Bijlage 2: Tussentijdse toetsing MJP 2016

Het MJP 2016 is in de raadsvergadering van 7 juli jl. vastgesteld. Bij het opstellen van het MJP 2016 is zoveel mogelijk rekening gehouden met de ontwikkelingen van het eerste kwartaal van 2016 m.b.t. de grondexploitaties van de gemeente Uden. Deze tussentijdse toetsing is een peilstok voor wat er sinds het eerste kwartaal van 2016 is gebeurd. Er is gekeken naar de stand van zaken met betrekking tot geplande verkopen, gemaakte plankosten en overige kosten.

Algemeen beeld

In het MJP 2016 zijn nieuwe prognoses voor wat betreft de ontwikkeling van de woningmarkt bepaald. Op basis hiervan is voor verkoop van grond ten behoeve van woningbouw een taakstelling voor 2016 van bijna 26.000m2 (verdeeld over diverse plangebieden) vastgesteld.
Voor bedrijventerreinen is de prognose 18.000m2 op basis van inschattingen (verdeeld over de bedrijventerreinen Goorkens, Hoogveld en Loopkant Liessent).
Naast de taakstellingen voor woningen en bedrijventerreinen is er voor 2016 een taakstelling van circa 6.200m2 ten behoeve van een commerciële functie (in Uden Noord II).
Het is bij de kavelwinkel en bij de bedrijvencontactfunctionaris merkbaar dat de markt aantrekt. Er zijn diverse opties op kavels genomen en overeenkomsten gesloten. Of dit in 2016 tot verkopen leidt, en vervolgens het behalen van de taakstellingen, is nu nog niet duidelijk. In een aantal gevallen moet er eerst een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Bij een groot deel van de grondexploitaties gaan we voor nu nog uit van het behalen van de taakstelling, bij een paar plangebieden verwachten we deze niet (helemaal) te halen. Dit wordt nader toegelicht bij de betreffende grondexploitatie.

Zoals ook opgenomen in de risicoparagraaf blijft het risico van herverkaveling aanwezig. Voor een paar grondexploitaties (Spechtenlaan, Velmolen Oost en Hoenderbos/Velmolen) zijn, mede door toevoeging van sociale woningbouw, mogelijke herverkavelingen aan de orde. Dit kan gaan om wijzigingen in type woningen en/of hoeveelheid uitgeefbare m2 grond. Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht en is nog niets concreet te melden.

Stand van zaken per grondexploitatie

Goorkens

De geplande verkopen voor 2016 zijn op dit moment nog niet gerealiseerd. Naar verwachting wordt circa 2.000m2 te weinig gerealiseerd, dit wordt doorgeschoven naar 2017. Op andere onderdelen wordt geen afwijking verwacht.

Hoogveld

Op dit moment zijn de geplande verkopen nog niet gerealiseerd. De verwachting is dat de taakstelling voor 2016 gerealiseerd gaat worden. Ook op andere onderdelen worden geen afwijkingen verwacht.

Herstructurering Loopkant Liessent

De geplande verkopen voor 2016 worden naar verwachting niet gerealiseerd. Voor 1 locatie is een lagere grondopbrengst te verwachten omdat door aanwezigheid van kabels en leidingen een kleiner deel bebouwd kan worden. Naar verwachting wordt circa 3.000m2 te weinig gerealiseerd, dit wordt doorgeschoven naar 2017/2018. Tevens wordt de verwachte opbrengst van de beperkter uit te geven locatie naar beneden bijgesteld met circa € 100.000,-.

Hoogveld-Zuid-Noord

Voor deze grondexploitatie worden geen afwijkingen verwacht t.o.v. MJP 2016.

Hoenderbos/Velmolen

- *Planning grondverkoop:*

In 2016 zijn ter hoogte van Stalreep 1500m2 te verkopen grond. Het gaat om de bouw van een 8-tal woningen uit een bouwclaim met Dura Vermeer. Inmiddels is overeenstemming over deze grond bereikt. In verband met een bestemmingsplanprocedure wordt deze grond naar verwachting in 2017 verkocht. De geplande verkoop wordt daarom 1 jaar naar achteren verschoven.

