Heesch | 10-05-2023

registratienummer: **19226** / 31271

Grondexploitatie Zwarte Molen Zuid

Nistelrode





Inhoud

Planbeschrijving **3**
Afbakening 3
Parameters 4
Beheersmaatregelen 4

Fasering **4**

Kosten **5**
Boekwaarde & verwervingskosten 5
Sloopkosten 5
Civiel- en cultuurtechnische maatregelen 5
Planbegeleidingskosten 6
Planschade 6

Opbrengsten **7**
Overige bijdragen 7
Gronduitgifte 7

Resultaat **7**
Risico 8
Stedenbouwkundige opzetten **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Planbeschrijving

Om aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling te voldoen voor zowel sociale woningbouw als alternatieve woonvormen, wordt een nieuwe woningbouwlocatie opgestart ten zuiden van de lopende woningbouwontwikkeling aan de Zwarte Molen. Deze moet voorzien in de realisatie van 40 flexwoningen in samenwerking met de woningcorporatie Mooiland.

Het plan bevindt zich in het verlengde van de straten Eeuwsel en Molensteen. De straten zullen daartoe worden doorgetrokken. De bestaande geluidswal stop ter hoogte van de eerste woningen zal ten behoeve van de flexwoningen vooralsnog niet worden doorgetrokken. Voor de haalbaarheid hiervan is een geluidsonderzoek uitgevoerd, daaruit is gebleken dat dit kan binnen de normen, zolang er extra geluidbeperkende maatregelen worden getroffen aan de woningen zelf en de situering ervan.

De locatie is ook voorzien voor permanente woningbouwontwikkeling. Deze staat gepland voor de periode nadat de flexwoningen verwijderd zijn. De grondexploitatie houdt rekening met de tijdelijke woonwijk en met de permanente woonwijk. Zo kunnen investeringen die gedaan worden voor de tijdelijke woonwijk en die ook gebruikt kunnen worden voor de permanente woonwijk, worden terugverdiend. Voor de realisatie van de permanente woonwijk zal de geluidswal te zijner tijd worden doorgetrokken.

Op de locatie van de te realiseren flexwoningen is nu alleen een stuk landbouwgrond aanwezig.

Afbakening

De grondexploitatie heeft betrekking op een gedeelte van het kadastrale perceel in het bezit van de gemeente. De noordkant van dit perceel wordt dit jaar bouwrijp gemaakt voor fase 4 van Zwarte Molen en maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De rest van grondgebied buiten de voorziene flexwoningen, inclusief verbinding richting Delst, is alleen betrokken voor onderzoeken in de eerste 15 jaar van de exploitatie. In de laatste 5 jaar worden die gronden actief ontwikkeld als onderdeel van het plan. De grond onder het project was tot 2022 verpacht als landbouwgrond. Vanwege de gunstige ligging (verbinding met Delst) en een omvang van ongeveer een hectare, is het de verwachting dat de grond ten zuiden van het plan opnieuw verpacht kan / zal worden na realisatie van de flexwoningen tot het moment dat de permanente woonwijk daarop wordt gerealiseerd.

Parameters

De parameters in deze grondexploitaties wijken af van de reguliere parameters. Door de zeer lange looptijd van de grondexploitatie wordt aangesloten bij de langjarige inflatieverwachtingen. Voor de rente wordt wel aangesloten bij de reguliere parameters.

- Rente: 1,46%
- Kostenstijging: 2% per jaar
- Opbrengstenstijging: 2% per jaar voor opbrengsten in de eerste 10 jaar, 0% per jaar voor opbrengsten in de resterende periode*.

*Voor verlengde grondexploitaties geldt vanuit het BBV een verplichting tot het nemen van extra risico verkleinde maatregelen. Een daarvan is dat je geen indexering mag toepassen over inkomsten die meer dan 10 jaar in de toekomst zijn gelegen. Effectief zijn dit alle inkomsten voor de permanente woonwijk.

Alle bedragen in de grondexploitatie zijn exclusief BTW.

