

Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
A.Visser/C.Sandkuijl	040-2083435/2083647	avi@valkenswaard.nl csa@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	09raad00964	28 januari 2010
onderwerp		
Actualisatie bouwgrondexploitatie Valkenswaard-Zuid (<i>aangepaste versie</i>)		
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. 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 dit raadsvoorstel met bijgevoegde geactualiseerde bouwgrondexploitatie wordt hierop nader ingegaan.

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 juni 2009), betrekking op:

- 1 Nadere analyse en inventarisatie van de te verwerven eigendommen.
- 2 Optimalisatie ruimtegebruik(meer uitgeefbare grond) en (civieltechnische) kostenramingen deelgebied Wonen en Bedrijven.
 1. Opnemen budgetten voor inflatie / kostenstijgingen conform gemeentelijke uitgangspunten.
 2. Berekening exploitatiebijdragen derden op basis van exploitatieplan conform nieuwe Wro.
 3. Nadere analyse en inventarisatie ramingen gemeentelijke apparaatskosten.

In de toelichting gaan wij dieper in op de wijzigingen.

Resultaten bouwgrondexploitatie Valkenswaard Zuid.

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			Totaal wonen** D = A + B + C	Bedrijven*** E	Totaal*** F = D + E
	Wonen** A	Landgoederen* B	Natuur* C			
Totaal kosten	€ 21.756.344	€ 1.543.000	€ 792.000	€ 24.091.344	€ 22.519.995	€ 46.611.339
Kostenstijging	€ 652.886	€ 52.127	€ 42.707	€ 747.721	€ -	€ 747.721
Totaal opbrengsten	€ 21.286.814	€ 3.070.000	€ 100.000	€ 24.456.814	€ 22.215.000	€ 46.671.814
Opbrengstenstijging	€ 1.938.935	€ -	€ -	€ 1.938.935	€ -	€ 1.938.935
Rentesaldo	€ 990.942-	€ 52.802-	€ 83.532-	€ 1.071.709-	€ 1.197.194-	€ 2.247.080-
Resultaat op eindwaarde	€ 174.424-	€ 1.422.071	€ 818.240-	€ 484.975	€ 1.502.189-	€ 995.391-
Resultaat op contante waarde (01-01-2009)	€ 128.171-	€ 1.141.142	€ 656.597-	€ 356.374	€ 1.056.318-	€ 699.944-

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

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

***= resultaat op eindwaarde (01-01-2017)

NB, behorende bij bovenstaande tabel:

De optelling van de rentesaldi en eindwaarden in de deexploitaties (**Wonen, Landgoederen en Natuur, Bedrijven**) is niet gelijk aan het rentesaldo en eindwaarde in de totaalexpliaties (**Totaal wonen, Totaal**). De reden hiervoor is dat de deelgebieden verschillende looptijden en einddata hebben. In de totaalexpliatie **Totaal wonen** is de einddatum 01-01-2016 en wordt de rente tot aan deze datum berekend; in de totaalexpliatie **Totaal** is de einddatum 01-01-2017 en wordt de rente tot aan deze datum berekend.

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 negatief resultaat op eindwaarde van € 995.391,00. Dit negatieve resultaat kan worden gedekt door de getroffen voorziening.

B. Voorgesteld besluit

Wij stellen u voor:

- de geactualiseerde bouwgrondexploitatie Valkenswaard-Zuid vast te stellen;
- de gevoteerde kredieten aan te passen aan de nieuwe bouwgrondexploitatie (*zie bijgevoegde financiële overzichten per deelgebied*) en de begroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Voor het nadelig resultaat van € 995.391,00 heeft u bij de behandeling van de begroting 2010 een voorziening van €1.000.000 getroffen ten laste van de Algemene Reserve;

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. ToelichtingTe onderscheiden deelgebieden.

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) Landgoederen;
- c) Natuurontwikkeling;
- d) Bedrijventerrein.

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 Valkenswaard-Zuid.

Voor de actualisatie van de bouwgrondexploitatie hebben wij gebruik gemaakt van de kostensoortenlijst behorende bij de GREX-wet.

Toelichting wijzigingen voorstel actualisatie bouwgrondexploitatie Valkenswaard-Zuid (juni 2009).

In hoofdlijn hebben de wijzigingen, ten opzichte van de naar de raad gecommuniceerde resultaten (raadsvergadering juni 2009), betrekking op:

1. Nadere analyse en inventarisatie van de te verwerven eigendommen.
2. Optimalisatie ruimtegebruik(meer uitgeefbare grond) en (civieltechnische) kostenramingen deelgebied Wonen en Bedrijven.
3. Opnemen budgetten voor inflatie / kostenstijgingen conform gemeentelijke uitgangspunten.
4. Berekening exploitatiebijdragen derden op basis van exploitatieplan conform nieuwe Wro.
5. Nadere analyse en inventarisatie ramingen gemeentelijke apparaatskosten.

Deze wijzigingen worden onderstaand kort toegelicht.

Ad 1: nadere analyse en inventarisatie van de te verwerven eigendommen

Enkele percelen zijn in de nieuwe grondexploitatie (volledig) opgenomen bij het deelgebied Wonen, omdat deze percelen aangekocht dienen te worden voor de ontwikkeling van het deelgebied Wonen. In de grondexploitatie d.d. 03-06-2009 waren deze eigendommen verdeeld over de deelgebieden Wonen en Bedrijven, omdat de percelen ook voor de ontwikkeling van het deelgebied Bedrijven noodzakelijk zijn. De verschuiving van verwervingskosten heeft een positief effect van circa € 1,5 mln. op het resultaat op eindwaarde van het deelgebied Bedrijven. Voor het deelgebied Wonen heeft deze verschuiving een negatief effect op het resultaat, maar wordt dit effect door andere optimalisaties (zoals navolgend wordt toegelicht) opgevangen.

Ad 2: optimalisatie ruimtegebruik en kostenramingen deelgebied Wonen en Bedrijven

In de afgelopen periode is voor het deelgebied Wonen een verkavelingschets en stedenbouwkundig plan vervaardigd. Deze schets en plan zijn de basis voor het hernieuwd in procedure te brengen van het bestemmingsplan, maar ook voor de nieuwe versie van de grondexploitatie behorende bij het deelgebied Wonen. Op 10 december 2009 is deze verkavelingschets aan uw Raad gepresenteerd.

In de verkavelingschets is onder andere een nieuwe invulling van het voormalige *deelgebied GD-U2: woonwagen / sportlocatie* opgenomen. In de grondexploitatie d.d. 03-06-2009 had dit deelgebied nog een invulling met sportlocatie, groen, bloemencorsoterrein en woonwagenlocatie. In de nieuwe verkaveling, en daardoor in de grondexploitatie van het deelgebied Wonen, is een invulling met woningbouw en een woonwagenlocatie voorzien. Dit heeft een positief effect op het resultaat van het deelgebied Wonen.

Daarnaast is het ruimtegebruik, en het gerelateerde kosten- en opbrengstenniveau, verder geoptimaliseerd. Hierbij valt te denken aan:

- het streven naar optimalisatie van het plangebied en het uitteefbaar gebied in de deelgebieden Wonen en Landgoederen;
 - o Het uitteefbaar percentage is circa 60%; het woningbouwprogramma herbergt circa 30% sociale woningbouw, circa 50% projectgebonden vrije sector woningbouw en ruim 20% particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels.
- het herzien en optimaliseren van kostenramingen voor civiele werkzaamheden;
 - o In de grondexploitatie d.d. 03-06-2009 waren ramingen met prijspeil 2006, inclusief een indexering van 3 jaar opgenomen. In de nieuwe grondexploitaties van de deelgebieden zijn de kostenramingen op basis van het prijspeil 2^e helft 2009.
 - o Het kwaliteitsniveau voor de openbare ruimte is onveranderd en in de civiele kostenramingen vertaald. Gekozen is voor gebakken materiaal voor de wegen, hetgeen nauwelijks duurder is dan duurzame betonnen bestratingsmaterialen.
 - o In het deelgebied Bedrijven is gekozen voor het verantwoord verlagen van het % onvoorzien in de civieltechnische kostenramingen van 10% naar 5%. Eventuele nadere planuitwerking moet leiden tot een verbeterd inzicht in de kosten (en opbrengsten), die gerelateerd zijn aan dit deelgebied.

Alle wijzigingen en optimalisaties hebben uiteindelijk een positief effect gehad op de resultaten van de deelgebieden Wonen (circa € 0,20 mln.), Landgoederen (circa € 0,13 mln.) en Bedrijven (circa € 0,60 mln.). Enkel voor het deelgebied Natuur heeft de nadere inventarisatie van de kosten geleid tot een negatief effect op het resultaat van circa € 80.000,00.

Ad 3: opnemen inflatie en kostenstijging

Conform de huidige gemeentelijke uitgangspunten van grondexploitaties is in de deelgebieden Wonen, Landgoederen en Natuur indexering, oftewel inflatie, van de geraamde kosten opgenomen. In de grondexploitatie d.d. 03-06-2009 was deze indexering niet opgenomen (behalve de indexeringscorrectie van het prijspeil 2006 naar het huidige prijspeil 2009).

