

Zaaknummer 25674–2022

Bijlage 4e: Grondexploitatie UDEN–NOORD I



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in rode cirkel: UN I

Plan op hoofdlijnen

Type plan:	Uitbreidingslocatie ziekenhuis Bernhoven en woningbouw
Totale oppervlakte:	ca. 31 ha
Uitgeefbaar:	ca. 19 ha

Huidige status:	Bouwgrond in exploitatie
Planvorming:	Kamer 2 en 3: kavels uitgeven + woonrijp maken. Kamer 4: moet nog geheel ontwikkeld worden incl. aanpassing bestemmingsplan.
Risicoprofiel:	Gemiddeld

Uitgebreidere toelichting

Het plangebied ligt aan de noordkant van Uden bij de afslag Uden–Noord van de A50. Het plangebied vormt als het ware een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Uden, die fysiek scherp begrensd wordt door de Rondweg en het natuurgebied de Maashorst.

In december 2000 heeft Ziekenhuis Bernhoven het streven kenbaar gemaakt om de bestaande locaties in Oss en Veghel te verlaten en vervangende nieuwbouw te plegen op één nieuwe locatie, die centraal is gelegen in het verzorgingsgebied Oss–Uden–Veghel. Deze ontwikkeling paste binnen het provinciaal ruimtelijk ontwikkelingskader dat voor dit gebied geldt. Voor dit gebied is een ontwikkeling voorzien als hoogwaardige entree, waar behalve autoafhankelijke bedrijvigheid ook dienstverlening en wonen een plek kan krijgen in samenhang met landschapontwikkeling. Op 9 januari 2006 heeft de Raad van Bestuur van Ziekenhuis Bernhoven besloten dat de locatie Uden–Noord als meest geschikte locatie in aanmerking komt voor de vestiging van Ziekenhuis Bernhoven. Om dit plan mogelijk te maken hebben vanaf 2006 diverse grondaankopen plaatsgevonden.

Bij proefsleufonderzoeken in 2007 zijn meerdere archeologisch interessante vindplaatsen gevonden wat heeft geleid tot grootschalig archeologische opgravingen. Er is een Romeinse nederzetting blootgelegd uit de vroege en midden–Romeinse tijd. Verder zijn er ook vondsten uit de late bronstijd of vroege ijzertijd gedaan. Los van de historische waarde van de vondsten had dit grote financiële impact op het project.

Het bestemmingsplan voor dit gebied is in 2009 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de nieuwbouw van Ziekenhuis Bernhoven met mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen mogelijk gemaakt evenals woongebied aan de noord- en oostzijde van Ziekenhuis Bernhoven (Park Maas-horst). De woongebieden zijn in dit bestemmingsplan als "uit te werken" opgenomen. Begin 2014 is het 1e uitwerkingsplan voor de woningbouw (Kamer 1) vastgesteld en het gebied is bouwrijp gemaakt. Hierna is de verkoop gestart, het eerste kavel is eind 2015 verkocht.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2021:	53.710 m2
Uitgegeven in 2021:	24.775 m2 -/-
<u>Afronding/meetverschillen</u>	<u>362 m2 -/-</u>
Nog uit te geven per 31-12-2021:	28.572 m2

Koopovereenkomsten gesloten, nog te leveren: 1.989 m2

Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteed vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021:	€ 20.099.682
Kosten 2021:	€ 969.764 +/-
<u>Opbrengsten 2021:</u>	<u>€ 7.718.853 -/-</u>
Boekwaarde 1-1-2022:	€ 13.350.593

Winstneming

Grex is verlieslatend, derhalve geen winstneming mogelijk.

Het verwachte verlies is afgedekt middels de Voorziening Exploitatierisico's tegen de netto contante waarde per 1-1-2022.

Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

Uden Noord I	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Vershil
Verwacht eindjaar	2024	2025	+ 1 jaar
Verwerving, sanering en sloop	€ 26.394.531	€ 26.316.331	€ (78.200)
Bouw- en woonrijpmaken	€ 7.295.866	€ 7.390.841	€ 94.975
Plankosten	€ 6.893.734	€ 6.941.501	€ 47.767
Diversen	€ 187.305	€ 188.318	€ 1.013
Rentekosten	€ 7.617.440	€ 7.201.281	€ (416.159)
Totale kosten	€ 48.388.876	€ 48.038.272	€ (350.604)
Grondopbrengsten	€ 37.080.193	€ 37.984.291	€ 904.098
Overige opbrengsten	€ 1.623.718	€ 1.647.179	€ 23.461
Totale opbrengsten	€ 38.703.911	€ 39.631.470	€ 927.559
Faseringskosten	€ (33.208)	€ 25.931	€ 59.139
Eindwaarde (verlies)	€ (9.651.758)	€ (8.432.733)	€ 1.219.025
NCW per 1-1-2022 (verlies)	€ (8.916.732)	€ (7.790.541)	€ 1.126.191

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

De post saneringskosten is voor een groot gedeelte afgeraamd. Het per 1-1-2022 resterende budget voor het bouw- en woonrijpmaken is geïndexeerd en de plankosten zijn aangepast. De daling van de post rentelasten komt mede door de verlaging van de rente van 2,56% tot 1,83%.

De hogere opbrengst uit grondverkoop komt door de nieuwe grondprijzen, zoals door de Taxatie-commissie geadviseerd, en zoals die door de gemeenteraad op 24 maart 2022 is vastgesteld..

Laatste stand van zaken

De verkoop van de kavels in Park Maashorst Kamer 2 en 3 loopt voorspoedig. In 2021 zijn al een aantal kavels geleverd aan de kopers. Inmiddels zijn nagenoeg alle kavels verkocht. De bouw loopt voorspoedig en de eerste woning is, bij het schrijven van deze tekst, opgeleverd.

De prijsvraag voor nieuwe woonvormen in Kamer 4 heeft plaatsgevonden. Living Lab Maashorst is als winnaar geselecteerd en met die partij wordt hun plan verder uitgewerkt. De marktuitvraag voor het deel dat door een projectontwikkelaar ontwikkeld gaat worden heeft door het Didam-arrest wat vertraging opgelopen. Voor geheel kamer 4 zijn we gestart met de voorbereiding voor het nieuwe bestemmingsplan. We verwachten dat eind 2022 ter inzage te leggen.