| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum raad | 4 november 2021 | Zaaknummer | 1948406198 |
| Datum college | 7 september 2021 | | |
| | | Portefeuille | Economie, financiën, ruimtelijke ordening<br>J.H.M. Goijaarts |
| Onderwerp | Voorstel openen grondexploitatie Zwembadweg/Koningsvaren Sint-Oedenrode | | |

**Samenvatting**
De voorbereidingen voor deze gebiedsontwikkeling zijn in volle gang. Met twee initiatiefnemers die het plan gaan ontwikkelen is overeenstemming bereikt over de verdere planontwikkeling. Binnen het plangebied wordt beoogd om in totaal ongeveer 104 woningen te realiseren.

Om de verdere uitvoering van deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, dient er een grondexploitatie vastgesteld te worden.

**Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad**
- Integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit);
- Woningbouwontwikkeling conform de Woonvisie, waarvan 25% sociale huur.

**Behandeling in commissie**
20 oktober 2021

**Ontwerpbesluit gemeenteraad**
In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het complex Sint-Oedenrode – Zwembadweg

**Waarom naar de raad**
De raad is bevoegd om de grondexploitatie vast te stellen op basis van het budgetrecht (artikel 189 Gemeentewet).

**Aanleiding**
De voorbereidingen voor deze gebiedsontwikkeling zijn in volle gang. Er zijn overeenkomsten gesloten met twee initiatiefnemers die een deel van de woningbouw gaan realiseren. Binnen het plangebied wordt beoogd om in totaal ongeveer 104 woningen te realiseren.

Om de verdere uitvoering van dit deze gebiedsontwikkeling financieel mogelijk te maken, dient er een grondexploitatie voor dit complex vastgesteld te worden.

**Argumenten**
*Het openen van de grondexploitatie voor de locatie Zwembadweg in Sint-Oedenrode maakt de verdere uitvoering van het complex mogelijk en levert daarbij een bijdrage aan het 'Actie plan woningbouw' van de gemeente Meierijstad.*

1. De voorbereidingen voor dit complex zijn in volle gang. Om de verdere uitvoering van deze gebiedsontwikkeling financieel mogelijk te maken, dient er een grondexploitatie voor dit complex vastgesteld te worden.

2. Het 'Actieplan woningbouw' van de gemeente Meierijstad heeft tot doel om totaal 600 woningen per jaar te ontwikkelen binnen de gemeente. Dit is een versnelling ten opzichte van het huidige tempo waarin nu ontwikkeld wordt. Door het openen van de grondexploitatie kan meteen na de voorbereidingsfase verder gegaan worden met de uitvoering van het plan. Op deze manier ontstaat er geen vertraging, maar blijft het tempo in de ontwikkeling van het complex. Dit sluit aan bij de ambitie van het 'Actieplan woningbouw', het realiseren en versnellen van de passende bouwplannen.
Met de contractpartners is de volgende differentiatie afgesproken
*Van Wanrooij*
- 26 sociale huurwoningen
- 12 dure koopwoningen
- 15 middeldure vrije sector huurwoningen
- 20 middeldure vrije sector koopwoningen
- 18 goedkope koopwoningen

*Van Laarhoven :*
- *5 goedkope koop dan wel 5 middeldure* vrije sector huurwoningen.

*De gemeente zelf kan daarnaast nog een beperk aantal kavels uitgeven.*

**Kanttekeningen**

Voor het complex is een risicoanalyse gemaakt, waarbij rekening is gehouden met de volgende punten:

- Conjuncturele risico's – Lager grondprijs & hogere kosten;
- Extra voorzieningen waterberging;
- Voor het verplaatsen van de parkeerplaatsen dient grond aangekocht te worden.

Het risico bedraagt daarmee € 532.900. Het positieve resultaat van de grondexploitatie van € 673.600 kan dat financiële risico geheel opvangen.

**Communicatie**
Over de grondexploitatie van het complex Zwembadweg Sint-Oedenrode vindt geen actieve communicatie plaats.

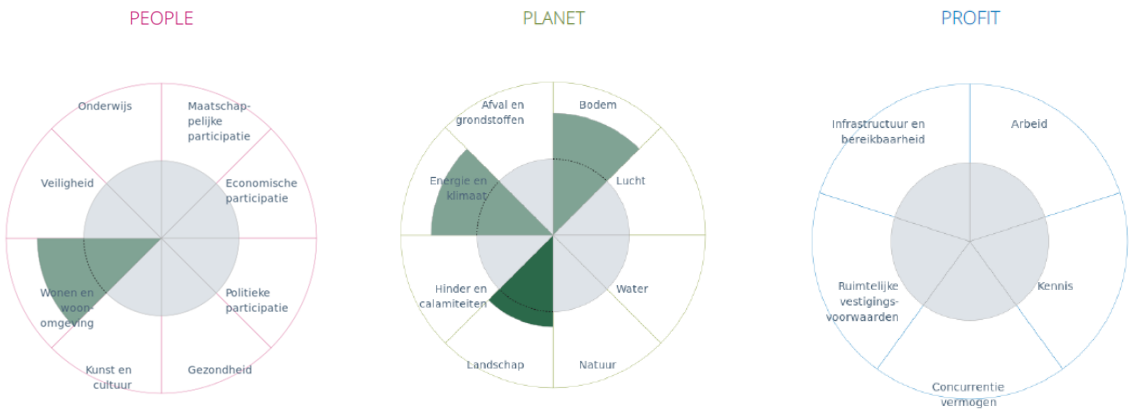
**Participatie**
Bij opstellen van het bestemmingsplan zal een omgevingsdialoog gevoerd worden.

**Duurzaamheid**
Bij het openen van een grondexploitatie en het sluiten van overeenkomsten is het thema duurzaamheid niet relevant. Dit thema komt aan de orde bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Wel kan gezegd worden dat het nieuwe plan duurzamer is ten opzichte van het vorige plan. Het nieuwe plan dient namelijk te voldoen aan de nieuwe duurzaamheidseisen (BENG) conform het nieuwe Bouwbesluit en is daarmee duurzamer dan het vorige plan.

Daarnaast is de bodem nu licht verontreinigd welke met de ontwikkeling van dit plan gesaneerd wordt en worden er woningen gebouwd in verschillende prijsklassen, waardoor meer betaalbare woningen beschikbaar komen.

Onderstaande afbeeldingen geven het effect aan ten opzicht van de huidige situatie.



**Financiële toelichting**
Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie Sint-Oedenrode - Zwembadweg is positief. Er hoeft dan ook geen voorziening getroffen te worden. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd tot en met 2025. Voor dit complex worden kosten gemaakt voor aankoop, planvorming, sloop en bouw- en woonrijp maken van totaal circa € 6.410.500. Hiertegenover staat een verwachte grondopbrengst van € 7.154.300 wat resulteert in een verwachte resultaat van netto contant € 673.600 positief.

Omdat de gemeente grond aan heeft gekocht licht het financiële risico bij de gemeente. Uit de risico analyse blijkt dat het risico € 532.900 bedraagt. Het positieve resultaat van € 673.600 kan dat financiële risico geheel opvangen.

**Planning**
Na een positief besluit van de raad worden de overeenkomsten onherroepelijk en kan de grondtransactie worden afgewikkeld.

Conform de conceptplanning zal het ontwerp bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2022 ter inzage worden gelegd.

**Rechtsbescherming**
N.v.t.

**Monitoring en evaluatie**
N.v.t.

**Bijlagen**
Grondexploitatie Zwembadweg (niet openbaar raadpleegbaar)

**Onderliggende documenten**
-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

| | |
|---|---|
| De secretaris, | De burgemeester, |
| Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA | ir. C.H.C. van Rooij |

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 september 2021

**Besluit gemeenteraad:**
In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het complex Sint-Oedenrode – Zwembadweg

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 november 2021

De raad voornoemd,

| | |
|---|---|
| De griffier, | De voorzitter, |
| A.F.J. Franken | ir. C.H.C. van Rooij |

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het complex Sint-Oedenrode – Zwembadweg