincie en gemeenten, kortweg BBV alsmede met de door uw raad gewenste segmentering woningbouw vanuit de woonvisie, namelijk 30% sociale huur, 37% betaalbare koop en 33% vrije sector. Daarnaast is er rekening gehouden met een op te nemen groenpercentage van minimaal 20% binnen de te ontwikkelen percelen. Het uiteindelijke financiële resultaat uit de haalbaarheidsstudie dient een risico van 30% over de kosten te kunnen dekken. Voortvloeiend uit de haalbaarheidsstudie ontstaat er een ruimtegebruik en een geraamde kosten-baten analyse opgenomen in de "Grondexploitatie De Stuw Hapert West".

Grondexploitatie De Stuw Hapert West

De looptijd van het te ontwikkelen gebied eindigt op 31 december 2030 (raming). In de grondexploitatie zijn opgenomen de percelen waar de gemeente met de familie overeenstemming in heeft alsmede het gemeentelijke "bosperceel". De percelen zijn kadastraal bekend, gemeente Hoogeloon, sectieletter G, nummers 1507, 1715, 1916, 2255, 2256 en 13, gezamenlijk groot 24.210 m², plaatselijk bekend De Stuw 5, 5A en ongenummerd tegenover en naast De Stuw 5, 5A te Hapert. Deze percelen zijn aangewezen tot een mogelijke woningbouwlocatie in Hapert West volgens het onderzoek van Verhoeven De Ruiter.

Het ruimte gebruik (24.210 m²) is onderverdeeld in openbare voorzieningen, zoals wegen, parkeerverhardingen, voetpaden en groen (waarvan opgenomen een dorpspark van circa 4.500 m² in een gedeelte van het perceel Hoogeloon, sectie G, nummer 13 dat momenteel veelal gebruikt wordt als hondenuitlaatplaats. Het "bosperceel" dient door de verwildering opgekale-

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Henny Oerlemans

Telefoonnummer:
0479 361636

faterd te worden). Dit bedraagt 53% (afgerond) van het totale ruimtegebruik. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de grondexploitatie. Voor de overige kosten dient gedacht te worden aan onder andere onderzoekskosten, kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de percelen, plankosten en civiele kosten.

De overige 47% (afgerond) bedraagt uitgeefbare grond en is opgenomen aan de opbrengstenkant in de grondexploitatie. Op de uitgeefbare grond kunnen er vooralsnog 48 woningen worden gerealiseerd. In de grondexploitatie zijn de 48 woningen opgenomen en onderverdeeld in

- 17 woningen soc. huur (35% van de 48 woningen)
- 17 woningen CPO koop betaalbaar (35% van de 48 woningen)
- 14 woningen vrije sector (30% van de 48 woningen)

Van de hierboven genoemde segmenten zijn de grondwaardes (residueel) opgenomen in de grondexploitatie volgens de vastgestelde "Grondprijzen 2024".

De kosten en batenanalyse vanuit de grondexploitatie is als bijlage 1, 24.21805 toegevoegd en vertoont een geraamde eindwaarde.

De eindwaarde (het resultaat) in de grondexploitatie bij einde looptijd vertoont een ruimschoots positief resultaat. Indien we een risicoanalyse uitvoeren van 30% over de totale kosten (exclusief inbrengwaarde van de percelen blijft er nog een aanmerkelijk positief resultaat over.

Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de "Grondexploitatie De Stuw Hapert West" volgens bijlage 2, raadsbesluit 24.21866

Voorstel

In te stemmen met de "Grondexploitatie De Stuw Hapert West" en het college opdracht te geven tot uitvoering tot woningbouwontwikkeling volgens de kosten-baten analyse van de grondexploitatie.

Beoogd effect

Het college geeft uitvoering aan uw gewenste woningbouwprogrammering tot 2040.

Argumenten

1. *Uw gemeenteraad dient de Grondexploitatie De Stuw Hapert West" vast te stellen*
Om daadwerkelijk de uitvoering in woningbouw De Stuw Hapert West door het college van B&W uit te kunnen laten voeren dient er krediet (ter uitvoering van het project) beschikbaar gesteld te worden door uw gemeenteraad. Hiervoor wordt de voorziening "Grondexploitatie De Stuw Hapert West" opgenomen in de P&C cyclus. Het college verantwoord jaarlijks de stand van zaken m.b.t. de vastgestelde grondexploitatie in de jaarrekening.

Kanttelingen

Indien uw gemeenteraad de grondexploitatie niet vaststelt ontbreekt de financiële onderbouwing van dit plan.

Financiën

Zowel de kosten als de opbrengsten komen ten laste en ten gunste van FCL 6830231 "Grondexploitatie De Stuw Hapert West" en wordt jaarlijks door het college van B&W verantwoord in de jaarrekening.

Communicatie

Volgt door het college van B&W na uw vaststelling.

Uitvoering

Het college van B&W voert uw opdracht uit na vaststelling.

Bladel, 27 augustus 2024

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

01. Kosten-baten analyse "Grondexploitatie De Stuw Hapert West", 24.21805
02. Ontwerp raadsbesluit 24.21866