

Meerjarenprogramma Grondbedrijfsfunctie 2022



Sint-Michielsgestel

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Het meerjarenprogramma (MPG): doel en functie	4
3.	De portefeuille: samenvatting.....	6
	3.1. Samenvatting resultaten projecten.....	6
	3.2. Resultaten en methodiek risicoanalyse	7
4.	Gevraagde besluitvorming	8
	Bijlage 1: Criteria voor indeling van projecten	9
	Bijlage 2: Actieve projecten in uitvoeringsfase.....	10
	Bijlage 3: Begrippenlijst.....	17

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Grondbedrijfsfunctie (MPG). In het MPG wordt inzicht gegeven in de grondbedrijfsactiviteiten, namelijk de actieve projecten (gemeentelijke grondexploitaties) 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 en een inschatting van de risico's, geeft het MPG een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de bij de Grondbedrijfsfunctie in uitvoering zijnde complexen.

Ten behoeve van de jaarrekening en het MPG zijn de grondexploitatieberekeningen geactualiseerd. Daarbij zijn relevante ontwikkelingen en inzichten binnen de projecten, verwerkt in de grondexploitaties. De gepresenteerde cijfers geven een actueel financieel beeld van de projecten.

Het MPG wordt één 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. De exploitaties in dit MPG kennen een financiële peildatum per 1-1-2022.

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

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

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

Een nadere toelichting op de categorieverdeling en actief- en facilitair grondbeleid vindt u in bijlage 1 van dit MPG.

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

Het MPG wordt gelijktijdig met de jaarstukken aan het bestuur aangeboden. Zowel de jaarstukken als het MPG baseren zich op de dan recente actualisatie van de grondexploitaties. In het MPG worden alle grondexploitaties nader toegelicht. Daarnaast is een risicoanalyse uitgevoerd en wordt melding gemaakt van de benodigde risicodekking in het weerstandsvermogen.

Het gemeentebestuur heeft met het MPG de beschikking over een integraal financieel beeld. Het MPG kan als kader fungeren bij besluitvorming waaraan financiële consequenties zijn verbonden.

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 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 grondprijnsbeleid.

Grondexploitaties worden in het eerste kwartaal van het jaar geactualiseerd, op basis van recente boekwaarden zoals die ook in de jaarstukken zijn opgenomen. Voorts wordt ten behoeve van de begroting een nauwkeurige update gegeven.

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 2022. 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, waardoor de informatie in de jaarrekening kan 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. De risicoanalyse ligt vertrouwelijk ter inzage voor de raad. 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 geïnterpreteerd, gekwantificeerd en beoordeeld.

De risicoanalyse dient twee doelen:

1. het vormt de basis voor het voeren van risicomanagement in projecten;
2. onderbouwing van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

3. De portefeuille: samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de financiële resultaten van de actieve projecten weergegeven. Deze gegevens zijn gebaseerd op de grondexploitaties, die begin 2022 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.

1. Projecten in voorbereidingsfase

Voor projecten in de voorbereidingsfase is de planvorming nog niet afgerond. Planwijzigingen zijn dus nog mogelijk.

De raad stelt het uiteindelijke plan en de bijbehorende financiële consequenties definitief vast.

Er zijn geen projecten onder actief grondbeleid in voorbereiding.

2. Projecten in uitvoeringsfase

Projecten in deze categorie zijn feitelijk 'van de tekentafel' en zijn fysiek in uitvoering genomen, dan wel 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 grondbeleid¹. Een beschrijving van de projecten in de uitvoeringsfase vindt u in bijlage 2.

Project	MPG 2022 / Jaarrekening 2021		MPG 2021 / Jaarrekening 2020		Verschil	
	Eindwaarde		Eindwaarde		Eindwaarde	
Jacobskamp	2.222	negatief per 31.12.2021	441.670	positief per 31.12.2024	443.892	voordelig
Centrumplan	4.198	negatief per 31.12.2022	0	per 31.12.2025	4.198	voordelig

De actualisering van de grondexploitatie Centrumplan resulteert in een negatiever resultaat. In lijn met het beleid van Sint-Michielsgestel is een tussentijdse verliesneming van € 431.577 in 2021 genomen om te zorgen dat het verwachte resultaat op € 0 uitkomt.

3. Afgesloten projecten

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

Er zijn projecten afgesloten met dit MPG.

¹ De eindwaardes van Jacobskamp en Centrumplan zijn inclusief voorgestelde bijdragen vanuit de Vrije Investeringsreserve (VIR).

3.2. Resultaten en methodiek risicoanalyse

Een onderdeel van het MPG betreft de risico's die de activiteiten van de Grondbedrijfsfunctie met zich meebrengen. Deze worden tenminste jaarlijks ingeschat. Daarbij worden twee doelen gediend:

1. basis voor risicomanagement in projecten;
2. onderbouwing van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

De risicoanalyse bevat vertrouwelijke informatie en is daarom alleen voor raadsleden ter inzage gelegd. De resultaten van de risicoanalyse zijn in dit MPG op hoofdlijnen beschreven.

De risicoanalyse geeft per afzonderlijk (actief) project inzicht in de risico's. Daarbij is onderscheid gemaakt in een tweetal categorieën risico's:

1. Projectrisico's

2. Conjuncturele risico's

Dit deel van de berekening richt zich op mogelijke markteffecten waar in de regel weinig tot geen directe invloed op kan worden uitgeoefend. Deze markteffecten worden op de volgende wijze gekwantificeerd:

- per project wordt vastgesteld wat het bedrag aan opbrengsten is dat nog gerealiseerd moet worden. Dit vormt het 'basisbedrag' voor de verdere berekening;
- het basisbedrag wordt vermenigvuldigd met een eerste wegingsfactor (%). De hoogte van de wegingsfactor is afhankelijk van de planologische status van het project;
- het resultaat na de eerste weging wordt vervolgens nogmaals 'gewogen'. De tweede en tevens laatste weging heeft betrekking op een inschatting van mogelijke markteffecten op dit moment. De wegingsfactor (%) wordt jaarlijks bepaald. Immers, de markt met bijbehorende effecten is continue in beweging. Voor de risicoanalyse van dit jaar is de wegingsfactor gesteld op 30%.

In dit MPG zijn per project de aanwezige risico's kort beschreven (zie projectbeschrijvingen in de bijlage).

In de risicoanalyse voorjaar 2022 wordt uitgebreid ingegaan op de gehanteerde methodiek, de beschrijving van risico's en de beheersmaatregelen voor de afzonderlijke projecten. Dit is opgenomen in een separate notitie.

4. Gevraagde besluitvorming

De raad wordt voorgesteld om:

1. het Meerjarenprogramma Grondbedrijfsfunctie 2022 vast te stellen (vertrouwelijk);
2. de geactualiseerde grondexploitaties van de onderstaande projecten vast te stellen (vertrouwelijk):
 - Centrumplan (inclusief de tussentijdse verliesneming van € 431.577 in 2021);
 - Jacobskamp;
3. Kennis te nemen van de risicoanalyse (vertrouwelijk).

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. Op basis van de vastgestelde Nota Grondbeleid 2020 voert de gemeente Sint-Michielsgestel voor nieuwe projecten een situationeel grondbeleid.

De actieve projecten en activiteiten zijn verdeeld in twee categorieën:

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

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 gebiedontwikkeling 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.

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

Project op hoofdlijnen

De locatie betreft in de oorspronkelijke situatie een sportcomplex en aanliggende gronden. Het sportcomplex is verplaatst. Het programma bestaat uit de nieuwbouw van 290 woningen.

Projecteigenschappen

Projectfase	Uitvoering
Type project	Actief grondbeleid
Verwachte einddatum	per 31.12.2024
Verwachte eindwaarde	441.670 positief
Boekwaarde per 1.1.2022	3.255.022 positief



Het plan wordt gerealiseerd in de kern van Den Dungen en valt binnen de contouren van de Hooidonksestraat 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 is circa 19 hectare groot en wordt ingezet voor de ontwikkeling van een nieuw sportcomplex (dit valt buiten de grondexploitatie, circa 7 hectare) en de ontwikkeling van 290 woningbouw (circa 12 hectare, waarvan circa 7 hectare uitgeefbaar). De gemeente sloot een bouwclaimovereenkomst met drie ontwikkelde partijen. De gemeente voert de grondexploitatie en heeft hiermee de verantwoordelijkheid voor de planologische wijziging, het leveren van bouwrijpe kavels aan de drie ontwikkelde partijen en het woonrijp maken van het gebied. De drie ontwikkelende partijen zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling en afzet van de woningen.

Voortgang

In 2021 werd het bouwrijp maken afgerond, startte het woonrijp maken van Jacobskamp West (fase 3 en 4) en verkocht de gemeente de laatste bouw kavels, namelijk van fase 1B.

Verschillen grondexploitatie

Verwervingen € 832.203 voordeel

De geraamde posten voor de boekwaarde JK Paterstraat en afdracht manege zijn niet aan de orde en kunnen daarom vervallen. De hoofdontsluiting van de woonwijk wordt dit jaar onderzocht en wellicht is hiervoor een grondaankoop nodig. Hiervoor is een stelpost opgenomen.

Openbare werken € 443.090 nadeel

De ramingen voor de openbare werken zijn herzien op basis van reeds gegunde werken en een inschatting van de nog uit te voeren werken. Daarnaast is een stelpost opgenomen voor de hoofdontsluiting.

Plankosten en VTU € 299.206 nadeel

De looptijd van het project is met drie jaar verlengd en de plankosten en VTU zijn hierop aangepast.

Overig € 57.851 nadeel

Voor de resterende looptijd is budget opgenomen voor de belastingen en heffingen voor dit gebied.

Opbrengsten € 392.242 voordeel

De laatste bouwgrond is in 2021 geleverd. De grondopbrengsten zijn nu definitief.

Prijsstijging € 110.765 nadeel

De langere looptijd, hogere kosten voor openbare werken en verhoging van de kostenindex leveren een nadeel op van € 110.765.

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

Rente € 132.688 voordeel

De boekwaarde Jacobskamp is positief (meer opbrengsten dan kosten) en hierdoor geeft de langere looptijd een rentevoordeel.

Risico's

De hoofdontsluiting van de woonwijk, de aanplant van groen en het woonrijp maken van fase 10 en de rijbaan Tennispad zijn nog niet ontworpen. Dit brengt budgetrisico's met zich mee. De ramingen zijn voor nu gebaseerd op kengetallen en daarnaast is een stelpost opgenomen voor grondverwerving.

2. Centrumplan, Sint-Michielsgestel

Project op hoofdlijnen

De realisatie/ opwaardering van het centrum van Sint-Michielsgestel. Hierin wordt een toevoeging van 250 woningen en 5.000 m² bvo commerciële- en maatschappelijke ruimte voorzien.

Projecteigenschappen

Projectfase	Uitvoering
Type project	Actief grondbeleid
Verwachte einddatum	per 31.12.2025
Verwachte eindwaarde	0
Boekwaarde per 1.1.2022	391.182 positief



Binnen de rode kaders het projectgebied van het centrumplan. Deels hoort dit bij de grondexploitatie en deels bij de herinrichting van de openbare ruimte (algemene dienst).

De beoogde herontwikkeling van het centrumplan startte in 2004 met de stedenbouwkundige visie om een levendig dorpshart te realiseren. Aanleiding voor het centrumplan was de noodzaak om het centrumgebied aan te passen aan de 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 in ontwikkeling is;
2. binnengebied tussen Petrus Dondersplein, Spijt en Schijndelseweg (oostelijke deel), waar woningbouwontwikkeling is gerealiseerd.

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 plan

Op de vorige pagina is het huidige stedenbouwkundig plan weergegeven. Het winkelconcentratiegebied kent een programma van maximaal 140 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 nieuwbouw van de twee bestaande supermarkten, extra horecagelegenheden, winkels voor het MKB, dienstverlening en kantoren. In het binnengebied zijn circa 105 woningen gerealiseerd in een gedifferentieerd aanbod, waaronder ook woningen met een zorgindicatie. Dit betreft een private ontwikkeling, die geen onderdeel vormt van de grondexploitatie.

De realisatie van het winkelconcentratiegebied is inmiddels in volle gang. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn een aantal gebouwen gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw.

In het zuidelijk deel van het centrum (ten zuiden van de Torenstraat) zijn onder meer de voormalige Albert-Heijn en winkelgebouw het Hoefijzer gesloopt. Hier is de 1^e fase van het centrum plan gerealiseerd en komt ook de 3^e fase van het centrumplan. In het noordelijk deel van het centrum (ten noorden van de Torenstraat) zijn onder meer de voormalige Emté-supermarkt, de bibliotheek, de achterbouw van het oude gemeentehuis en de apotheek aan de Nieuwestraat gesloopt. Hier wordt de 2^e fase van het centrumplan gerealiseerd.

In de nieuwbouw zijn in de volgende fases herkenbaar:

1e fase centrumplan:

Deze fase is volledig opgeleverd. De ontwikkeling van het 'Dommelsch Huys' was 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. Het 'Dommelsch Huys', met daarin 19 vrije sector appartementen en 25 sociale huur appartementen en winkels (onder meer Albert Heijn), is opgeleverd.

2e fase centrumplan:

Concept-nl heeft de ontwikkeling van het noordelijk winkelconcentratiegebied in uitvoering. Op basis van de in 2006 afgesloten anterieure overeenkomst zijn op dit moment de appartementengebouwen Dommelstaete, Brenthof en Hoekblok in aanbouw. Op de begane grond van deze gebouwen is ruimte voor detailhandel, onder meer voor de Jumbo supermarkt en de Hema. Oplevering zal plaatsvinden in de eerste helft van 2022.

3e fase centrumplan:

Deze fase omvat de bouwblokken Torenblok (Raadskamer) en Villa. De aanbesteding voor het Torenblok heeft in 2018 geleid tot gunning aan Van Wanrooij Projectontwikkeling. Tegen de aangevraagde omgevingsvergunning is bezwaar en daarna beroep ingediend. Deze procedure ligt nu bij de Raad van State in afwachting van een uitspraak. Bij een positieve uitspraak wordt de verkoop snel opgestart en daarna volgt realisatie. Bij een negatieve uitspraak moeten we bezien wat de consequenties zijn.

De grond onder het Villablok is verkocht aan Villa Servatius B.V. ten behoeve van de ontwikkeling van het plan de 'Groene Villa'. Dit is een bijzonder bouwplan met 7 vrije sector appartementen en een parkeerkelder. In het tweede kwartaal van 2022 verwachten we de aanvraag omgevingsvergunning. Door dat de situering van het gebouw licht is gewijzigd zal ook nog een wijzigingsplan moeten worden vastgesteld. De bouw kan starten als het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn.

Kleinere bouwprojecten:

Naast de 3 grote ontwikkelblokken omdat het centrumplan ook nog een aantal kleinere bouwprojecten: 'Hof van Overkerck' (nieuwbouw winkels Nieuwstraat 1a-b, 2 appartementen en 4 grondgebonden woningen) en 'Meestershuis' (horecagelegenheid Thuys en 1 woning) zijn opgeleverd. Ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne aan de Ceintuurweg is een woonkavel uitgegeven. De bouw van de betreffende woning is voltooid. Als laatste zal in 2022 het perceel van het Kloosterpadblok worden verkocht ten behoeve van een commerciële functie.

Verkoop oude gemeentehuis

De verkoop van het oude gemeentehuis aan het Petrus Dondersplein is ook onderdeel van het centrumplan. Dit gebouw wordt verkocht. We streven er naar om hier een functie te laten komen die een bijdrage levert aan een levendig centrum.

Voortgang in 2021 (deel winkelconcentratiegebied)

Openbare ruimte:

In 2021 heeft B&W het Definitief Ontwerp openbare ruimte (DO) vastgesteld, dat het inrichtingsplan is voor zowel het centrumgebied, de Dommelzone/EVZ, het Schildershof en de herinrichting van een stuk Nieuwstraat. Een deel van het plangebied van het DO valt binnen de grondexploitatie. Voor het overige dient dekking te komen uit reguliere middelen.

De uitvoering van de 1^e fase start in 2022 en zal daarna in fases – gekoppeld aan het gereed worden van de bouwplannen – worden uitgevoerd. De verwachting is dat de laatste fase in 2024 of 2025 zal worden aangelegd.

Gebouwen:

De gebouwen Dommelstaete, Brenthof en Hoekblok waren in dit jaar in aanbouw. In 2021 hebben we de koopovereenkomst afgesloten voor verkoop van de grond voor het project De Groene Villa. Voor het bouwplan de Raadskamer (Torenblok) hebben we de zitting van de Raad van State gehad, maar de uitspraak volgt pas in 2022.

Verkoop oude gemeentehuis

Eind 2021 is besloten om de cultuurhistorische waarde van het pand nader te onderzoeken, zodat we een toekomstig koper duidelijk kaders kunnen meegeven. In 2022 volgt oplevering van een bouwhistorische verkenning en zal de verkoop starten.

Verschillen grondexploitatie

Verwervingen, sloop en sanering € 15.756 voordeel

Onder de verwervingen was een post opgenomen voor het verplaatsen van een trafo. Dit is opgenomen in het bestek voor het woonrijp maken. Daarnaast bevatte de post sloop onvoorzien en die kan vrijvallen omdat er geen sloopwerkzaamheden aan de orde zijn.

Openbare werken € 136.118 nadeel

In 2021 is het ontwerp voor de openbare ruimte vastgesteld en de financiële consequenties zijn verwerkt in de grondexploitatie.

Plankosten en VTU € 306.523 nadeel

De looptijd van het project is verlengd wat leidt tot hogere plankosten en VTU.

Planschade € 64.033 voordeel

Er worden geen planschadeverzoeken verwacht.

Overig € 45.664

Het tijdelijk beheer van het voormalige gemeentehuis brengt kosten met zich mee en deze zijn opgenomen voor 2022. Dit jaar wordt de verkoop via een tender op de markt gebracht.

Kosten- en opbrengstenstijging per saldo € 46.114 nadeel

Voor de nog te realiseren kosten is een kostenstijging opgenomen en ook voor de nog te realiseren opbrengsten, die nog niet gecontracteerd zijn.

Rente € 15.286 nadeel

De langere looptijd en hogere rente brengen hogere rentekosten met zich mee.

Tussentijdse verliesneming € 431.577

De actualisering van de grondexploitatie resulteert in een negatief resultaat. In lijn met het beleid van Sint-Michielsgestel is een tussentijdse verliesneming in 2021 genomen om te zorgen dat het verwachte resultaat op € 0 uitkomt.

Risico's

Er loopt een beroepzaak tegen de bestemmingsplanherziening voor het Torenblok. Er is nog geen uitspraak van de Raad van State. Het woonrijp maken wordt dit jaar aanbesteed en dit brengt een aanbestedingsrisico met zich mee. Het voormalige gemeentehuis en het Kloosterpadblok wordt dit jaar in verkoop gebracht en hier loopt de gemeente een verkooprisico.

Bijlage 3: Begrippenlijst

Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit het saldo van de gerealiseerde 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 1-1-2022). 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 verwachte kostenstijging, tot het moment van realisatie (bijvoorbeeld in 2024). Voor opbrengsten wordt dezelfde methodiek gehanteerd.

Eindwaarde

Alle kosten en opbrengsten ten behoeve van een project worden bij elkaar gebracht in de grondexploitatieberekening. Deze berekening heeft een verwachte einddatum waarop ook het project administratief wordt afgesloten. Het saldo op deze einddatum is de zogeheten 'eindwaarde'. Dit is de verwachte boekwaarde aan het einde van het project. Om dit te kunnen berekenen, worden alle kosten en opbrengsten naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd. Hierbij wordt, naast de kosten- en opbrengstenstijging, ook de rente berekend.

Contante waarde

Om inzicht te krijgen wat het financiële resultaat 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 de eindwaarde is, teruggerekend naar heden (1-1-2022). 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.