



Meerjarenprogramma Grondbedrijfsfunctie najaar 2019

Gemeente Sint-Michielsgestel

Versie 1.0

31 augustus 2019

Team
Ruimtelijke ontwikkeling

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Het meerjarenprogramma (MPG): doel en functie	4
3.	De portefeuille: samenvatting	6
3.1.	Samenvatting resultaten projecten.....	6
4.	Conclusies en voorstellen.....	7
4.1.	Conclusies.....	7
4.2.	Voorstellen	7
Bijlage 1: Criteria voor indeling van projecten		9
	Actief grondbeleid	9
	Faciliterend grondbeleid.....	9
Bijlage 2: Actieve projecten in uitvoeringsfase.....		10
	1. Jacobskamp, Den Dungen	10
	2. Centrumplan, Sint-Michielsgestel.....	14
	3. De Zeelder, Berlicum.....	18
	4. Grinsel Triestpad, Den Dungen	20
Bijlage 3: Facilitaire projecten		22
Bijlage 4: Begrippenlijst.....		23

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Grondbedrijfsfunctie (MPG). In het MPG wordt inzicht gegeven in de grondbedrijfsactiviteiten, namelijk de actieve projecten (eigen exploitaties) en facilitaire projecten (exploitaties door derden). Daarbij wordt een meerjarig inzicht gegeven in de ontwikkeling van de projecten, in zowel financieel economische zin als in het bijbehorende risicoprofiel. Op basis van de bestuurlijke opdrachten, een financiële analyse hiervan en een inschatting van de risico's geeft het MPG een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de bij de Grondbedrijfsfunctie in voorbereiding en in uitvoering zijnde complexen.

Ten behoeve van het MPG zijn alle exploitatieberekeningen geactualiseerd. Daarbij zijn relevante ontwikkelingen en inzichten binnen de projecten die op redactiedatum bekend zijn verwerkt in de grondexploitaties. De gepresenteerde cijfers geven hiermee een actueel financieel beeld van de projecten.

Het MPG wordt twee keer per jaar opgesteld en ter vaststelling aangeboden aan de raad:

1. in het voorjaar wordt het MPG gelijktijdig met de jaarrekening ter vaststelling aangeboden aan de raad. Bij de actualisatie van alle exploitaties wordt aansluiting gezocht met de boekwaarde en de (financiële) peildatum zoals vermeld in de jaarrekening. Bij deze actualisatie wordt een risicoanalyse uitgevoerd;
2. het MPG dat wordt opgesteld in het najaar betreft een tussentijdse rapportage. Op basis van het laatst vastgestelde MPG (voorjaar) wordt gerapporteerd over de tussentijdse ontwikkelingen (voortgang en financiën) binnen de diverse projecten. De risicoanalyse vormt geen onderdeel van deze rapportage.

Dit MPG (najaar) rapporteert over de voortgang van de verschillende actieve projecten. Het MPG geeft per project een beschrijving van de (planinhoudelijke) voortgang en financiële stand van zaken per redactiedatum.

Bij de beschrijving van de verschillende projecten wordt onderscheid gemaakt tussen:

- projecten in voorbereiding;
- projecten in uitvoering;
- afgesloten projecten.

Binnen deze categorieën worden voorts projecten onder actief grondbeleid en onder facilitair grondbeleid onderscheiden.

Inhoud

Het MPG bestaat uit een korte en bondige rapportage waarin een samenvatting wordt gegeven van de resultaten en conclusies op portefeuilleniveau (hoofdstuk 2 t/m 4). Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het doel en de positionering van het MPG. Hoofdstuk 3 gaat in op de resultaten en geeft een totaaloverzicht van alle projecten met plaatsing van de financiële consequenties in de tijd. Conclusies en voorstellen worden weergegeven in hoofdstuk 4.

2. Het meerjarenprogramma (MPG): doel en functie

Ten behoeve van dit MPG (najaar) zijn alle (grond)exploitatieberekeningen geactualiseerd. Daarbij zijn relevante ontwikkelingen en inzichten binnen de projecten, die op redactiedatum bekend zijn, verwerkt in de grondexploitaties. De gepresenteerde cijfers geven hiermee een actueel financieel beeld van de projecten. De individuele exploitatieberekeningen geven een meerjarig inzicht in de te verwachten kosten en opbrengsten van een project.

Grondexploitaties

Een grondexploitatie is een financiële vertaling van een ruimtelijk plan naar ramingen van kosten en opbrengsten in de tijd, waarbij rekening wordt gehouden met inflatie- en rente-effecten. Het betreft activiteiten om bouwrijpe grond ten behoeve van vervreemding te vervaardigen en om het openbare gebied in te richten. Het vervaardigen van bouwwerken (vastgoedobjecten), zoals een school of een kunstgrasveld, valt buiten de grondexploitatie. Daarvoor wordt eventueel een vastgoedexploitatie opgesteld.

Elke grondexploitatie kent dezelfde opbouw. Aan de kostenkant van de grondexploitatie zijn ramingen opgenomen voor de aankoop/inbreng van de benodigde gronden, sloop, sanering gronden, civieltechnische werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken), plankosten, bijdragen en afdrachten.

De opbrengsten in de grondexploitatie bestaan voornamelijk uit de verkoop van bouwrijpe grond aan derden. Verkoop van bouwrijpe gronden geschiedt tegen marktprijzen of tegen grondprijzen conform het gemeentelijk grondprijsbeleid.

De actualisering betreft een toetsing van de grondexploitaties op uitgangspunten (ramingen opbrengsten en kosten, fasering, parameters etc.). Daarbij wordt rekening gehouden met recente ontwikkelingen binnen de projecten. Dit MPG rapporteert over de voortgang en (financiële) stand van zaken van de verschillende (actieve en facilitaire) projecten.

Indien, op basis van de actualisatie, significante financiële afwijkingen blijken, dan worden ook deze expliciet onder de aandacht van het bestuur gebracht. Voor zover nodig wordt er dan om aanvullende besluitvorming gevraagd.