Beheersmaatregelen

Wanneer gekozen wordt voor een verlengde grondexploitatie dienen er beheersmaatregelen genomen te worden om de risico's te verkleinen. De volgende maatregelen worden hiertoe genomen:

- De gemeente is eigenaar van alle grond en blijft deze ook voor de gehele periode tot definitieve uitgifte. De woningcorporatie verkrijgt alleen een opstalrecht *om niet* voor de tijdelijke woningen.
- De woningcorporatie betaalt aan het begin van de termijn een financiële bijdrage voor het woonrijp maken. Doordat deze opbrengsten vooraf worden, wordt de rentelast deels gedrukt.
- Voor de berekening van het saldo wordt er geen indexering toegepast op alle inkomsten die meer dan 10 jaar in de toekomst liggen.
- Voor de berekening van de bijdrage van de benodigde weerstandsreserve wordt de grondexploitatie (na vaststelling) in de hoogste risicoklasse geclassificeerd. Hierdoor wordt de eventuele onvoldoende dekking van een langere grondexploitatie afgedekt.

Fasering

Doordat er voor de flexwoningen geen bestemmingsplanprocedure hoeft te worden doorlopen, maar een procedure voor een tijdelijke ontheffing voor 15 jaar, is de verwachting dat dit in 2023 kan worden geregeld. De werkzaamheden voor archeologie willen wij in de 3de kwartaal 2023 / 1ste kwartaal 2024 uitvoeren. Het bouwrijp willen we voorbereiden in de 2de helft van 2023, waarna in de 1ste helft van 2024 de grond bouwrijp gemaakt kan worden.
Uitgifte van de grond staat gepland vanaf half 2024. Vanwege de snelle "bouwtijd" van de flexwoningen, is de

verwachting dat binnen enkele maanden na uitgifte gestart worden met het woonrijp maken van de grond. Dit staat daarom gepland voor de 2025 met de nazorg gepland voor 2026.

In 2038 willen wij het proces voor het bestemmingsplan van de permanente woonwijk opstarten. Begin 2039 willen wij dan een nieuw vastgesteld bestemmingsplan hebben. Half 2039 kan gestart worden met het opbreken van de niet rendabele elementen van de oude woonwijk. Ongeveer gelijktijdig wordt gestart met het bouwrijp maken van het gebied. Uitgifte van bouwkavels is voorzien voor 2040 en 2041. Vervolgens is de verwachting dat in 2041 en 2042 het gebied woonrijp gemaakt worden inclusief nazorg.

Kosten

Boekwaarde & verwervingskosten

Op 6 december 2022 heeft het college besloten om met terugwerkende kracht naar 1 januari 2022 de voorbereidingskosten voor deze locatie te activeren. Die datum is daarmee ook het startpunt van deze exploitatie. De boekwaarde (saldo van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten) was op dat moment nihil. Er hoeft voor dit plan geen grond verworven te worden en de grond die ingebracht dient te worden kent geen boekwaarde. Wel is het zo dat er nog een nabetalingsverplichting op de grond rust wanneer een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt.

Sloopkosten

Binnen het plangebied bevinden zich geen opstallen. Wel is het zo dat na 15 jaar het grootste gedeelte van de flexwoning locaties weer opgebroken moeten worden. Er kan slechts beperkt gebruik gemaakt worden van het opnieuw inzetten van uitgaven gedaan voor de tijdelijke inrichting. Dit vindt deels haar oorsprong doordat wij al veel proberen in te zetten op hergebruik van materialen voor de inrichting van de tijdelijke woonwijk.

Civiel- en cultuurtechnische maatregelen

De twee wegen uit de 4de fase van Zwarte Molen worden doorgetrokken om de woningen in dit plangebied te ontsluiten. Bij de realisatie van de definitieve woonwijk zijn we ook voornemens om een fietsontsluiting aan te leggen richting Delst. De planning is om tijdens het bouwrijp maken de riolering en een bouwstraat aan te leggen. Voor de realisatie van de flexwoningen zal de ontsluiting van bouwverkeer via de nog te realiseren 4de fase van Zwarte Molen lopen. Voor de permanente woonwijk zal het bouwverkeer over de grond bestemd voor de fietsontsluiting gaan lopen.

Tijdens het woonrijp maken wordt de definitieve verharding inclusief parkeerplaatsen aangelegd. Hierbij willen we qua inrichting zo veel mogelijk aansluiten op de andere fasen van Zwarte Molen. Voor de flexwoningen worden de parkeerplaatsen gerealiseerd aan het begin van het terrein. Wanneer de definitieve woonwijk wordt aangelegd is het voornemen de parkeerplaatsen zo veel mogelijk aansluitend aan de woningen te realiseren.

Ook de groenvoorzieningen en de openbare verlichting worden aangelegd. Voor de realisatie van de flexwoningen is er rekening gehouden met het realiseren van een groene buffer met de 4de fase van Zwarte Molen. Bij de realisatie van de definitieve woonwijk wordt er rekening gehouden met realisatie van speeltoestellen en een waterbuffer in de vorm van een sloot langs de fietsontsluiting.

Diversen

Op deze locatie is er rekening gehouden met twee bijzondere categorieën van maatregelen. De eerste is dat de geluidswal die boven op de wal met de snelweg aanwezig is, met 150 meter verlengd wordt.

De tweede betreft archeologische afgraving. Uit eerder onderzoek op de naastgelegen woonwijk Zwarte Molen is gebleken dat hier archeologische waardenvolle elementen in de bodem zitten. Deze elementen moeten eerst opgegraven worden alvorens hierop een nieuwe woonwijk gerealiseerd kan worden. Met nieuwe technieken kunnen de opgravingen in slechts enkele maanden worden uitgevoerd. Ondanks de snelle uitvoering betreft dit een kostbare onderneming.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Voor uitbreidingslocaties is de gemeente verplicht om 1% van de verkoopopbrengsten te storten in een reserve voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. Met dit geld moet de gemeente op andere locaties kwaliteitsverbetering realiseren.

Planbegeleidingskosten

De plankosten zijn berekend aan de hand van de plankostenscan, aangevuld met de plankosten die niet in deze regeling zijn opgenomen. De kosten hier betreffen zowel interne als externe plankosten.

Planschade

De planschadejurist van de gemeente heeft het plan beoordeeld. Hoofdzakelijk ingegeven door de afstand tot andere bebouwing, is het niet de verwachting dat de gemeente planschade moet gaan vergoeden. Omdat het risico echter niet geheel uit te sluiten valt, is er wel een stelpost voor planschade opgenomen.

Opbrengsten

Overige bijdragen

Bij definitieve overeenstemming met de woningcorporatie zal deze een bijdrage storten t.b.v. van het woonrijp maken van de tijdelijke woonwijk. Daartegenover staat dat de woningcorporatie voor een periode van 15 jaar de grond voor flexwoningen kan gebruiken tegen een (symbolische) vergoeding van € 1,- per jaar.

Het gedeelte van het plangebied dat in de eerste 15 jaar niet gebruikt wordt voor woningbouw zal verpacht worden. De omvang hiervan is ongeveer 1 hectare. Na aanleiding van het Didam-arrest kunnen boeren zich tegenwoordig inschrijven op de exploitatie van landbouwgrond. Doordat nog onduidelijk is hoeveel dit aan eventuele extra opbrengsten met zich mee kan brengen, is op grond van het voorzichtigheidsbeginsel aangesloten bij een gemiddelde historische vergoeding.

Gronduitgifte

Tot aan het moment van realisatie van de woningen zal het woonbeleid van de gemeente nog meerdere reguliere herzieningen doormaken. Over de definitieve mix van woningen valt daardoor in deze fase nog zeer weinig te zeggen. Wel is de verwachting dat de 25% sociaal uit de huidige woonvisie behouden zal blijven. Voor opbrengsten zo ver in de toekomst vallen geen goede inschattingen / taxaties te maken; daarnaast mogen deze inkomsten op basis van de regels omtrent een verlengde grondexploitatie ook niet geïndexeerd worden. Hierdoor loopt de gemeente al 40% aan indexering mis op de woningen. Vanwege het voorgaande is in deze woonwijk gerekend met een regio gemiddelde opbrengst van € 200,- de m2 voor sociale huurwoningen en € 350,- de m2 voor koop- en middeldure huurwoningen.

Resultaat

Uitgaande van eerdergenoemde uitgangspunten ontstaat een verwacht exploitatieresultaat bij het afsluiten van het plan van € 429.000 negatief op eindwaarde. Dit is toe te rekenen aan verschillende elementen, echter hoofdzakelijk aan het doen van onrendabele investeringen in de realisatie van de flexwoning locaties en aan het feit dat hiertoe extra maatregelen benodigd zijn waaronder de aanleg van een geluidswal en het doen van archeologische opgravingen. Op basis van de regels van het BBV dient dit bedrag direct als verlies te worden genomen.

