

Bijlage 1: Tussentijdse toetsing MeerJarenPerspectief (MJP) 2019 Grondbedrijf

In de raadsvergadering van 27 juni jl. is het MJP 2019 vastgesteld. In het MJP 2019 is zoveel als mogelijk rekening gehouden met ontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2019 op het gebied van grondexploitaties. In deze tussentijdse toetsing worden actuele ontwikkelingen afgezet tegen wat er opgenomen is in het MJP 2019. Er is daarbij gekeken naar de stand van zaken met betrekking tot geplande verkopen, gemaakte plankosten en overige kosten in 2019. Het doel van deze tussentijdse toetsing is het in beeld brengen van de voortgang van de verschillende grondexploitaties, inzichtelijk maken waar verschillen verwacht worden ten opzichte van de planning. Bij het opstellen van het MeerJarenPerspectief 2020 zullen de daadwerkelijke verschillen verwerkt worden.

Algemeen beeld

Wijziging regelgeving

In 2015 startte de Nederlandse overheid het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De doelen van dit programma zijn minder stikstof, sterkere natuur en economische ontwikkelingen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan kon je aan de hand van een voorgeschreven rekenmethode het effect van de ontwikkeling op deze onderdelen aantonen. De van Raad van State heeft op 29 mei 2019 geoordeeld dat de PAS echter onvoldoende zekerheid biedt voor het terugdringen van stikstof en niet langer als basis voor activiteiten gebruikt mag worden. Dit besluit legt de planvorming in Nederland voor een groot deel stil. Er wordt gezocht naar nieuwe, betere methodes om plannen te onderbouwen. Het kan zijn dat de uitkomst is dat op basis van de nieuwe berekeningen maatregelen getroffen moeten worden die onder de PAS niet nodig waren. Dat kan vertraging of minder opbrengsten en/of meer kosten tot gevolg hebben. Omdat dit voor elk plan afzonderlijk bekeken moet worden is nu niet bekend wat de consequenties zijn voor de (circa 8) bestemmingsplannen die in de lopende grondexploitaties in procedure zijn of nog gebracht moeten worden.

Vanaf oktober 2019 dient grond die verplaatst gaat worden, wat bij elke bouwplan aan de orde is, te worden getest op de aanwezigheid van poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS). Het betreft stoffen die toegepast worden in allerlei industriële en andere processen en producten (o.a. verf, cosmetica en kleding). Kenmerkend is dat deze stoffen mobiel en nauwelijks biologisch afbreekbaar zijn. Op dit moment zijn in Nederland 2 laboratoria die op deze stof mogen testen waardoor het lang duurt voordat de uitslag bekend is. Dit aantal laboratoria wordt naar verwachting wel snel uitgebreid. Mocht de bodem PFAS bevatten dan is nu nog onduidelijk welke maatregelen getroffen moeten worden en wat de kosten hiervan zijn. Zoals het er nu uit ziet komt er in 2020 een definitief handelingskader.

Voor nu is geen rekening gehouden met de gevolgen van genoemde wijzigingen. Wanneer bij het opstellen van het MJP 2020 zaken meer duidelijk zijn zal dit verwerkt worden. Wanneer het onduidelijk blijft zal dit in de risicoparagraaf een plek krijgen.

Gronduitgifte

Voor woningbouw zijn in 2019 bij drie grondexploitaties kavels uit te geven. Voor Uden Noord I en Velmolen Oost betreft het gronden die begin 2019 al in overeenkomst waren. De laatste kavel in Park Maashorst Kamer 1 (grondexploitatie Uden Noord I) is inmiddels ook geleverd. Voor de kavels in Velmolen Oost is de verwachting dat de kavels ook dit jaar geleverd gaan worden. In de Spechtenlaan zijn kavels verkocht én geleverd, enkele kavels in overeenkomst maar nog te leveren en een aantal in optie. Voor nu wordt ervan uitgegaan dat de raming uit het MJP 2019 gehaald wordt.

Bij bedrijfsterreinen is de vraag naar kavels groot. Dit heeft bij de grondexploitatie Goorkens er al toe geleid dat de realisatie de raming al ruim overstijgt. En dan zijn er ook nog verschillende kavels in

overeenkomst waarvan verwacht wordt dat deze nog in 2019 geleverd worden. Alleen bij Herstructurering Loopkant-Liessent gaat de raming niet gehaald worden i.v.m. een benodigde bestemmingsplanwijziging. Om opvolging te hebben voor bedrijfskavels wordt de grondexploitatie Hoogveld-Zuid nu voorbereid en voor eind 2019 ter vaststelling aan u voorgelegd.

De maatschappelijke grond op de kavel aan de Hockeyweg zal niet dit jaar (intern) geleverd worden maar in 2020, op het moment dat met de bouw van de brandweerkazerne gestart wordt.

Wijziging rentepercentage

Met ingang van 2016 zijn er nieuwe spelregels voor het te hanteren rentepercentage. De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt dat de rente toe te rekenen aan Bouwgrond In Exploitatie moet worden bepaald op basis van de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Deze rente wordt steeds bepaald aan de hand van balanswaardes uit de jaarrekening nadat deze is goedgekeurd door de accountant en formeel is vastgesteld. We hebben in het MJP 2019 rekening gehouden met een rentepercentage van 2,90%. Op basis van de vastgestelde cijfers zal de rente voor het grondbedrijf aangepast worden, met terugwerkende kracht per 1-1-2019, naar 2,65%. Het effect van het gewijzigde rentepercentage op alle grondexploitaties tezamen bedraagt afgerond € 285.000,-.

Overige kosten

Door diverse oorzaken (zoals de eerder genoemde gewijzigde regelgeving maar ook maatregelen i.v.m. flora en fauna, langere omgevingsdialoog en ingediende zienswijzen) zijn nieuwe bestemmingsplannen later dan gepland onherroepelijk. Hierdoor ontstaan er meer plankosten en wordt bouwrijpmaken uitgesteld. Uitstel van uitgaven geeft een (beperkt) rentevoordeel.

Bij foodcourt zijn bij de bouw wat problemen ontstaan waardoor er meerkosten in dit gebied zijn. Hieronder een stand van zaken per plangebied benoemd.

Stand van zaken per grondexploitatie

(genoemde bedragen zijn op basis van netto contante waarde per 1-1-2019)

Woningbouwlocaties:

Schepersweg

Geen bijzonderheden t.o.v. raming 2019. Effect renteverlaging: nihil

Dit plangebied dient nog woonrijp te worden gemaakt. Dit wordt tegelijk met groot-onderhoudswerk aan de Schepersweg uitgevoerd. Deze grondexploitatie kan naar verwachting eind 2019 worden afgesloten.

Hoevenseweg

Geen bijzonderheden t.o.v. raming 2019. Effect renteverlaging: nihil

In 2019 zijn geen grondverkoop gepland. De planning gaat uit van verkoop in 2020 zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het bestemmingsplan zal in het vierde kwartaal van 2019 in procedure gebracht worden.

Hoenderbos/Velmolen

- *Planning grondverkoop:*

In 2019 zijn geen grondverkoop gepland. De gronden links en rechts naast de supermarkt aan de Sesterlaan moeten nog ontwikkeld worden. Hiervoor is de planvorming onderhanden. Binnenkort vindt er een bijeenkomst met de omgeving plaats.

- *Plankosten:*

Vooralsnog wordt er geen afwijking voor 2019 t.o.v. de raming verwacht.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

Het woonrijp maken van de hoek aan Stalreep is gereed. Voor de gronden bij de Sesterlaan zal, zodra de planvorming gereed is, de check met het restantbudget binnen deze grondexploitatie plaatsvinden.

- *Effect renteverlaging:* circa € 6.000 negatief

De Ruiter

Geen bijzonderheden t.o.v. planning 2019. Effect renteverlaging: circa € 44.000,- positief.

In 2019 zijn geen grondverkoop gepland. De planning gaat uit van start verkoop in 2020. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht. Afhankelijk van het verloop van deze procedure is verkoop in 2020 realistisch. Bij het opstellen van het MJP 2020 zal hier naar verwachting meer duidelijkheid over zijn.

Uden Noord I

- *Planning grondverkoop:*

De laatste kavel van Park Maashorst Kamer 1, 945m², is conform raming geleverd. Verkoop van Kamer 2 en 3 staat vanaf 2020 gepland, Kamer 4 vanaf 2021.

- *Plankosten:*

De voorbereidingen van Kamer 2, 3 en 4 zijn grotendeels tegelijk opgepakt vanwege de samenhang tussen de verschillende Kamers. Dit is ook zo geraamd voor 2019.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

Er wordt volop gebouwd in Kamer 1. Het woonrijp maken hiervan is in voorbereiding. Binnenkort vindt een bijeenkomst met bewoners plaats. Uitvoering wordt waarschijnlijk 2020. Voor Kamer 2 en 3 wordt de voorbereiding voor het bouwrijpmaken opgestart zodra de planvorming gereed is. Dat zal niet meer voor 2020 zijn. Hierdoor zullen de uitgaven 2019 lager uitvallen dan de raming. Circa € 375.000,- (inclusief voorbereiding en toezicht) zal in de planning vanaf 2020 opgenomen worden.

- *Flora en fauna (apart onderdeel binnen bouw- en woonrijp maken)*

Vanwege de uitkomsten van het flora en fauna onderzoek in 2018 is in het MJP 2019 een totaalkostenpost opgenomen voor maatregelen i.v.m. aangetroffen soorten. Deze post moet nader uitgewerkt worden zodra duidelijk is wat het maatregelenpakket inhoudt. Er ligt een voorstel bij het bevoegd gezag. Wanneer deze akkoord is kan met uitvoeren worden begonnen. Bij het opstellen van het MJP 2020 zal hier naar verwachting meer duidelijkheid over zijn.

- *Archeologie*

Binnen Park Maashorst waren nog een paar locaties die bij het eerder uitgevoerde archeologisch onderzoek niet meegenomen konden worden. Deze zijn nu, in de voorbereiding van Kamer 2, 3 en 4 alsnog onderzocht. Er zijn minder kosten dan geraamd omdat op plekken die verdacht waren nauwelijks vondsten zijn gedaan. Circa € 50.000,- kan hierdoor vrijvallen.

- *Effect renteverlaging:* circa € 229.000 positief

Velmolen Oost

- *Planning grondverkoop:*

Alle nog te leveren gronden zijn in overeenkomst. Verwacht wordt dat de geplande te leveren gronden voor 2019, samen 4.333m², in het vierde kwartaal geleverd gaan worden.

- *Plankosten:*

Voor nu geen bijzonderheden te melden.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

Voor diverse delen binnen Velmolen Oost loopt het woonrijpmaken. Als gevolg van reeds aanbestede delen kan er voor 2019 circa € 340.000,- (inclusief voorbereiding en toezicht) van het geraamde bedrag vrijvallen. Het is de verwachting dat ook de nog aan te besteden delen onder de huidige

raming uitkomen. Met het opstellen van het MJP 2020 zal op basis van de tot dan toe aanbestede delen een nieuwe inschatting van de te verwachten kosten gemaakt worden.

- *Effect renteverlaging:* circa € 32.000 negatief

Spechtenlaan 2^e fase:

Geen bijzonderheden t.o.v. planning 2019. Effect renteverlaging: circa € 1.000,- positief.

Op dit moment is iets meer dan de helft van het geraamde aantal te leveren m2 voor 2019 geleverd. Geraamd is 3.256m2, geleverd tot nu toe 1.817m2. Er zijn een paar kavels in overeenkomst, met de verwachting dat deze ook nog in 2019 geleverd worden. Verschillende kavels zijn in optie. Voor nu wordt ervan uitgegaan dat de geraamde m2 voor 2019 gerealiseerd worden. Het (verder) woonrijp maken van de reeds bebouwde delen is opgepakt.

Bedrijfsterreinen

Herstructurering Loopkant Liessent

- *Planning grondverkoop:*

In dit plangebied zijn nog twee uit te geven kavels, samen 4.500m2. Beide staan gepland om in 2019 te leveren. Voor één kavel, waar een koper voor gevonden is, is inmiddels een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen. De verwachting is dat levering hierdoor vertraagt is en in 2020 plaats zal vinden. Hierdoor kan de grondexploitatie niet, zoals geraamd, per einde 2019 worden afgesloten. De andere kavel is in optie. Rente-effect van het een jaar later afsluiten is circa € 20.000,-.

- *Plankosten:*

Als gevolg van de bestemmingsplanprocedure zijn er meer plankosten dan geraamd. Het gaat om een bedrag van circa € 15.000,-.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

Voor de kavel waar een bestemmingsplan in procedure is zijn nog kosten geraamd voor de inrichting van de omgeving van dit kavel. Dit kan pas plaats vinden na verkoop. Dit schuift een jaar op.

- *Effect renteverlaging:* circa € 9.000 positief

Goorkens

- *Planning grondverkoop:*

Geraamd te leveren in 2019: 9.045m2. Inmiddels is reeds geleverd: 16.415m2. Daarnaast is nog voor 8.811m2 overeenkomsten gesloten waarvan de verwachting is dat deze ook in 2019 geleverd worden. Door deze interesse, ook voor de resterende kavels, kan de grondexploitatie zoals het er nu uitziet eind volgend jaar afgesloten worden. Dat is drie jaar eerder dan gedacht wat een financieel voordeel oplevert van circa € 160.000,- (met name rentevoordeel).

Op andere onderdelen wordt geen afwijking verwacht. *Effect renteverlaging:* circa € 10.000 positief

Hoogveld

- *Planning grondverkoop:*

Voor Hoogveld is de raming 2019 18.800m2 uit te geven. Op dit moment is nog geen grond daadwerkelijk geleverd maar is rond de 20.000m2 in overeenkomst waarvan de verwachting is dat die in 2019 nog geleverd worden. De resterende grond is in optie of in overeenkomst (met verwachte afname vanaf 2020). Op basis van deze interesse is de verwachting dat deze grondexploitatie 1 jaar eerder afgesloten kan worden. Dit levert een rentevoordeel voor deze grondexploitatie op van circa € 155.000,-.

Op andere onderdelen wordt geen afwijking verwacht. *Effect renteverlaging:* circa € 14.000 positief

Commerciële functies

Uden Noord II

- *Planning grondverkoop:*

In 2019 zijn geen grondverkoop gepland. Binnen deze grondexploitatie zijn nog twee te ontwikkelen gebieden. Grenzend aan het Foodcourt is, om het plangebied rondom de snelweglocatie compleet te maken, in 2018 nog een strategische aankoop gedaan. Deze locatie moet nog herontwikkeld worden. Inmiddels hebben de eerste verkennende gesprekken plaatsgevonden. Voor de locatie ten oosten van het hotel is in 2015 een concept bestemmingsplan voor een multizorgconcept in procedure gebracht. Tegen dit ontwerp zijn zienswijzen ingediend. Met name de onderbouwing van de behoefte aan dit concept blijkt erg lastig. De vanuit de Wet ruimtelijke ordening verplichte Laddertoets voor Duurzame Verstedelijking en de hierover gevormde jurisprudentie geeft hiervoor de kaders. Een kleiner initiatief realiseren, waar de behoefte naar verwachting wel voor te onderbouwen is, is niet de wens gebleken van de initiatiefnemers. De Gemeenteraad mag enkel een gebied bestemmen indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de laddertoets niet onderbouwd kan worden, is hier geen sprake van. Op korte termijn zal in overleg met de initiatiefnemers bepaald worden of en hoe we met het (aangepaste) initiatief verder gaan en wat dit betekent voor de gestarte bestemmingsplanprocedure en gesloten overeenkomsten.

- *Plankosten:*

Rondom de bouw en de opening van het Foodcourt is extra planbegeleiding nodig geweest. Er zal circa € 20.000,- extra benodigd zijn in 2019.

- *Kosten bouw- en woonrijp maken:*

Bij ontwikkeling van het Foodcourt is het voor de afvoer van het vuile rioleringswater een gemaal nodig. Door verschillende oorzaken (gebrek informatie over benodigde capaciteit, laat uit kunnen werken van plannen door te weinig beschikbare mensen en lange levertijd materialen) zijn er meerkosten ontstaan. Met name het dagelijks leegzuigen van het riool en andere tijdelijke maatregelen bij de bouw van Foodcourt veroorzaken het tekort van circa € 80.000,-. Daarnaast is er nog een nadeel van circa € 13.000,- voor het (onvoorzien) ophogen van het terrein.