Relatie met de jaarrekening en begroting

In het MPG worden, op basis van geactualiseerde exploitatieberekeningen, de financiële consequenties van alle activiteiten van de Grondbedrijfsfunctie weergegeven.

De peildatum van het MPG is altijd 1 januari van het redactiejaar, in dit geval 2019. Deze moet aansluiten op de eindstand van het voorafgaande jaar, zoals deze in de jaarrekening wordt vermeld. Bovendien is er aansluiting tussen de exploitatieberekeningen en de zogeheten 'staten-P', die in de jaarrekening zijn opgenomen.

Dit MPG dient feitelijk als toelichting op de jaarrekening waar dit betrekking heeft op het grondbedrijf. Hierdoor kan de informatie in de jaarrekening worden beperkt tot het wettelijke vereiste. Bij de beoordeling van de jaarrekening door de accountant wordt gebruik gemaakt van het MPG. Het MPG wordt echter als zelfstandig stuk niet formeel beoordeeld of goedgekeurd door de accountant.

De individuele exploitatieberekeningen geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten van een activiteit. Optelling van alle activiteiten binnen de Grondbedrijfsfunctie per jaarschijf (in reële waarden) is de basis voor de begroting. Het MPG en alle onderliggende berekeningen bieden hiervoor het meest actuele kader.

Het MPG is uitgangspunt voor de verdere projectvoortgangsrapportages, waarin significante afwijkingen ten opzichte van een voorgaand MPG worden gemeld.

Risicoanalyse

Onderdeel van het MPG is de risicoanalyse. In de risicoanalyse worden risico's die de activiteiten van de Grondbedrijfsfunctie met zich meebrengen inzichtelijk gemaakt. Op basis van de projectvoortgang en de actualisering van de grondexploitaties worden risico's geïnventariseerd, gekwantificeerd en beoordeeld.

Het MPG (voorjaar) is voorzien van een risicoanalyse welke vertrouwelijk ter inzage wordt gelegd aan de raad. In deze risicoanalyse worden risico's geïnventariseerd, beoordeeld en gekwantificeerd.

Het MPG (najaar) betreft een tussentijdse rapportage. De risico's worden opnieuw beoordeeld en zijn in de projectbeschrijvingen van het MPG opgenomen (bijlage 2).

3. De portefeuille: samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de financiële resultaten van de actieve projecten weergegeven. Deze gegevens zijn gebaseerd op de grondexploitaties die in de maand augustus van 2019 zijn geactualiseerd. De individuele projectbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 2 en dienen als onderlegger voor de informatie in dit hoofdstuk.

3.1. Samenvatting resultaten projecten

De projecten en activiteiten zijn onderverdeeld in een drietal categorieën:

1. projecten in voorbereidingsfase;
2. projecten in uitvoeringsfase;
3. afgesloten projecten.

Binnen de categorieën wordt onderscheid gemaakt in projecten onder actief grondbeleid en facilitair grondbeleid. Een nadere toelichting op de categorieverdeling en actief- en facilitair grondbeleid vindt u in bijlage 1 van dit MPG.

1. Projecten in voorbereidingsfase

Voor projecten in de voorbereidingsfase is de planvorming nog niet afgerond. Planwijzigingen zijn dus nog mogelijk. De raad moet het uiteindelijke plan en de bijbehorende financiële consequenties nog definitief vaststellen.

Op dit moment zijn geen projecten onder actief grondbeleid in voorbereiding.

2. Projecten in uitvoeringsfase

Projecten in deze categorie zijn feitelijk 'van de tekentafel' gehaald en fysiek in uitvoering genomen, of er is een definitief plan aanwezig op grond van een raadsbesluit. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de financiële resultaten (saldo op eindwaarde) van de projecten onder actief grondbeleid.

Projecten	najaar 2019			Voorjaar 2019 (JR 2018)			Verschil	
	Eindwaarde op einddatum	V/N	Einddatum exploitatie	Eindwaarde op einddatum	V/N	Einddatum exploitatie	Verschil op einddatum	V/N
Jacobskamp	€ -	N	31-12-2021	€ 1.000	V	31-12-2021	€ 1.000-	N
Centrumplan	€ -	-	31-12-2021	€ -	-	31-12-2021	€ -	-
De Zeelder	€ 27.000	V	31-12-2019	€ 27.000	V	31-12-2019	€ -	-
Grinsel Triestpad	€ 96.300	V	31-12-2019	€ 96.300	V	31-12-2019	€ -	-

V = voordelig saldo N = nadelig saldo

Een beschrijving van de projecten in de uitvoeringsfase vindt u in bijlage 2.

3. Afgesloten projecten

Bij afsluiting van de grondexploitatie wordt een project (actief grondbeleid) opgenomen in de categorie 'afgesloten projecten'.

Op dit moment zijn er geen afgesloten projecten.

4. Conclusies en voorstellen

4.1. Conclusies

Op basis van ontwikkelingen binnen de projecten en huidige inzichten zijn de grondexploitaties van de vier actieve projecten opnieuw inhoudelijk beoordeeld en waar nodig op onderdelen gewijzigd.

De actualisatie leidt tot wijzigingen van het resultaat van de grondexploitatie van projecten Centrumplan en Jacobskamp.

- Binnen project Centrumplan hebben zich ontwikkelingen voorgedaan welke van invloed zijn op de grondexploitatie en het resultaat daarvan. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt -/- € 42.350,- op eindwaarde d.d. 31-12-2021 (-/- € 39.900,- op contante waarde d.d. 1-1-2019). Het financiële resultaat is ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie d.d. 25 juni 2019 verslechterd met circa € 42.350,-. Wellicht dat dit tekort nog kan worden opgevangen door een hogere taxatie (verwacht in Q3 2019) van het voormalig raadhuis dan eerder voorzien. We stellen voor deze taxatie af te wachten en op basis hiervan de grondexploitatie definitief te actualiseren. In geval van een tekort kan dit worden weggenomen door een bijdrage vanuit de Vrije Investeringsreserve (VIR).
- Binnen project Jacobskamp hebben zich ontwikkelingen voorgedaan welke van invloed zijn op de grondexploitatie en het resultaat daarvan. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt -/- € 100.600,- negatief op eindwaarde d.d. 31-12-2021 (-/- € 94.800,- op contante waarde d.d. 1-1-2019). Het financiële resultaat is ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie d.d. 25 juni 2019 verslechterd met € 101.600,-. We stellen voor dit tekort af te dekken door een bijdrage vanuit de Vrije Investeringsreserve (VIR) van € 97.361 (contante waarde). Hiermee sluit de grondexploitatie budgetneutraal.

