

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3860732	Breuker, Fiona	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3860732 – Aanpassing grondexploitatie Gezondheidspark ten behoeve van toevoeging van sociale woningbouw			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De aangepaste grondexploitatie van Gezondheidspark en de bijbehorende toelichting vast te stellen;
2. In te stemmen met de verhoging van de voorziening grondexploitaties met afgerond € 435.000,- en dit bedrag te dekken uit de Reserve grondexploitaties;
3. De begroting aan te passen in de aanstaande herziening grondexploitaties 2025.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het Gezondheidspark is een gemengd gebied, waarbij bedrijven, maatschappelijke instellingen en woningbouw een unieke mix vormen. De gemeente heeft nog enkele kavels als bouwgrond beschikbaar. In het bestemmingsplan hebben deze kavels een gemengde dan wel maatschappelijke bestemming. De kavel die in de zuidwestelijke hoek ligt, blijkt lastig verkoopbaar te zijn. De animo voor andere kavels neemt sinds enige tijd weer toe, maar de interesse voor deze kavel blijft achter. Mede daarom wordt een gedeelte van deze kavel geschikt gemaakt voor de bouw van 20 sociale huurwoningen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3860732	Rogier Jacobs	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3860732 – Aanpassing grondexploitatie Gezondheidspark ten behoeve van de toevoeging van sociale woningbouw			



BESLUIT

1. De aangepaste grondexploitatie van Gezondheidspark en de bijbehorende toelichting vast te stellen;
2. In te stemmen met de verhoging van de voorziening grondexploitaties met afgerond € 435.000,- en dit bedrag te dekken uit de Reserve grondexploitaties.
3. De begroting aan te passen in de aanstaande herziening grondexploitaties 2025

INLEIDING

Het Gezondheidspark is een gemengd gebied, waarbij bedrijven, maatschappelijke instellingen en woningbouw een unieke mix vormen. De gemeente heeft nog enkele kavels als bouwgrond beschikbaar. In het bestemmingsplan hebben deze kavels een gemengde dan wel maatschappelijke bestemming. De kavel die in de zuidwestelijke hoek ligt (kavel 6), blijkt lastig verkoopbaar te zijn. De animo voor andere kavels neemt sinds enige tijd weer toe, maar de interesse voor deze kavel blijft achter.

Dit komt mede door de ligging, maar ook door de vorm en het beperkte bouwvlak in relatie tot het totale oppervlak. De mogelijkheden van deze bouwkwel zijn daardoor beperkter dan de mogelijkheden van andere kavels. De ligging is een gegeven, maar door de beoogde wijzigingen van de oostelijke helft zijn er twee voordelen voor het resterende westelijke gedeelte. Het oppervlak wordt kleiner (het resterende westelijke deel is straks circa 2.698 m² groot, terwijl kavel 6 momenteel 6.717 m² is) en de vorm wordt veel praktischer (het resterende westelijke deel is bijna rechthoekig, terwijl kavel 6 een 'liggende L-vorm' kent). De wijziging van de oostelijke helft komt de verkoopbaarheid van het restant ten goede.

Een gedeelte van deze kavel (het oostelijk deel) blijkt ook geschikt voor woningbouw. De afstand tot de bestaande school en de afstand tot het spoor zijn groot genoeg om een woonbestemming aan de oostelijke helft toe te voegen. Ten oosten van deze kavel liggen bovendien al bestaande woningen, waardoor een aansluiting met extra woningbouw niet onlogisch is op deze plek. Schetsplannen tonen aan dat het oostelijke deel van de kavel plaats kan bieden aan 20 sociale huurwoningen.

Kosten en opbrengsten van de ontwikkelingen in het Gezondheidspark worden verantwoord in complex 16. De beoogde wijziging naar woningbouw kan niet worden gerealiseerd binnen het huidige financiële kader van de laatst vastgestelde grondexploitatie. De uitgangspunten van deze grondexploitatie moeten gewijzigd worden vastgesteld om de woningbouwplannen te kunnen uitvoeren. Op basis van artikel 189 van de Gemeentewet ligt de bevoegdheid voor het vaststellen van een grondexploitatie bij de gemeenteraad.

ARGUMENTEN

1.1 De gemeenteraad is bevoegd om een grondexploitatie (gewijzigd) vast te stellen. De meest actuele grondexploitatie bevat de financiële kader waarbinnen de gebiedsontwikkeling wordt uitgevoerd. Een (significante) wijziging van dit financiële kader kan en mag alleen door de gemeenteraad worden besloten. Daarvoor is de voorliggende gewijzigde grondexploitatie opgesteld. De vaststelling daarvan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

2.1 De reserve grondbedrijf is een logische dekking voor het financiële verschil in het project. Het is gebruikelijk om alle verliezen en winsten van grondexploitaties met deze reserve te verrekenen.

KANTTEKENINGEN

1.1 Door de aanpassing van het ruimtegebruik is er minder grond beschikbaar voor bedrijvigheid. Deze kavel was bedoeld voor gezondheidsgerelateerde bedrijvigheid. Door een gedeelte van de kavel een andere bestemming te geven, blijft er minder ruimte over voor bedrijvigheid. Het resterende gedeelte wordt echter wel meer/beter geschikt voor een toekomstig bedrijf waardoor dit effect per saldo beperkt blijft.

2.1 De aanpassing naar sociale woningbouw legt een extra claim op middelen in de Reserve grondexploitaties, die niet meer kunnen worden gebruikt voor andere ontwikkelingen

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Indien de gemeenteraad het voorstel vaststelt, wordt het westelijke deel van kavel 6 geschikt gemaakt voor sociale woningbouw. Welbions werkt de woningbouwplannen verder uit, stemt daarbij af met de directe omgeving en dient een vergunningaanvraag in bij de gemeente. De gemeente toetst de aanvraag en verleent, bij akkoord, een vergunning door middel van een BOPA. Indien uit de definitieve uitwerking van de plannen volgt dat er meer dan 20 woningen mogelijk zijn, wordt de gemeenteraad nog betrokken in het bestuurlijk vervolg vanwege het adviesrecht. Bij 20 woningen (of minder) is dat niet aan de orde.

Financiën

De financiële gevolgen voor de gemeente zijn verwerkt in de gewijzigde grondexploitatie. Normaal worden gewijzigde grondexploitaties bij elke Herziening vergeleken met de laatst vastgestelde grondexploitatie van het vorige jaar. In dit geval heeft de raad in de Beleidsbegroting 2025 besloten om de rente te verlagen naar 0,1%. Dat was bij de laatste Herzieningen nog niet bekend. Om deze voorgenomen wijziging van de grondexploitatie en de laatst vastgestelde grondexploitatie toch met elkaar te vergelijken, is gekozen om het eindresultaat van het project van vorig jaar aan te passen naar de huidige rente van 0,1%: de rente waarmee ook in dit voorstel is gerekend. Alleen het financiële effect van de keuze die nu voorligt blijft dan over: door de keuze om de uitgeefbare grond voor bedrijvigheid om te zetten naar woningbouw verslechtert het project per saldo met € 435.000,-.

Communicatie

De communicatie gedurende het vervolg vindt plaats door en in nauwe afstemming tussen Welbions en gemeente.

Uitvoering

De gemeente maakt het terrein bouwrijp, daarna realiseert Welbions de woningen en vervolgens maakt de gemeente het terrein woonrijp. De openbare ruimte blijft eigendom van de gemeente en wordt na afronding van het werk overgedragen aan beheer.

BIJLAGEN

1. Aangepaste grondexploitatie Gezondheidspark
2. Uitgangspunten aangepaste grondexploitatie Gezondheidspark

Samenvattend overzicht complex 16: Gezondheidspark

A. Ruimtegebruik	In m ²	In %
Exploitatiegebied	258.878	100%
Hoofdstructuur	137.657	53,2%
Netto oppervlak	121.221	46,8%

B. Programma	In m ²	Aantal
Uitgeven: woningen	23.602	89
Nog uit te geven: bedrijven	42.960	7
<u>Uitgegeven: bedrijven</u>	<u>51.569</u>	<u>19</u>

Opdrachtgever	: R. Knobben
Projectleider	: R. Jacobs
Planeconoom	: M.J. Keur

Prijspeil	: 01.01.2025
Startdatum	: 01.01.1994
Einddatum	: 31.12.2030
Rentepercentage	: 0,1%
Mutatiedatum	: jan 2025

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2023	Jaarschijf 2024	Na 31.12.2024 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2025
--------------	--------------------------	--------------------	--------------------------------	--------------------------------

C. Kosten				
1. Verwerving	9.754.264			9.754.264
2. Bouw- en woonrijp maken	6.860.305		331.986	7.192.291
3. Algemene plankosten	3.941.809		282.933	4.224.743
4. Beheerskosten	808.119		94.714	902.833
5. BTW				
6. Reserve Bovenwijkse voorzieningen	430.470			430.470
7. Reserve Grondbedrijf				
8. Bodemsanering				
9. Overige kosten	86.641			86.641
<i>Totale kosten (I)</i>	21.881.609		709.634	22.591.242

D. Bijdragen				
- Subsidies en bijdragen	1.139.730			1.139.730
- Algemene dienst				
- Reserve grondbedrijf				
- Reserve bovenwijkse voorzieningen	782.268			782.268
- Derden				
- Huren en pachten	562.211			562.211
- Overige bijdragen	1.069.082			1.069.082
<i>Totale bijdragen (II)</i>	3.553.291			3.553.291
Netto kosten (I-II=III)	18.328.318		709.634	19.037.952

E. Opbrengsten				
- Woningbouw	3.670.456		380.000	4.050.456
- Bedrijven	7.963.630		7.610.805	15.574.434
- Kantoren				
- Overig	2.650.000			2.650.000
<i>Totale opbrengsten (IV)</i>	14.284.085		7.990.805	22.274.890
Nominale eindwaarde	-4.044.233		7.281.171	3.236.938

F. Tijdsinvloeden				
- Financieringskosten	-9.710.294		-77.297	-9.787.591
- Kostenindexering			-45.636	-45.636
- Opbrengstenindexering				
<i>Totaal Tijdsinvloeden</i>	-9.710.294		-122.932	-9.833.227
Eindwaarde	-13.754.527		7.158.239	-6.596.288
Contante waarde				-5.742.466
Boekwaarde		-13.754.527		

**Uitgangspunten grondexploitatie Gezondheidspark
Aanpassing kavel 6**

Januari 2025

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Ruimtegebruik	4
Kosten	4
Bijdragen en subsidies	4
Grondopbrengsten	5
Tijdsinvloeden en parameters	5

Inleiding

Het gezondheidspark is een parkachtig terrein nabij het ziekenhuis ZGT. Het NS Station Hengelo Gezondheidspark bevindt zich op loopafstand en het Gezondheidspark is ook goed bereikbaar via de A35. Het park biedt ruimte voor zorg, zorggerelateerde bedrijvigheid en wonen. Synergie van diverse zorgpartijen biedt meerwaarde voor de bezoekers en bewoners. In het centrumdeel is ruimte voor ontwikkeling van diverse ondersteunende functies zoals wellness, horeca, fitness en sport.



Het gezondheidspark zit op dit moment volop in de uitgifte, en bestaat uit deels uitgegeven grond en deels grond in bouwrijpe toestand waarover overwegend interesse is vanuit de markt.

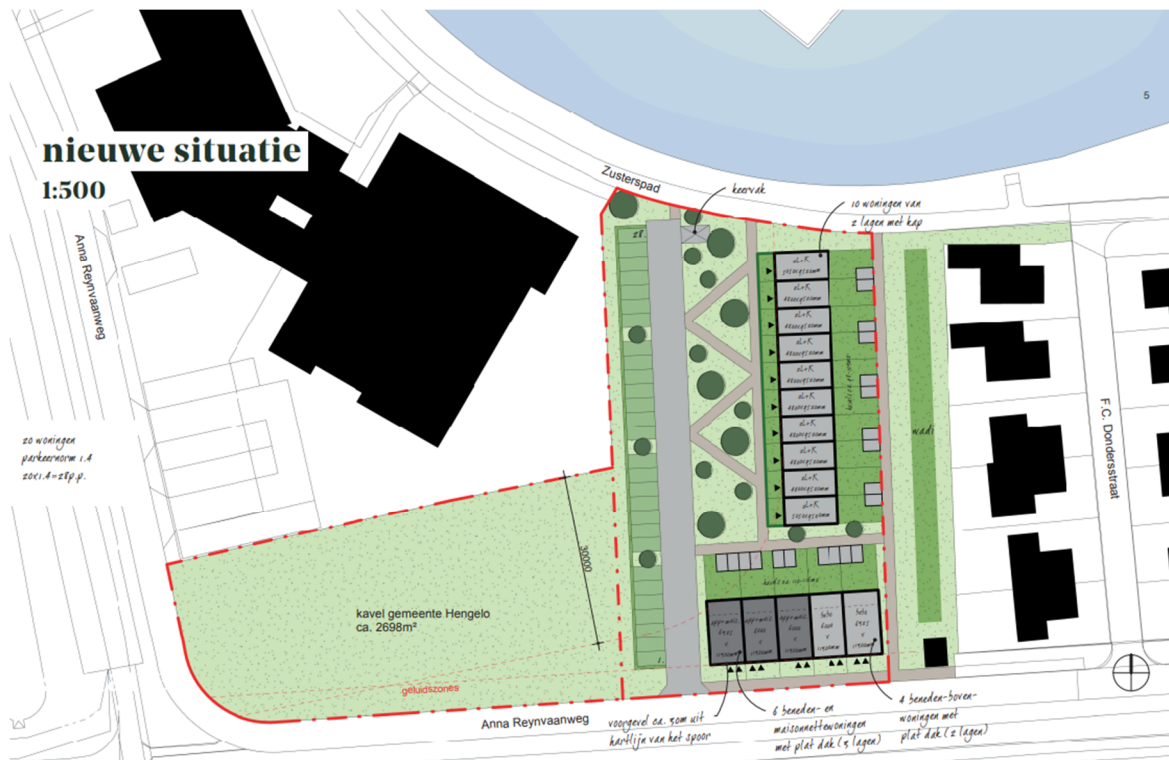
Een uitzondering daarop is het kavel gelegen aan de zuidwest zijde. Door de incurante vorm (in een liggende L, zie arcering hierboven) en de nabijheid van een onderwijsinstelling zijn er meer beperkingen ten opzichte van de andere percelen.

Vanuit de grote druk op de woningmarkt en de enorme vraag naar sociale huurwoningen, is samen met woningbouwcorporatie Welbions onderzocht of een deel van het incurante kavel op het gezondheidspark ingezet kan worden voor de totstandkoming van een 20tal huurwoningen.

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de wijziging van de bestaande grondexploitatie worden in dit document nader toegelicht. Tot slot worden de risico's toegelicht.

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is gebaseerd op stedenbouwkundige schetsen. Op basis van deze schetsen wordt het oostelijk deel van het kavel ingezet ten behoeve van de toevoeging van twintig sociale huurwoningen. Het ontwerp is op dit moment nog niet definitief. Wel is er in nauwe afstemming met Welbions en de gemeentelijke disciplines uitvoerig overleg gevoerd over de meest wenselijke inpassing. De verwachting is daarom dat er geen grote wijzigingen meer plaatsvinden op de onderstaande opzet, maar hooguit enkele details. In de huidige opzet is voorzien in een tiental grondgebonden woningen, en een blok van tien benedenbovenwoningen. De schets is hieronder weergegeven.



Kosten

De kosten zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn getoetst aan de limitatieve lijst uit de artikel 8.13 van de omgevingswet en bijlage 4 van het omgevingsbesluit.

De benodigde grond is van de gemeente en maakt onderdeel uit van de uit te geven percelen van de grondexploitatie Gezondheidspark. In de grondexploitatie worden voor het bouw- en woonrijpmaken extra kosten voorzien ten grootte van € 255.000. Dit is inclusief de aanleg van de benodigde infrastructuur en wateropvang. De kosten raming is gebaseerd op het ruimtegebruik en actuele kengetallen. De extra kosten voor de ambtelijke sturing bedragen naar verwachting afgerond € 40.000. Deze raming is gebaseerd op de actuele plankostenscan van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Subsidies en bijdragen

De mogelijkheid om voor subsidie in aanmerking te komen is verkend. Voor de ontwikkeling van het gebied zijn vooralsnog echter geen subsidies verkregen. Wel

draagt de ontwikkeling van het gebied met betaalbare woningen bij aan de realisatie van het woningbouwprogramma en sluit aan bij het streven om meer sociale huurwoningen in Hengelo toe te voegen. Mochten er subsidiekansen voorbij komen in de nabije toekomst dan wordt gepoogd om een deel van de extra kosten voor dit project op te voeren, maar hier is op het moment van schrijven nog geen concreet zicht op.

Grondopbrengsten

Het college heeft op 28 mei 2024 de sociale grondprijzen vastgesteld en de uitkomsten daarvan per brief met de raad gecommuniceerd (zaak 3727202). De afspraken die hierin zijn vastgelegd zijn overgenomen. Dat wil zeggen dat voor de grondgebonden sociale woningen een kavelprijs is gehanteerd van € 20.000 en bij de gestapelde woningen is per appartement een prijs gehanteerd van € 18.000. Deze bedragen zijn exclusief BTW. De totale opbrengst is daarmee € 380.000 ex BTW.

Hoewel de opbrengsten van deze ontwikkelingen hoger zijn dan de directe kosten, moet worden meegewogen dat we de grond ook zonder extra kosten direct hadden kunnen verkopen aan een geïnteresseerd (gezondheids)bedrijf. In die situatie hadden we meer opbrengst gerealiseerd zonder extra te hoeven investeren. Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie verslechterd het eindresultaat van het project door deze wijziging met € 435.000. Hierbij is de rente in beide gevallen, ten behoeve van de vergelijkbaarheid, gelijk gehouden. Het eindresultaat op contante waarde van de laatst vastgestelde Herzieningen met een gecorrigeerde rente van 0,1 % is namelijk negatief € 5,3 miljoen. Het project in de voorgestelde gewijzigde vorm is € 5,7 miljoen negatief.

Omgeslagen naar wooneenheden betekent de voorgestelde aanpassing van het project daarom dat we als gemeente € 21.750 per woning bijdragen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Fasering en parameters

Welbions heeft met de bestaande bewoners reeds een informatiebijeenkomst gehouden. De bedoeling is dat er snel gestart wordt met het proces om te komen tot de realisatie.

In de grondexploitatie is gerekend met de parameters die raad heeft vastgesteld voor 2024. Alleen de rente is afwijkend: hiervoor is gerekend met 0,1 % rente. Aangezien het besluit tot renteverlaging al is genomen in de Kadernota en reeds verwerkt is in de Begroting. Voor de vergelijking met de oorspronkelijke grondexploitatie wordt daarom de rentecomponent apart geduid, zie ook de opmerking hierover bij de alinea hiervoor.