



19.889230



RAADSADVIES

Zaakdossier: D00143389

raadsadvies

2019/13414	
Auteur	: N.J.A.M. van Vugt
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Nicole.Vugt@uden.nl
Port.	: M. Prinssen

Effect op de begroting

☒ Ja ☐ Nee

Onderwerp

Grondexploitaties Hoogveld-Zuid en Eikenheuvel

Advies

1. De grondexploitatie Hoogveld-Zuid met bijbehorende 1^e exploitatieopzet conform bijlage 1 vast te stellen;
2. De grondexploitatie Eikenheuvel met bijbehorende 1^e exploitatieopzet conform bijlage 2 vast te stellen.

Inleiding

Al in eerdere jaren heeft u ingestemd om te starten met de voorbereiding voor de grondexploitaties Hoogveld-Zuid en Eikenheuvel. Dit voorstel gaat om de vervolgstap: het vaststellen van de grondexploitaties zodat de gebieden daadwerkelijk ontwikkeld kunnen worden.

Beoogd effect

Beschikbaar maken van nieuwe kavels voor bedrijven en woningen en daarnaast voldoen aan de regelgeving met betrekking tot waardering gronden voorheen geclassificeerd als Niet In Exploitatie Genomen Gronden.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel betreft een procesvoorstel waardoor deze paragraaf niet van toepassing is. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van concrete uitvoeringsvoorstellen.

Argumenten

1.1. / 2.1. Er is behoefte aan beschikbare kavels

De laatste beschikbare kavels op de bestaande bedrijfsterreinen zijn nagenoeg allemaal in optie, gereserveerd of in overeenkomst. Er zijn zelfs reservekandidaten voor kavels waardoor de behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein zeer gewenst is. Bij woningbouw is er minder aanbod dan vraag.

Daar wordt met name aangelopen tegen langere bestemmingsplanprocedures waardoor op tijd opstarten van groot belang is om een continue stroom aan te kunnen bieden.

1.2./2.1. Beide locaties zijn aangemerkt als uitbreidinglocaties in Omgevingsvisie Uden 2015

Voor beide locaties geldt dat deze al langere tijd in beeld zijn als toekomstige uitbreidingslocaties. De gronden zijn al langere tijd in bezit in afwachting van het juiste ontwikkelmoment. Dat moment is nu aangebroken.

1.3./2.3. Niet vaststellen van een grondexploitatie betekent afboeken

Beide locaties waren voorheen aangemerkt als Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). In 2016 is regelgeving voor dit type gronden gewijzigd. Gronden waarvoor geen grondexploitatie is vastgesteld moeten sindsdien gewaardeerd worden tegen kostprijs of lagere marktwaarde onder de Materiële Vaste Activa. Voor ex-NIEGG's is een overgangstermijn van maximaal 4 jaar. Dit houdt in dat uiterlijk 31-12-2019 een grondexploitatie moet worden vastgesteld óf dat de grond afgewaardeerd wordt naar huidig gebruik: agrarisch. Dit gaat voor beide locaties over een bedrag van circa € 5 miljoen bovenop de gevormde verliesvoorziening (zie Financiën).

Kanttelingen

1.1./2.1. Exploitatiebegroting is grotendeels op normen gebaseerd

Hoewel de voorbereidingen voor Hoogveld-Zuid verder gevorderd zijn dan de voorbereidingen van Eikenheuvel zijn er bij beide grondexploitaties veel zaken die nog nader moeten worden uitgewerkt. Dit heeft tot gevolg dat voor die onderdelen uitgegaan is van normen in de voorliggende 1^e exploitatiebegroting. Bij nadere uitwerkingen worden deze vervangen door gerichtere ramingen. Bij het opstellen van de jaarrekening 2019 / het MeerJarenPerspectief (MJP) 2020 van het grondbedrijf zal de eerste herziening plaatsvinden. Wanneer de grondexploitaties vastgesteld worden zal in de risicoparagraaf rekening worden gehouden met mogelijke nadelen.

1.1./2.1. Eerste ramingsopzet wordt aangehouden bij bepalen Vennootschapsbelasting

De in de grondexploitaties opgenomen ramingen zijn op basis van een zo realistisch mogelijke in steek gezien de op dit moment bekende gegevens. Deze opzet wordt ook gebruikt voor het bepalen van de toekomstige Vennootschapsbelastingen. Afwijkingen van de raming hebben invloed op de te betalen Vennootschapsbelasting, dit kan zowel positief als negatief zijn. In de eerstvolgende herijking van de risicoparagraaf zal dit meegenomen worden.

Financiën

Hoogveld-Zuid

Boekwaarde is per heden	€ 8.508.885,23
Daarnaast geactiveerde voorbereidingskosten t/m 2018	€ 12.705,70
Deze twee posten worden ingebracht in de vast te stellen grondexploitatie	

De nu opgestelde exploitatiebegroting (zie bijlage 1) geeft een verwacht saldo van € 745.030,- positief op basis van Netto Contante Waarde (NCW) per 1-1-2019.

Conform de in 2016 bepaalde regels is de waarde van deze grond per 2016 bevroren.

Voor het in 2016 verwachtte verlies is een verliesvoorziening gevormd van € 1.763.879,-.

Op basis van de huidige cijfers kan dit helemaal vrijvallen. Dit wordt, wanneer de grondexploitatie vastgesteld wordt, verwerkt bij het opstellen van de jaarrekening 2019 / MJP 2020.

Eikenheuvel

Boekwaarde is per heden	€ 7.026.341,67
Daarnaast geactiveerde voorbereidingskosten t/m 2018	€ 6.753,58
Deze twee posten worden ingebracht in de vast te stellen grondexploitatie	

De nu opgestelde exploitatiebegroting (zie bijlage 2) geeft een verwacht saldo van € 2.462.028,- positief op basis van Netto Contante Waarde (NCW) per 1-1-2019.

Conform de in 2016 bepaalde regels is de waarde van deze grond per 2016 bevroren.
Voor het in 2016 verwachte verlies is een verliesvoorziening gevormd van € 378.262,-.
Op basis van de huidige cijfers kan dit helemaal vrijvallen. Dit wordt, wanneer de grondexploitatie vastgesteld wordt, verwerkt bij het opstellen van de jaarrekening 2019 / MJP 2020.

Communicatie

Conform het protocol besluitvormingsprocessen met financiële consequenties gemeente Landerd en Uden wordt voor dit advies de zware afstemmingsprocedure gevolgd.

Vervolg

Wanneer de grondexploitaties worden vastgesteld zal de verdere uitwerking opgepakt worden. Doel is om in 2020 (Hoogveld-Zuid) / 2021 (Eikenheuvel) de benodigde bestemmingsplannen in procedure te brengen.

Bijlagen

1. 1^e exploitatieopzet Hoogveld-Zuid
2. 1^e exploitatieopzet Eikenheuvel

Uden, 12 november 2019

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

drs. D. van Deurzen

drs. H.A.G. Hellegers