De actualisatie heeft voor de grondexploitaties van de overige twee projecten (De Zeelder en Grinsel Triestpad) niet geleid tot wijzigingen van het resultaat.

Voor een toelichting op de projecten en grondexploitaties wordt verwezen naar bijlage 2 van dit MPG.

4.2. Voorstellen

De raad wordt voorgesteld om:

1. de volgende geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen:
 - Jacobskamp
2. het Meerjarenprogramma Grondbedrijfsfunctie 2019 (najaar) vast te stellen;
3. de bijbehorende 13^e begrotingswijziging 2019 vast te stellen;

Bijlagen

Bijlage 1: Criteria voor indeling van projecten

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid kiest de gemeente voor een ondernemende, risicodragende rol bij gebiedsontwikkeling. De gemeente produceert bouwrijpe grond voor uitgifte en richt de openbare ruimte in, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Naast het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan, gedraagt de gemeente zich hier ook als ondernemer. Doel van actief grondbeleid is onder andere het vergroten van de grip en invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. In dit MPG zijn in totaal 4 actieve projecten opgenomen.

Op basis van de vastgestelde Nota Grondbeleid (Raadsvergadering juni 2011) voert de gemeente Sint-Michielsgestel voornamelijk een faciliterend grondbeleid. De 4 actieve projecten stammen nog uit de tijd van voor de nieuwe Nota Grondbeleid. In het najaar van 2019 zal een nieuwe, geactualiseerde nota grondbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

De actieve projecten en activiteiten zijn verdeeld in twee categorieën:

- 1 projecten in voorbereidingsfase, zijnde projecten die nog 'op de tekentafel' liggen en waar nog bestuurlijke ruimte ligt voor planwijziging;
- 2 projecten in uitvoeringsfase, zijnde projecten waar een definitief plan is vastgesteld met de bijbehorende financiële consequenties en waar fysieke uitvoering vaak al is gestart.

Per redactiedatum van dit MPG bevinden alle actieve projecten zich in de uitvoeringsfase (zie bijlage 2).

Faciliterend grondbeleid

Bij deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente niet voor een ondernemende, maar voor een faciliterende rol. Onder gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden en onder het publieke toezicht laat de gemeente de ontwikkeling over aan een particuliere partij. De gemeente stelt dus enerzijds kaders waarbinnen een particuliere partij kan opereren en controleert anderzijds of deze partij zich aan de gemaakte afspraken houdt. De risico's van door particulieren geïnitieerde gebiedsontwikkeling zijn in principe niet voor de gemeente. De gemeentelijke rol beperkt zich tot de aanleg of afname van voorzieningen van openbaar nut. Er is sprake van kostenverhaal, via het publiekrechtelijke of privaatrechtelijke spoor, waarbij de gemeentelijke inspanningen en investeringen ten bate van het plan in principe worden verhaald op de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal geschiedt op basis van een overeenkomst (voorovereenkomst en/of anterieure overeenkomst) met de ontwikkelende partij. Door middel van de overeenkomst worden ambtelijke plankosten, gemeentelijke uitvoeringskosten en bijdragen aan de gemeentelijke fondsen in rekening gebracht.

In bijlage 3 van dit MPG is een overzicht opgenomen van de facilitaire projecten. Criterium voor weergave van facilitaire projecten in dit MPG is dat het (ontwerp)-bestemmingsplan in procedure is gegaan.

De opgenomen projecten zijn, evenals de actieve projecten, verdeeld over de voorbereidingsfase en uitvoeringsfase. Projecten waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld, zijn opgenomen in de uitvoeringsfase. Projecten waarvoor het (ontwerp) bestemmingsplan in procedure is, zijn opgenomen in de voorbereidingsfase.