Risico

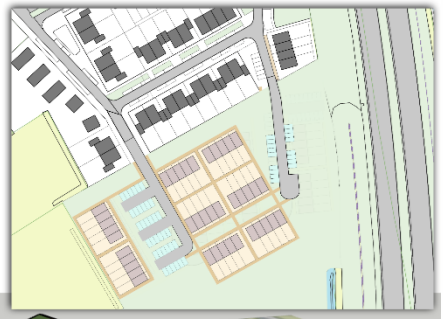
Naast de gebruikelijke ontwikkelrisico’s zijn er op dit moment de volgende specifieke risico’s voorzien voor deze ontwikkeling:

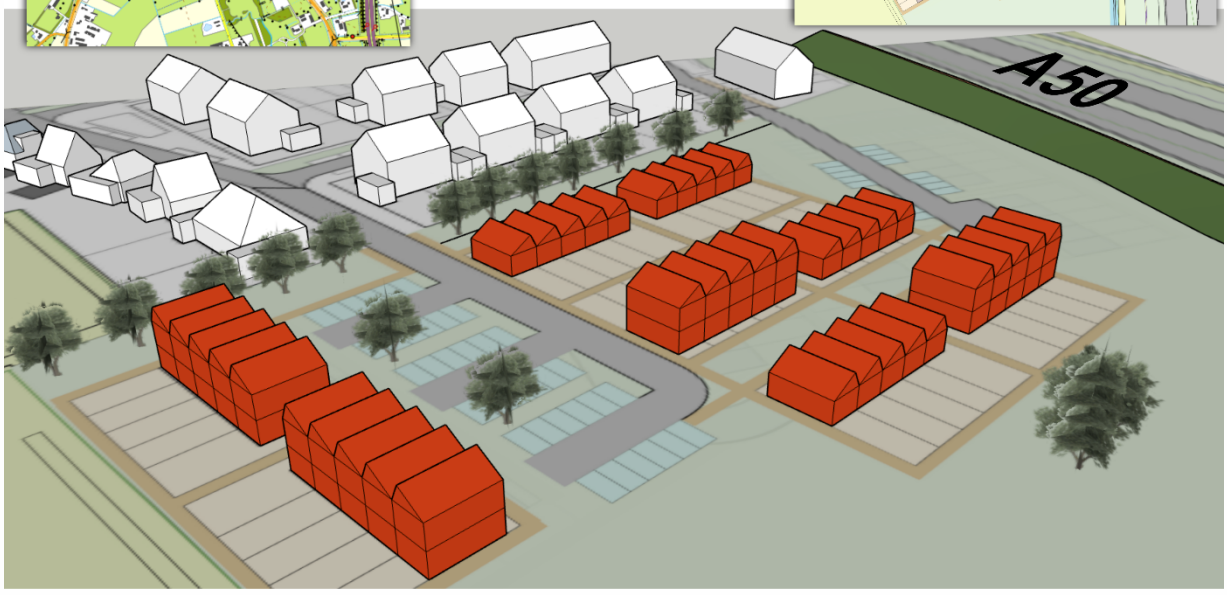
- De wachttijden voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen lopen de afgelopen maanden in rap tempo op. Inmiddels zijn de wachttijden opgelopen tot ongeveer een jaar. Deze wachttijd gaat daarnaast pas lopen nadat definitieve tekeningen zijn aangeleverd. Het risico bestaat dat in de tussentijd de wachttijden nog verder oplopen, waardoor de realisatie van de flexwoningen verdere vertraging oploopt.
- De verwachting is (op basis van eerder archeologisch onderzoek in Zwarte Molen), dat er hier qua aard geen archeologische vondsten worden gedaan die voor vertraging kunnen zorgen. Ook wordt er gebruik gemaakt van een nieuwe techniek die relatief snel (binnen enkele maanden i.p.v. enkele jaren) uitgevoerd kan worden. Er is echter geen garantie op het uitblijven van vertragende archeologische vondsten. Deze zouden in dat geval extra kosten en vertraging met zich mee (kunnen) brengen.
- Er is nog geen overeenkomst gesloten met de woningbouwcorporatie. Het risico bestaat dat er geen overeenstemming wordt bereikt. In dat geval zal de gemeente op zoek moeten naar een andere samenwerkingspartij voor de ontwikkeling, realisatie en opstalexplotatie van de flexwoningen hetgeen naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot vertraging.
- De gemeente heeft geen ervaring met de ontwikkeling van flexwoning locaties hetgeen kan zorgen voor extra vertraging.
- De verlengende termijn van de grondexploitatie brengt grotere risico’s op tegenvallers met zich mee. Hiertoe zijn beheersmaatregelen genomen om deze te beperken.

Eerste stedenbouwkundige opzet









Definitieve woonwijk:

