

**Overzicht Bouwgrond In Exploitatie (BIE) gemeente 's-Hertogenbosch per 01-01-2017**

\*\*\* Bijlage bij de begroting 2018, paragraaf Grondbeleid \*\*\*

	Bouwgrond in Exploitatie (per 01-01-2017)	Einddatum (per 31-12-..)	Motivering langere looptijd dan 10 jaar + relevante beheersmaatregelen
121	Meerendonk	2017	
122	J.Sluyterstraat	2020	
20	Maaspoort	2019	
226	Rietvelden Middenterrein	2019	
232	Empel-oost	2019	
233	Empel-zuid	2018	
234	Empel-zuid/Rosmalense Plas	2029	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
236	Empel-noord	2030	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
263	Nuland Oost Pelgrimsche Hoeve	2026	
264	Nuland Oost De Terp	2028	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
265	Vinkelse Slagen	2024	
283	Bokhoven	2018	
301	Kop v/h Ertveld	2031	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
314	Paleiskwartier	2021	
326	Boschveld	2021	
333	Ertveld zuid	2031	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
336	Rietvelden	2026	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
358	Willemspoort	2023	
359	Brabantbad	2021	
361	Groote Wielen	2026	Grootschalig uitbreidingsplan (VINEX) waar in totaal 4.300 woningen en een bedrijventerrein worden ontwikkeld. Na 1 januari 2017 dienen nog 1.200 woningbouw kavels te worden uitgegeven. Deze kavels worden naar verwachting alle binnen 10 jaar uitgegeven.  In het deelgebied Groote Vliet is nog circa 13 hectare bedrijventerrein te ontwikkelen. Zie hiervoor de onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
392	Kom Rosmalen	2019	
395	De Hoef	2020	
403	Helfheuveld	2018	
450	De Brand	2031	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
452	De Brand 2e fase	2026	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.
605	Station	2018	
90	Treurenburg	2027	Zie onderstaande algemene toelichting 'bedrijventerreinen'.

**Toelichting Bedrijventerreinen**

Uw raad is er al diverse keren in de paragraaf grondbeleid van begroting en jaarrekening op gewezen dat het grootste risico voor het grondbedrijf ligt in de afzet van bedrijventerreinen. In de jaarrekening 2015 is daarom de geraamde afzet (excl. Heesch West) naar beneden bijgesteld. Uitgangspunt op basis van historische verkopen is een gemiddelde afzet van 2,5 ha per jaar (1,5 ha per jaar 'regulier' en incidenteel een "grotere vis" 3ha eens in de drie jaar). Voor de periode na 2025 is het uitgangspunt een maximale uitgifte van 1,5 ha per jaar. Wij programmeren hiermee een reële afzet aan bedrijventerreinen in onze grondexploitaties.

Onze gemeente heeft op dit moment op een aantal bedrijventerreinen grond in de verkoop. Het is niet te voorzien waar de komende jaren wél en waar de komende jaren niet zal worden verkocht. Voorzichtigheidshalve hebben wij daarom de afzet van bedrijventerreinen in diverse grondexploitaties uitgesmeerd over een langere periode. Hiermee wordt voldaan aan het bovengenoemde uitgangspunt van 2,5 ha per jaar (na 2025 1,5 ha per jaar).

De volgende beheersmaatregelen zijn hierbij relevant:

- In onze grondexploitatiebegrotingen zien we af van de indexering van de grondopbrengsten. We rekenen dus met gelijkblijvende grondprijzen per m<sup>2</sup>.
- Bij een aantal grondexploitatiecomplexen (Treurenburg, Empel-Noord Maasakkers en De Brand) zijn nu al meer opbrengsten gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. Bij deze complexen is het ook niet noodzakelijk nog substantieel kosten te maken, in ieder geval niet voordat afzet van de resterende gronden is gegarandeerd. Bij verdere verkopen ontstaat bij deze complexen naar verwachting een positief resultaat. Dit kan worden ingezet voor eventuele tegenvallers op andere complexen.
- Bij andere complexen gaan we pas substantieel kosten maken als in redelijke mate zicht is op de afzet van gronden. Tot die tijd houden wij de boekwaarde per m<sup>2</sup> op ten hoogste de waarde in de huidige bestemming. Het gaat hierbij om de complexen: Empel-Zuid/Rosmalense Plas, De Groote Vliet, De Brand 2e fase en Kop van 't Ertveld.
- Het risico voor wat betreft de bedrijventerreinen ligt hiermee met name bij de complexen De Rietvelden en Nuland Oost De Terp. In de jaarrekening 2016 hebben wij de m<sup>2</sup>'s binnen De Rietvelden die in de afzetprognose buiten een termijn van 10 jaar vallen (de termijn die het BBV wenselijk acht), afgewaardeerd tot een waarde van € 40 per m<sup>2</sup>. Daarmee komt de verwachte boekwaarde van dit complex per 1-1-2027 uit op € 1,1 miljoen. De boekwaarde van De Terp komt op basis van de huidige prognose per 1-1-2027 uit op € 1,5 miljoen. Het terrein is volgens de raming eind 2028 totaal uitgegeven. Wij monitoren beide projecten en het risico dat hierbij aan de orde is, nadrukkelijk bij elke actualisatie van de financiële positie van het grondbedrijf.

Bovenstaande overziende, achten wij het verantwoord bij de aangegeven complexen met bedrijventerreinen rekening te houden met een afzet buiten de voorgeschreven termijn van 10 jaar.