- *Bijkomende kosten verwerving:*

De externe plankosten die geraamd zijn t.b.v. de cassatieprocedure i.v.m. onteigening zijn hoger dan ingeschat. In plaats van de geraamde € 12.500,- is naar verwachting € 25.000,- benodigd.

- *Plankosten:*

Met name als gevolg van extra overleggen rondom de supermarkt, de onteigeningsprocedure en de wateroverlast bij Gording wordt het plankostenbudget 2016 overschreden. Aanvullend is circa € 35.000,- benodigd.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

De voorbereiding voor de ontwikkeling van de gronden links en rechts van de supermarkt is begonnen maar nog niet zover dat er al bouwrijp kan worden gemaakt. Hierdoor zal een groot deel van de geplande uitgaven naar verwachting in 2017 plaatsvinden in plaats van 2016. Daarom wordt € 500.000,- van de kosten voor bouw- en woonrijp maken een jaar naar achteren geschoven.

Nieuw Hoenderbos

- *Plankosten*

De voorbereidingen om tot ontwikkeling van dit gebied te komen zijn medio 2016 gestart. Dit is later dan in het MJP 2016 geraamd is. Hierdoor wordt naar verwachting in 2016 circa € 70.000,- minder aan plankosten uitgegeven.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

Door latere start van de voorbereiding is er nog niet gestart met het bouwrijp maken van de gronden. Hierdoor wordt € 300.000 één jaar doorgeschoven.

Eikenheuvel

Voor deze grondexploitatie worden geen afwijkingen verwacht t.o.v. MJP 2016.

Volkel West II

Voor deze grondexploitatie worden geen afwijkingen verwacht t.o.v. MJP 2016.

Spechtenlaan 2e fase

De geplande verkopen zijn op dit moment nog niet gerealiseerd. Naar verwachting wordt circa 700m2 te weinig gerealiseerd, dit wordt doorgeschoven naar 2017. Op andere onderdelen wordt geen afwijking verwacht.

Nieuw Hoeven/Maatsestraat

Alle te verkopen m2 in dit gebied zijn in 2016 reeds verkocht. Daarmee is zowel de taakstelling van 2016 als die van 2017 gerealiseerd. Het effect hiervan is doorgerekend.

Schepersweg

Voor deze grondexploitatie worden geen afwijkingen verwacht t.o.v. MJP 2016.

Runmolen

Voor deze grondexploitatie worden geen afwijkingen verwacht t.o.v. MJP 2016.

Velmolen Oost

- *Planning grondverkoop:*

De verkoop van de kavels in de duurzame wijk gaat minder snel dan verwacht. Een deel van de te verkopen m2 voor 2016 (circa 1000m2) wordt daarom doorgeschoven naar 2017.
Voor het gebied rechts van Muntmeester, ter hoogte van Gulden is een overeenkomst gesloten t.a.v. 60 beleggershuurwoningen voor afname in 2017. Gezien het huurniveau van een deel van deze woningen wordt een minderopbrengst van circa € 105.000,- in 2017 gerealiseerd t.o.v. MJP 2016.

- *Saneringskosten:*

In het MJP 2016 is aangegeven dat er mogelijk nabij het pand aan Boekelsedijk 31 nog saneringsopgave is. Het bedrag aan mogelijke saneringskosten was p.m. geraamd. Deze locatie is inmiddels gesaneerd, kosten circa € 50.000,-.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

Het bouwrijp maken van gronden voor nog te ontwikkelen gronden in Velmolen Oost fase III wordt pas gestart nadat het bestemmingsplan voor deze gronden onherroepelijk. Op dit moment is het bestemmingsplan in procedure. Hierdoor zal een groot deel van de geplande uitgaven naar verwachting in 2017 plaatsvinden in plaats van 2016. Daarom wordt € 1.000.000,- van de kosten voor bouw- en woonrijp maken naar 2017 geschoven.

