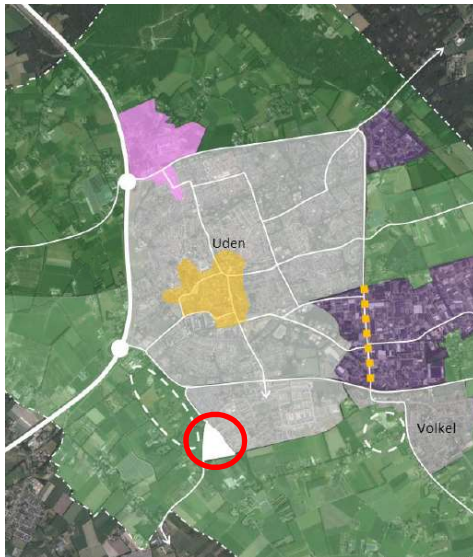


Zaaknummer 25674–2022

Bijlage 4d: Grondexploitatie DE RUITER



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: De Ruiters



Luchtfoto plangebied, nog helemaal uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie woningbouw
 Totale oppervlakte: ca. 10,6 hectare
 Uitgeefbaar: ca. 3,9 hectare

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
 Planvorming: Bestemmingsplan in procedure, nog geheel bouw- en woonrijp maken
 Risicoprofiel: **Hoog**

Uitgebreidere toelichting plan

Tussen de Karrenvracht en de Ruitersweg ligt deze nog te bebouwen woningbouwlocatie. De grondexploitatie dankt zijn naam aan de Ruitersweg. De oorsprong van die naam ligt in een feit uit 1493, toen het dorp Uden door een bende van 800 ruiters overvallen is. Er is gevochten bij de weg tussen de Maasstraat en Hoenderbos. Eerst noemde men die weg Ruiterssteeg, nu de Ruitersweg.

Het totale gebied is circa 10,6 hectare groot. Met circa 3,9 hectare uitgeefbare grond geeft dit een relatief laag percentage uitgeefbare grond. Deels zit dit in de ruimte die de ontsluitingswegen (gaan) innemen, maar er zijn nog twee andere belangrijke redenen. Parallel aan en in het verlengde van de Karrevracht ligt een hoofdgasleiding die in het zuidoosten een afbuiging naar binnen heeft. Boven deze gasleiding mag niet worden gebouwd. Overigens zullen de woningen, ondanks de aanwezigheid van deze gasleiding, conform wetgeving niet op gas worden aangesloten. De andere reden betreft een geurcontour in het zuidwestelijke deel. Door bedrijfsvoering in de directe omgeving is woningbouw daar op dit moment niet toegestaan. Mocht deze contour opgeheven worden in de toekomst dan komt daar alsnog circa 4.600m² uitgeefbare grond vrij. Met de inrichting is rekening gehouden met deze mogelijke toekomstige ontwikkeling. Met een opbrengst voor die gronden is nu nog geen rekening gehouden.

Dit gebied is lange tijd onderdeel geweest van het complex Hoenderbos/Velmolen. In 2011 is de grondexploitatie afgesplitst vastgesteld onder de naam Hoenderbos IV. In 2013 is het bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld. Vanwege de situatie op de woningmarkt op dat moment is eerst het plangebied Velmolen-Oost ontwikkeld en is dit plan tijdelijk stil komen te liggen.

Inmiddels is dit plan weer opgepakt en is een nieuw bestemmingsplan in procedure. Een nieuw plan was nodig als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden ten opzichte van het vorige plan. In dit gebied is een diversiteit aan woningbouw voorzien. Bestaande structuren vanuit Hoenderbos zijn in het plan De Ruiter voortgezet. Er komt een mix van sociale huurwoningen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en de mogelijkheid voor andere type woningen staat ook open. Er komt zowel zelfbouw als bouw door ontwikkelaars. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gezocht naar materialen en methodes waarmee ingespeeld wordt op de klimaatverandering: omgaan met bijvoorbeeld water en hitte.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2022:	39.000 m ²
Uitgegeven in 2021:	0 m ²
Correctie meetverschillen fase 1 en 2	576 m ² +/-
Meer uit te geven n.a.v. verwerving	
<u>Ruitersweg 1</u>	<u>10.920 m² +/-</u>
Nog uit te geven per 1-1-2022:	50.496 m ²

Koop-/Ontwikkelovereenkomsten gesloten, nog te leveren: 56 woningen

Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteed vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021:	€ 6.814.627
Kosten 2021:	€ 277.541 +/-
<u>Opbrengsten 2021:</u>	<u>€ 3.360 -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2022:	€ 7.088.808

Winstneming

Reeds genomen winst:	€ 0
Verwachte nog te nemen winst:	€ 1.788.00

(Waarvan te reserveren voor afdracht bovenwijkse voorzieningen € 752.390)

Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

De Ruiter	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2025	2026	+1 jaar
Verwerving, sanering en sloop	€ 4.074.775	€ 6.659.775	€ 2.585.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 3.054.033	€ 4.146.128	€ 1.092.095
Plankosten	€ 1.720.953	€ 2.387.366	€ 666.413
Diversen	€ 15.000	€ 15.000	€ -
Rentekosten	€ 2.407.864	€ 1.970.670	€ (437.194)
Totale kosten	€ 11.272.625	€ 15.178.939	€ 3.906.314
Grondopbrengsten	€ 11.380.500	€ 16.977.541	€ 5.597.041
Overige opbrengsten	€ 54.272	€ 57.631	€ 3.359
Totale opbrengsten	€ 11.434.772	€ 17.035.172	€ 5.600.400
Faseringskosten	€ (195.398)	€ 68.247	€ 263.645
Winstneming t/m 2020	€ 0	€ 0	€ -
Eindwaarde voor winstneming 2021	€ 357.545	€ 1.787.986	€ 1.430.441
NCW voor winstneming 2021	€ 323.839	€ 1.619.433	€ 1.295.594
Winstneming 2021		€ -	
Cijfers na winstneming 2021:			
Eindwaarde (winst)		€ 1.787.986	
Netto Contante Waarde per 1-1-2022		€ 1.619.433	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

In 2021 is de koopovereenkomst met van Wanrooij gesloten over de verwerving van locatie Ruitersweg 1. Met deze verwerving wordt voorkomen, door het afwenden van de beroepsprocedure, dat de Ruitersweg 1 vertraging oploopt.

Met deze verwerving zijn er ook potentiële bouwlocaties in het plangebied bijgekomen. De totale oppervlakte uit te geven terrein gaat van 39.000 m² bouwterrein geraamd in het MJP2021 naar ca 50.000 m² bouwterrein.

Door deze uitbreiding zijn tevens de kosten van het bouw- en woonrijpmaken en de planontwikkelingskosten gestegen.

De stijging van de opbrengsten zit voor een deel in de toevoeging van de nieuwe bouwlocaties maar ook door het voorzichtig ramen van de opbrengsten van fase 1 en 2. Deze opbrengsten zijn in het MJP 2022 voorzichtig ingeschat omdat er nog slechts proefverkavelingen van het gebied waren en er nog overleg moest plaatsvinden met Area en de partijen met bouwclaims in het gebied.

Laatste stand van zaken

Omdat door de verwerving van Ruitersweg 1 de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan wordt afgewend is de voorbereiding van het bouwrijpmaken en de onderhandelingen met de marktpartijen in volle gang. Verwachting is dat medio 2022 met de start van het bouwrijpmaken kan worden begonnen en dat ook nog in 2022 met de bouw van de woningen zal worden gestart.