



Nummer : R24.100

Onderwerp : Grondexploitatie "De Groene Akkers" Bladel I

Aan de raad

Inleiding

Voorafgaand aan het tot stand komen van de voorgestelde Grondexploitatie "De Groene Akkers" te Bladel is een startnotitie opgesteld. In deze startnotitie is een algemene projectomschrijving van de totale gebiedsontwikkeling De Groene Akkers opgenomen evenals een aantal algemene uitvoeringskaders.

De "startnotitie richtinggevende uitvoeringskaders De Groene Akkers" voorziet daarmee dan ook in een algemeen uitvoeringskader, waarbij in het vervolgtraject nog nader maatwerk kan worden toegepast aan de te ontwikkelen locatie. De startnotitie is als bijlage 1,24.30583, ter kennisgeving toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Aankoop percelen van WSZ leidt tot totale gebiedsontwikkeling

Door de aankoop van 4 percelen, groot 21.054 m², in december 2024 van Woonstichting de Zaligheden (WSZ) in het voormalig plan De Biezen II te Bladel (momenteel te noemen plan toekomstig "De Groene Akkers" Bladel) is het mogelijk om een gebiedsontwikkeling, samen met aangrenzende grondeigenaren, van circa 154 woningen te realiseren. In onderstaande verbeelding de aangekochte percelen van WSZ (gekleurd).



Gebiedsontwikkeling "De Groene Akkers" Bladel

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Henny Oerlemans

Telefoonnummer:
0479 361636

De gebiedsontwikkeling “De Groene Akkers” Bladel is gelegen binnen de contouren Zwartakkers, Gozelinusbocht,, Wilgenroosje en Vogelwikke. Het totale plangebied heeft een totale oppervlakte van 46.407 m². Het plan is voorzien op 16 mede aangrenzende grondeigenaren (waaronder twee (2) ontwikkelaars) die de mogelijkheid hebben om op hun perceel of in hun achtertuin een woning te realiseren. In onderstaande verbeelding de totale gebiedsontwikkeling “De Groene Akkers” Bladel.



Grondexploitatie “De Groene Akkers” Bladel

Om voornoemde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken heeft er een financieel, economische haalbaarheidsstudie plaatsgevonden dat vertaald is in een grondexploitatie. In casu “Grondexploitatie De Groene Akkers” Bladel. De grondexploitatie is herleid uit een ontwerp stedenbouwkundig plan (24.30585). Vanuit het ontwerp stedenbouwkundig plan is een ruimtegebruik, economische haalbaarheidsstudie in kosten, woningbouwsegmenten bij uitgifte volgens het woonbeleid en een risicoanalyse financieel in een grondexploitatie weergegeven.

Ruimtegebruik

De gebiedsontwikkeling omvat een bruto plangebied van 46.407 m² en is als volgt onderverdeeld;

- Wegen 5.842 m² en bedraagt afgerond 13% van het plangebied
- Parkeren. 2.620 m² en bedraagt afgerond 6% van het plangebied
- Voetpad 2.957 m² en bedraagt afgerond 6% van het plangebied
- Groen 8.508 m² en bedraagt afgerond 19% van het plangebied
- Uitgeefbaar 26.480 m² en bedraagt afgerond 56% van het plangebied

Financieel, economische haalbaarheidsstudie

Voortvloeiend vanuit het ontwerp stedenbouwkundig plan en ruimtegebruik wordt een financieel economische haalbaarheidsstudie opgesteld. Tijdens de studie is rekening gehouden met de vereiste voorschriften en parameters 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, waarvan 10% sociale koop en 33% vrije sector. Daarnaast is er rekening gehouden met een op te nemen groenpercentage van circa 20% binnen het plangebied. De gebiedsontwikkeling “De Groene Akkers” Bladel heeft een geprognoseerde doorlooptijd van 10 jaren en eindigt naar verwachting op 31 december 2034.

Kostenanalyse

De kosten bedragen, samengevat, een geheel van kosten in onderzoeken, eventuele saneringen, bouw-, en woonrijpkosten, plankosten en civiel technische uitvoeringswerkzaamheden. De kosten zijn geraamd op € 5.436.206,00 en worden jaarlijks geactualiseerd.

Aangrenzende grondeigenaren betalen mee aan de ontwikkelingskosten

De Omgevingswet verplicht grondeigenaren, die bij zelfrealisatie van woningbouw op hun eigen perceel profijt ondervinden van de toekomstige gebiedsontwikkeling, om in de te maken kosten van de gebiedsontwikkeling proportioneel en toerekenbaar bij te dragen.

Naast de gemeente als grondeigenaar zijn er 16 grondeigenaren die bij zelfrealisatie profijt ondervinden van de gebiedsontwikkeling. In totaal gaat het bij deze grondeigenaren over 101 woningen waarvan het merendeel onder de 5 woningen realiseert op hun eigen perceel. Bij 2 van de 16 grondeigenaren wordt naast een anterieure overeenkomst ook een vaststellings-overeenkomst afgesloten dit gezien de hoeveelheid te realiseren woningen op hun perceel (een grondeigenaar kan 25 woningen realiseren en een andere grondeigenaar kan 32 woningen realiseren op zijn perceel). Met de overige grondeigenaren wordt alleen een anterieure overeenkomst afgesloten. Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden afgesloten zal een kostenverhaalsbeschikking opgenomen worden in het omgevingsplan. Dit wil zeggen dat bij het onherroepelijk worden van een omgevingsplan pas aan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning met activiteit bouwen wordt verleend nadat betaling van de kosten en financiële bijdrage van de gebiedsontwikkeling door de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden. De door de grondeigenaren te betalen kosten worden in de grondexploitatie opgenomen als opbrengst.

Woningbouwsegmenten

Zoals eerder vermeld zijn 154 woningen geprognostiseerd in het plan “De Groene Akkers” Bladel. In de haalbaarheidsstudie wordt aan de opbrengstenkant met betrekking tot de verkoop bouwgrond t.b.v sociale huur gerekend met een afgesproken grondwaarde van € 240,00 p/m² exclusief btw. Bij de overige woningbouwsegmenten wordt gerekend met residuele grondwaardes die zijn opgenomen bij verschillende vrij op naam prijzen, vastgesteld door de gemeenteraad. In de haalbaarheidsstudie, is onderscheid gemaakt in de volgende woningbouwsegmenten;

- 53 sociale huurwoningen, betreft 34% van het totale woningbouwsegment
- 21 dure huur woningen, betreft 14% van het totale woningbouwsegment
- 57 betaalbare koop, betreft 37% van het totale woningbouwsegment
- 23 vrije sector, betreft 15% van het totale woningbouwsegment.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

Aangrenzende grondeigenaren betalen mee aan de ontwikkelingskosten en leveren een financiële bijdrage voor enerzijds bovenwijkse voorzieningen en anderzijds voor het niet (kunnen/willen) realiseren van sociale huurwoningen.

De Omgevingswet verplicht grondeigenaren die bij zelfrealisatie van woningbouw op hun eigen perceel profijt ondervinden van de toekomstige ontwikkeling, proportioneel en toerekenbaar in kosten bij te dragen. Daarnaast is in de vastgestelde “Nota Kostenverhaalsregeling en regeling Financiële bijdragen gemeente Bladel 2024” opgenomen dat grondeigenaren een bijdrage betalen indien ze geen sociale huurwoning(en) kunnen/willen realiseren.

De kosten en financiële bijdragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Opbrengstenanalyse

In de opbrengstenanalyse is gerekend met de gronduitgifte, de typologieën van de woningsegmenten op het aantal uit te geven m² van de uitgiftekavels waarbij de residuele grondwaardes gebaseerd zijn op de vrij op naamprijzen. Alsmede de opbrengsten van de grondeigenaren die op hun perceel binnen het bruto plangebied een woning(en) wensen te realiseren en hiervoor mee betalen aan de ontwikkelingskosten en financiële bijdragen.

De opbrengsten zijn geraamd op € 6.973.309,00 en worden jaarlijks geactualiseerd.