Uden Noord I

- *Planning grondverkoop:*

De verkoop van de kavels in Kamer 1 gaat minder snel dan verwacht. Inmiddels is er wel meer vraag bij de kavelwinkel naar deze grond en is te zien dat ook hier de markt aantrekt. De verwachting is dat een deel van de geplande verkopen 2016 alsnog plaatsvindt in 2017 (circa 3500m2).

- *Plankosten:*

Ook in de plankosten zien we terug dat er minder uitgegeven wordt dan verwacht. Met het aantrekken van de markt zal dit tot meer gesprekken leiden in het laatste kwartaal van dit jaar. Toch zal een deel van de geraamde kosten (circa € 150.000,-) naar verwachting naar 2017/2018 verschoven kunnen worden.

Uden Noord II

- *Planning grondverkoop:*

In het MJP 2016 is de verkoop van circa 6.200m2 ten behoeve van een commerciële functie opgenomen. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal eerst nog een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Deze verkoop wordt doorgeschoven naar 2017.

- *Plankosten:*

Als gevolg van een arbeidsintensieve bestemmingsplanprocedure voor het beoogde Foodcourt zijn er meer plankosten gemaakt dan geraamd in 2016. Er zal circa € 25.000,- extra benodigd zijn in 2016.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

Het deel van de in 2016 geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken van de commerciële functie, welke doorgeschoven wordt naar 2017, zal hierdoor ook naar 2017 geschoven worden. Het gaat om circa € 125.000,-.

Financiële effecten mutaties/afwijkingen

Van de hierboven genoemde mutaties/afwijkingen t.o.v. MJP 2016 is een financiële doorrekening gemaakt. Hierbij is gerekend met de parameters zoals die met de invoering van de nieuwe BBV-voorschriften (zie bijlage 1) voorgeschreven wordt. Per grondexploitatie zijn de effecten bepaald per 1-1-2016, netto contante waarde.

- Goorkens: negatief effect van € 41.341,-

- Herstructurering Loopkant Liessent: negatief effect van € 125.170,-
- Hoenderbos/Velmolen: negatief effect van € 45.680,-
- Nieuw Hoenderbos: positief effect van € 8.420,-
- Spechtenlaan 2e fase: negatief effect van € 3.867,-
- Nieuw Hoeven/Maatsestraat: positief effect van € 6.127,-
- Velmolen Oost: negatief effect van € 148.844,-
- Uden Noord I: negatief effect van € 20.956,-
- Uden Noord II: negatief effect van € 61.943,-

Het financiële effect van alle genoemde mutaties/afwijkingen samen bedraagt € 433.254,- negatief. Het totale saldo blijft positief. De netto contante waarde van alle grexen samen bedraagt per 1-1-2016 (na toepassing van de nieuwe BBV-voorschriften) circa € 6,9 mln. Dit saldo zal door genoemde mutaties/afwijkingen afnemen tot circa € 6,5 mln.

Effect op Voorziening Exploitatienadelen

Wanneer verliesgevende grondexploitaties meer verliesgevend worden moet de Voorziening Exploitatienadelen aangevuld worden. Van de genoemde mutaties/afwijkingen heeft € 193.522,- betrekking op verliesgevende grexen. Met dit bedrag zal de Voorziening Exploitatienadelen aangevuld moeten worden.

Samenvatting

Op basis van het bovenstaande is de verwachting dat naar aanleiding van recente ontwikkelingen binnen het grondbedrijf voor het MJP een verlaging van het integrale saldo geven van circa € 0,4 mln (op basis van netto contante waarde per 1-1-2016).
De Voorziening Exploitatienadelen zal aangevuld moeten worden met een bedrag van circa € 0,2 mln. Bij het opmaken van de jaarrekening 2016 en het MJP 2017 wordt e.e.a. opnieuw beoordeeld en definitief verwerkt.