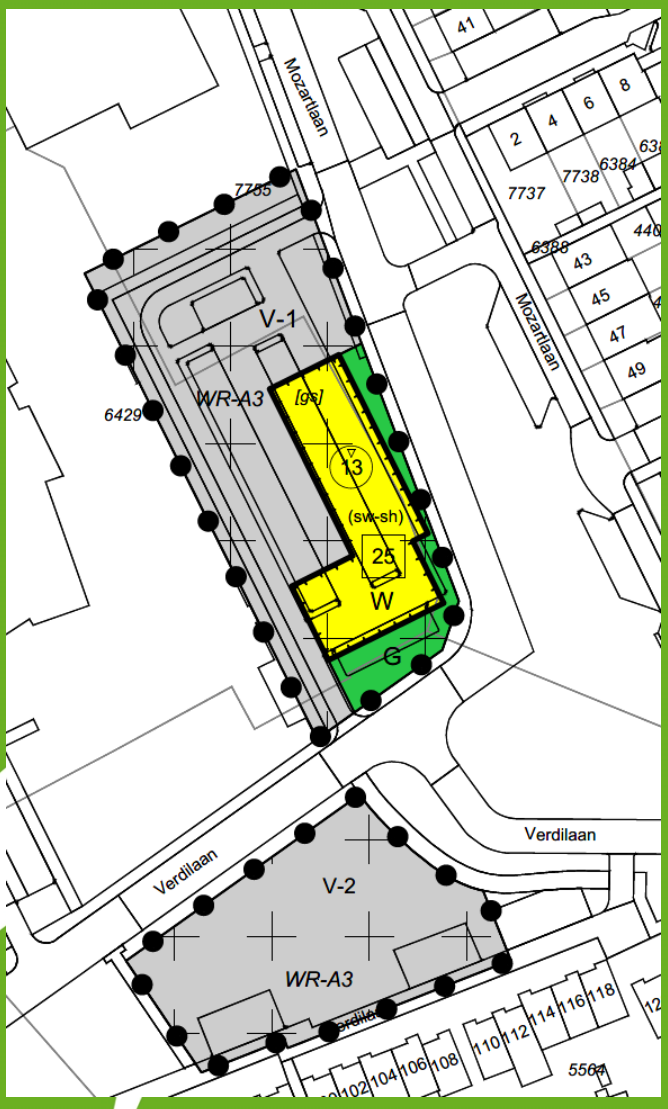
Heesch | 31-07-2025

Grondexploitatie Mozartlaan / Verdilaan

Heesch



Inhoud

Planbeschrijving **3**
Afbakening 3
Parameters 3

Fasering **3**

Kosten **4**
Boekwaarde 4
Milieuvoorzieningen / saneringen 4
Sloopkosten 4
Civiel- en cultuurtechnische maatregelen 4
Landschappelijke kwaliteitsverbetering 4
Compensatiefonds groen 5
Planbegeleidingskosten 5
Nadeelcompensatie 5

Opbrengsten **5**
Resultaat 5
Risico 5
Stedenbouwkundige opzet 6

Planbeschrijving

Een van de woningcorporaties van de gemeente heeft een plan ingediend voor de bouw van huurwoningen op gemeentegrond. Dit plan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling door de toevoeging van 25 sociale huurwoningen.

Het plan bevindt zich op het huidige parkeerterrein van Basisschool Emmaus. Als onderdeel van de uitwerking van het plan is voorzien in behoud van de “kiss and ride” voor de school en het toevoeging van extra parkeerplaatsen op het grasveld aan de Verdilaan.

Afbakening

De grondexploitatie heeft betrekking op drie kadastrale percelen, allen zijn in het bezit van de gemeente. Uitgangspunt is dat de gemeente de betreffende gronden bouw- en woonrijp maakt en verkoopt tegen de vastgestelde (geïndexeerde) prijzen voor sociale woningbouw. De gemeente heeft met de woningcorporatie een overeenkomst gesloten over de afname van de woningen onder het voorbehoud van instemming van uw raad met deze negatieve grondexploitatie.

Parameters

De parameters in deze grondexploitaties zijn gelijk aan de reguliere parameters uit de reguliere herzieningen van de exploitaties medio 2025:

- Rente: 0%
- Kostenstijging: 3% per jaar
- Opbrengstenstijging: 1% per jaar (voor sociale woningbouw).

Alle bedragen in de grondexploitatie zijn exclusief BTW.

Fasering

Mede gelet op doorlooptijden van de nutsbedrijven wordt voor start uitgifte uitgegaan van medio 2027. Het plan wordt in een fase uitgegeven.

De kosten voor het bouwrijp maken worden in een fase uitgevoerd en staan gepland voor eind 2026 / begin 2027. Direct na de bouw van de woningen zal het gebied woonrijp gemaakt worden. Dit staat gepland voor 2028 / 2029.

Het bouw / woonrijp maken van het nieuwe parkeerterrein aan de Verdilaan zal eerder plaatsvinden, zodat deze gedurende de bouw gebruikt kan worden als vervanging voor parkeerplaatsen die door bouwverkeer niet langer bereikbaar zijn.

Kosten

Boekwaarde

Het college heeft in januari 2025 besloten om de voorbereidingskosten met terugwerkende kracht tot 1 januari 2024 te activeren. De boekwaarde (saldo van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten) was op dat moment afgerond € 15.000. Er hoeft voor dit plan geen grond verworven te worden en de grond die ingebracht dient te worden kent geen boekwaarde.

Milieuvoorzieningen / saneringen

Voor zover bekend hoeven er geen specifieke maatregelen getroffen te worden. Kosten voor reguliere bodemonderzoeken zijn meegenomen.

Sloopkosten

Binnen het plangebied bevinden zich geen opstallen. De kosten van het verwijderen van bestaande verharding en riool worden meegenomen met het bouwrijp maken.

Civiel- en cultuurtechnische maatregelen

Er worden geen nieuwe wegen aangelegd ter ontsluiting van de woningen. Er loopt op dit moment echter geen riolering naar de locatie voor deze woningen. Daartoe dient de riolering te worden doorgetrokken. De planning is om tijdens het bouwrijp maken de riolering aan te leggen. Ook wordt de grond onder de nieuwe parkeerplaatsen aan de Verdilaan gereed gemaakt voor de aanleg van de parkeerplaats. Tijdens het woonrijp maken worden de parkeerplaatsen aangelegd, het straatwerk aangepast, de groenvoorzieningen gerealiseerd en de openbare verlichting aangelegd / verplaatst.

Onder de post woonrijp maken zijn ook kosten opgenomen voor eventuele herstelwerkzaamheden voordat we het plangebied in beheer geven bij de Algemene Dienst. Dit is inclusief herstel van de schade die door het bouwverkeer aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is in deze post een bedrag voorzien voor tijdelijke verkeersmaatregelen, zodat de school op een veilige manier bereikbaar blijft gedurende de bouw.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Omdat het een inbreidingslocatie betreft is een reservering van 1% van de opbrengsten op basis van de Provinciale Verordening Ruimte niet van toepassing.

Compensatiefonds groen

Door het plan verdwijnt er netto voor 1.000 m2 aan openbaar groen. Ook behoort volgens het programma 20% van het plangebied uit openbaar groen te bestaan. Hiertoe wordt een bijdrage van € 85,- per m2 tekort gestort in het compensatiefonds groen om op andere locaties dit tekort te compenseren.

Planbegeleidingskosten

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

Nadeelcompensatie

In de overeenkomst met de corporatie is bepaald dat de kosten van eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de corporatie komen.

Opbrengsten

Voor de opbrengsten van grond die aan toegelaten instellingen worden verkocht t.b.v. sociale huurwoningen zijn vaste prijzen afgesproken. Deze worden jaarlijks geactualiseerd met de bijstelling van de grondprijzenbrief. In de gemeentelijke parameters wordt specifiek voor sociale huurwoningen al geruime tijd gerekend met een stijging van 1%.

Resultaat

Uitgaande van eerdergenoemde uitgangspunten ontstaat een verwacht exploitatieresultaat bij het afsluiten van het plan van negatief € 48.000 op basis van eindwaarde. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat het hier om een kleinschalige locatie gaat, waarbij er parkeerplaatsen moeten worden verplaatst en er een relatief grote groencompensatie moet plaatsvinden door de noodzakelijke toevoeging van verharding. Uitgifte van 100% sociale huur limiteert gelijktijdig de opbrengsten.

Het negatieve resultaat van € 48.000 wordt ten laste van het compensatiefonds sociale woningbouw gebracht. Met andere woorden: het negatieve resultaat van deze grondexploitatie wordt gecompenseerd uit het compensatiefonds sociale woningbouw.

Risico

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

Stedenbouwkundige opzet

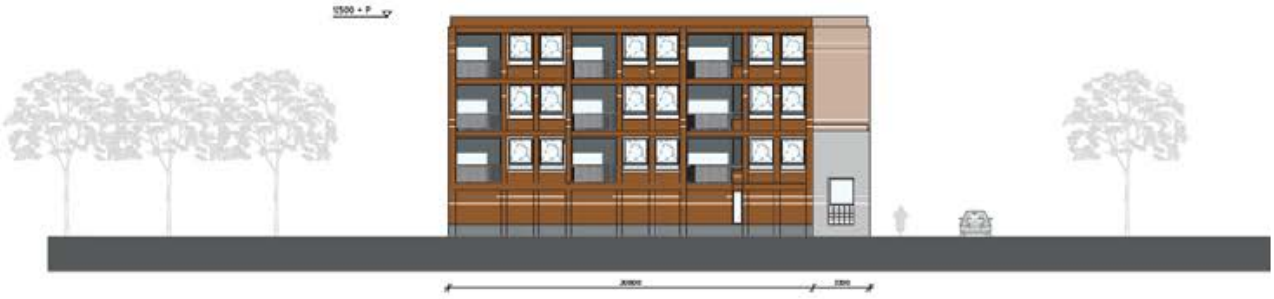
Voorgevel

Zijde Mozartlaan



Zuidgevel

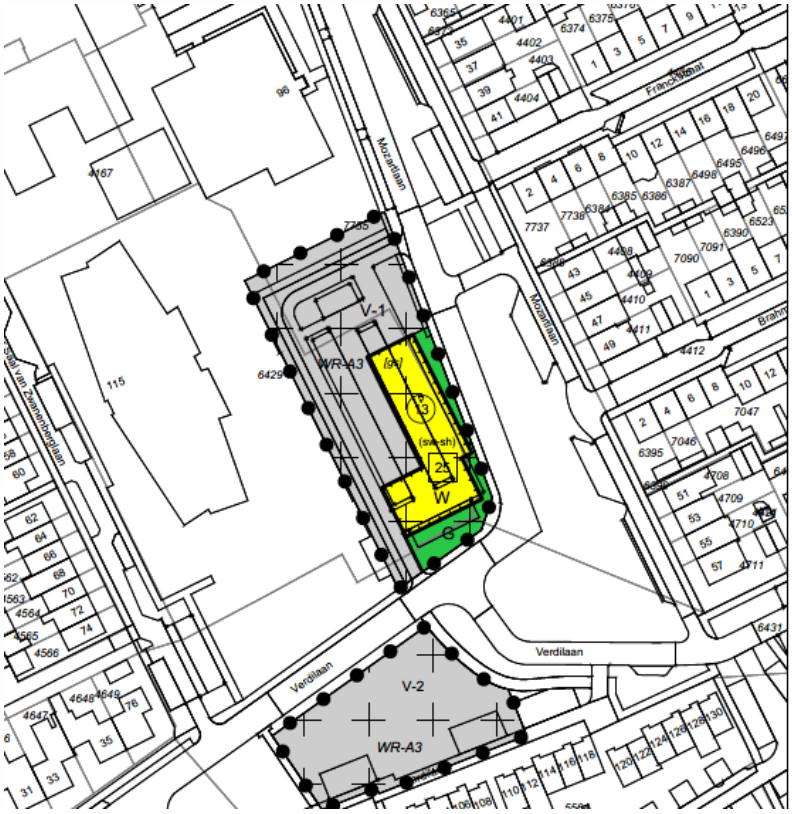
Zijde Verdilaan



Westgevel

Zijde Emmausschool





Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- V-1 — Verkeer - 1
- V-2 — Verkeer - 2
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

Functieaanduidingen

- (sw-sh) — specifieke vorm van wonen - sociale huurwoningen

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [gs] — gestapeld

Maatvoeringen

- 25 — maximum aantal wooneenheden
- 13 — maximum bouwhoogte (m)

