



Nummer : R24.062
Onderwerp : Grondexploitatie Wagenbroeken Casteren

Aan de raad

In te stemmen met de “Grondexploitatie Wagenbroeken Casteren” en het college opdracht te geven tot uitvoering tot woningbouwontwikkeling volgens de kosten-baten analyse van de grondexploitatie.

Inleiding

In december 2022 heeft uw 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 er 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 onze gemeente gronden in het kerkdorp Casteren in eigendom heeft dat ingezet kan worden tot realisatie woningbouw. Hiervoor is een financiële en economische haalbaarheidsstudie uitgevoerd dat financieel vertaald is in een grondexploitatie in casu “Grondexploitatie Wagenbroeken Casteren”.

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 de 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 Wagenbroeken Casteren”.

Grondexploitatie Wagenbroeken Casteren

De looptijd van het te ontwikkelen gebied eindigt op 31 december 2029 (raming). In de grondexploitatie zijn opgenomen de percelen, kadastraal bekend, gemeente Hoogeloon, sectieletter H, nummers 416, 244 en 248, gezamenlijk groot 29.835 m², plaatselijk bekend Wagenbroeken ongenummerd tegenover voetbalvereniging Rkvv Casteren, Wagenbroeken 27 te Casteren. De percelen zijn in eigendom van onze gemeente. Deze gronden zijn aangewezen tot een mogelijke woningbouwlocatie in Casteren volgens het onderzoek van Verhoeven De Ruiter.



Het ruimte gebruik (29.835 m²) is onderverdeeld in openbare voorzieningen, zoals wegen, parkeerverhardingen, voetpaden en groen. Dit bedraagt 45% (afgerond) van het totale ruimtegebruik. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de grondexploitatie. Hierbij dient ook gedacht te worden aan onder andere onderzoekskosten, bouw- en woonrijp maken van de percelen, plankosten en civiele kosten.

De overige 55% (afgerond) bedraagt uitgeefbare grond en is opgenomen aan de opbrengstenkant in de grondexploitatie. Op de uitgeefbare grond kunnen er 53 woningen worden gerealiseerd. In de grondexploitatie zijn de 53 woningen opgenomen en onderverdeeld in

- 16 woningen soc. huur (30% van de 53 woningen)
- 20 woningen CPO koop betaalbaar (37% van de 53 woningen)
- 17 woningen vrije sector (33% van de 53 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, 24.21705 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 grond) blijft er nog een aanmerkelijk positief resultaat over.

Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de "Grondexploitatie Wagenbroeken Casteren" en het krediet te voteren volgens de kosten-baten analyse.

Beoogd effect

Het college geeft uitvoering aan uw gewenste woningbouwprogrammering tot 2040.

Argumenten

1. *De grondexploitatie weergeeft een positief resultaat bij einde looptijd*
De uitkomst van de kosten en batenanalyse, dat weggezet is in tijd, geeft een ruimschoots positief resultaat waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt.
- 1.2 *In de grondexploitatie is rekening gehouden met de segmenten vanuit de gemeenteraad inzake de woonvisie*
In de grondexploitatie is gerekend met de grondwaardes van sociale huur, betaalbare koop en vrije sector zoals opgenomen in de woonvisie.
- 1.3 *De programmering woningbouw past binnen de vraagbehoefte van WSZ*
In overleg met de WSZ past de uit te geven sociale huur binnen de grondexploitatie. Hiervoor is contact opgenomen met de WSZ.
- 1.4 *Uw gemeenteraad dient de Grondexploitatie Wagenbroeken Casteren" vast te stellen*
Om daadwerkelijk de uitvoering in woningbouw Wagenbroeken Casteren 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 Wagenbroeken Casteren" opgenomen in de P&C cyclus. Het college verantwoord jaarlijks de stand van zaken m.b.t. de vastgestelde grondexploitatie in de jaarrekening.

Kanttekeningen

Indien uw gemeenteraad de grondexploitatie niet vaststelt ontbreekt de financiële onderbouwing voor de realisatie van dit plangebied.

Financiën

Zowel de kosten als de opbrengsten komen ten laste en ten gunste van FCL 6830230 Grondexploitatie Wagenbroeken Casteren en worden jaarlijks verantwoord in de jaarrekening.

Communicatie

Volgt door het college na uw vaststelling.

Uitvoering

Het college 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 Wagenbroeken Casteren", 24.21705
02. Raadsbesluit "Grondexploitatie Wagenbroeken Casteren", 24.21707

ghdtgfhd