Het opnemen van deze indexering heeft een negatief effect op de resultaten van de deelgebieden Wonen, Landgoederen en Natuur van in totaal circa € 0,7 mln.. Dit negatieve effect is al in de onder Ad 2. genoemde positieve effecten op de resultaten van de deelgebieden Wonen, Landgoederen en Natuur verwerkt.

Ad 4: berekening exploitatiebijdragen derden op basis van exploitatieplan conform nieuwe Wro

In de grondexploitatie d.d. 03-06-2009 was nog geen berekening van exploitatiebijdragen door derden op basis van het exploitatieplan conform de nieuwe Wro opgenomen. Daarvoor waren op dat moment de juiste oppervlaktegegevens voor uitgeefbaar en openbaar gebied (op basis van een nieuwe verkavelingschets) per eigenaar niet aanwezig. In de vorige opzet waren de exploitatiebijdragen berekend op basis van een kostprijs per m² uitgeefbaar gebied.

In de nieuwe grondexploitatie van het deelgebied Wonen zijn de exploitatiebijdragen berekend op basis van de afdeling Grondexploitatie in de nieuwe Wro. Deze afdeling van de nieuwe wet geeft de berekeningswijze van exploitatiebijdragen door derden weer, in geval een beroep op zelfrealisatie in het plangebied wordt gedaan.

Het effect op het resultaat op eindwaarde in het deelgebied Wonen is reeds opgenomen onder Ad. 2.

Ad 5: nadere analyse en inventarisatie ramingen gemeentelijke apparaatskosten.

Tenslotte is de budgetteringswijze van gemeentelijke apparaatskosten nader geanalyseerd en gezien. Deze analyse is naar aanleiding van vragen vanuit de raad uitgevoerd.

In de grondexploitatie d.d. 03-06-2009 is het gemeentelijk uitgangspunt gehanteerd:

- 6.2.4.g Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU):
 - o 15% over het subtotaal van de geraamde kosten voor sloop (6.2.3.d), bodemsanering en grondwerken (6.2.4.b) en de kosten voor aanleg voorzieningen (6.2.4.c) in het gebied.
- 6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten:
 - o 15% over het subtotaal van de geraamde kosten voor sloop (6.2.3.d), bodemsanering en grondwerken (6.2.4.b) en de kosten voor aanleg voorzieningen (6.2.4.c) in het gebied.

Op basis van landelijke normen (Benchmark grondbedrijven en onderzoeksgegevens van projecten en ervaringscijfers van DHV) zijn dergelijke 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 geven een hoger percentage, dan in de nieuwe grondexploitatie is opgenomen, voor gemeentelijke apparaatskosten weer.

In de nieuwe bouwgrondexploitatie hebben wij de percentages voor de posten 6.2.4.g en 6.2.4.j gehandhaafd op ieder 15%, zodat de totale voorbereidingskosten in totaal € 4.990.000,00 bedragen.

Toelichting per deelgebied (zie bijgevoegde calculatie per deelgebied).

A. Deelgebied wonen.

Voor het deelgebied wonen hebben wij de navolgende uitgangspunten voor de berekening gehanteerd.

Uitgangspunten ruimtegebruik:

- Oppervlakte uitgeefbaar en openbaar gebied op basis van verkavelingschets B5M + exploitatiekaart d.d. 26/10/2009.

Uitgangspunten kosten

- 6.2.3.a Waarde van de gronden:
Alle eigendommen in het gebied zijn opnieuw getaxeerd in januari 2009 door een beëdigd taxateur. De inbrengwaarde is getaxeerd op € 8.385.000,00.
- 6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen.
In dit deelgebied is rekening gehouden met de sloop van een aantal in het gebied aanwezige opstallen. De sloopkosten worden getaxeerd op € 46.000,00.
- 6.2.4.a Kosten onderzoeken.
In het deelgebied Wonen is rekening gehouden met o.a. archeologisch onderzoek en overige onderzoeken. In totaal is voor onderzoekskosten een bedrag geraamd van € 200.000,00.
- 6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken.
De raming van de bouwgrondexploitatie januari 2007 heeft prijspeil 2006. Deze is op basis van de GWW-index geïndexeerd naar 2009 (4,1% per jaar, 13% in totaal). De totale kosten van deze kostensoort zijn geraamd op € 880.000,00.
- 6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied.
Evenals de ramingen voor het grondwerk zijn de ramingen t.b.v. de aanleg van voorzieningen in het gebied (bouw- en woonrijpmaken) geïndexeerd met 13% naar prijspeil 2009. De kosten worden geraamd op € 5.365.000,00.
- 6.2.4.d Kosten van maatregelen. (beperking milieuhindercirkels).
De kosten voor de verwerving van het perceel Het Broek 15-17 worden op basis van het aantal m² uitgeefbare grond verdeeld over de deexploitaties Wonen en Landgoederen. Voor het deelgebied Wonen is 87% aangehouden, zijnde € 3.125.000,00.

- 6.2.4.e Kosten buiten exploitatiegebied (ook natuurcompensatiemaatregelen).
Meegenomen zijn de kosten voor natuurcompensatie (in het natuurgeedeelte van Valkenswaard-Zuid). Daarnaast zijn er kosten meegenomen voor een bijdrage vanuit Valkenswaard-Zuid t.b.v. de aanleg van de Lage Heideweg (**€ 604.564,00**). Tevens is bij deze kostensoort rekening gehouden met diverse fondsafdrachten, zoals een bijdrage aan het fonds Beeldende Kunst (1% van grondopbrengsten (=€ 134.588,00) en een bijdrage voor het fonds “rood voor groen” van € 2,50/m² uit te geven grond (**€ 255.848,00**). In totaliteit worden de kosten geraamd op € 995.000,00.
- 6.2.4.g Kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer & toezicht.
Deze bedragen 15% van de investeringskosten van de posten 6.2.3.d, 6.2.4.b en 6.2.4.c (€ 6.291.000,00) en bedragen afgerond € 950.000,00.
- 6.2.4.h Gemeentelijke apparaatskosten.
Deze bedragen 15% van de investeringskosten van de posten 6.2.3.d, 6.2.4.b en 6.2.4.c (€ 6.291.000,00). De gemeentelijke apparaatskosten inclusief inhuur van deskundigen bedragen afgerond € 950.000,00.
- 6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer.
Deze kosten van € 7.856,00 zijn ontleend aan de reeds gerealiseerde kosten voor tijdelijk beheer van eigendommen.
- 6.2.4.l Planschadekosten.
De planschadekosten zijn gebaseerd op een planschadeanalyse en aangepast aan de huidige situatie en stand van verwervingen. Deze bedragen € 375.000,00.
- 6.2.4.n Gerealiseerde rentekosten.
In de actualisatie zijn de rentekosten over de geïnvesteerde bedragen tot 31 december 2008 meegenomen. Deze bedragen € 477.488,00. **Voor de rente na 2008 is rekening gehouden in de berekeningen met een rekenrente van 4,5%/jaar.**

De totale kosten voor het deelgebied wonen bedragen € 21.756.344,00 exclusief BTW, kostenstijgingen en rentekosten.

Uitgangspunten opbrengsten:

- Op basis van grondprijnsbeleid gemeente Valkenswaard.
- Op basis van een door ons vastgesteld woningbouwprogramma. Hierin was eerst uitgegaan van circa 400 woningen. Dit aantal woningen wordt minder door het vervallen van gestapelde woningbouw. In totaliteit wordt er nu uitgegaan van ongeveer 325 woningen en woonwagenlocatie. De verdeling over de woningbouwcategorieën (in percentages) zijn in grote lijnen gehandhaafd:
 - 15% categorie A starters (sociaal)
 - 15% categorie F rijwoningen (sociaal)
 - 20% categorie B vrije kavels, 2 onder 1kap, vrijstaand (vrije sector)
 - 15% categorie C/D senioren, patio, levensloopbestendig / CPO (vrije sector)
 - 20% categorie E/D coalitieprogramma, 2 onder 1 kap, vrijstaand / CPO (vrije sector)
 - 15% categorie G kenniswerkers Brainport, 2 onder 1kap, geschakeld (vrije sector)
- Het aandeel sociale woningbouw is 30% van het totale aantal woningen.

- Een bestaande aangekochte woning wordt door ons verkocht aan een geïnteresseerde derde.
- Grond in eigendom van de gemeente Valkenswaard: opbrengsten uit gronduitgifte van bouwrijpe grond.
- Grond in eigendom van derden: opbrengsten uit exploitatiebijdrage, op basis van exploitatieplan.

De totale opbrengsten voor het deelgebied wonen worden geraamd op € 21.286.814,00 exclusief BTW en renteopbrengsten.

Uitgangspunten eindwaardeberekening deelgebied wonen:

- Kostenstijging: 2% per jaar over alle kosten, behalve de inbreng van eigendommen, kosten voor maatregelen, kosten buiten exploitatiegebied en planschadevergoedingen. In totaliteit is rekening gehouden met een bedrag van € 652.886,00.
- Opbrengstenstijging: 0% per jaar over alle opbrengsten uit gronduitgifte. De opbrengsten uit exploitatiebijdragen door particulieren dienen gecorrigeerd te worden met de rekenrente. Deze correctie is noodzakelijk, omdat de exploitatiebijdragen per contante waarde datum berekend zijn, maar niet op deze datum door de gemeente ontvangen worden. De opbrengstenstijging is geraamd op € 1.938.935,00.
- Rekenrente: 4,5% per jaar.

De rentekosten voor het deelgebied wonen bedragen t/m einde looptijd van de bouwgrondexploitatie (1 januari 2016) € 990.942,00 exclusief BTW.

Het eindresultaat van het deelgebied Wonen bedraagt op einddatum, 1 januari 2016, € 174.424,00 (negatief).

B. Deelgebied Landgoederen.

Voor de landgoederenzone is een inrichtingsschets opgesteld (d.d. 26 oktober 2009). Aan de hand van deze inrichtingsschets hebben wij dit deelgebied financieel doorgerekend. Er wordt uitgegaan van 5 huiskavels ter grootte van ca. 1.250 m² met bijbehorende tuinen c.q. weiden van nog eens 1.250 m². De totale omvang van het plangebied landgoederenzone heeft minimaal een omvang van 15 ha. Het exploitatiegebied voor ontwikkeling en uitgifte van landgoederen is echter beperkt tot 5 kavels à 2.500 m² in totaal en bijbehorende openbare ruimte. De overige gronden zijn ondergebracht bij deelgebied Natuur.

Uitgangspunten kosten

- 6.2.3.a Waarde van de gronden:
De gronden enkel benodigd voor ontwikkeling van het Landgoed op terp zijn getaxeerd. De overige gronden (gemeentelijk eigendom) worden niet in deze grondexploitatie ingebracht.
De inbrengwaarde is getaxeerd op € 150.000,00.
- 6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken.
Op basis van Inrichtingsplan Landgoederenzone Dommeldal zijn er kostenramingen opgesteld.
De kosten voor deze kostensoort zijn geraamd op € 360.000,00, exclusief BTW.

- 6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied.
Eveneens bepaalt aan de hand van het inrichtingsplan. Deze kosten zijn geraamd op € 370.000,00 exclusief BTW.
- 6.2.4.d Kosten van maatregelen. (beperking milieuhindercirkels).
De kosten voor de verwerving van het perceel Het Broek 15-17 worden op basis van het aantal m2 uitgeefbare grond verdeeld over de deexploitatie Wonen, deelgebied GD-U2 en het deelgebied Landgoederen. Voor het deelgebied Landgoederen is 13% aangehouden zijnde € 380.000,00.
- 6.2.4.e Kosten buiten exploitatiegebied.
Bij deze kostensoort rekening gehouden met diverse fondsafdrachten, zoals een bijdrage aan het fonds Beeldende Kunst (1% van grondopbrengsten(=**€30.700,00**)) en een bijdrage voor het fonds “rood voor groen” van € 2,50/m2 uit te geven grond (**€31.970,00**). De bijdrage aan *deze fondsen* bedraagt *afgerond* € 63.000,00.
- 6.2.4.g Kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer & toezicht.
Deze bedragen 15% van de investeringskosten van de posten 6.2.4.b en 6.2.4.c (€ 730.000,00) en bedragen afgerond € 110.000,00.
- 6.2.4.h Gemeentelijke apparaatskosten.
Deze bedragen 15% van de investeringskosten van de posten 6.2.4.b en 6.2.4.c (€ 730.000,00) De gemeentelijke apparaatskosten is inclusief inhuur van externe deskundigen en bedragen afgerond € 110.000,00.

De totale kosten voor het deelgebied Landgoederen bedragen € 1.543.000,00 exclusief BTW, kostenstijgingen en rentekosten.

Uitgangspunten opbrengsten:

- Op basis van grondprijnsbeleid gemeente Valkenswaard.
- Grondprijs huiskavels € 380/m2.
- Grondprijs tuinen/weiden € 100/m2
- De totaal prijs voor een kavel per landgoedwoning komt hierdoor uit € 600.000, exclusief BTW.

De totale opbrengsten voor het deelgebied Landgoederen worden geraamd op € 3.070.000 exclusief BTW en renteopbrengsten.

Uitgangspunten eindwaardeberekening deelgebied Landgoederen:

- Prijspeil 2009 en een kostenstijging van 2% over alle kosten, behalve de inbrengwaarde (6.2.3.a), kosten voor maatregelen (6.2.4.d) en kosten buiten exploitatiegebied (6.2.4.e);
- Geen opbrengstenstijging;
- Rekenrente: 4,5%

De kostenstijging (€ 52.127,00) en rentekosten (€ 52.802,00) voor het deelgebied Landgoederen bedragen t/m einde looptijd van de bouwgrondexploitatie (1 januari 2014) € 104.209 exclusief BTW.

Het eindresultaat van het deelgebied Landgoederen bedraagt op einddatum 1 januari 2014 € 1.422.071 (positief).

C. Deelgebied Natuur.

Voor het deelgebied Natuur is een inrichtingsschets opgesteld (B5M d.d. juli 2009). Aan de hand van deze inrichtingsschets hebben wij dit deelgebied financieel doorgerekend.

Uitgangspunten kosten

- 6.2.3.a Waarde van de gronden:
Alle aan- en verkopen verlopen budgettair neutraal. De eventuele planschade, sloop- en saneringskosten zijn in deze berekening onder een andere kostenplaats ondergebracht. De inbrengwaarde is getaxeerd op € 32.000,00.
- 6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen.
In dit deelgebied is rekening gehouden met de sloop van een aantal in het gebied aanwezige kleine opstallen. De sloopkosten zijn geraamd op € 55.000,00.
- 6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied.
Deze zijn bepaald aan de hand van het inrichtingsplan. Het betreft hier aanlegkosten voor een fietspad inclusief fietsbrug, aanleg beplanting en wandelpaden en aanpassing aansluiting Kromstraat op rotonde Zuidelijke Randweg. De kosten voor aanleg oeverwal, klepstuwen, duikers komen voor rekening van Waterschap de Dommel en zijn daardoor niet opgenomen in de bouwgrondexploitatie. De investeringen in de Ecologische Hoofdstructuur zijn 100% subsidiabel en daardoor niet opgenomen in deze bouwgrondexploitatie. De kosten worden geraamd op € 525.000,00.
- 6.2.4.g Kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer & toezicht.
Deze bedragen 15% van de investeringskosten van de posten 6.2.3.d en 6.2.4.c (€ 580.000,00) en bedragen afgerond € 90.000,00.
- 6.2.4.h Gemeentelijke apparaatskosten.
Deze bedragen 15% van de investeringskosten van de posten 6.2.3.d en 6.2.4.c (€ 580.000,00). De gemeentelijke apparaatskosten is inclusief inhuur van externe deskundigen en bedragen afgerond € 90.000,00.

De totale kosten voor het deelgebied Natuur bedragen € 792.000 exclusief BTW en rentekosten.

Uitgangspunten opbrengsten:

- Subsidies.
Er is rekening gehouden met een subsidie van 25% van investeringskosten van het fietspad Dommeldal. Er wordt een subsidie verwacht van € 100.000,00.

De totale opbrengsten voor het deelgebied natuur worden geraamd op € 100.000 exclusief BTW en renteopbrengsten.

Uitgangspunten eindwaardeberekening deelgebied natuur:

- Prijspeil 2009 en een kostenstijging van 3% over alle kosten, behalve de inbrengwaarde (6.2.3.a), kosten voor maatregelen (6.2.4.d) en kosten buiten exploitatiegebied (6.2.4.e);
- Geen opbrengstenstijging;
- Rekenrente: 4,5%

De kostenstijging (€ 42.707,00) en rentekosten (€ 83.532,00) voor het deelgebied Natuur bedragen t/m einde looptijd van de bouwgrondexploitatie (1 januari 2014) € 126.239,00 exclusief BTW.

Het eindresultaat van het deelgebied Natuur bedraagt op einddatum € 818.240,00 (negatief).

D. Bedrijventerrein.

Wij hebben besloten om de ontwikkeling van het goedgekeurde bedrijventerrein pas te starten na 1 januari 2012.

Voor het deelgebied Bedrijventerrein hebben wij de navolgende uitgangspunten voor de berekening gehanteerd.

Uitgangspunten kosten

- 6.2.3.a Waarde van de gronden:
Alle eigendommen in het gebied zijn opnieuw getaxeerd in januari 2009 door een beëdigd taxateur. De inbrengwaarde is getaxeerd op € 9.530.000,00.
- 6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen.
In dit deelgebied is rekening gehouden met de sloop van een aantal in het gebied aanwezige opstallen. De sloopkosten worden getaxeerd op € 550.000,00.
- 6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken.
De raming van de bouwgrondexploitatie januari 2007 heeft prijspeil 2006. Deze is op basis van de GWW-index geïndexeerd naar 2009 (4,1% per jaar, 13% in totaal). De totale kosten van deze kostensoort zijn geraamd op € 1.985.000,00.
- **6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied.**
Evenals de ramingen voor het grondwerk zijn de ramingen t.b.v. de aanleg voorzieningen in het gebied (bouw- en woonrijpmaken) geïndexeerd met 13% naar prijspeil 2009. De kosten worden geraamd op € 6.440.000,00. In deze kostenraming hebben we een investering opgenomen voor de zuidelijke ontsluiting naar de Luikerweg, echter de rotonde Luikerweg / ontsluiting Bedrijventerrein (ter hoogte Venbergseweg) is niet opgenomen in de kostenraming. De rotonde Luikerweg/Venbergseweg/Molenstraat is momenteel niet opgenomen op het investeringsprogramma behorende bij de begroting 2010.
- 6.2.4.d Kosten van maatregelen (beperking milieuhindercirkels).
De kosten voor de verwerving van het perceel Het Broek 15-17 worden op basis van het aantal m2 uitgeefbare grond verdeeld over de deexploitaties Wonen en Landgoederen. Voor het deelgebied Bedrijventerrein zijn er dus geen kosten meegenomen.

- 6.2.4.e Kosten buiten exploitatiegebied.
In deze kostensoort is rekening gehouden met diverse fondsafdrachten, zoals een bijdrage aan de realisatie van de Lage Heideweg (**€ 274.336,00**), aan het fonds Beeldende Kunst (1% van grondopbrengsten(=**€ 222.150,00**) en een bijdrage voor het fonds “rood voor groen” van € 2,50/m² uit te geven grond (**€ 356.413,00**). De kosten zijn geraamd op **afgerond** € 860.000,00.
- 6.2.4.g Kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer & toezicht.
Deze bedragen 15% van de investeringskosten van de posten 6.2.3.d, 6.2.4.b en 6.2.4.c (€ 8.979.000,00) en bedragen afgerond € 1.345.000,00.
- 6.2.4.h Gemeentelijke apparaatskosten.
Deze bedragen 15% van de investeringskosten van de posten 6.2.3.d, 6.2.4.b en 6.2.4.c (€ 8.979.000,00). De gemeentelijke apparaatskosten inclusief inhuur van deskundigen bedragen afgerond € 1.345.000,00.
- 6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer.
Deze kosten van € 6.232,00 zijn ontleend aan de reeds gerealiseerde kosten voor tijdelijk beheer van eigendommen.
- 6.2.4.n Gerealiseerde rentekosten.
In de actualisatie zijn de rentekosten over de geïnvesteerde bedragen tot 31 december 2008 meegenomen. Deze bedragen € 458.763,00. **Voor de rente na 2008 is rekening gehouden in de berekeningen met een rekenrente van 4,5%/jaar.**

De totale kosten voor het deelgebied bedrijventerrein bedragen € 22.519.995,00 exclusief BTW en rentekosten.

Uitgangspunten opbrengsten:

- Op basis van grondprijnsbeleid gemeente Valkenswaard.
- Voor de zichtlocaties is de grondprijs verhoogd met 10% van de vastgestelde grondprijs op dit moment, zijnde € 150,00/m².
- Grond in eigendom van gemeente Valkenswaard: opbrengsten uit gronduitgifte.

De totale opbrengsten voor het deelgebied bedrijventerrein worden geraamd op € 22.215.000 exclusief BTW en renteopbrengsten.

Uitgangspunten eindwaardeberekening deelgebied bedrijventerrein:

- Prijspeil 2009 en geen toekomstige kostenstijging en opbrengstenstijging, zodat vergelijkbaarheid met januari 2007 blijft.
- Fasering pas vanaf 2012
- Rekenrente: 4,5%

De rentekosten voor het deelgebied bedrijventerrein bedragen t/m einde looptijd van de bouwgrondexploitatie (1 januari 2017) € 1.197.194,00 exclusief BTW.

Het eindresultaat van het deelgebied bedrijventerrein bedraagt op einddatum 1 januari 2017 € 1.502.189 (negatief).

Resumé deelgebieden.

In onderstaande tabel geven wij een totaaloverzicht weer van de geactualiseerde bouwgrondexploitatie Valkenswaard-Zuid op hoofdlijnen, op basis van kosten, opbrengsten en rentekosten.

Resultaten grondexploitatie exploitatieplan, deelgebied Wonen	Deelgebied			Totaal wonen** D = A + B + C	Bedrijven*** E	Totaal*** F = D + E
	Wonen** A	Landgoederen* B	Natuur* C			
Totaal kosten	€ 21.756.344	€ 1.543.000	€ 792.000	€ 24.091.344	€ 22.519.995	€ 46.611.339
Kostenstijging	€ 652.886	€ 52.127	€ 42.707	€ 747.721	€ -	€ 747.721
Totaal opbrengsten	€ 21.286.814	€ 3.070.000	€ 100.000	€ 24.456.814	€ 22.215.000	€ 46.671.814
Opbrengstenstijging	€ 1.938.935	€ -	€ -	€ 1.938.935	€ -	€ 1.938.935
Rentesaldo	€ 990.942-	€ 52.802-	€ 83.532-	€ 1.071.709-	€ 1.197.194-	€ 2.247.080-
Resultaat op eindwaarde	€ 174.424-	€ 1.422.071	€ 818.240-	€ 484.975	€ 1.502.189-	€ 995.391-
Resultaat op contante waarde (01-01-2009)	€ 128.171-	€ 1.141.142	€ 656.597-	€ 356.374	€ 1.056.318-	€ 699.944-

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

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

***= resultaat op eindwaarde (01-01-2017)

NB, behorende bij bovenstaande tabel:

De optelling van de rentesaldi en eindwaarden in de deelexploitaties (**Wonen, Landgoederen en Natuur, Bedrijven**) is niet gelijk aan het rentesaldo en eindwaarde in de totaalexpliataties (**Totaal wonen, Totaal**). De reden hiervoor is dat de deelgebieden verschillende looptijden en einddata hebben. In de totaalexpliatatie **Totaal wonen** is de einddatum 01-01-2016 en wordt de rente tot aan deze datum berekend; in de totaalexpliatatie **Totaal** is de einddatum 01-01-2017 en wordt de rente tot aan deze datum berekend.

De totale bouwgrondexploitatie Valkenswaard-Zuid sluit uiteindelijk op de einde van de looptijd 1 januari 2017 met een nadelig resultaat van € 995.391,00. Bij de vaststelling van de begroting 2010 heeft u 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 Valkenswaard-Zuid exclusief het bedrijventerrein sluit met een klein positief resultaat van € 484.975 op de einddatum van 1 januari 2016.

Investerings t/m december 2008.

Tot en met 2008 is er een bedrag van € 6.738.000,00 inclusief grondaankopen geïnvesteerd in de **totale** bouwgrondexploitatie Valkenswaard-Zuid, zie onderstaand overzicht:

Totale uitgaven t/m 31.12.2008		
Diensten, adviezen		€ 1.355.163,14
Ambtelijke uren		€ 462.661,01
Rente		€ 936.250,77
		€ 2.754.074,92
waarvan ten laste van industrie	€ 1.375.000,00	
waarvan ten laste van wonen	€ 1.379.074,92	
Aankoop gronden		€ 3.984.702,46
Totale uitgaven		€ 6.738.777,38

Van deze kosten is € 3.985.000,00 aangewend voor de aankoop van gronden voor de diverse deelgebieden. Bij deze investering dient nog **de** aankoop van een perceel (**mei 2009**) t.b.v. het deelgebied Bedrijven te worden opgeteld, aankoopbedrag € 605.000,00.

Voor adviezen, ambtelijke uren en rente is een bedrag van € 2.753.000,00 uitgegeven, hiervan is ten laste van het bedrijventerrein € 1.375.000,00 uitgegeven.

E. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is inzicht te verkrijgen in het financieel overzicht van de inkomsten en uitgaven van de geactualiseerde bouwgrondexploitatie 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 Valkenswaard-Zuid 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 2017, waarbij de werkzaamheden gefaseerd worden uitgevoerd. De ontwikkeling van het deelgebied Bedrijventerrein wordt opgestart vanaf 1 januari 2012.

J. Financiële gevolgen

De financiële gevolgen zijn weergegeven in de ter inzage liggende bouwgrondexploitaties.

Voor het negatieve resultaat van de bouwgrondexploitatie is bij de behandeling van de begroting 2010 een voorziening getroffen van € 1.000.000,00 ten laste van de Algemene Reserve.

De bijbehorende kredieten van de vier deelgebieden zijn op basis van deze actualisatie aangepast. Voor een overzicht verwijzen wij u naar de financiële overzichten per deelgebied.

K. Communicatie

--

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,

burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck.

drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

- overzicht Algemene Reserve d.d.

Ter inzage liggende stukken

- verkavelingschets B5M + exploitatiekaart d.d. 26/10/2009.
- Inrichtingsschets natuur/landgoederenzone (B5M d.d. 26 oktober 2009)
- overzicht Algemene Reserve
- Calculaties bouwgrondexploitaties.
- ***Financiële overzichten kredieten per deelgebied (verschil 2007-2010)***