

## **Complexen die nog niet in exploitatie zijn genomen: Materiële vaste activa Gronden en Terreinen**

Het onderscheid tussen deze complexen en de complexen onder 'In exploitatie genomen' bestaat formeel uit het feit dat voor deze complexen nog geen op een concrete uitvoeringsschets gebaseerde exploitatieopzet is vastgesteld. Een eventuele exploitatieopzet is gedeeltelijk gebaseerd op normen en kengetallen.

In deze complexen is per 1-1-2018 een bedrag geïnvesteerd van ca. € 29,6 miljoen.

Hieronder volgt een toelichting per beoogd exploitatiegebied.

### Eikenheuvel

Verwachte start van de uitgifte:	2022
Verwacht einde exploitatie:	2026
Verwacht eindsaldo:	Nadelig ca. € 380.000 NCW per 1-1-2018 Nadelig ca. € 550.000 per einde 2026

#### Toelichting:

In de Omgevingsvisie 2015 is het gebied Eikenheuvel aangewezen als beoogde uitbreiding voor woningbouw. Op basis van de huidige woningmarktsituatie en de gekozen uitgangspunten in het MJP 2018 komt dit plangebied naar verwachting in 2022 aan snee. Conform het vastgestelde grondbeleid wordt er in dit plangebied vooralsnog geen grond meer bijgekocht. Voor het grondbezit van ongeveer 142.000 m<sup>2</sup> is een globale exploitatieopzet gemaakt die uitgaat van gronduitgifte vanaf 2022. Hierbij gaat het dan om circa 50.000 m<sup>2</sup> voor ca. 70 woningen (afhankelijk van de uiteindelijke kavelgrootte).

### Hoogveld-Zuid-Noord

Verwacht einde exploitatie:	2036
Verwacht eindsaldo:	Nadelig ca. € 1,8 miljoen NCW per 1-1-2018 Nadelig ca. € 3,6 miljoen per einde 2036

#### Toelichting:

In de Omgevingsvisie 2015 is het gebied Hoogveld-Zuid tussen de Kromstraat en de Noordelijke Rondweg Volkel aangewezen als beoogde uitbreiding voor bedrijfsterreinen. Bij de vaststelling van het MJP 2012 besloten om er vooralsnog vanuit te gaan dat alleen het noordelijk gedeelte tussen de Kromstraat en de Venstraat als bedrijfsterrein wordt uitgegeven. Dit betreft bruto ca. 17 ha. Hiervoor is een globale grondexploitatie opgesteld met een verwacht nadelig saldo, waarvoor een voorziening is getroffen. Als gevolg van de huidige interesse in bedrijfskavels is de voorbereiding om Hoogveld-Zuid-Noord tot ontwikkeling te brengen in 2018 opgestart.

### Locatie Vluchtoordweg (voorheen uitbreidingslocatie voor EMI)

Boekwaarde per 1-1-2018:	ca. € 3,19 miljoen
--------------------------	--------------------

Marktwaaarde per 1-1-2018:	ca. € 1,65 miljoen
Getroffen herwaarderingsvoorziening:	ca. € 1,54 miljoen

**Toelichting:**

Deze gronden zijn destijds aangekocht voor de toen geplande uitbreiding van EMI. Deze uitbreiding is niet doorgedaan. De marktwaaarde van dit terrein op basis van recente taxatie volgens de vigerende bestemming bedraagt € 1.650.000. Voor het verschil tussen de marktwaaarde en de boekwaarde is in het verleden al een voorziening getroffen. In 2018 is gestart met de voorbereiding van een aanpassing van het bestemmingsplan om een betere verkaveling mogelijk te maken aansluitend op behoefte in de markt. Hierdoor zal er circa 20.000m2 uit te geven bouwterrein voor bedrijfskavels per 2019 beschikbaar komen. Naar verwachting zal de marktwaaarde in die situatie nagenoeg gelijk zijn aan de hierboven getaxeerde marktwaaarde.

**Locatie achter Kortestraat 5a in Loopkant-Liessent**

Boekwaarde per 1-1-2018:	ca. € 0,8 miljoen
Marktwaaarde per 1-1-2018:	ca. € 0,7 miljoen
Getroffen herwaarderingsvoorziening:	ca. € 0,1 miljoen

**Toelichting:**

Deze voormalige agrarische gronden zijn in 2005 aangekocht ten behoeve van een mogelijke uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein Loopkant-Liessent en mede ten behoeve van een afscherming tussen het bedrijventerrein en het buurtschap Lankes. De beoogde afschermende groenstrook is inmiddels gerealiseerd. De resterende gronden ad ca. 14.125 m2 zijn inmiddels met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Loopkant-Liessent 2013. Hierop is de marktwaaarde van ca. €700.000 gebaseerd. De uitgiftemogelijkheden zijn nog in onderzoek.

**Gronden omgeving Dicoterrein**

Boekwaarde per 1-1-2018:	ca. € 567.000
Marktwaaarde per 1-1-2018:	ca. € 456.000
Getroffen herwaarderingsvoorziening:	ca. € 111.000

**Toelichting:**

Deze gronden met een oppervlakte van ca 9.000 m2 komen uit het voormalige complex 'Molenheide' en zijn met name gelegen aan de Losplaats en de Maasstraat tegen de gronden van het voormalige Dico-complex. Het is de bedoeling om deze gemeentelijke gronden te betrekken bij de beoogde woningbouwontwikkeling op het Dico-terrein. Hierop is de marktwaaarde gebaseerd middels een taxatie. De voorbereiding voor de ontwikkeling van deze locatie is in volle gang. Het concept-bestemmingsplan is in procedure gebracht.

**Hoogveld-Zuid-Zuid**

Boekwaarde per 1-1-2018:	ca. € 3,5 miljoen
--------------------------	-------------------

Marktwaaarde per 1-1-2018:	ca. € 0,4 miljoen
Getroffen herwaarderingsvoorziening:	ca. € 3,1 miljoen

**Toelichting:**

Dit betreft het zuidelijk gedeelte van het oorspronkelijke plangebied Hoogveld-Zuid. In dit gedeelte van totaal ca. 18,6 ha heeft de gemeente ca. 7 ha. in eigendom. Vanwege de onzekerheid of deze gronden mogelijk nog in exploitatie genomen worden, is voorzichtigheidshalve een voorziening getroffen voor het verschil tussen de boekwaarde en de waarde op basis van de huidige agrarische bestemming. Voor de gronden in ons eigendom is eind 2015 de realisatie van een zonnepanelenpark in voorbereiding genomen. Ter realisatie hiervan is een bestemmingsplanprocedure inmiddels afgerond en wordt de realisatie van het zonnepanelenpark tot uitvoering gebracht. Zodra dit gerealiseerd is zullen de gronden over worden gebracht naar de onroerendgoed-exploitatie van de gemeente Uden.

**Groesplak II / Tarwestaat**

Boekwaarde per 1-1-2018:	ca. € 722.000
Marktwaaarde volgens huidige bestemming:	ca. € 29.000
Getroffen herwaarderingsvoorziening	ca. € 693.000

**Toelichting:**

Dit complex betreft een perceel van ca 9.500 m<sup>2</sup> met vooralsnog de bestemming groen / landbouwgrond aan de oostzijde van de kom Odiliapeel. Voor het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaaarde volgens de huidige bestemming is een voorziening getroffen. Deze grond zal ingezet worden als ruilobject om grond te verkrijgen welke nodig is om de Noordlaan te verlengen.

**Locatie voormalig steunpunt / kwekerij Hoeven aan de Klantstraat**

Boekwaarde per 1-1-2018: ca. € 48.000

**Toelichting:**

Uit een oogpunt van efficiënte bedrijfsvoering is in 2011 besloten om het gemeentelijk steunpunt met bijbehorende kwekerij te ontmantelen. Hierdoor is deze locatie van circa 16.500 m<sup>2</sup> vrijgekomen voor een andere bestemming en is de toen resterende boekwaarde overgebracht naar het grondbedrijf. Begin 2013 is besloten om vooralsnog het merendeel van deze locatie te benutten voor met name stadslandbouw (De Hof van de Toekomst). Het deel dat niet benut wordt en in een directe bebouwingstrook ligt wordt inmiddels ontwikkeld (zie Hoevenseweg bij "Bouwgrond in exploitatie"). Dit deel zal dan ook ingebracht worden bij die grondexploitatie. Wanneer de overige gronden in dit gebied vrij komen zal onderzocht worden hoe deze te herontwikkelen. Gelet op de huidige boekwaarde en de potentie in het gebied is de verwachting dat dit t.z.t. een winstgevende locatie wordt.

**Complex huren en pachten**

Boekwaarde per 1-1-2018	ca. € 629.000
Marktwaarde per 1-1-2018	ca. € 588.000
Getroffen voorziening herwaardering	ca. € 41.000

**Toelichting:**

In dit complex zitten gronden waarvoor (langdurige) huurovereenkomsten zijn gesloten. Hieronder valt ook een deel van de grond van de voormalige tennishal De Schaapskooi. Dit deel zal ingebracht worden in de grondexploitatie aangezien dit opgepakt is om herontwikkeld te worden (zie Hockeyweg (Brandweer) bij "Bouwgrond in exploitatie"). Jaarlijks wordt bij het opmaken van de jaarrekening de boekwaarde per locatie getoetst aan de marktwaarde. Op basis van deze toetsing is vastgesteld dat voor deze locaties de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Dit betreft totaal een bedrag van ca. € 41.000,-. Hiervoor is een herwaarderingsvoorziening getroffen.

## **Complex erfpachten**

Boekwaarde per 1-1-2018 ca. € 4,3 miljoen

**Toelichting:**

Onder dit complex worden de gronden opgenomen die de gemeente vanuit de grondexploitatie in erfpacht ( eventueel met kooprecht ) heeft uitgegeven. Deze gronden worden hier opgenomen voor de waarde waarop de erfpachtcanon is gebaseerd en voor dezelfde waarde als opbrengst verantwoord in de betreffende grondexploitatie. Deze verantwoordingswijze is afgestemd met onze accountant. Hiermede is ook het praktische probleem dat de erfpachtperiode meestal langer loopt dan de grondexploitatieperiode opgelost. De rentelasten in dit complex worden gedekt door de te ontvangen erfpachtcanon. Het betreft op dit moment 5 locaties met in totaal een oppervlakte van 27.973 m2.