

**Gehanteerde uitgangspunten bij actualisatie grondexploitaties 2022 (met 2021 ervoor)**

**MJP 2022**

**Algemeen**

Het betreft de volgende uitgangspunten:

1. Een rentepercentage van 2,56 %; ( conform voorschriften BBV );
2. De disconteringsvoet is gelijk aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone: 2%. ( conform voorschriften BBV );
3. Een kostenstijging voor de nog te maken kosten van 2,0% per jaar vanaf 1-1-2021 wat aansluit bij landelijke prognoses en relevante indexcijfers;
4. Een opbrengstenstijging voor de nog te realiseren opbrengsten voor wonen kern Uden van 1,5%, voor de kernen Volkel en Odiliapeel 0,5% en voor bedrijfsterreinen 1,0% per jaar vanaf 1-1-2022 wat aansluit bij landelijke prognoses en relevante opbrengstenstijgingscijfers; Er is geen grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar waar een ander uitgangspunt voor geldt;
5. Plankosten bij aanvang exploitatie volgens de normering van minimaal 35 % van de kosten van bouwrijp maken met een minimum van € 7.150 ( prijspeil 2021) per woning of equivalent daarvan. Door de gewijzigde marktomstandigheden en de invoering van de omgevingsdialoog is extra inzet nodig om afzet te bewerkstelligen. Hierdoor is veelal een hoger budget nodig, dat per plangebied nader wordt beoordeeld en aangegeven in de toelichting daarvan;
6. Uitgifte woningbouw: ca. 27.177 m<sup>2</sup> voor 2021 binnen grondexploitaties; gemiddeld ca. 30.175 m<sup>2</sup> per jaar voor 2022 t/m 2025 en vanaf 1-1-2026 ca. 19.000 m<sup>2</sup> per jaar; hierbij is ook rekening gehouden met uitgiften van

**Algemeen**

Het betreft de volgende uitgangspunten:

1. Een rentepercentage van 1,83%; ( conform voorschriften BBV );
2. idem
3. Een kostenstijging voor de nog te maken kosten van 2,0% per jaar vanaf 1-1-2022 wat aansluit bij landelijke prognoses en relevante indexcijfers;
4. Een opbrengstenstijging voor de nog te realiseren opbrengsten voor wonen in de kernen Uden van 2% en ook voor bedrijfsterreinen 2,0% per jaar vanaf 1-1-2022 wat aansluit bij landelijke prognoses en relevante opbrengstenstijgingscijfers; Er is geen grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar waar een ander uitgangspunt voor geldt;
5. Voor de lopende grondexploitaties zijn de per 1-1-2022 resterende budgetten verhoogd met circa 2,5%. Voor Eikenheuvel, is gelet op de specifieke omstandigheden (deels toepassen kostenverhaalmethodiek), de plankostenscan van de rijksoverheid toegepast. Voor de Ruiter is n.a.v. de inpassing van de gronden die in 2021 zijn aangekocht een globale inschatting gemaakt van het resterend benodigd budget.
6. Uitgifte woningbouw: ca. 60.000 m<sup>2</sup> voor 2022 binnen grondexploitaties; voor de jaren 2023 t/m 2027 komt de gemiddelde uitgifte uit op circa 16.000 per jaar. Binnen Eikenheuvel is daarnaast uitgangspunt dat de grond

particuliere gronden door marktpartijen; (Met de planning is rekening gehouden met langdurige bestemmingsplanprocedures);

van de marktpartijen (uitgeefbaar 39.880 m<sup>2</sup>) middels explotatiebijdrage zal worden verhaald. Gemiddeld komt dit voor de periode 2024 t/m 2027 neer op gemiddeld 9.970 m<sup>2</sup> per jaar. (Met de planning wordt nog steeds rekening gehouden met langdurige bestemmingsplanprocedures);

7. Een gedifferentieerd gemiddelde woningbouw grondprijs per locatie/-complex, mede gebaseerd op de in december 2020 uitgevoerde taxaties, zoals opgenomen in raadsbesluit van 4 maart 2020;
7. Een gedifferentieerd gemiddelde woningbouw grondprijs per locatie/ grondexploitatie, mede gebaseerd op het in december 2021 uitgebrachte advies van de Taxatiecommissie. Deze prijzen zijn opgenomen in het raadsbesluit van 24 maart 2022;
8. Uitgifte bedrijfsterreinen: voor 2021 een raming van 13.126 m<sup>2</sup> (op basis van afspraken / reserveringen) en voor het jaar 2022 25.385 m<sup>2</sup> voor de terreinen Hoogveld en Goorkens. Voor Hoogveld-Zuid vanaf 2022 30.500 m<sup>2</sup> per jaar;
8. Uitgifte bedrijfsterreinen: voor 2022 is de oppervlakte van de nog af te nemen kavel in Goorkens geraamd. Dit gaat om een kavel van 3.809 m<sup>2</sup>. Voor het gebied Hoogveld-Zuid is uitgangspunt dat de in totaal uit te geven oppervlakte van afgerond 122.000 m<sup>2</sup> in de jaren 2023 t/m 2026 zal worden uitgegeven. Dit komt neer op een gemiddelde van afgerond 30.500 m<sup>2</sup> per jaar.
9. Een grondprijs voor bedrijfsterreinen op basis van een staffel. De meer-meters steeds tegen een lagere prijs/m<sup>2</sup>. Op basis van de eind 2020 uitgevoerde taxatie. Raadsbesluit grondprijsbeleid 2021 op 4 maart 2021;
9. Een grondprijs voor bedrijfsterreinen op basis van een staffel. De meer-meters steeds tegen een lagere prijs/m<sup>2</sup>. Basis van de berekening is het advies van de Taxatiecommissie dat in december 2021 is uitgebracht en is opgenomen in het raadsbesluit van 24 maart 2022.
10. Ten behoeve van de marktconforme grondprijsdifferentiatie heeft het College een mandaat van 25% ten opzichte van de opgenomen gemiddelde grondprijs in de laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie; dit mandaat geldt ook voor de afzonderlijk door de raad vastgestelde sociale grondprijs;
10. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2021;
11. Storting in bestemmingsreserve op basis van daadwerkelijk verkochte en nog te verkopen m<sup>2</sup> bouwterrein ten laste van de exploitaties, te weten: € 14,90 per m<sup>2</sup> in Reserve Bovenwijkse Voorzie-
11. Storting in bestemmingsreserve op basis van daadwerkelijk verkochte en nog te verkopen m<sup>2</sup> bouwterrein ten laste van de exploitaties van de v.m. gemeente Uden, te weten:

ningen; indien een exploitatie negatief wordt vervallen deze stortingen geheel of gedeeltelijk. De daadwerkelijke stortingen die in enig kalenderjaar worden gedaan, worden volgens het in 2016 geactualiseerde BBV gezien als tussentijdse winstnemingen en moeten derhalve passen binnen de geldende spelregels voor tussentijdse winstnemingen in de grondexploitatie. Deze toets wordt jaarlijks gedaan;

€ 14,90 per m2 in Reserve Bovenwijkse Voorzieningen; indien een exploitatie negatief wordt vervallen deze stortingen geheel of gedeeltelijk. De daadwerkelijke stortingen die in enig kalenderjaar worden gedaan, worden volgens het in 2016 geactualiseerde BBV gezien als tussentijdse winstnemingen en moeten derhalve passen binnen de geldende spelregels voor tussentijdse winstnemingen in de grondexploitatie. Deze toets wordt jaarlijks gedaan;

12. Overige tussentijdse over 2020 is genomen met inachtneming van de BBV-voorschriften. De gehanteerde methode is de "percentage-of-completion-methode". Als op basis van de herziene cijfers in eerdere jaren achteraf teveel winst is genomen, wordt dit teveel gecorrigeerd als negatieve winstneming;

12. Overige tussentijdse winstneming over 2020 is genomen met inachtneming van de BBV-voorschriften. De gehanteerde methode is de "percentage-of-completion-methode". Als op basis van de herziene cijfers in eerdere jaren achteraf teveel winst is genomen, wordt dit teveel gecorrigeerd als negatieve winstneming;

13. Voor de overige gronden (MVA) is eind december 2020 een taxatie uitgevoerd. Deze waarden zijn aangehouden

13. Voor de overige gronden (MVA) is eind december 2020 een taxatie uitgevoerd. Deze waarden zijn aangehouden. Eind 2022 zullen nieuwe taxaties plaatsvinden

#### **Meer specifiek**

Met in achtneming van bovenstaande algemene uitgangspunten zijn de exploitaties herzien met als startbedrag de boekwaarde per 1-1-2021 (conform jaarrekening 2020). In overleg met de projectleiders is beoordeeld wanneer in welke plangebieden gelet op de huidige marktsituatie de geprognosticeerde gemeentelijke m2 naar verwachting afgezet zullen worden. Dit geldt voor zowel de woningbouwterreinen als de bedrijfsterreinen. Dit heeft geleid in sommige gevallen tot de nieuwe einddata voor de diverse exploitaties. Voor de exploitaties waarbij nog geen schetsverkaveling beschikbaar is ( zoals Eikenheuvel en Hoogveld-Zuid ) is deels met kengetallen gerekend.

