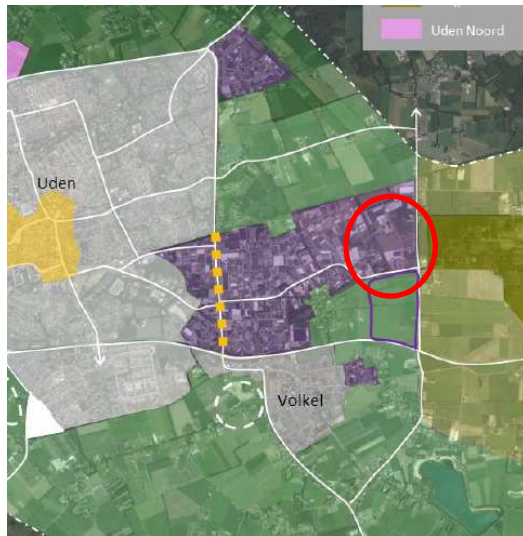


Zaaknummer 25674–2022

Bijlage 4i: Grondexploitatie HOOGVELD



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: Hoogveld



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog uit te geven/te leveren

Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie bedrijfsterrein
 Totale oppervlakte: ca. 42 hectare
 Uitgeefbaar: ca. 33 hectare

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
 Planvorming: Geheel bouw- en woonrijp, nog 4 bedrijfskavels uit te geven
 Risicoprofiel: **Laag**

Toelichting plan

De grondexploitatie Hoogveld betreft bedrijfskavels gelegen aan Jagersveld en aan een deel van de Bovenstraat tussen de Osseweg en Jagersveld. Een deel van de kavels zijn zichtbaar vanaf de Zeelandsdijk. Aan de andere kant van de Zeelandsdijk is het westelijke deel van de Vliegbasis Volkel. In 2003 is deze grondexploitatie vastgesteld. Het gebied is uiteindelijk uitgroeid tot een gebied van in totaal circa 42 hectare groot waarvan circa 33 hectare uit te geven. De diversiteit qua oppervlakte van een kavel is groot. Aan de zijde van de Zeelandsdijk liggen kavels vanaf circa 2.200m², terwijl de rest van het bedrijventerrein bestaat uit grote kavels tot 4,8 hectare aaneengesloten.

Hoogveld dankt zijn naam aan het feit dat het ten tijde van het gebruik als landbouwgrond, de naam kreeg van de specifieke ligging, namelijk hoger gelegen. Met die aanduiding wist men destijds in agrarische kringen ook meteen welke teelt er mogelijk was. Het bedrijventerrein Hoogveld wordt beschouwd als een uitbreiding van het bedrijfsterrein Goorkens. Hoogveld is vanaf 2002 ontwikkeld, omdat de behoefte aan nieuw bedrijventerrein hoog was en er sprake was van lange wachtlijsten van ondernemers. Dit had ook te maken met het feit dat aan een deel van het bestemmingsplan Goorkens goedkeuring was onthouden.

In 2002 is het eerste bestemmingsplan voor dit gebied vastgesteld. De eerste verkoop heeft in datzelfde jaar plaatsgevonden. In de jaren daarna werden er steeds kavels verkocht met een flinke dip in de jaren 2011 en 2012 als gevolg van de economische crisis. In 2013 is een nieuw bestemmingsplan, samen met het bedrijventerrein Goorkens, vastgesteld. Het tot dan toe geldende

bestemmingsplan was, net als dat van Goorkens, meer dan 10 jaar oud. Met deze slag konden de bestemmingsplannen afgestemd worden op gewijzigde omstandigheden. De opbouw van de milieucategorieën in beide bedrijfsterreinen zijn op elkaar afgestemd, ingedeeld in zones. In 2021 zijn de laatste kavels in het gebied verkocht en afgenomen.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2021:	31.080 m ²
Uitgegeven in 2021:	31.080 m ² -/-
Nog uit te geven per 1-1-2022:	0 m ²

Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteed vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021:	€ 2.252.036
Kosten 2020:	€ 74.722 +/+
Winstneming 2021:	€ 1.890.000 +/+
Opbrengsten 2021:	€ 4.295.256 -/-
Boekwaarde 1-1-2022:	€ - 78.498

Winstneming

Reeds genomen winst t/m 2021:	€ 18.110.625
Verwachte nog te nemen winst:	€ 19.000

Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

Hoogveld	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2022	2022	0 jaar
Verwerving, sanering en sloop	€ 11.540.014	€ 11.540.139	€ 125
Bouw- en woonrijpmaken	€ 2.916.922	€ 2.916.922	€ 0
Plankosten	€ 1.321.584	€ 1.321.584	€ (0)
Diversen	€ 38.305	€ 38.305	€ (0)
Rentekosten	€ 8.255.008	€ 8.247.708	€ (7.300)
Totale kosten	€ 24.071.833	€ 24.064.657	€ (7.176)
Grondopbrengsten	€ 41.828.023	€ 41.823.980	€ (4.043)
Overige opbrengsten	€ 283.546	€ 333.037	€ 49.491
Totale opbrengsten	€ 42.111.569	€ 42.157.017	€ 45.448
Faseringskosten	€ (32.938)	€ -	€ 32.938
Winstneming t/m 2020	€ 16.220.625	€ 16.220.625	€ -
Eindwaarde voor winstneming 2021	€ 1.852.049	€ 1.871.735	€ 19.686
NCW voor winstneming 2021	€ 1.780.131	€ 1.906.150	€ 126.019
Winstneming 2021 nominaal		€ 1.890.000	
Cijfers na winstneming 2021:			
Eindwaarde (winst)		€ 19.686	
Netto Contante Waarde per 1-1-2022		€ 19.300	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

De uitgifte en afname van de laatste kavels is sneller verlopen dan waar in het MJP 2021 van is uitgegaan. In verband met de aanpassing van de rente van 2,56% naar 1,83% zijn de negatieve rentekosten (voordeel voor exploitatie i.v.m. negatieve boekwaarde) desondanks gedaald.

Laatste stand van zaken

De laatste kavels in het gebied zijn zoals eerder vermeld inmiddels uitgegeven. Het gebied is volledig bouwrijp. De verwachting is dat het complex bij het MJP 2023 zal kunnen worden afgesloten.