Resultaat grondexploitatie “De Groene Akkers” Bladel (24.30580)

De financieel, economische uitvoerbaarheid is vertaald in de grondexploitatie “De Groene Akkers” Bladel. Naast de kosten zijn ook de opbrengsten gefaseerd inzichtelijk gebracht waarbij de grondexploitatie 10 jaar in tijd, voorzien van een jaarlijkse rente en een jaarlijkse kosten- en opbrengstenstijging, is weggezet. Het resultaat is opgenomen in de jaarschijven van de grondexploitatie en verwacht een positief resultaat op eindwaarde van € 1.739.413,00

Risicoanalyse

Elk woningbouwplan kan, onder andere, tijdens het bouw- en woonrijp maken financiële risico's ondervinden. In de grondexploitatie wordt derhalve voor het bouw- en woonrijp maken 30% van de kosten aangemerkt als een mogelijk risico. Dit risico dient gedekt te worden uit het eindresultaat. Voor het plan De Groene Akkers bedraagt het geraamd risico € 835.000,00. Als het eindresultaat het risico kan dekken wordt geacht dat het woningbouwplan financieel haalbaar is. Uit de risicoanalyse "Grondexploitatie De Groene Akkers" Bladel blijkt dat het geraamde eindresultaat voornoemde risico kan dekken. Hierdoor is het plan De Groene Akkers financieel- en economisch uitvoerbaar c.q. haalbaar.

Conclusie financiële-, economische haalbaarheidsstudie

Rekening houdend met het bovenstaande kan de conclusie worden genomen dat het plan De Groene Akkers te Bladel financieel haalbaar en uitvoerbaar is.

Voorstel

1. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de "Grondexploitatie De Groene Akkers" Bladel en deze bij raadsbesluit 24.30584 vast te stellen.

Beoogd effect

Het kunnen realiseren van een gebiedsontwikkeling door het vaststellen van een startnotitie, grondexploitatie en het toepassen van het kostenverhaal en financiële bijdragen.

Argumenten

1. *De Grondexploitatie voldoet aan de gestelde voorschriften vanuit de BBV*
In de grondexploitatie zijn de onderwerpen opgenomen die verplicht zijn vanuit de BBV zoals de uitgangspunten, begroting, jaarschijven, etc.
2. *De Grondexploitatie heeft een positief resultaat bij einde looptijd*
De kosten- en batenanalyse geeft bij einde looptijd een positief eindresultaat.
3. *Het positief resultaat in de grondexploitatie kan een eventuele risico dragen*
Het positief resultaat dient een risico van 30% op de totale kosten van het bouwrijp- en woonrijp maken te kunnen dekken. Onder aftrek van het risicobedrag op het eindresultaat blijft het plan positief financieel uitvoerbaar cq haalbaar.
4. *Uw gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van een grondexploitatie*
U als gemeenteraad bent het hoogste orgaan binnen de gemeente Bladel. Alleen u kan een grondexploitatie, bij besluit, vaststellen.

Kanttekeningen

De grondexploitatie heeft een einddatum op 31 december 2034.

Het is mogelijk dat niet iedere aangrenzende grondeigenaar voor het einde van deze termijn zijn grondpositie in ontwikkeling heeft genomen. Dit kan gevolgen hebben aan de opbrengstenkant waardoor een minder positief resultaat in eindwaarde kan worden verwacht. Het is echter mogelijk de grondexploitatie door u gemeenteraad te laten verlengen bij einde looptijd.

Financiën

De grondexploitatie wordt na vaststelling door uw gemeenteraad opgenomen in de P&C Cyclus.

Communicatie

N.v.t.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondexploitatie zal het plan ter uitvoering worden gebracht.

Bladel, 7 januari 2025

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

1. "Startnotitie richtinggevende uitvoeringskader De Groene Akkers", 24.30583
2. Ontwerp stedenbouwkundig plan De Groene Akkers Bladel, 24.30585
3. "Jaarschijven Grondexploitatie De Groene Akkers" Bladel, 24.30580
4. Raadsbesluit "Grondexploitatie De Groene Akkers" Bladel, 24.30584