#### **Meer specifiek**

Met in achtneming van bovenstaande algemene uitgangspunten zijn de exploitaties herzien met als startbedrag de boekwaarde per 1-1-2022 (conform jaarrekening 2021 ). In overleg met de projectleiders is beoordeeld wanneer in welke plangebieden gelet op de huidige marktsituatie de geprognosticeerde gemeentelijke m2 naar verwachting afgezet zullen worden. Dit geldt voor zowel de woningbouwterreinen als de bedrijfsterreinen. Dit heeft in sommige gevallen geleid tot de nieuwe einddata voor de diverse exploitaties. Omdat in de grondexploitatie nog diverse (deel)projecten nog moeten worden uitgewerkt, zijn indien nodig bedragen geraamd op basis van kengetallen.) is deels met kengetallen gerekend.

1. Op basis van de herzieningen is opnieuw een prognose gemaakt van de te

1. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2021

verwachten (tussentijdse )  
winstnemingen waarbij de  
begrotingsvoorschriften ( BBV) in acht  
zijn genomen.

#### **Bepalen afdrachten aan dan wel bijdragen van de Algemene Dienst**

Voor het bepalen van de afdrachtprognoses gelden ook in acht te nemen uitgangspunten. Ook deze zijn eerder gehanteerd.

Het gaat hierbij om:

1. Eventuele ( tijdelijke ) aanvulling van bestemmingsreserves tlv de ABR indien dat nodig is; dit is nu binnen de meerjarenbegrotingsperiode tot en met 2025 **per saldo** niet aan de orde door investeringen zoveel mogelijk af te stemmen op de beschikbare ruimte in de bestemmingsreserves.
2. Treffen van (aanvullende) voorziening ivm lagere marktwaarde dan boekwaarde bij percelen / opstallen die nog niet in exploitatie zijn genomen conform het BBV; dit betreft de Voorziening Herwaardering (VHW);
3. Treffen van een ( aanvullende ) voorziening conform het BBV voor de exploitaties waarbij sprake is van een gecalculeerd nadelig eindsaldo; dit geldt voor 4 exploitaties en betreft de Voorziening Exploitatie Nadelen (VEN);

#### **Eindresultaat**

Na toepassing van bovenstaande uitgangspunten resulteren in principe de bedragen die op termijn als incidentele afdracht vanuit de ABR van het grondbedrijf aan de AD geprognosticeerd kunnen worden. Voorafgaand aan deze mogelijke afdrachten zullen eerst de dan aanwezige risico's binnen het grondbedrijf worden beoordeeld teneinde te bepalen of er voldoende risicobuffer (weerstandsvermogen) binnen het grondbedrijf beschikbaar is. Met daarnaast aandacht voor de VpB-verplichting m.i.v. 2016 en niet te verhalen kosten op initiatieven van derden. Indien noodzakelijke aanvullingen van de VHW en / of VEN niet vanuit de ABR grondbedrijf kunnen, vinden deze plaats

#### **Bepalen afdrachten aan dan wel bijdragen van de Algemene Dienst**

Voor het bepalen van de afdrachtprognoses gelden ook in acht te nemen uitgangspunten. Ook deze zijn eerder gehanteerd.

Het gaat hierbij om:

1. Eventuele tijdelijke aanvulling van bestemmingsreserves tlv de ABR indien dat nodig is; dit is nu binnen de meerjarenbegrotingsperiode tot en met 2026 **per saldo** niet aan de orde door investeringen zoveel mogelijk af te stemmen op de beschikbare ruimte in de bestemmingsreserves.
2. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2021
3. Treffen van een ( aanvullende ) voorziening conform het BBV voor de exploitaties waarbij sprake is van een gecalculeerd nadelig eindsaldo; dit geldt voor 3 exploitaties en betreft de Voorziening Exploitatie Nadelen (VEN);

#### **Eindresultaat**

Gelijk aan uitgangspunt MJP 2022.

ten laste van de exploitatie of reserves van de  
AD. Met de huidige stand van de ABR  
(grondbedrijf) is dit nu niet van toepassing.

21 maart 2020

3 mei 2022