- *Effect renteverlaging:* circa € 17.000 positief

Maatschappelijke functies

Hockeyweg (Brandweer)

- *Planning grondverkoop:*

In 2019 staat de verkoop van dit perceel, 4.244m², gepland. De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft graag het eigendom en beheer van alle brandweerkazernes binnen haar regio. Hiertoe wordt e.e.a. nu uitgewerkt. In die lijn wil de Veiligheidsregio Brabant-Noord nieuw te bouwen kazernes per direct naar zich toe trekken. Voor de kazerne in Uden zijn daarover inmiddels afspraken gemaakt. De verwachting is dat de bouw in 2020 zal starten. De grond blijft in eigendom van de gemeente, maar zal zoals ook in het MJP 2019 opgenomen, bij start bouw intern geleverd worden aan het product veiligheid. Dit zal in afwijking van de planning 2020 worden. *Effect renteverlaging:* nihil

Financiële effecten mutaties/afwijkingen

De financiële effecten van genoemde mutaties/afwijkingen t.o.v. MJP 2019 worden nu niet doorgevoerd maar verwerkt bij het opmaken van de jaarrekening 2019 en het MJP 2020. Dan worden ook de ontwikkelingen van het 4e kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal 2020 meegenomen. Om toch een beeld te krijgen van de financiële stand van zaken is een doorrekening gemaakt. Zoals eerder vermeld is het effect van het gewijzigde rente percentage totaal circa € 285.000,- positief. De overige effecten van de genoemde specifieke wijzigingen in een grondexploitatie zijn per 1-1-2019, netto contante waarde (NCW) als volgt:

- Uden Noord I: positief effect van circa € 55.000,-

- Velmolen Oost: positief effect van circa € 338.000,-
- Herstructurering Loopkant–Liessent: *negatief* effect van circa € 38.000,-
- Goorkens: positief effect van circa € 160.000,-
- Hoogveld: positief effect van circa € 153.000,-
- Uden Noord II: *negatief* effect van circa € 114.000,-

Het financiële effect van alle mutaties/afwijkingen inclusief gewijzigde rente bedraagt circa € 840.000,- positief.

De netto contante waarde van alle grondexploitaties samen bedroeg voor deze tussentijdse toetsing per 1-1-2019 conform MJP 2019 € 5.440.129 *negatief* (na winstneming 2018). Dit bedrag is het saldo van de verwachte winstprognose van € 10.839.782,- voor de grondexploitaties met een positief saldo en de verliesverwachting van € 16.279.911,- voor de verlieslatende grondexploitaties. De winstgevende grondexploitaties hebben na deze tussentijdse toetsing een winstverwachting van Circa € 11.500.000,- (NCW per 1-1-2019). Dat is een verbetering van circa € 680.000,-. De verlieslatende grondexploitaties een herzien verwacht saldo van circa € 16.100.000,- *negatief* (NCW per 1-1-2019). Dat is een verbetering van circa € 160.000,-. Het totale saldo van de grondexploitaties (NCW per 1-1-2019) wordt na deze tussentijdse toetsing circa € 4.600.000,- negatief.

Effect op Voorziening Exploitationadelen

Voor het saldo van de verlieslatende grondexploitaties is het verplicht om een voorziening ter grootte van dit verlies te vormen. Wanneer verlieslatende grondexploitaties vervolgens meer dan wel minder verlieslatend worden wijzigt de Voorziening Exploitationadelen qua noodzakelijk niveau. Deze loopt namelijk mee met het niveau van het negatieve saldo. Van de genoemde mutaties/afwijkingen heeft circa € 160.000,- betrekking op verbetering van verlieslatende grexen. Met dit bedrag zou de Voorziening Exploitationadelen vrij kunnen vallen ten gunste van de Algemene Reserve van het grondbedrijf. Ook deze mutatie wordt nu niet doorgevoerd maar opnieuw beoordeeld bij het opmaken van de jaarrekening 2019 en het MJP 2020.

Samenvatting

De prognose van het integrale saldo van het MJP 2019 is op basis van eerder vermelde mutaties/afwijkingen met circa € 840.000,- verbeterd en komt nu op circa € 4.600.000,- *negatief* netto contante waarde per 1-1-2019. Deze verbetering komt voor het grootste deel door lagere uitvoeringskosten woonrijpmaken in Velmolen–Oost en het verlaagde rentepercentage. De versnelde uitgave van bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld zijn ook belangrijkste positieve afwijkingen. De grootste negatieve bijstelling moet plaatsvinden bij de grondexploitatie Uden Noord II waar met name als gevolg van waterproblematiek en begeleiding van de eerste maanden na opening van Foodcourt meerkosten zijn. De Voorziening Exploitationadelen zou voor een deel kunnen vrijvallen en wel met bedrag van circa € 160.000,-. Bij het opmaken van de jaarrekening 2019 en het MJP 2020 wordt e.e.a. opnieuw beoordeeld en definitief verwerkt.