gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel R22.129

Raad d.d.	24 januari 2023	**Portefeuillehouder**	LKO
Commissie d.d.	10 januari 2023	**Opsteller**	kbie01
B&W d.d.	13 december 2022	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Grondaankoop noordzijde Vessem ten behoeve van woningbouw en landbouw/natuur

Voorstel

1. Een krediet beschikbaar te stellen van:
   a. € 3.622.196,- voor de aankoop van gronden
   b. € 200.000,- voor het uitvoeren van milieukundige onderzoeken, het opstellen van het gebiedsconcept en kosten samenhangend met de aankoop
2. De kredieten onder a. en b. te activeren op de balans
3. De ..e begrotingswijziging 2023 vast te stellen

Inleiding/aanleiding

De gemeente Eersel streeft vanuit het project *cyclisch bouwen* naar een continue bouwstroom van woningbouw om te kunnen voorzien in de volkshuisvestelijke behoefte. Hierbij wordt ook gestreefd naar een evenwichtige verdeling over de kernen. Voor de kern Vessem zijn er voor de korte termijn een aantal ontwikkelingen voorzien c.q. in verkoop (o.a. Postels Huufke en het voormalig Weltengebouw). Deze ontwikkelingen zijn onvoldoende om de behoefte op korte termijn op te vangen omdat er de laatste 10 jaar relatief gezien weinig woningen zijn gebouwd in Vessem. Niet alleen voor de korte termijn maar ook voor de middellange termijn is er behoefte aan nieuwe locaties.
Inbreidingslocaties zijn in Vessem nauwelijks nog aanwezig en bieden te weinig capaciteit om de noodzakelijke aantallen woningen te realiseren. Om die reden stelt het college voor een grondaankoop te doen voor het realiseren van een uitbreidingslocatie voor Vessem voor de bouw van circa 100 tot 120 woningen. Hierbij is qua locatie rekening gehouden met de op 29 november jl. vastgestelde *'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel'*. Naast gronden voor woningbouw zijn er ook gronden in de transactie betrokken die beoogd zijn voor extensivering landbouw en natuurontwikkeling (NNB – Bossenstrategie) en die een meerwaarde genereren in samenhang met de gebiedsontwikkeling. Bijgevoegd is een tekening met daarop weergegeven welke gronden het betreft.

Het doen van grondaankopen is een bevoegdheid van het college. Echter, uw raad stelt hiervoor de kaders en kredieten beschikbaar. Voor de voorgenomen aankoop zijn onvoldoende middelen aanwezig binnen het krediet 'anticiperende verwervingen'. Om die reden wordt middels dit voorstel krediet gevraagd.
NB: dit voorstel is zodanig opgesteld dat het bestaande krediet anticiperend aankopen (á 2 miljoen) in tact blijft.

Als uw raad instemt met de kredietvraag kan het college de aankoop verder afronden en starten met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling. De eerste stappen daarbij zijn het uitvoeren van onderzoeken, het voeren van de omgevingsdialoog en het opstellen van het gebiedsconcept, een en ander conform de werkwijze zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2022 *'Proces en generieke uitgangspunten woningbouw'*. De kosten die gepaard gaan met deze voorbereidingen worden gedekt uit het gevraagde krediet van €200.000.

Wettelijk en/of beleidskader

- Nota grondbeleid
- Gemeentewet
- Omgevingswet 2.0
- Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel

Argumenten

1.1 Het doen van grondaankopen is conform de gemeentewet primair een bevoegdheid van het college. Uw raad stelt hiervoor de kaders en geeft hiervoor budgetten vrij.
Het college heeft in de begroting 2023 een krediet van 2 miljoen beschikbaar voor het doen van 'anticiperende verwervingen'. Dit zijn aankopen ten behoeve van toekomstige woningbouwprojecten. Het ruimtelijk beleidskader hiervoor is normaliter de structuurvisie, deze aankoop is gebaseerd op de 'Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel' die onlangs door uw raad is vastgesteld. Voor de voorgenomen aankoop is het budget van 2 miljoen ontoereikend. Om die reden wordt er nu een separaat krediet gevraagd voor deze grondaankoop.
De aankoop moet op grond van het BBV worden geactiveerd op de balans als materieel vast activa. De aankoopkosten kunnen op later moment worden ingebracht in de grondexploitatie, waarbij deze kosten én andere kosten die samenhangen met de woningbouwontwikkeling worden gedekt door de opbrengsten uit grondverkoop. Hierbij gelden een aantal risico's, hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf 'risico's'.

De aankoop bestaat uit gronden die samenhangen met de voorziene woningbouw en agrarische gronden die (op termijn) omgezet kunnen worden naar extensieve landbouw c.q. natuur en daarmee een meerwaarde genereren voor deze ontwikkeling en in een breder perspectief. Over de exacte invulling/bestemming van deze gronden vindt nog overleg plaats met o.a. het Groen Ontwikkelfonds Brabant en Brabants Landschap. Ook kan het zijn dat deze gronden deels ingezet worden ter compensatie van de landschapsinvesteringsregeling of voor het plan Bos & Boom. Vooralsnog wordt deze grond geactiveerd tegen aankoopwaarde, waarbij afhankelijk van de uiteindelijke bestemming en inrichting in dekking wordt voorzien.