Bijlage 2: Actieve projecten in uitvoeringsfase

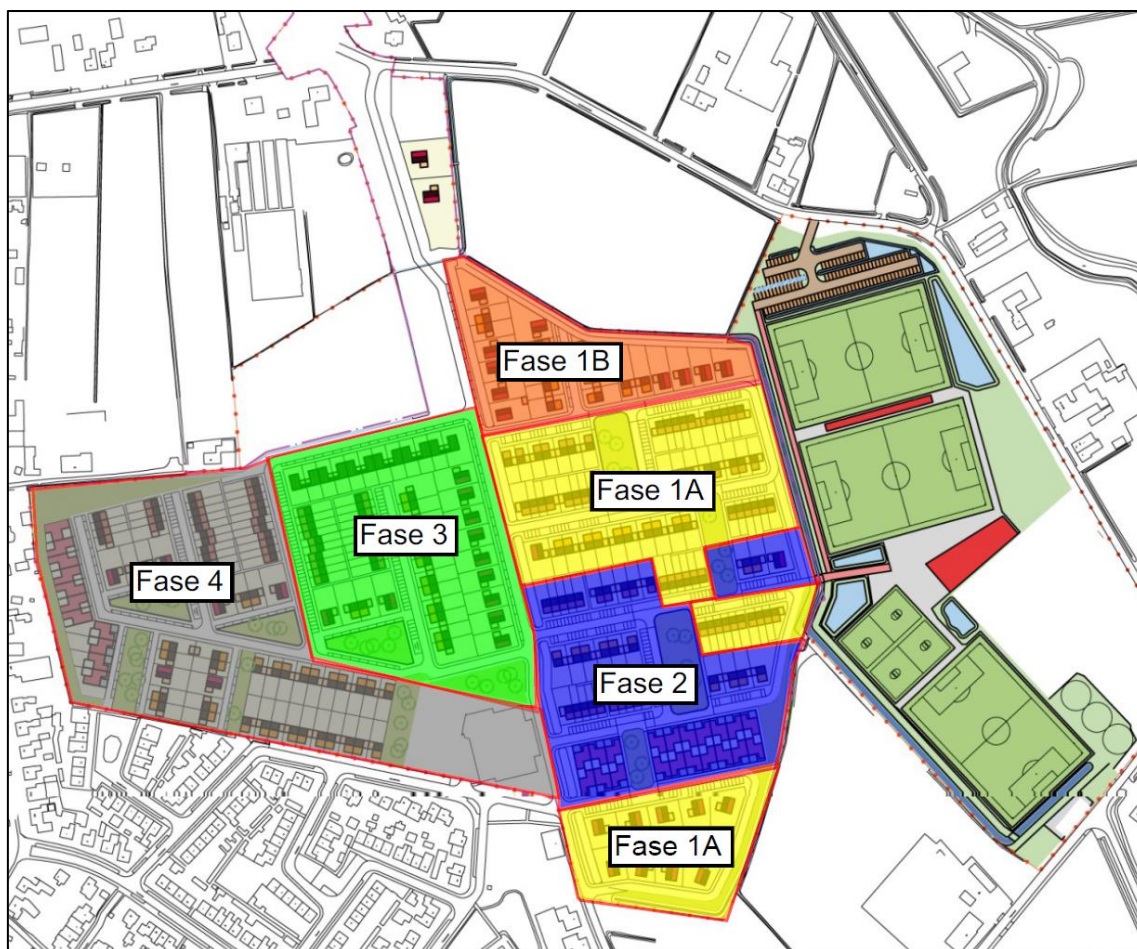
1. Jacobskamp, Den Dungen

Projecteigenschappen	
Projectfase	Uitvoering
Type project	Actief grondbeleid
Projectleider	Caroline van Mierlo Team RO
Verwachte einddatum grex	31-12-2021
Verwacht saldo (eindwaarde)	€ 0,-
Boekwaarde 1-1-2019	€ 2.570.000,- nadelig

Project op hoofdlijnen
De locatie betreft in de oorspronkelijke situatie een sportcomplex en aanliggende gronden. Het sportcomplex is verplaatst. Momenteel wordt woningbouw op de locatie van het voormalige sportcomplex gerealiseerd. Het programma bestaat uit de nieuwbouw van circa 280 woningen ¹ .



¹ Het programma is ten opzichte van de jaarrekening afgenomen met 6 woningen. In fase 2 zijn 8 grotere kavels voor patiowoningen uitgegeven in tegenstelling tot 14 kleinere kavels zoals tijdens de jaarrekening voorzien.



De locatie Jacobskamp is circa 10 jaar terug in ontwikkeling genomen. Het plan wordt gerealiseerd in de kern van Den Dungen en valt binnen de contouren van de Hooionksestraat aan de noordzijde, de Paterstraat aan de oostzijde, de Jacobskamp aan de zuidzijde en de Litserstraat aan de westzijde. De gronden binnen het plangebied zijn volledig in eigendom van de gemeente.

De ontwikkeling is tot stand gekomen naar aanleiding van een ruimte- en vernieuwingsvraag van het sportcomplex Jacobskamp. Hierbij is door de raad besloten dat het sportcomplex Jacobskamp, vanwege een omliggende woonwijk, op een andere locatie ruimte zal krijgen. De vrijkomende locatie en een aanliggende locatie worden ingericht met woningbouw.

Het plan

Op de vorige pagina is het stedenbouwkundige plan² van het project Jacobskamp weergegeven.

Het plangebied bestaat enerzijds uit de ontwikkeling van een nieuw sportcomplex en anderzijds uit de ontwikkeling van woningbouw. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 19 hectare. Van deze 19 hectare is circa 12 hectare bestemd voor woningbouwontwikkeling. Het 'nieuwe' sportcomplex heeft een oppervlak van circa 7 hectare. Binnen de 12 hectare voor woningbouw zal circa 7 hectare uitgeefbaar gebied gerealiseerd worden. Op dit uitgeefbaar gebied worden ca. 280 woningen gerealiseerd.

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling is de gemeente verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken. De gemeente levert bouwrijpe (uitgeefbare) gronden aan drie ontwikkelende partijen. Deze drie partijen hebben

² BRO, Verkavelingsplan Jacobskamp definitief ontwerp, d.d. 16-11-2010

elk bouwclaim(s) in het woningbouwdeel van Jacobskamp. De drie ontwikkelende partijen zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling en afzet van de woningen.

De totale ontwikkeling (sportcomplex en woningbouw) wordt fasegewijs tot ontwikkeling gebracht.

Voortgang

Tot en met augustus 2019 hebben de ontwikkelende partijen bouwrijpe gronden afgenomen voor de realisatie van in totaal 214 woningen. Hiervoor zijn koopovereenkomsten gesloten en zijn gronden geleverd aan de betrokken ontwikkelende partij. De opgave van twee van de drie ontwikkelende partijen is voltooid.

In jaar 2019 zijn tot op heden gronden afgenomen voor de realisatie van in totaal 19 woningen.

Alle gronden in fase 1A zijn uitgegeven en de woningen zijn gebouwd. In fase 1B zijn 4 kavels afgenomen. De resterende kavels binnen deze fase worden naar verwachting als laatste fase op de markt gebracht. Momenteel wordt de voorkeur gegeven aan de ontwikkeling en afbouw van de in uitvoering zijnde fasen 3 en 4.

Fase 2 is met de levering van de kavels voor de bouw van 8 patiowoningen afgesloten.

In het kader van de afzetbaarheid van de woningen is voor de noordelijke strook van fase 3 overgegaan tot herverkaveling. In het kader van deze herverkaveling is het bestemmingsplan (deels) herzien. In fase 3 zijn tot op heden gronden afgenomen voor de bouw van in totaal 47 woningen.

Fase 4 is volledig bouwrijp gemaakt. De aanleg van het parkeerterrein nabij de sporthal is voltooid.

De gronden voor de realisatie van 11 patiowoningen zijn in 2019 afgenomen. De verwachting is dat een groot deel van de uitgeefbare gronden in fase 4 op korte termijn door de ontwikkelende partij wordt uitgewerkt en op de markt wordt gebracht.

De afbouw van het openbaar gebied (woonrijp maken) vindt gefaseerd plaats. Het tempo van de afbouw is afhankelijk van de oplevering van de woningen.

Grondexploitatie

De laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie is van d.d. 25 juni 2019. Deze grondexploitatie vormt het vertrekpunt bij de actualisering van de grondexploitatie najaar 2019 (prijspeil grondexploitatie 1-1-2019).

Op basis van huidige inzichten is de grondexploitatie opnieuw inhoudelijk beoordeeld en waar nodig op onderdelen gewijzigd. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt -/- € 100.600,- negatief op eindwaarde d.d. 31-12-2021 (-/- € 94.800,- op contante waarde d.d. 1-1-2019). Het financiële resultaat is ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie d.d. 25 juni 2019 verslechterd met € 101.600,-.

Wij stellen voor het tekort ter hoogte van € 94.700,- (contante waarde per 1-1-2019) af te dekken waardoor het resultaat van de grondexploitatie € 0,- bedraagt. Afdekking van het tekort betreft een bijdrage vanuit VIR (Vrije Investeringsreserve).

Onderstaand overzicht geeft een weergave van de mutaties ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie van d.d. 25 juni 2019.

Mutaties grondexploitatie Jacobskamp najaar 2019

1. Aanpassing grondopbrengsten patiowoningen fase 2	€ 101.600,- nadelig
Saldo mutaties	€ 101.600,- nadelig

De doorgevoerde mutatie in de grondexploitatie betreft:

1. Aanpassing grondopbrengsten patiowoningen fase 2

In de bouwclaimovereenkomst met de ontwikkelende partij is afgesproken voor elke cluster een residuele toets uit te voeren. Dit houdt in dat de verwachte kosten van het vastgoed in mindering worden gebracht op de verwachte opbrengsten. Op basis hiervan resteert de residuele grondwaarde. Deze grondwaarde betreft een opbrengst voor de gemeente. De grondwaarde is voor de kavels van de patiowoningen lager uitgevallen dan voorheen geraamd. Eerst waren 14 kavels voorzien, uiteindelijk zijn er 8 kavels uitgegeven. Het uitgeefbaar gebied is op totaal niveau gelijk gebleven. Dit heeft geleid tot een negatieve bijstelling van het resultaat.

Risico's

Op de grondexploitatie van project Jacobskamp zijn risico's van toepassing. De belangrijkste risico's zijn:

- In één van de bouwclaimovereenkomsten met de ontwikkelende partijen is een residuele toets van de grondwaarde overeengekomen. Deze toetsing vindt per fase/cluster plaats.
- Vertraging in de te ontvangen grondopbrengsten door een lagere verkoopsnelheid dan op dit moment is voorzien (conjunctureel risico).

2. Centrumplan, Sint-Michielsgestel

Projecteigenschappen	
Projectfase	Uitvoering
Type project	Actief grondbeleid
Projectleider	Carlijn Crooijmans Team RO
Verwachte einddatum grex	31-12-2021
Verwacht saldo (eindwaarde)	€ 0,-
Boekwaarde 1-1-2019	€ 870.500,- nadelig

Project op hoofdlijnen
De realisatie/ opwaardering van het centrum van Sint-Michielsgestel. Hierin wordt een toevoeging van 250 woningen en 5.000 m ² bvo commerciële- / maatschappelijke ruimte voorzien.



De beoogde herontwikkeling van het centrumplan kent een jarenlange historie. De stedenbouwkundige visie van het centrumplan dateert van 2004 en beoogt het realiseren van een levendig dorpshart.

Aanleiding voor het centrumplan is de noodzaak om het centrumgebied aan te passen aan de huidige maatschappelijke en economische behoefte van bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast is het gewenst de woonfunctie in het centrum te versterken door het bouwen van woningen in combinatie met commerciële ruimtes. Het verbeteren van het voorzieningenaanbod en de openbare beleving in het centrum is een belangrijke opgave.

Het centrumplan bestaat uit twee delen:

1. winkelconcentratiegebied (westelijke deel), begrensd door de Dommel, Ceintuurweg, Nieuwstraat, Petrus Dondersplein en Schijndelseweg, waar de winkelontwikkeling in combinatie met woningbouw is voorzien;
2. binnengebied tussen Petrus Dondersplein, Spijt en Schijndelseweg (oostelijke deel), waar woningbouwontwikkeling is voorzien.

De gronden binnen het winkelconcentratiegebied zijn voor het grootste deel in eigendom van de gemeente, alle andere gronden maken onderdeel uit van afspraken met marktpartijen en enkele particuliere eigenaren.

Het binnengebied is eigendom van een marktpartij en de Zorggroep Elde. Op deze locatie worden twee bedrijfslocaties geamoveerd en is woningbouwontwikkeling voorzien. De ontwikkeling wordt gerealiseerd door een marktpartij en de Zorggroep Elde, waarmee anterieure overeenkomsten zijn gesloten. De rol van de gemeente is hier facilitair.

Het plan

Op de vorige pagina is het huidige stedenbouwkundig plan weergegeven. Het winkelconcentratiegebied kent een programma van maximaal 138 woningen in een gedifferentieerd aanbod (deels sociale sector) en een uitbreiding van commerciële en maatschappelijke functies met circa 5.000 m² bvo. Dit betreft de uitbreiding van de twee bestaande supermarkten, extra horecagelegenheden, winkels voor het MKB, dienstverlening en kantoren. In het binnengebied zijn 116 woningen voorzien in een gedifferentieerd aanbod, waaronder ook woningen met een zorgindicatie.

Het winkelconcentratiegebied wordt gesplitst door de Torenstraat, waardoor sprake is van een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijke deel voorziet in de sloop van een pand aan de Nieuwstraat (apotheek), waardoor een toegang ontstaat naar een nieuw plein met een parkeerfunctie. Daarnaast voorziet dit deel in de sloop van de bestaande supermarkt (EmTé) en de bibliotheek, waarvoor woningbouw met commerciële voorzieningen in de plint terugkomt (fase 2 Centrumplan). Het parkeren voor bewoners is ondergronds voorzien. Rondom het voormalige gemeentehuis zijn tevens kleinschalige ontwikkelingen voorzien met bewoners en ondernemers in het centrum. Voor deze ontwikkelingen is de sloop van de stenen aanbouw aan de achterzijde van het gemeentehuis benodigd.

Het zuidelijke deel van het winkelconcentratiegebied voorziet in de uitbreiding van de bestaande supermarkt (Albert Heijn) en de realisatie van commerciële ruimte met daarboven appartementen in het zogenaamde 'Dommelsch Huys' (fase 1 Centrumplan).

Na realisatie van dit blok worden de bestaande winkeliers van het zogenaamde 'Hoefijzer' verplaatst en het bestaande winkelcentrum gesloopt en herontwikkeling het 'Torenblok' gerealiseerd inclusief gebouwd parkeren

(fase 3 Centrumplan). Nabij de toren en bij de Schijndelseweg zijn kleinere blokken voorzien waarbij wordt gedacht aan horeca, maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening. Door het verleggen van de Schijndelseweg ontstaat aan de zuidkant van het centrum ruimte voor een nieuw parkeerplein.

Voortgang

1e fase centrumplan: 1e fase centrumplan: De ontwikkeling van het Dommelsch Huys is als gezamenlijk project van gemeente, Ahold en Brabant Wonen op 6 maart 2015 gegund aan Van Wanrooij Projectontwikkeling. De omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend op 2 november 2015. De 1e fase van het 'Dommelsch Huys' met daarin de nieuwe supermarkt en 22 sociale huurwoningen is opgeleverd. De 2e fase van het 'Dommelsch Huys' (3 sociale huur en 19 vrije sector appartementen) is zijn opgeleverd. De winkels en de woningen zijn opgeleverd.

2e fase centrumplan: Concept-nl heeft de ontwikkeling van het noordelijk winkelconcentratiegebied in voorbereiding. Dit betreft het bouwblok Emté, het bouwblok ter plaatse van de bibliotheek en het kleine hoekblok ter plaatse van de huidige Emté. Met de ontwikkelaar van het noordelijk centrumdeel, 'Dommelstaete/Brenthof', worden de afspraken op basis van de gesloten ontwikkelovereenkomst afgerond. De omgevingsvergunning is onherroepelijk. Na de zomervakantie van 2019 wordt gestart met de voorbereidende werkzaamheden (archeologisch onderzoek, ondergrondse infra etc.). In het najaar van 2019 vindt sloop plaats waarna met de start bouw begonnen kan worden.

3e fase centrumplan: Deze fase omvat de bouwblokken Toren en Villa. Het contracteren van een ontwikkelaar voor deze twee bouwblokken is in voorbereiding. Voor het torenblok is de formele biedingsprocedure gestart. Voor het villablok wordt een separaat traject doorlopen. De ontwikkeling voor de bouw van het Torenblok (ofwel Raadskamer) is gegund aan Van Wanrooij. De raadskamer betreft de bouw van 27 appartementen en ca. 1.500 m2 commerciële ruimtes (detailhandel en dienstverlening).

De omgevingsvergunning voor het Torenblok is in behandeling. In het najaar van 2019 starten de voorbereidende werkzaamheden (archeologisch onderzoek, sloop, ondergrondse infra etc.).

Overige deelprojecten: De commerciële ruimtes in het blok "Hof van Overkerck" zijn in het najaar van 2019 gereed. De woningen en appartementen zijn eind 2019/begin 2020 gereed. Het Meestershuis is begin 2019 afgerond en in gebruik genomen.

Grondexploitatie

De grondexploitatie heeft betrekking op de herontwikkeling van het winkelconcentratiegebied (westelijke deel). De laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie dateert van 25 juni 2019. Deze grondexploitatie vormt het vertrekpunt bij de actualisering van de grondexploitatie najaar 2019 (prijsspeil grondexploitatie 1-1-2019).

Op basis van huidige inzichten is de grondexploitatie opnieuw inhoudelijk beoordeeld en waar nodig op onderdelen gewijzigd. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt -/- € 42.350,- op eindwaarde d.d. 31-12-2021 (-/- € 39.900,- op contante waarde d.d. 1-1-2019). Het financiële resultaat is ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie d.d. 25 juni 2019 verslechterd met € 42.350,-.

Wellicht dat dit tekort nog kan worden opgevangen door een hogere taxatie (verwacht in Q3 2019) van het voormalig raadhuis dan eerder voorzien. We stellen voor deze taxatie af te wachten en op basis hiervan de grondexploitatie definitief te actualiseren. In geval van een tekort kan dit worden weggenomen door een bijdrage vanuit de Vrije Investeringsreserve (VIR).

Onderstaand overzicht geeft een weergave van de mutaties ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie van d.d. 25 juni 2019.

Mutaties grondexploitatie Centrumplan (prijspeil 1-1-2019)

1. Aanleg tuinmuur (nominaal effect)	€ 42.350,- nadelig
Saldo mutaties	€ 42.350,- nadelig

De doorgevoerde mutatie in de grondexploitatie betreft:

1. Kosten aanleg tuinmuur

In 2019 is ca. € 52.300,- aan onvoorziene kosten gemaakt voor het aanleggen van een tuinmuur. Het resterende budget van de post onvoorzien van ca. € 11.000,- is hiervoor ingezet.

Risico's

Op de grondexploitatie van project Centrumplan zijn risico's van toepassing. De belangrijkste risico's zijn:

- Het voormalig gemeentehuis wordt op termijn verkocht (begin 2020). Ondanks het gegeven dat de beoogde verkoopopbrengst naar beneden is bijgesteld (MPG voorjaar 2015) en het gegeven dat eind 2018 een nieuwe indicatie van de marktwaaarde afgegeven door een taxateur/makelaar bestaat nog steeds het risico dat de geprognosticeerde verkoopopbrengst niet wordt behaald.
- Hogere plankosten als gevolg van onvoorziene complicaties en vertraging in de uitvoeringsplanning.
- Extra kosten in geval van archeologische vondsten.
- De civieltechnische raming, welke nu als onderlegger dient voor de opgenomen budgetten voor bouw- en woonrijp maken, is verouderd en dient te worden geactualiseerd. Actualisatie dient plaats te vinden op basis van het definitieve ontwerp voor de openbare ruimte. Het risico is aanwezig dat de in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor bouw- en woonrijp maken niet afdoende zijn.
- De post onvoorzien voor sloopwerkzaamheden/saneringswerkzaamheden van deelgebied 6: Groenplein, hoek- en kloosterpadblok is volledig opgesoupeerd gedeeltelijke dekking van de aanleg van de tuinmuur.

3. De Zeelder, Berlicum

Projecteigenschappen	
Projectfase	Uitvoering
Type project	Actief grondbeleid
Projectleider	Peter van Boxtel Team RO
Verwachte einddatum grex	31-12-2019
Verwacht saldo (eindwaarde)	€ 27.000,- voordelig
Boekwaarde 1-1-2019	€ 140.100,- voordelig

Project op hoofdlijnen
De verkoop van een kavel voor de realisatie van woningbouw ter plaatse van voormalig parkeerterrein bij sporthal De Run.



De gebiedsontwikkeling De Zeelder in de kern Berlicum heeft betrekking op de herinrichting van een gebied gelegen ten zuidwesten van de Sassenheimseweg en ten zuidoosten van de Runweg.

Het plangebied betreft een voormalig parkeerterrein. Vanwege het vervallen van functies in de aanliggende sporthal, is een deel van dit parkeerterrein overbodig geworden. De vrijkomende ruimte (voormalig overvloedige parkeerruimte) zal worden uitgegeven voor de realisatie van woningbouw.

Het plan

Op de vorige pagina is het plangebied weergegeven. Het gearceerde vlak betreft de begrenzing van het plangebied. Het plangebied bestaat in totaal een oppervlakte ongeveer 0,3 hectare. Hiervan is ongeveer derde deel uitgeefbaar gebied voor de realisatie van woningbouw. De overige ruimte betreft de ontsluiting van de voorziene woningbouw en aanleg van het parkeerterrein.

Voortgang

Op 16 mei 2013 heeft de raad ingestemd met de denkrichting van het college om de verkoop van de kavel versneld op te starten. Dit geldt tevens voor de uitvoering van de gerelateerde civieltechnische werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken).

In het plangebied was een verontreiniging van het grondwater aanwezig. De benodigde sanering hiervan heeft plaatsgevonden. Eind 2016 is een koopovereenkomst getekend met een partij voor afname van de grond (1.019 m²) voor de realisatie van vier patio-woningen. Inmiddels zijn de gelden inzake de verkoop van de grond door de gemeente ontvangen. Het bestemmingsplan 'Berlicum-Zuid' is herzien. Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Verwachting is dat de woningen in de zomer van dit jaar worden opgeleverd. Na afronding van de bouwwerkzaamheden dient het omliggende openbare gebied in definitieve vorm te worden ingericht.

Grondexploitatie

De laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie is van 25 juni 2019. Deze grondexploitatie vormt het vertrekpunt bij de actualisering van de grondexploitatie najaar 2019 (prijspeil grondexploitatie 1-1-2019).

Op basis van huidige inzichten is de grondexploitatie opnieuw inhoudelijk beoordeeld. Het resultaat is niet gewijzigd. Het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie bedraagt € 27.000,- positief op eindwaarde d.d. 31-12-2019 (€ 26.500,- positief op contante waarde d.d. 1-1-2019). Het financiële resultaat is ongewijzigd ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie van d.d. 25 juni 2019.

Risico

De civieltechnische kosten voor de aanleg van het openbaar gebied is gebaseerd op een globale inschatting. Op basis van de beoogde inrichting dient een gedetailleerde raming/bestek te worden opgesteld.

4. Grinsel Triestpad, Den Dungen

Projecteigenschappen	
Projectfase	Uitvoering
Type project	Actief grondbeleid
Projectleider	Caroline van Mierlo Team RO
Verwachte einddatum expl.	31-12-2019
Verwacht saldo (eindwaarde)	€ 96.300,- voordelig
Boekwaarde 1-1-2019	€ 431.300,- voordelig

Project op hoofdlijnen
Realisatie van 39 grondgebonden woningen en 13 appartementen op een voormalig agrarische locatie.



De locatie Grinsel Triestpad is enkele jaren geleden in ontwikkeling genomen en vormt de derde fase van de wijk Grinsel Triestpad. Het plan betreft de nieuwbouw van woningen op een agrarisch perceel. Aanleiding voor het realiseren van woningbouw op deze locatie is de behoefte aan betaalbare woningen binnen de kern Den Dungen. Het plangebied Grinsel Triestpad in het zuiden van de bebouwde kom van Den Dungen, grenst ten noordwesten aan woningen aan de Vaart en Heesterveld. In het noordoosten en zuiden wordt het plangebied begrensd door woonpercelen aan het Grinsel respectievelijk de Spurkstraat.

Het plan

Het complex Grinsel Triestpad is verdeeld in drie fasen. Fase 1 is in het verleden (financieel) afgewikkeld. In fase 2 is nog sprake van een te realiseren speelvoorziening. Twee kavels in De Vaart zijn in 2019 verkocht. Het gebied heeft een oppervlak van in totaal circa 23.700 m². Daarvan is circa 13.400 m² uitgeefbaar oppervlak.

De planologische capaciteit van de ontwikkellocatie gaat uit van 52 woningen. Het betreft 39 grondgebonden woningen bestaande uit 16 starterswoningen, 12 twee-onder-één kapwoningen en 11 vrije kavels. Naast de grondgebonden woningen is een appartementencomplex voorzien bestaande uit 13 appartementen met een bijzondere woonvorm. Van het woningbouwprogramma zullen 6 vrije kavels, van totaal 2.700 m², in particulier eigendom worden gerealiseerd. Met een van deze particuliere partijen is een overeenkomst gesloten tot kostenverhaal.

