Agendapunt commissie: 10

steller	telefoonnummer	email
A.Visser / C.Sandkuijl	040-2083435/2083647	avi@valkenswaard.nl csa@valkenswaard.nl

agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	10raad00443	29 juli 2010

onderwerp

Actualisatie bouwgrondexploitatie Lage Heide (voormalig Valkenswaard-Zuid)

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Nadat uw raad in april 2007 het bestemmingsplan Valkenswaard Zuid heeft vastgesteld heeft in december van dat jaar de Provincie een besluit genomen over dit plan. Vervolgens is er door de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening behandeld en afgewezen. Op 17 februari 2009 zijn de beroepen tegen het bestemmingsplan 'Valkenswaard Zuid' behandeld en heeft de Raad van State op een aantal onderdelen het besluit van Gedeputeerde Staten vernietigd. Hierdoor zijn er wijzigingen ontstaan in het bestemmingsplan Valkenswaard Zuid en worden de deelgebieden Wonen, Natuur en Landgoed in de separate bestemmingsplannen Lage Heide en Lage Heide Natuur uitgewerkt. De financiële gevolgen van deze wijzigingen zijn in deze geactualiseerde bouwgrondexploitatie in beeld gebracht.

Bij de behandeling van de kadernota, op 18 mei 2009, is aan het college verzocht om aan te geven wat de stand van zaken is met betrekking tot Valkenswaard Zuid. In de raadsvergadering van 28 januari 2010 is aan het college verzocht nadere informatie te verstrekken over het akkoord op hoofdlijnen met Project Zuid. In dit raadsvoorstel met bijgevoegde geactualiseerde bouwgrondexploitatie wordt hierop nader ingegaan en is de bouwclaimovereenkomst met Project Zuid verwerkt.

Wijzigingen ten opzichte van de bouwgrondexploitatie Valkenswaard Zuid, juni 2009

In hoofdlijn hebben de wijzigingen, ten opzichte van de eerder naar u gecommuniceerde resultaten (raadsvergadering januari 2010), betrekking op:

1. Verwerking gevolgen bouwclaimovereenkomst Project Zuid.
2. Nadere analyse en waardering van de te verwerven eigendommen.
3. Nadere raming voor archeologisch onderzoek en werkzaamheden.
4. Nadere ramingen voor gerealiseerde en nog te budgetteren gemeentelijke apparaatskosten.
5. Berekening exploitatiebijdragen derden op basis van exploitatieplan conform nieuwe Wro.

In de onderstaande toelichting gaan wij dieper in op de wijzigingen.

Resultaten bouwgrondexploitatie Lage Heide

In de bouwgrondexploitatie is uitgegaan van gronduitgifte door de gemeente van haar eigendommen en de overige uitgifte door derden (exploitanten).

Resultaten grondexploitatie exploitatieplan, deelgebied Wonen	**Deelgebied** Wonen**	Landgoed*	Natuur*	**Totaal wonen****	Bedrijven***	**Totaal*****
Totaal kosten	€ 27.403.769	€ 1.565.000	€ 707.000	€ 29.675.769	€ 22.656.782	€ 52.332.551
Kostenstijging	€ 1.159.006	€ 78.910	€ 57.402	€ 1.295.318	€ -	€ 1.295.318
Totaal opbrengsten	€ 31.743.626	€ 3.070.000	€ 505.000	€ 35.318.626	€ 22.215.000	€ 57.533.626
Opbrengstenstijging	€ 1.120.069	€ -	€ -	€ 1.120.069	€ -	€ 1.120.069
Rentesaldo	€ 2.078.493-	€ 40.109-	€ 37.930-	€ 1.874.547-	€ 1.816.352-	€ 3.215.971-
Resultaat op eindwaarde	€ 2.222.426	€ 1.385.981	€ 297.332-	**€ 3.593.061**	€ 2.258.134-	**€ 1.809.855**
Resultaat op contante waarde (01-01-2010)	€ 1.706.592	€ 1.162.230	€ 249.331-	**€ 2.619.491**	€ 1.454.075-	**€ 1.165.416**

