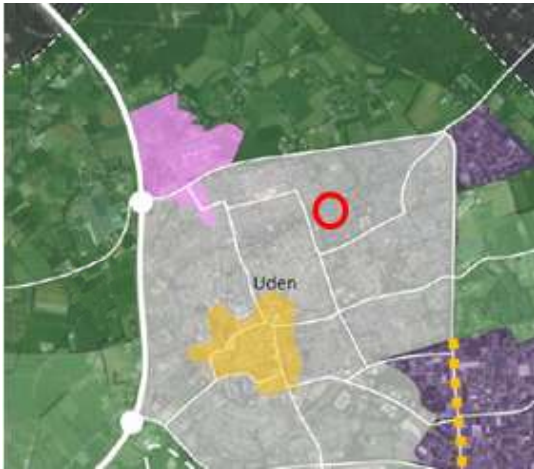


Zaaknummer 25674–2022

Bijlage 4b: Grondexploitatie HOEVENSEWEG



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Hoevenseweg

Plan op hoofdlijnen

Plan: Inbreidingslocatie woningbouw (1 woning en extra tuinmeters)
 Totale oppervlakte: ca. 2.763m²
 Uitgeefbaar: ca. 2.763m²

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
 Planvorming: Ontwerpbestemmingsplan in procedure, nog volledig bouw- en woonrijp maken
 Risicoprofiel: **Laag**

Toelichting plan

Achter de Hoevenseweg, links van de Klantstraat ligt deze inbreidingslocatie. Voorheen was in dit gebied de gemeentelijke kwekerij gevestigd. Deze is in 2011 opgeheven. Daarmee kwam een perceel van circa 16.500m² vrij. Een groot gedeelte van dit gebied is in gebruik als permacultuurtuin. Daarnaast maakt het Gilde St Barbara en St Lucia ook gebruik van een deel van dit gebied.

In 2018 is bekeken wat stedenbouwkundig de beste invulling is van het onbebouwde perceel naast Hoevenseweg 5a. Het perceel van circa 1.770m² is het meest geschikt voor één vrijstaande woning. In 2018 is de grondexploitatie hiervoor vastgesteld. Vervolgens zijn de voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan opgestart. Daarnaast is voor een aantal woningen aan de Klantstraat extra tuinmeters beschikbaar gesteld.

De Hoevenseweg is de verbinding tussen het oude centrum van Uden bij de Oude Kerk naar het dorp Zeeland. Hij loopt dwars door het buurtschap de Hoeven en ontleent daaraan zijn naam.

Gronduitgifte

| | |
|--------------------------------|----------------------------|
| Nog uit te geven per 1-1-2021: | 1.771 m ² |
| <u>Uitgegeven in 2021:</u> | <u>0 m² -/-</u> |
| Nog uit te geven per 1-1-2022: | 1.771 m ² |

Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteerd vermogen)

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Boekwaarde 1-1-2021: | € 85.686 |
| Kosten 2021: | € 82.891 +/+ |
| Opbrengsten 2021: | € 48.231 -/- |
| Boekwaarde 1-1-2022: | € 120.346 |

Winstneming

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Reeds genomen winst: | € 13.000 |
| Verwachte nog te nemen winst: | € 185.000 |

(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 26.403)

Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

| Hoevenseweg | Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022 | | |
|---|---------------------------------|------------------|-----------------|
| | MJP 2021 | MJP 2022 | Vershil |
| Verwacht eindjaar | 2022 | 2022 | - |
| Verwerving, sanering en sloop | € 5.032 | € 5.032 | € - |
| Bouw- en woonrijpmaken | € 72.320 | € 74.436 | € 2.116 |
| Plankosten | € 125.137 | € 166.132 | € 40.995 |
| Diversen | € 5.000 | € 5.007 | € 7 |
| Rentekosten | € (2.114) | € 6.168 | € 8.282 |
| Totale kosten | € 205.375 | € 256.775 | € 51.400 |
| Grondopbrengsten | € 403.950 | € 453.772 | € 49.822 |
| Overige opbrengsten | € 1.233 | € 1.773 | € 540 |
| Totale opbrengsten | € 405.183 | € 455.545 | € 50.362 |
| Faseringskosten | € 1.258 | € - | € (1.258) |
| Winstneming t/m 2020 | € 0 | € - | € (0) |
| Eindwaarde voor winstneming 2021 | € 198.550 | € 198.770 | € 220 |
| NCW voor winstneming 2021 | € 190.840 | € 194.872 | € 4.032 |
| Winstneming 2021 nominaal | | € 13.000 | |
| Cijfers na winstneming 2021: | | | |
| Eindwaarde (winst) | | € 185.532 | |
| Netto Contante Waarde per 1-1-2022 | | € 181.894 | |

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

In 2021 is het traject met de omgeving intensiever gebleken dan vooraf verwacht. Deels komt dat doordat er meer gesprekken dan voorzien hebben plaatsgevonden en deels doordat er meer maatregelen nodig zijn, met name m.b.t. ontsluiting, om de extra woning daar te kunnen realiseren. De grondprijs van de woonkavel is naar boven bijgesteld conform het vastgestelde grondprijzadvies 2022.

Laatste stand van zaken

In juni 2021 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. In oktober 2021 heeft het college besloten het kavel per opbod te verkopen. Hierdoor vraagt de voorbereiding van de verkoop meer tijd. Naar verwachting wordt het kavel in het tweede kwartaal 2022 bouwrijp per opbod verkocht worden.

Met een aantal bewoners aan de Klantstraat is overeengekomen dat zij een stuk grond konden kopen als toevoeging op hun tuin. In 2021 zijn al deze stroken verkocht.