

Zaaknummer 25674–2022

Bijlage 4c: Grondexploitatie HOENDERBOS / VELMOLEN (HB/VM)



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: HB/VM



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie woningbouw
 Totale oppervlakte: ca. 85 hectare
 Uitgeefbaar: ca. 39 hectare

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
 Planvorming: Nog aanpassen bestemmingsplan, bouw- en woonrijpmaken + uitgeven kavels plandeel aan Sesterlaan
 Risicoprofiel: **Gemiddeld**

Toelichting

Ten zuiden van de Lippstadtsingel ligt deze, inmiddels grotendeels bebouwde, uitbreidingslocatie Hoenderbos–Velmolen, onderdeel van Uden–Zuid. Vroeger was dit een bosrijke omgeving, waar veel hoenders voorkwamen, zoals fazanten en patrijzen. Vandaar de naam Hoenderbos. De naam Velmolen dankt zijn ontstaan aan een watermolen, gelegen aan de waterloop die vanaf de Vloet in Volkel in de richting van Kooldert stroomt.

In het begin van de jaren 90 zijn de voorbereidingen voor de herontwikkeling van deze locatie opgestart. De eerste gronden zijn in 1991 verworven. Het bestemmingsplan Hoenderbos–Velmolen is door de raad in 1993 vastgesteld. In dit bestemmingsplan zaten verschillende deelgebieden ‘uit te werken’. Hiervoor zijn in de loop der jaren steeds losse bestemmingsplanprocedures doorlopen.

Het totale gebied is circa 85 hectare groot. Het deel dat we nu kennen als De Ruiter zat oorspronkelijk ook in dit plangebied, maar dit is inmiddels afgezonderd. Niet alle gronden in het gebied zijn destijds verworven. Circa 10 hectare is in het bestemmingsplan ingepast. Een voorbeeld hiervan zijn gronden ten noorden en zuiden van de Patrijsweg waar onder andere historische boerderijen en een kersenboomgaard te vinden zijn.

In het plan zit een aantal grote infrastructurele aanpassingen, zoals (een deel van) de aanpassing van Rondweg Zuid, inmiddels bekend als de Lippstadtsingel en de rotondes aan de Karrevracht en de Verlengde Velmolen.

Inmiddels is ruim 38 hectare uitgegeven. Ondanks dat dit gebied hoofdzakelijk woningbouw bevat, zijn er ook andere typen bebouwing in dit gebied te vinden. Zo is er bij de entree aan de Verlengde Velmolen een aantal bedrijven gevestigd, zoals CSU, Rabobank en Tandartspraktijk Uden-Zuid. Daarnaast zijn aan de Wislaan de basisscholen 't Mulderke en de Cirkel gevestigd met de sporthal Hoenderbos erachter. Natuurlijk mag de supermarkt de Plus met aanvullende retail en horeca aan de Sesterlaan niet ontbreken in dit rijtje. Qua woningbouw is er flink wat diversiteit, variërend van zelfbouw tot woningen gebouwd door (kleinere en grotere) ontwikkelaars, van appartement tot vrijstaande woning.

De laatste nog te ontwikkelen woningbouwlocatie bevindt zich aan de Sesterlaan, links en rechts van de supermarkt. Hier zijn 50 woningen voorzien, te bouwen door BPD die een bouwclaim heeft voor Uden-Zuid.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2021	6.326 m ²
<u>Uitgegeven in 2021</u>	<u>0 m² -/-</u>
Nog uit te geven per 1-1-2022	6.326 m ²

Koop-/Ontwikkelovereenkomst gesloten, nog te leveren: 6.326 m²

Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteerd vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021	€ 20.033
Kosten 2021	€ 90.962 +/+
Winstneming 2021	€ 63.000 +/+
<u>Opbrengsten 2021</u>	<u>€ 0 -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2022	€ 173.995

Winstneming

Reeds genomen winst t/m 2021	€ 19.508.429
Verwachte nog te nemen winst	€ 1.260.000

(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen: € 94.257)

Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

Hoenderbos/Velmolen	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2023	2023	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 9.510.049	€ 9.510.049	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 21.526.362	€ 21.540.762	€ 14.400
Plankosten	€ 7.569.051	€ 7.574.899	€ 5.848
Diversen	€ 33.739	€ 33.739	€ -
Rentekosten	€ (757.176)	€ (715.313)	€ 41.863
Totale kosten	€ 37.882.025	€ 37.944.136	€ 62.111
Grondopbrengsten	€ 58.053.579	€ 58.162.722	€ 109.143
Overige opbrengsten	€ 514.862	€ 514.862	€ -
Totale opbrengsten	€ 58.568.441	€ 58.677.584	€ 109.143
Faseringskosten	€ 17.029	€ (38.311)	€ (55.340)
Winstneming t/m 2020	€ 19.445.429	€ 19.445.429	€ -
Eindwaarde voor winstneming 2021	€ 1.238.522	€ 1.326.330	€ 87.808
NCW voor winstneming 2021	€ 1.167.087	€ 1.274.827	€ 107.740
Winstneming 2021 nominaal		€ 63.000	
Cijfers na winstneming 2021:			
Eindwaarde (winst)		€ 1.261.004	
Netto Contante Waarde per 1-1-2022		€ 1.212.037	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

De belangrijkste mutatie in deze grondexploitatie betreft de lagere rentelasten. Deze wordt veroorzaakt door de verlaging van de omslagrente van 2,56% naar 1,83%.

De opbrengst van Sesterpark fase 3a en 3b zijn gebaseerd op de voor dit gebied gesloten ontwikkelrealisatieovereenkomst.

Laatste stand van zaken

De stand van zaken van Sesterpark is dat we in afwachting zijn van een zittingsdatum voor de behandeling van het beroep. Dit betreft een beroep tegen het bestemmingsplan en de verleende vergunning voor het bouwen van de 50 woningen (coördinatie-regeling). Er is nog geen zittingsdatum bekend.