

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 1-1-2019 een bedrag geïnvesteerd van circa € 25,6 miljoen.

Hieronder volgt een toelichting per beoogd exploitatiegebied.

Eikenheuvel

Verwachte start van de uitgifte:	2022
Verwacht einde exploitatie:	2026
Verwacht eindsaldo:	Nadelig circa € 380.000 NCW per 1-1-2019 Nadelig circa € 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 2019 wordt er in dit plangebied naar verwachting vanaf 2022 gebouwd. Conform het vastgestelde grondbeleid wordt er in dit plangebied vooralsnog geen grond meer bijgekocht. Voor het grondbezit van ongeveer 142.000 m² is tot nu toe een globale exploitatieopzet gemaakt met een verwacht nadelig saldo, waarvoor een voorziening is getroffen. Voor eind 2019 zal voor deze gronden een grondexploitatie-opzet aan de raad worden voorgelegd om deze grond om te zetten naar Bouwgrond In Exploitatie en daarmee het echte startsein voor deze locatie te geven.

Hoogveld-Zuid-Noord

Verwacht einde exploitatie:	2036
Verwacht eindsaldo:	Nadelig circa € 1,8 miljoen NCW per 1-1-2019 Nadelig circa € 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 circa 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. Ook voor deze locatie zal voor eind 2019 zal voor deze gronden een grondexploitatie-opzet aan de raad worden voorgelegd om

deze grond om te zetten naar Bouwgrond In Exploitatie en daarmee het echte startsein voor deze locatie te geven.

Locatie Vluchtoordweg (voorheen uitbreidingslocatie voor EMI)

Boekwaarde per 1-1-2019:	circa € 3,19 miljoen
Marktwaarde per 1-1-2019:	circa € 1,67 miljoen
Getroffen herwaarderingsvoorziening:	circa € 1,52 miljoen

Toelichting:

Deze gronden zijn destijds aangekocht voor de toen geplande uitbreiding van EMI. Deze uitbreiding is niet doorgegaan. De marktwaarde van dit terrein op basis van recente taxatie volgens de vigerende bestemming bedraagt € 1.670.000. Voor het verschil tussen de marktwaarde 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 beschikbaar komen.

Locatie achter Kortestraat 5a in Loopkant-Liessent

Boekwaarde per 1-1-2019:	circa € 804.000
Marktwaarde per 1-1-2019:	circa € 760.000
Getroffen herwaarderingsvoorziening:	circa € 44.000

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 circa 14.125 m² zijn inmiddels met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Loopkant-Liessent 2013. Hierop is de marktwaarde van circa €760.000 gebaseerd. De uitgiftemogelijkheden zijn nog in onderzoek.

Locatie voormalig steunpunt / kwekerij Hoeven aan de Klantstraat

Boekwaarde per 1-1-2019: circa € 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 m² 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 Hoevensweg 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 1-1-2019 circa € 350.000

Toelichting:

In dit complex zitten gronden waarvoor (langdurige) huurovereenkomsten zijn gesloten. 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 marktwaarde hoger is dan de boekwaarde.

Complex erfpachten

Boekwaarde per 1-1-2019 circa € 4,8 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. Tot en met juni 2019 hebben 2 erfpachters de locatie alsnog gekocht waardoor er op dat moment 6 locaties in erfpacht zijn met in totaal een oppervlakte van 27.201 m2.