1.2 Als uw raad instemt met de kredietvraag kan het college de aankoop verder afronden en starten met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling
De eerste stap is het aangaan van de overeenkomst. Daarnaast worden er onderzoeken uitgevoerd, de omgevingsdialoog gevoerd en wordt er een gebiedsconcept opgesteld, een en ander conform de werkwijze zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2022 *'Proces en generieke uitgangspunten woningbouw'*. De kosten voor deze voorbereidingen worden gedekt uit het gevraagde voorbereidingskrediet van €200.000.

Het plan Vessem-Noord bestaat in feite uit een oostkant en een westkant. De grondaankoop voorziet in de ontwikkeling aan de oostkant. Op termijn kan ook de westkant ontwikkeld worden. Dit behelst dan een volgende fase afhankelijk van de volkshuisvestelijke behoefte. Vanwege de samenhang tussen de deelgebieden wordt er een gebiedsconcept opgesteld voor het gehele plan. Er is recent met de provincie gesproken over de ontwikkeling van deze locatie waarbij een uitgebreide toelichting is gegeven op het proces en de planvorming. De provincie kon zich hier in vinden en ziet de uitwerking van de plannen met belangstelling tegemoet. Verder heeft er nog geen participatie plaatsgevonden. Dit wordt gedaan in het kader van het gebiedsconcept.
Uitgaande van circa 25 woningen per ha. kunnen er aan de oostzijde ruim 100 woningen gerealiseerd worden.

Alternatieven

- Niet overgaan tot aankoop.
  In dat geval is het afwachten of de ontwikkelingen tot stand komt door inmenging van marktpartijen. Als dat niet gebeurt bestaat de kans dat er niet voorzien wordt in de volkshuisvestelijke behoefte. In elk geval verliest de gemeente in dat geval een belangrijk

deel van de grip/invloed op de ontwikkeling. Deze invloed is gewenst om de gewenste kwaliteit te halen, invloed te hebben op het tempo en om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te halen waaronder de bouw van sociale woningen door een toegelaten instelling (WSZ). Het voordeel is wel dat de gemeente geen financieel risico loopt (keerzijde daarvan is dat er ook geen potentieel positief resultaat behaald kan worden).

Risico's

Er zijn op het moment van schrijven een aantal bijzonderheden te vermelden als het gaat over woningmarkt. De druk op de woningmarkt is nog altijd groot, zeker in de 'betaalbare' segment. Daarentegen zijn er in toenemende mate onzekerheden te benoemen die risico's met zich meebrengen, zoals:

- stijgende hypotheek & rekenrente: een hogere rekenrente brengt hogere financieringskosten met zich mee voor in de grondexploitatie. Deze kosten moeten kunnen worden gedekt uit de grondverkopen. Daarnaast leiden stijgende hypotheekrentes tot een mogelijk grondprijsdaling als daardoor de financierbaarheid afneemt en de VON-prijzen dalen.
- Stijgende bouwkosten: stijgende bouwkosten zetten de grondprijs momenteel onder druk, omdat de winstmarges - verschil VON-prijs en stichtingskosten - dalen. De grondprijs is het residu en hiervoor blijft er dus minder grondwaarde over.
- stikstof: er is onzekerheid / onduidelijkheid over de gevolgen van stikstof op natuurgebieden van nieuwe ontwikkelingen. Dit kan leiden tot vertraging, tot hogere kosten of in het uiterste geval tot afstel van een ontwikkeling.
- capaciteit op het energienetwerk: het energienet begint steeds voller te geraken. Op korte termijn wordt gekeken naar congestiemanagement om toch aansluitingen te kunnen realiseren. De verwachting is dat dit niet oneindig kan en een verzwaring van het net noodzakelijk is. Een verzwaring van het net kent echter een lange doorlooptijd en kan dus mogelijk voor vertraging zorgen.
- gebruikelijke planologische en milieukundige risico's: om woningbouw te kunnen realiseren moeten er tal van onderzoeken uitgevoerd worden. Op basis van een uitgevoerde quickscan zijn op voorhand geen onoverkomelijk heden gebleken, dit wordt echter pas definitief duidelijk later in het traject. Daarnaast kan een ieder een zienswijzen dan wel beroep instellen op de daartoe voorgeschreven wijze. Het vorenstaande kan leiden tot hogere kosten, vertraging en in het uiterste geval tot afstel.

Er is voor de voorziene woningbouwontwikkeling een haalbaarheidsberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat, op basis van de nu bekende cijfers / kengetallen, een positief grondexploitatieresultaat te verwachten is. Echter, bovengenoemde risico's kunnen effect hebben op het resultaat. Om de financiële impact te kunnen kwantificeren zijn een aantal scenario's doorgerekend, zie de uitkomsten daarvan in de financiële paragraaf. Dit geeft gevoel bij het risicoprofiel.