*= resultaat op eindwaarde (01-01-2014)
**= resultaat op eindwaarde (01-01-2016)
***= resultaat op eindwaarde (01-01-2020)

NB, behorende bij bovenstaande tabel:

De optelling van de rentesaldi en eindwaarden in de deelexploitaties (**Wonen, Landgoed en Natuur, Bedrijven**) is niet gelijk aan het rentesaldo en eindwaarde in de totaalexploitaties (**Totaal wonen, Totaal**). De reden hiervoor is dat de deelgebieden verschillende looptijden en einddata hebben. In de exploitatie **Totaal wonen** is de einddatum 01-01-2016 en wordt de rente tot aan deze datum berekend; in de totaalexploitatie **Totaal** is de einddatum 01-01-2020 en wordt de rente tot aan deze datum berekend.

De totale bouwgrondexploitatie Lage Heide (vml. Valkenswaard-Zuid) sluit uiteindelijk op de einde van de looptijd 1 januari 2020 met een voordelig resultaat van € 1.809.855,00. Bij de vaststelling van de begroting 2010 heeft de Raad een voorziening getroffen van € 1.000.000,00. Volledigheidshalve hebben wij een overzicht van de Algemene Reserve bijgevoegd.
In bovenstaande tabel kunt u aflezen, dat de bouwgrondexploitatie Lage Heide, exclusief het deelgebied Bedrijven, sluit met een positief resultaat van € 3.593.061,00 op de einddatum van 1 januari 2016.

Bij de behandeling van de begroting 2010 is een voorziening getroffen van € 1.000.000,00 voor dekking van een eventueel negatief resultaat op de totale grondexploitatie Valkenswaard Zuid. De nieuwe grondexploitatie geeft een positief resultaat op eindwaarde van € 1.809.855,00 weer. Op basis van deze grondexploitatie is het derhalve niet noodzakelijk de getroffen voorziening te handhaven.

B. Voorgesteld besluit

Wij stellen u voor:

a) de geactualiseerde bouwgrondexploitatie Lage Heide vast te stellen;
b) de gevoteerde kredieten aan te passen aan de nieuwe bouwgrondexploitatie en de begroting dienovereenkomstig aan te passen.
c) de getroffen voorziening van € 1.000.000,-- te laten vervallen.

C. Aanleiding

In uw vergadering van 25 januari 2007 heeft u de bouwgrondexploitatie voor het plan Valkenswaard-Zuid vastgesteld, waarna u op 26 april 2007 het definitieve bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid heeft vastgesteld. Op 12 december 2007 heeft de Provincie dit plan gedeeltelijk goedgekeurd. Op 24 april 2008 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake een aantal verzoeken van derden om voorlopige voorzieningen. Deze verzoeken zijn allen door de Raad van State afgewezen. Ingevolge artikel 56b van de WRO is het goedgekeurde gedeelte van het bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid aldus op 24 april 2008 in werking getreden.

Door derden werd ook beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Valkenswaard Zuid. Dit beroep is op 17 februari 2009 behandeld door de Raad van State. De Raad van State heeft op een aantal onderdelen, waaronder de bestemmingen wonen en bedrijventerrein, het besluit van GS vernietigd.

Gelet op bovenstaande ontwikkelingen hebben wij een geactualiseerde bouwgrondexploitatie opgesteld.

Wij bieden u hierbij de geactualiseerde bouwgrondexploitatie voor het bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid ter vaststelling aan.

D. Toelichting

<u>Te onderscheiden deelgebieden.</u>

In de bouwgrondexploitatie 2007 hebben we onderscheid gemaakt in een woon- en industriegebied en is er voor de milieumaatregelen, sportvoorzieningen en inrichting natuurgebied gebruik gemaakt van aannames c.q. stelposten. Momenteel is er voor de genoemde onderdelen meer duidelijkheid, zodat wij de bouwgrondexploitatie gesplitst hebben in een viertal deelgebieden:

a) Wonen;
b) Landgoed;
c) Natuur;
d) Bedrijven.

Per deelgebied is een geactualiseerde berekening gemaakt met een resultaat op einddatum. Tevens hebben wij voor u een totaal overzicht gemaakt voor het gehele plan Lage Heide (vml. Valkenswaard-Zuid).

Voor de actualisatie van de bouwgrondexploitatie hebben wij gebruik gemaakt van de kostensoortenlijst behorende bij de afdeling Grondexploitatie van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening.

<u>Toelichting wijzigingen voorstel actualisatie bouwgrondexploitatie Lage Heide (juli 2010).</u>

In hoofdlijn hebben de wijzigingen, ten opzichte van de naar de raad gecommuniceerde resultaten (raadsvergadering januari 2010), betrekking op:

1. Verwerking gevolgen bouwclaimovereenkomst Project Zuid.
2. Nadere analyse en waardering van de te verwerven eigendommen.
3. Nadere raming voor archeologisch onderzoek en werkzaamheden.
4. Nadere ramingen voor gerealiseerde en nog te budgetteren gemeentelijke apparaatskosten.
5. Berekening exploitatiebijdragen derden op basis van exploitatieplan conform nieuwe Wro.

De optelling van de nadelige en voordelige effecten van deze wijzigingen levert niet het exacte verschil tussen het resultaat op de grondexploitatie van januari 2010 en de huidige grondexploitatie, maar geeft enkel de voornaamste wijzigingen weer.

De wijzigingen in hoofdlijn worden onderstaand kort toegelicht en afgesloten met een resumé van de bouwgrondexploitatie Lage Heide.

Ad 1: verwerking gevolgen bouwclaimovereenkomst Project Zuid

Bouwgrondexploitatie januari 2010

In de grondexploitatie van januari 2010 was al sprake van een te sluiten of gesloten bouwclaimovereenkomst met Project Zuid, maar waren de gevolgen van deze overeenkomst nog niet de grondexploitatie verwerkt. De eigendommen van Project Zuid (in de deelgebieden Wonen en Bedrijven) waren opgenomen tegen taxatiewaarde en verdisconteerd in de te betalen exploitatiebijdrage door Project Zuid. Deze exploitatiebijdrage is in hoofdlijnen bepaald aan de geraamde kosten, die naar rato van opbrengstpotentie aan Project Zuid kunnen worden toebedeeld. Op de eigendommen van Project Zuid vond in de grondexploitatie *geen uitgifte / verkoop* van bouwrijpe kavels door de gemeente plaats, maar realiseerde Project Zuid deze eigendommen conform bestemmingsplan zelf. Voor de eigendommen van Project Zuid was in de grondexploitatie van januari 2010 dus enkel het verhaal van kosten (geen uitgifte / verkoop van bouwrijpe gronden) opgenomen.

Bouwgrondexploitatie juli 2010

In de huidige grondexploitatie is de bouwclaimovereenkomst, zoals deze op 1 juni 2010 door het college van Burgemeester en Wethouders en Project Zuid is ondertekend, opgenomen. De bouwclaimovereenkomst houdt in dat de gemeente Valkenswaard de eigendommen van Project Zuid aankoopt en bouwrijpe grond voor projectgebonden woningbouw (vrije sector en sociaal), excl. kavels voor particulier opdrachtgeverschap en woonwagenlocaties, aan Project Zuid terugverkoopt op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Dit betekent dat het kostenverhaal op de eigendommen van Project Zuid wel door *uitgifte / verkoop* van bouwrijpe gronden aan Project Zuid en overige partijen is opgenomen.

Wijziging naar bouwgrondexploitatie 2010

In de grondexploitatie van januari 2010 was een exploitatiebijdrage van Project Zuid opgenomen voor het kostenverhaal. Om het effect van de bouwclaimovereenkomst in beeld te kunnen brengen, moet dit verhaal van kosten via de exploitatiebijdrage worden vergeleken met het “resultaat” van uitgifte van bouwrijpe gronden verminderd met de aankoopkosten van de eigendommen Project Zuid.

De bouwclaimovereenkomst heeft een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Dit effect wordt veroorzaakt door een lagere aankoopprijs dan was opgenomen voor berekening van de exploitatiebijdrage (positief), de *gemeentelijke* uitgifte / verkoop van bouwrijpe gronden aan Project Zuid en overige partijen op de eigendommen van Project Zuid (positief) en de hogere rentekosten door aankoop van de betreffende eigendommen van Project Zuid (negatief).

In hoofdlijn heeft de bouwclaimovereenkomst een positief effect op de grondexploitatie van circa € 1.900.000,00.

Ad 2: nadere analyse en waardering van de te verwerven eigendommen

Wijziging naar bouwgrondexploitatie juli 2010

In de herziene analyse is het verkavelingsplan, zoals dat aan de Raad is gepresenteerd, als uitgangspunt gehanteerd. Het uitgangspunt voor analyse en waardering van de eigendommen in de grondexploitatie van januari 2010 betrof de bestemmingsplankaart uit 2007.

Daarnaast is in de herziene analyse de waardering van zogenaamde voorstroken op particuliere percelen gewijzigd. Deze voorstroken betreffen het gedeelte van een particulier perceel dat, door het wijzigen van het bestemmingsplan, direct en zonder al te veel aanpassingen om te zetten is naar een bouwrijpe kavel. Deze wijziging is enerzijds door het verkavelingsplan en anderzijds door de jurisprudentie omtrent de waardering van deze voorstroken onder de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het effect / verschil van deze herziene analyse en waardering komt in de grondexploitatie naar voren bij enerzijds de berekening van de netto exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren (zie ad.5) en anderzijds bij de waardering van de eigen gemeentelijke eigendommen.

In de grondexploitatie van januari 2010 was circa € 3.575.000,00 aan netto exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren opgenomen; in de huidige grondexploitatie is ditzelfde bedrag geraamd op circa € 3.424.000,00. Dit betreft een vermindering van de *opbrengsten* in de huidige grondexploitatie.

Wat betreft de waardering van de gemeentelijke eigendommen, welke reeds voor het sluiten van de bouwclaimovereenkomst met Project Zuid in bezit waren, is eveneens een verschil ontstaan. In de grondexploitatie van januari 2010 was in totaal circa € 7.910.000,00 voor waardering van deze gemeentelijke eigendommen opgenomen. In de huidige grondexploitatie is in totaal circa € 5.645.000,00 voor deze eigendommen opgenomen. Dit betreft een vermindering van de *kosten* in de huidige grondexploitatie.

Ad 3: nadere raming voor archeologisch onderzoek en werkzaamheden

Bouwgrondexploitatie januari 2010

In de grondexploitatie van januari 2010 was nog maar beperkt bekend wat de effecten van archeologisch onderzoek en eventuele vervolgwerkzaamheden zouden inhouden. Derhalve was het geraamde budget voor deze kostensoort op € 200.000,00 gesteld.

Bouwgrondexploitatie juli 2010

Inmiddels is een verkennend onderzoek uitgevoerd en wordt in juni 2010 gestart met een proefsleuvenonderzoek in het deelgebied Wonen (op de percelen in eigendom bij de gemeente). Dit verkennend onderzoek en het proefsleuvenonderzoek gaan de nadere informatie voor het te ramen budget voor deze kostensoort geven.

Wijziging naar bouwgrondexploitatie juli 2010
Op basis van de huidige gegevens en informatie is het budget voor archeologisch onderzoek en eventuele vervolgwerkzaamheden geraamd op circa € 900.000,00.

Ad 4: nadere ramingen voor gerealiseerde en nog te budgetteren gemeentelijke apparaatskosten
Ook de budgetteringswijze van gemeentelijke apparaatskosten zijn nader geanalyseerd en bezien. Deze analyse is onder andere naar aanleiding van vragen en adviezen vanuit de raad uitgevoerd. Daarnaast is de analyse herzien op basis van de informatie over de gerealiseerde apparaatskosten tot en met 31.12.2009.

Op basis van landelijke normen (Benchmark grondbedrijven en onderzoeksgegevens van projecten en ervaringscijfers van DHV) zijn de opgenomen percentages gangbaar en gebruikelijk voor woning- en bedrijventerreinontwikkelingen.
Daarnaast wordt onder de nieuwe Wro, afdeling Grondexploitatiewet, gewerkt aan een standaardwijze voor budgetteren van deze gemeentelijke apparaatskosten. Deze zogenaamde plankostenscan is echter nog niet definitief vastgesteld, conceptversies werpen echter wel een blik vooruit. Voor zowel het deelgebied Wonen en Bedrijven is deze conceptversie van de plankostenscan ingevuld. De resultaten van deze plankostenscan geven een hoger percentage, dan in de nieuwe grondexploitatie is opgenomen, voor gemeentelijke apparaatskosten weer.

Bouwgrondexploitatie januari 2010
In de grondexploitatie van januari 2010 waren de totale voorbereidingskosten geraamd op € 4.990.000,00. Indien dit budget verminderd wordt met de gerealiseerde kosten (circa € 2.440.000,00 t/m 31.12.2009) resteert € 2.550.000,00. Voor de looptijd van het totale plangebied incl. Bedrijven (10 jaar) is dit restantbudget op basis van onze kennis en ervaring zeer waarschijnlijk niet toereikend.

Bouwgrondexploitatie juli 2010
In de nieuwe bouwgrondexploitatie hebben wij in de deelgebieden Bedrijven, Natuur en Landgoed de percentages voor de posten 6.2.4.g en 6.2.4.j gehandhaafd op ieder 15%; in het deelgebied Wonen is dit percentage met 5% verhoogd. De reden hiervoor is om voldoende benodigd budget voor planbegeleiding en –uitvoering van het totale plangebied Lage Heide te voorzien.

Wijziging naar bouwgrondexploitatie juli 2010
De totale voorbereidingskosten worden geraamd in de huidige grondexploitatie op circa € 5.860.000,00; van dit totale budget is reeds circa € 2.440.000,00 t/m 31.12.2009 uitgegeven en resteert derhalve € 3.420.000,00. Dit restantbudget wordt verondersteld toereikend te zijn voor de gemeentelijke apparaatskosten voor planvoorbereiding en –uitvoering in de resterende looptijd van het totale plangebied incl. Bedrijven.

Ad 5: berekening exploitatiebijdragen derden op basis van exploitatieplan conform nieuwe Wro
Door de nieuwe Wet op de Ruimtelijke ordening worden, in de gemeentelijke grondexploitatie voor het deelgebied Wonen, als opbrengsten netto exploitatiebijdragen voor kostenverhaal opgenomen indien een particulier een succesvol beroep op zelfrealisatie van zijn eigendom doet.

Dit heeft tot gevolg dat in de gemeentelijke grondexploitatie geen krediet / budget is opgenomen voor het aankopen van deze particuliere eigendommen in het deelgebied Wonen. Indien particuliere eigendommen in het deelgebied Wonen, minnelijk of via onteigening, kunnen worden aangekocht, dan zal de grondexploitatie op dit aspect een verandering ondervinden. In de reguliere verantwoordings- en begrotingscyclus, of specifiek bij de aankoop van het betreffend particulier eigendom, zal de Raad worden gevraagd hiervoor een separaat aankoopkrediet ter beschikking te stellen.

Bouwgrondexploitatie januari 2010
In de grondexploitatie van januari 2010 was een berekening van netto exploitatiebijdragen door derden op basis van het exploitatieplan conform de nieuwe Wro opgenomen. Door bovenstaande wijzigingen (bouwclaimovereenkomst, nadere ramingen van kosten en inbrengwaarden) in de grondexploitatie verandert ook deze berekening van netto exploitatiebijdragen door derden.

Bouwgrondexploitatie juli 2010
In de huidige grondexploitatie is de berekening van de netto exploitatiebijdragen aan de laatste stand van zaken (eigendommen, bouwclaimovereenkomst met Project Zuid, overige concept-koopovereenkomsten , nadere ramingen kosten en inbrengwaarden) herzien.

Wijziging naar bouwgrondexploitatie juli 2010
In de grondexploitatie van januari 2010 was in totaal (incl. de eigendommen van Project Zuid) circa € 7.828.000,00 aan netto exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren opgenomen; in de huidige grondexploitatie is ditzelfde bedrag geraamd op circa € 3.424.000,00. Dit betreft een vermindering van de opbrengsten uit netto exploitatiebijdragen in de huidige grondexploitatie.

De eigendommen van Project Zuid en overige concept-koopovereenkomsten zijn in de huidige grondexploitatie omgezet van een netto exploitatiebijdrage voor kostenverhaal naar kosten voor aankoop en opbrengsten uit verkoop en uitgifte van bouwrijpe gronden. Dit heeft, zoals reeds onder ad 1. vermeld, een positief effect op de geraamde opbrengsten in de huidige grondexploitatie.

Resumé bouwgrondexploitatie Lage Heide

In onderstaande tabel geven wij een totaaloverzicht weer van de geactualiseerde bouwgrondexploitatie Lage Heide (vml. Valkenswaard-Zuid) op hoofdlijnen voor de verschillende deelgebieden en totaal, op basis van kosten, opbrengsten en rentekosten.

Resultaten grondexploitatie exploitatieplan, deelgebied Wonen	**Deelgebied** Wonen**	Landgoed*	Natuur*	**Totaal wonen****	Bedrijven***	**Totaal*****
Totaal kosten	€ 27.403.769	€ 1.565.000	€ 707.000	€ 29.675.769	€ 22.656.782	€ 52.332.551
Kostenstijging	€ 1.159.006	€ 78.910	€ 57.402	€ 1.295.318	€ -	€ 1.295.318
Totaal opbrengsten	€ 31.743.626	€ 3.070.000	€ 505.000	€ 35.318.626	€ 22.215.000	€ 57.533.626
Opbrengstenstijging	€ 1.120.069	€ -	€ -	€ 1.120.069	€ -	€ 1.120.069
Rentesaldo	€ 2.078.493-	€ 40.109-	€ 37.930-	€ 1.874.547-	€ 1.816.352-	€ 3.215.971-
Resultaat op eindwaarde	€ 2.222.426	€ 1.385.981	€ 297.332-	**€ 3.593.061**	€ 2.258.134-	**€ 1.809.855**
Resultaat op contante waarde (01-01-2010)	€ 1.706.592	€ 1.162.230	€ 249.331-	**€ 2.619.491**	€ 1.454.075-	**€ 1.165.416**

*= resultaat op eindwaarde (01-01-2014)
**= resultaat op eindwaarde (01-01-2016)
***= resultaat op eindwaarde (01-01-2020)

NB, behorende bij bovenstaande tabel:

De optelling van de rentesaldi en eindwaarden in de deelexploitaties (**Wonen, Landgoed en Natuur, Bedrijven**) is niet gelijk aan het rentesaldo en eindwaarde in de totaalexploitaties (**Totaal wonen, Totaal**). De reden hiervoor is dat de deelgebieden verschillende looptijden en einddata hebben. In de exploitatie **Totaal wonen** is de einddatum 01-01-2016 en wordt de rente tot aan deze datum berekend; in de totaalexploitatie **Totaal** is de einddatum 01-01-2020 en wordt de rente tot aan deze datum berekend.

De totale bouwgrondexploitatie Lage Heide (vm. Valkenswaard-Zuid) sluit uiteindelijk op de einde van de looptijd 1 januari 2020 met een voordelig resultaat van € 1.809.855,00. In bovenstaande tabel kunt u aflezen, dat de bouwgrondexploitatie Lage Heide exclusief het bedrijventerrein sluit met een positief resultaat van € 3.593.061,00 op de einddatum van 1 januari 2016.

Investeringen t/m 31 december 2009.

Tot en met 31 december 2009 is in totaal circa € 8.873.000,00 (inclusief grondaankopen) geïnvesteerd in de **totale** bouwgrondexploitatie Lage Heide. Zie voor een nadere detaillering onderstaand overzicht:

Totale uitgaven t/m 31.12.2009	
Diensten, adviezen	€ 1.666.076
Ambtelijke uren	€ 756.394
Rente	€ 1.268.251
Overige kosten	€ 17.299
Aankopen	€ 5.165.204
Totaal	**€ 8.873.224**
waarvan ten laste van Wonen	€ 5.923.309
waarvan ten laste van Bedrijven	€ 1.835.467
waarvan ten laste van Landgoederen	€ 380.000
waarvan ten laste van Natuur	€ 733.265
waarvan ten laste van Lage Heideweg	€ 1.183
Totaal	**€ 8.873.224**

Van deze kosten t/m 31.12.2009 is circa € 5.165.000,00 aangewend voor de aankoop van gronden voor de diverse deelgebieden; hiervan is ten laste van het deelgebied Bedrijven circa € 605.000,00 uitgegeven.
Voor adviezen, ambtelijke uren, overige kosten en rente is een bedrag van circa € 3.708.000,00 uitgegeven; hiervan is ten laste van het deelgebied Bedrijven circa € 1.230.000,00 uitgegeven.

Een mogelijkheid zou kunnen zijn om het deelgebied Bedrijven ineens af te boeken voor € 1.230.000 (ambtelijke planontwikkeling en rente). Voor het verworven perceel zou dan een gescheiden herontwikkeling / verkoop kunnen starten. Deze insteek heeft **niet** de voorkeur van het college, maar zij vindt deze mogelijkheid het vermelden waard.

E. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is inzicht te verkrijgen in het financieel overzicht van de inkomsten en uitgaven van de geactualiseerde bouwgrondexploitatie Lage Heide en deze uiteindelijk bij het afsluiten van het complex te verantwoorden in de desbetreffende jaarrekening.

F. Oplossingen

--

G. Argumentatie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Lage Heide Wonen en Natuur moet de bouwgrondexploitatie geactualiseerd worden.

H. Monitoring en evaluatie

De te openen bouwgrondexploitatie wordt in de jaarlijkse actualisatie van de lopende bouwgrondexploitaties geactualiseerd.

I. Tijdpad

De bouwgrondexploitatie heeft een doorlooptijd van 1 januari 2009 tot 1 januari 2020, waarbij de werkzaamheden gefaseerd worden uitgevoerd. De ontwikkeling van het deelgebied Bedrijventerrein wordt opgestart vanaf 1 januari 2015.

J. Financiële gevolgen

De financiële gevolgen zijn weergegeven in de ter inzage liggende bouwgrondexploitaties.
De voorziening van € 1.000.000,--, die bij de behandeling van de begroting 2010 getroffen is ten laste van de Algemene Reserve, kan op basis van de voorliggende grondexploitatie komen te vervallen.

K. Communicatie

--

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

- Toelichting bouwgrondexploitatie per deelgebied.
- Grondexploitaties deelgebieden.

Ter inzage liggende stukken

- Verkavelingschets B5M + exploitatiekaart d.d. 26/10/2009.
- Inrichtingsschets natuur/Landgoedzone (B5M d.d. 26 oktober 2009)
- Calculaties bouwgrondexploitaties.