Voortgang

Met de bouw van de woningen is gestart in 2012. Het appartementencomplex, de 16 starterswoningen alsmede 12 tweekappers zijn gebouwd en opgeleverd.

De verkoop van de kavels aan de Vaart maken onderdeel uit van het project en de grondexploitatie. De kavels maken onderdeel uit van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kom Den Dungen'. De gronden zijn inmiddels geleverd.

De civieltechnische werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) zijn grotendeels afgerond. De resterende werkzaamheden hebben met name betrekking op de afbouw van het openbaar gebied rondom de kavels aan de Vaart en upgrading van het aanliggende speelterrein.

Grondexploitatie

De laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie is van 25 juni 2019. Deze grondexploitatie vormt het vertrekpunt bij de actualisering van de grondexploitatie najaar 2019 (prijsspeil grondexploitatie 1-1-2019).

Op basis van huidige inzichten is de grondexploitatie opnieuw inhoudelijk beoordeeld en waar nodig op onderdelen gewijzigd. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen in het resultaat. Het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie bedraagt € 96.300,- positief op eindwaarde d.d. 31-12-2019 (€ 94.400,- positief op contante waarde d.d. 1-1-2019). Het financiële resultaat is ongewijzigd ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie van d.d. 25 juni 2019.

Risico's

Geen

Bijlage 3: Facilitaire projecten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de facilitaire projecten per kern waarvan het bestemmingsplan tenminste in procedure is gebracht. Per project is het totaal aan gerealiseerde/nog te realiseren/beschikbare woningen weergegeven per medio februari 2019.

Project	totaal # won.
Sint-Michielsgestel	206
3. Heren van Herlaer (binnengebied Spijt)	122
4. Spijt/Heesakkerstraat 1	3
5. Tuin Protestantse kerk	4
8. Venkant 1b/1c (Haas/Akkerman)	2
13. Parkhagen	72
18. Ruwenbergstraat 3	1
23. Schildershof 2	1
25. Nieuwstraat 26A	1
Berlicum	413
1. Schuurkerkpad, fase 2	9
2. Braakven 79 (Geurts)	3
4. Braakven 83a (vd Heuvel)	1
6. Kerkwijk 46-48	12
7. Beekveld fase 1	95
8. Beekveld fase 2 + 3	126
11. Meerdere locaties (BP Middelrode / Middelrooiseweg)	20
12. Werststeeg ong.	2
13. Marsstraat 14A (Steenbergen / Van Schijndel)	4
15. Centrumplan locatie Coppens (Aldi)	43
16. Centrumplan locatie Geurts	4
17. Centrumplan locatie Tibosch	14
19. Centrumplan locatie Kerkwijk 40 (Coppelmans)	32
20. Centrumplan locatie Kerkwijk 42 (kerk)	30
23. Hoogstraat 128	13
26. Groeskant 1 (Steenbergen / Van Schijndel)	5
Den Dungen	15
6. Restcapaciteit bp Den Dungen	14
7. Wit-gele Kruisgebouw Groot Grinsel 12	1
Gemonde	10
1. t Hof Zuid	10
Buitengebied	49
1. Landgoed De Wamberg	6
2. Nieuw Herlaer	17
3. Oude Bossche Baan 1 (v.d. Wassenberg)	2
4. Landgoed Molenhoek	3
5. Theede (Schuilenburg)	2
6. Boerderijsplitsingen	8
7. Veebeek	3
8. Landgoed De Rietwiel	3
9. Landgoed De Hoefse Vonder	4
10. Afwaartse beweging, Bodem van Elde 5	1
TOTAAL WONINGEN	693

Bijlage 4: Begrippenlijst

Boekwaarde

De boekwaarde geeft het totaalbedrag zoals deze is opgenomen in de boeken per peildatum (in dit geval 1-1-2019). De boekwaarde bestaat uit de feitelijk verantwoorde kosten en opbrengsten verminderd met bijdragen aan de reserves of vermeerderd met bijdragen vanuit de reserves.

Startwaarde of nominale waarde

De startwaarde, of nominale waarde, is een berekening van een bedrag op het prijspeil van heden (in dit geval 1-1-2019). Dit betreffen de prijzen in het geval dat werken op dit moment zouden worden uitgevoerd. Hierbij is dus geen rekening gehouden met toekomstige kosten- (of opbrengsten)stijging of toekomstige rentewinsten/ - verliezen (indexering).

Reële of geïndexeerde waarde

Dit betreft de waarde van een opbrengst of investering op het moment dat deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Om dit bedrag te berekenen, wordt de startwaarde (wat kost het nu) gecorrigeerd met de voorspelde kostenstijging, tot het moment van realisatie (bijvoorbeeld in 2020). Ergo: dit is het bedrag, dat in het jaar van realisatie feitelijk moet worden betaald. Voor opbrengsten wordt dezelfde methodiek gehanteerd. Rente-effecten worden buiten beschouwing gelaten.

Eindwaarde

Alle kosten en opbrengsten ten behoeve van een project worden bij elkaar gebracht in een exploitatieberekening. Deze berekening heeft een einddatum waarop ook het project administratief wordt afgesloten. Het saldo op deze einddatum is het zogeheten 'eindwaardesaldo'. Dit is het bedrag dat op de datum van afsluiting daadwerkelijk moet worden verrekend. Om dit te kunnen berekenen, worden alle individuele kosten en opbrengsten naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd. Hierbij wordt, naast de kostenstijging, ook de rente berekend.

Contante waarde

Om inzicht te krijgen wat de 'prestatie' van projecten ten opzichte van elkaar is, moeten berekende saldi worden vergeleken. Projecten hebben echter verschillende einddata. Door de bedragen 'contant' te maken kunnen projecten onderling vergeleken worden. Berekend wordt wat de waarde van het eindwaardesaldo is, teruggerekend naar heden (1-1-2019). Resultaat is een bedrag op contante waarde; een bedrag op het prijspeil van heden dat, onder invloed van rente, zal groeien naar het bedrag op eindwaarde. De effecten van kosten- en opbrengstenstijging zijn hierin verdisconteerd. Saldi van projecten op contante waarde zijn daarmee vergelijkbaar.