Financieel

Gemeente Eersel is voornemens om in totaal 15.31.04 ha. grond aan te kopen. Dit voor een bedrag van € 3.622.196,-. Vooralsnog wordt deze aankoop van grond geactiveerd tegen aankoopwaarde, waarbij afhankelijk van de uiteindelijke bestemming in dekking wordt voorzien. Enerzijds zal dit zijn via de grondverkopen via de bouwgrondexploitatie. Anderzijds wordt rekening gehouden met een mogelijke overdracht aan GOB/Brabants Landschap/e.d. in geval van een natuur/bos ontwikkeling, tevens kan hetgeen agrarisch blijft worden toegevoegd aan het landbouwareaal via beschikking over de bestemmingsreserve compensatie landbouwgronden.
Voor de aankoop van deze grond wordt nu een krediet gevraagd van € 3.622.196,--.

Hiernaast wordt een aanvullend krediet gevraagd ad € 200.000,-- voor de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling en de aankoopkosten die samenhangen met deze transactie (vergoeding deskundige kosten, bodemonderzoek, notariskosten, omgevingsdialoog, opstellen gebiedsconcept

etc.). Ook deze kosten zullen worden geactiveerd als voorbereidingskosten voor een toekomstige bouwgrondexploitatie en zullen te zijner tijd in deze bouwgrondexploitatie worden opgenomen.

Over de toekomstige woningbouwgronden en de € 200.000,-- voorbereidingskosten wordt tot het moment van het vaststellen van een bouwgrondexploitatie een rentelast berekend ten laste van de exploitatie. Over de overige gronden wordt een rentelast berekend tot het moment van mogelijke overdracht dan wel toevoeging aan het landbouwareaal. De rentelast voor 2023 bedraagt € 23.896,-- en vanaf 2024 € 47.792,--. Deze rentelasten worden gedekt uit de begrotingssaldi.

Haalbaarheidsberekening en scenario's

Zoals in de risicoparagraaf aangegeven is er op basis van kengetallen een haalbaarheidsberekening grondexploitatie opgesteld. Deze laat zien dat de begrote opbrengsten van grondverkopen hoger liggen dan de begrote kosten waardoor er sprake is van een positief resultaat ter grootte van circa € 300.000,-. Op basis van de haalbaarheidsberekeningen zijn er verschillende scenario's doorgerekend waarbij per scenario is gekeken wat het financiële effect is als een risico zich voordoet. De volgende scenario's zijn doorgerekend:

- Een daling van de uitgifte grondprijzen van reguliere woningbouwkavels met 10% (huidige basisgrondprijs voor de uitgifte van grond in Vessem is €375 per m2).
- Een daling van de uitgifte grondprijzen van reguliere woningbouwkavels met 15%.
- Een stijging van de rekenrente van 1,8% naar 4%.
- Een stijging van de jaarlijkse kosten van 5% in plaats van 2%.

In onderstaand schema staat het resultaat van de risico analyse weergegeven:

Doorrekening risico's contante waarde			
Risico	**Resultaat met doorekening van het risico**	**Resultaat basis**	**Verschil**
Risico's			
Grondprijsverlaging 10%	-235.603	292.440	-528.043
Grondprijsverlaging 15%	-499.625	292.440	-792.065
Stijging van de rente naar 4%	88.656	292.440	-203.784
Kostenstijging naar 5%	-147.252	292.440	-439.692

Er is ook nog een worst case scenario doorgerekend waarbij de kosten jaarlijks stijgen met 5%, de rekenrente stijgt naar 4% en de grondprijs daalt met 15%. In dat geval komt de haalbaarheidsberekening uit op een negatief resultaat van € 1.492.000.

Communicatie/Participatie

Indien uw raad instemt met dit voorstel kan de aankoop door het college worden afgehandeld. Nadien starten de onderzoeken en wordt het gebiedsconcept opgesteld, hierin is ook participatie voorzien.

Planning

Indicatief ziet de planning er op hoofdlijnen als volgt uit:
1e kwartaal 2023: aankoop afronden
4e kwartaal 2023 – 1e kwartaal 2024: gebiedsconcept aanbieden aan gemeenteraad
2024-2025: planologische procedure
2025-2026: bouwrijp maken en gronduitgiftes
2026 en verder: realisatie

Bijlagen

- Aankooptekening E116-22

Eersel, 13 december 2022
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
de heer ing. H.M.L. Offermans	de heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R22.129

Onderwerp: Grondaankoop noordzijde Vessem ten behoeve van woningbouw

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 10 januari 2023;

b e s l u i t :

1. Een krediet beschikbaar te stellen van:
   a. € 3.622.196,- voor de aankoop van gronden;
   b. € 200.000,- voor het uitvoeren van milieukundige onderzoeken, het opstellen van het gebiedsconcept en kosten samenhangend met de aankoop;
2. De kredieten onder a. en b. te activeren op de balans.
3. De 6e begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 januari 2023

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters