Registratienummer: **110373** / 110376

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	18 september 2025
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Vaststellen grondexploitatie Mozartlaan-Verdilaan, Heesch Vaststellen van de 12e begrotingswijziging 2025
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 12 augustus 2025

Inleiding
Aan de Mozartlaan / Verdilaan in Heesch is de ontwikkeling van 25 sociale huurwoningen voorzien. Deze ontwikkeling betreft een initiatief van een corporatie, maar bevindt zich volledig op gemeentelijke gronden.

In de Nota grondbeleid 2025 schrijft de commissie BBV voor dat de gemeenteraad nieuwe grondexploitaties vast moet stellen. Op grond van de financiële verordening 2024 wordt deze bevoegdheid aan het college gemandateerd. Voorwaarde hiervoor is dat de grondexploitatie over de gehele looptijd minimaal budgettair neutraal is en dat het past binnen het bestaande beleid.

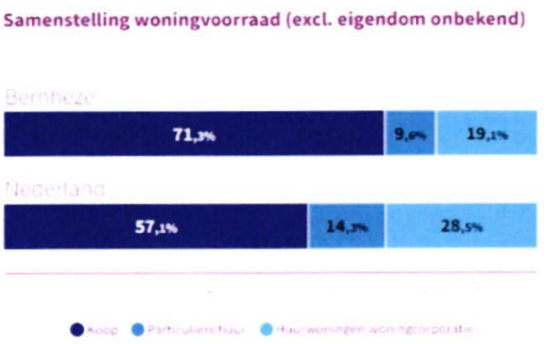
De grondexploitatie Mozartlaan / Verdilaan te Heesch past binnen het bestaand beleid, maar heeft een negatief resultaat van € 48.000. Om die reden wordt het openen van de grondexploitatie ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Voorstel
1. De initiële grondexploitatie Mozartlaan / Verdilaan vast te stellen.
2. Het negatief resultaat á € 48.000 ten laste te brengen van het compensatiefonds sociale woningbouw.

Argumenten
1.1 Het startpunt van de grondexploitatie is het besluit tot vaststelling van het grondexploitatiecomplex.
In de Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 schrijft de commissie BBV dat het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) het besluit is met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd. Vanwege de aanbestedingsgevoeligheid van specifieke cijfers is alleen een vereenvoudigde grondexploitatie toegevoegd aan dit voorstel. De volledige grondexploitatie ligt ter inzage bij de griffie.

1.2 Ontwikkeling op deze locatie draagt bij aan realiseren van landelijk prestatieafspraken.
Op 30 juni 2022 zijn tussen de Nederlandse regering, de woningcorporaties en de VNG prestatieafspraken gemaakt. Onderdeel hiervan is onder andere het streven naar een aandeel sociale woningbouw per gemeente van minimaal 30%.

Volgens de officiële cijfers had de gemeente Bernheze in 2024 een corporatiehuur percentage van 19% en een overig huur percentage van 9,6%. Over de samenstelling van de categorie overige huur is slechts beperkt informatie bekend. Aangenomen wordt wel dat het grootste gedeelte hiervan middenhuur en vrije sector huur betreft. Dit maakt de ontwikkeling van extra sociale huurwoningen op locaties zoals deze extra belangrijk voor het behalen van de doelstelling voor de gemeente Bernheze m.b.t. sociale huur.



1.3 Sociale woningbouw heeft een lagere grondwaarde die bijdraagt aan het negatief resultaat.
Vanwege het beoogd gebruik is de opbrengst van sociale woningbouw lager. In de meeste grondexploitaties wegen de kosten die daarvoor nodig zijn niet op tegen de lagere opbrengsten. Dit is bij de meeste woningbouwontwikkelingen niet zichtbaar doordat de nadelen van de sociale woningbouw worden gecompenseerd door de voordelen van woningbouw voor andere segmenten.

1.4 Locatie brengt hogere ontwikkelkosten met zich mee die bijdragen aan het negatief resultaat.
Het compenseren c.q. verplaatsen van parkeerplaatsen aan de Verdilaan brengt hoge kosten met zich mee. De kosten hiervan bedragen ongeveer € 125.000,-. De kostenpost is relatief hoog doordat er ondergrondse waterberging en extra beschermingsmaatregelen voor de bomen moeten worden gerealiseerd.

Daarnaast moet er een bedrag van ongeveer € 100.000,- in het groencompensatiefonds gestort worden om het tekort aan groen en het groen dat verdwijnt op een andere locatie te compenseren.

Per saldo betekent dit een nadelig resultaat van € 48.000,-.

2.1 Verliezen direct nemen past binnen beleid.
Middels de door de raad vastgestelde Nota grondbeleid 2024 wordt gesteld dat: "Bernheze past de BBV-regels (Besluit, Begroting en Verantwoording) toe bij de grondexploitaties". In het geval dat een verlies is voorzien, dient de gemeente volgens de voorschriften van de commissie BBV daartoe meteen actie te ondernemen. Daarom dient óf een verliesvoorziening gevormd te worden óf dient het verlies direct genomen te worden. De gemeente kiest op basis van de nota reserves en voorzieningen 2024 voor het direct nemen van het verlies.

2.2 Verliezen dekken uit compensatiefonds sociale woningbouw past binnen de uitgangspunten van het fonds.
Tot 2025 had de gemeente nog geen compensatiefonds bijdragen ontvangen. In 2025 heeft de gemeente al voor ongeveer € 70.000,- aan compensatiefonds bijdragen ontvangen. Het is daarmee mogelijk om daartoe een besluit te nemen om gelden uit het fonds te onttrekken.

Hierbij moet vermeld worden dat het beleidskader om de middelen uit het compensatiefonds op zo'n efficiënt mogelijke manier te besteden nog opgesteld moet worden. Het oormerken van een gedeelte van de bijdragen t.b.v. deze ontwikkeling sluit echter volledig aan bij de uitgangspunten van dit compensatiefonds sociale woningbouw.

Risico's
Door de kleinschaligheid van de exploitatie en de betrouwbaarheid van de woningcorporatie zijn de risico's hier beperkt. Daarnaast zijn er aanvullende afspraken gemaakt met de woningcorporatie ter dekking van de meerkosten in het geval er sprake is van beroep bij de Raad van State en voor nadeelcompensatieclaims, waarmee deze risico's (financieel) zijn afgedekt.

Kosten en dekking
De vastgestelde grondexploitatie vormt het toetsingskader voor kosten en opbrengsten en wordt verwerkt (als mutatie) in de jaarrekening 2025. Het verlies van € 48.000,- wordt ten laste gebracht van het compensatiefonds sociale woningbouw.

Mochten er bij actualisaties van de GREX hogere of lagere verliesneming benodigd zijn dan wordt de onttrekking uit het compensatiefonds daarop aangepast.

Vervolg
De inzagetermijn van het bijbehorende ontwerp TAM-omgevingsplan is reeds verstreken. De eventuele ingekomen zienswijzen worden in deze periode beantwoord en daarna wordt het TAM-omgevingsplan aan uw raad aangeboden voor de besluitvormingscyclus van 20 november 2025.

Het besluit voor vaststelling van de negatieve GREX moet eerder worden genomen, doordat het kostenverhaal verzekerd dient te zijn met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Dit is ook een voorwaarde voor het aangaan van de anterieure overeenkomst. Met deze vaststelling van de negatieve GREX kan het college de overeenkomst met de woningcorporatie voor deze ontwikkeling sluiten.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlage(n):
- Concept Raadsbesluit vaststellen grondexploitatie Mozartlaan / Verdilaan (110550)
- Vereenvoudigde grondexploitatie Mozartlaan / Verdilaan (110548)
- Toelichting grondexploitatie Mozartlaan / Verdilaan (110547)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester