

Zaaknummer 25674-2022

Bijlage 10: Samenvatting MJP 2022

Inleiding

Voor u ligt het MeerjarenPerspectief (MJP) 2022 van het grondbedrijf van de voormalige gemeente Uden. Het MJP dient als toelichting op de ontwikkelingen binnen de grondbedrijfsfunctie van de gemeente. Het gemeentebestuur heeft met het MJP de beschikking over een integraal financieel beeld, waartegen nieuwe investeringsbeslissingen of nieuw beleid op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden afgewogen. In het MJP wordt een toelichting gegeven op de door de raad vast te stellen (geactualiseerde) grondexploitaties, worden de risico's van het grondbedrijf in beeld gebracht en wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid.

Alle exploitatieberekeningen zijn per 1-1-2022 geactualiseerd, waarbij alle beschikbare informatie en inzichten zijn verwerkt. De gepresenteerde cijfers leveren hiermee het best mogelijke inzicht dat op dit moment te geven is. Met de gevolgen van de oorlog in de Oekraïne is geen rekening kunnen houden. De grondexploitaties en de verwerking ervan in de gemeentelijke administratie had op dat moment al plaatsgevonden.

Terugblik 2021

Als het gaat over de gerealiseerde verkopen valt voor 2021 vooral het aantal verkochte m2 bedrijfsterrein op ten opzichte van de raming.

In de volgende tabel de raming van 2021 per type bouwgrond met daarnaast de realisatie:

	Geraamd voor 2021 in gex MJP 2021			Werkelijk			Verschil		
	m2	€	€/m2	m2	€	€/m2	m2	€	€/m2
Woningbouw	27.177	8.108.800	298	25.743	7.868.642	306	-1.434	-240.158	€ 7
Bedrijfsterrein	13.126	2.029.835	155	34.660	4.791.051	138	21.534	2.761.216	-16
Commerciële functies	0	0	nvt	0	0	nvt	0	0	nvt
Maatschappelijke functies	700	115.500	165	0	0	0	-700	-115.500	-165
Verkoop ruil-/restgronden	991	49.550	50	982	47.700	49	-9	-1.850	-1
Totaal	41.994	10.303.685	245	61.385	12.707.393	207	19.391	2.403.708	124

Er zijn naast de verkochte én geleverde kavels ook nog kavels waarop reeds overeenkomsten gesloten zijn maar die nog geleverd moeten worden. Die tellen pas mee bij de gerealiseerde verkopen ná levering.

Voor wonen gaat het om 4.998 m2 in de secties 2 en 3 van Park Maashorst betreft het 4.998m2 voor een totaalbedrag van € 1.545.183,- .

Voor bedrijfsterreinen gaat het om 3.809 m2 in het plan Goorkens voor een totaalbedrag van € 580.301,- dat in 2022 geleverd gaat worden.

Het geld dat in lopende grondexploitaties is geïnvesteerd, de boekwaarde, is afgenomen. De belangrijkste reden hiervoor is de hoge opbrengsten bij de bedrijfsterreinen waar in verhouding beperkt kosten zijn gemaakt. In de volgende tabel is het verloop van de boekwaarde voor de Bouwgronden In Exploitatie (BIE) zichtbaar.

Verloop boekwaarde 2021 BIE's		
Boekwaarde 1-1-2021		€ 47.058.765
+/+ Kosten 2021:		
Aankopen, sanering en sloop	€ 80.809	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 979.574	
Rente	€ 1.065.928	
Plankosten en overige	€ 945.961	
sub		€ 3.072.272
-/- Opbrengsten 2021		
Verkopen	€ 12.707.395	
Bijdrage van derden	€ 134.550	
sub		€ 12.841.945
+/+ Winstneming 2021		€ 2.363.000
-/- Verliescompensatie 2021		€ 9.573.937
Boekwaarde 31-12-2021		€ 30.078.154

De uitgifte van Park Maashorst Kamer 2 + 3 verloopt voortvarend. Door het verwerven van het perceel Ruitersweg 1 is ook het ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan de Ruiter niet meer aan de orde. De verwachting is dat nog in 2022 de eerste grondverkoop zullen plaatsvinden. De voorbereidingen voor het bouwrijpmaken zijn inmiddels in gang gezet. Voor het gebied Eikenheuvel zullen verdere overleggen met de in het gebied aanwezige marktpartijen plaatsvinden om te komen tot één integrale ontwikkeling van het totale gebied.

In de bijlages 4a t/m 4k wordt een beknopte toelichting per plangebied gegeven.

Actualisatie MJP 2022

De rente, welke op een voorgeschreven wijze berekend wordt, daalt ten opzichte van MJP 2021, van 2,56% naar 1,83%. Dit heeft een positief effect op de doorrekening, met name bij de langer lopende plannen. De gehanteerde parameter voor kostenstijging is gelijk gebleven: 2% per jaar vanaf 2022. Als parameter voor de opbrengstenstijging wordt voor de grexen in de kern Uden uitgegaan van 2%.

De grondprijzen zijn gebaseerd op overeenkomsten/afspraken voor zover deze al gesloten/gemaakt waren en voor de rest op het Grondprijsbeleid 2022, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2022. Voor de planning van de gronduitgifte is gekeken naar in welke fase het plan qua bestemmingsplan zit, een inschatting van de vraag en welke werkzaamheden gedaan moeten worden voor er uitgegeven kan worden.

Verder is per grondexploitatie gekeken of er specifieke wijzigingen aan de orde waren en deze zijn vervolgens verwerkt. Alle mutaties samen hebben geleid tot de volgende cijfers MJP 2022 voor winstneming 2021 in vergelijking met MJP 2021 na winstneming 2020:

	Grondexploitatie	MJP 2021 NCW	MJP 2022 NCW	Vershil
44	Goorkens	€451.588	€447.311	(€4.277)
45	Hoevenseweg	€190.840	€194.872	€4.032
64	Hoenderbos / Velmolen	€1.167.087	€1.274.827	€107.740
65	De Ruiter	€323.839	€1.619.433	€1.295.594
67	Uden-Noord I	(€8.916.732)	(€7.790.541)	€1.126.191
68	Uden-Noord II	(€1.687.525)	(€1.672.546)	€14.979
72	Velmolen-Oost	€802.522	€799.636	(€2.886)
74	Elkenheuvel	€3.606.202	€242.604	(€3.363.598)
78	Hoogveld	€1.780.131	€1.906.150	€126.019
79	Hoogveld-Zuid	€1.352.923	€2.210.891	€857.968
87	Spechtenlaan 2e fase	(€88.397)	(€110.850)	(€22.453)
		-€ 1.017.522	-€ 878.213	€ 139.309

In 2021 is bij 5 grondexploitaties (verplicht) winstgenomen, voor een totaalbedrag van € 2.363.000. Dit is deels gestort in de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf en deels in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Bij de vorige jaarrekening is de verlieslatende grondexploitatie Herstructurering Loopkant-Liessent afgesloten. Voor twee verliescomplexen (Uden Noord I en II) is het resultaat verbeterd. Spechtenlaan 2^e fase is verslechterd. Per saldo is er een verbetering van € 1.118.717. Eind vorig jaar zat er, na de afsluiting van Herstructurering Loopkant-Liessent, nog € 10,7 miljoen in de voorziening, per einde 2021 is dit € 9,6 miljoen.

Het saldo per eind 2021 van de ABR (€ 12,6 miljoen) is ruim voldoende om de geactualiseerde risico's van het grondbedrijf, ingeschat op € 7,2 miljoen, op te vangen.