

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES 2025

uitgangspunten

waardering en resultaten

begroting

bouwgronden in exploitatie



Inhoudsopgave

Inhoud

Meerjaren perspectief grondexploitaties 2025	1
Inleiding	1
Leeswijzer	1
Grondbeleid gemeente Berkelland	2
Uitkomsten grondexploitatie jaarrekening 2024	6
Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2024	7
Grondposities binnen de Materiële vaste activa	8
Facilitaire gebiedsontwikkelingen	9
Gebiedsonderneming Laarberg	9
Prognose Bouwgronden in exploitatie	10
Begrippenlijst	23



Versie: 30 april 2025
Opgesteld door: R. Luttikholt, planeconoom

Meerjaren perspectief grondexploitaties 2025

Uitgangspunten voor de waardering en begroting van gemeentelijke bouwgronden in exploitatie

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties [MPG] 2025 van de gemeente Berkelland. Het doel van het MPG is om inzicht te geven in de uitvoering en voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties. Het richt zich daarbij met name op de waardering van de complexen, de begroting van uitgaven en opbrengsten, de financiële resultaten en de risico's die samenhangen met het exploiteren van de bouwgronden.

Er is een directe relatie tussen de begroting die is opgenomen in het MPG 2025 en de verantwoording van de complexen via de jaarrekening 2024. Dit komt door het stelsel van resultaatbepaling. De tussentijdse winstneming is afhankelijk van de realisatie van kosten en opbrengsten ten opzichte van de begroting. De jaarlijkse actualisering van de begrotingen heeft daardoor ook effect op de waardering van de complexen. Andersom geldt ook dat de boekwaarde per 31 december doorwerkt in de toekomstige resultaatprognose, onder meer als gevolg van rentetoerekening. Gelet op deze onderlinge verwevenheid worden voor de verantwoording via de jaarrekening 2024 en het MPG 2025 dezelfde uitgangspunten en parameters gebruikt. Op die manier wordt bereikt dat beide financiële verantwoordingen per 1 januari 2025 naadloos op elkaar aansluiten.

Het MPG vormt voor de grondexploitatie een aanvullend document binnen de reguliere planning en control-cyclus. Via de paragraaf Grondbeleid in de begroting en in de jaarrekening blijven we zoals gebruikelijk de kaders stellen en leggen we verantwoording af over de uitkomsten van het beleid in het afgelopen jaar.

Met het vaststellen van het MPG leggen we de uitgangspunten voor de begroting van de lopende gemeentelijke grondexploitaties met ingang van 2025 expliciet vast. Het vormt daarmee ook de onderbouwing voor de waardering per 31 december 2024 zoals opgenomen in de jaarrekening 2024.

Leeswijzer

Het MPG 2025 vormt de verbindende schakel tussen de verantwoording over 2024 en het perspectief voor de resterende looptijd van de complexen. En geeft antwoord op de vragen “Wat mag het kosten” en “Wat levert het op”.

Het MPG 2025 gaat in op de voornaamste onderdelen die horen bij gemeentelijke grondexploitaties. Allereerst benoemen we in vogelvlucht de relevante aspecten die ten grondslag liggen aan het gevoerde beleid.

Vervolgens komen de algemene uitgangspunten aan de orde die van invloed zijn op de waardering en de resultaten van de diverse complexen.

We geven daarna een samenvatting van de uitkomsten voor de (concept) jaarrekening 2024. Daarbij is een overzicht opgenomen van het verloop van de boekwaarde en het resultaat van de voorraad Bouwgronden in exploitatie [BIE]. Ook geven we een specificatie van de gronden die nog niet actief in exploitatie zijn genomen en daarom verantwoord worden onder de post Materiële vaste activa.

Het MPG vervolgt met overzichten van het geheel aan grondexploitaties en alle individuele complexen BIE. Deze overzichten bevatten een korte beschrijving van de ontwikkeling, de financiële begroting en een grafisch overzicht van de verwachte kasstromen.

Tot slot is een begrippenlijst opgenomen waarbij de gehanteerde definities zijn toegelicht.

Bedragen

Voor de goede orde vermelden we dat alle bedragen in het MPG exclusief omzetbelasting zijn.

De bedragen in de financiële overzichten zijn voor de leesbaarheid zoveel mogelijk in absolute vorm weergegeven, dus zonder min-teken. Uit de omschrijving van de posten blijkt of het gaat om investeringen / opbrengsten of verliezen / winsten. Als sprake is van een verlies, dan is het bedrag bovendien in **rood** weergegeven.

Grondbeleid gemeente Berkelland

Parallel aan het actualiseren van de meerjarenbegroting is in 2025 gewerkt aan een nieuwe Nota Grondbeleid 2025. Naar verwachting wordt de Nota Grondbeleid behandeld tijdens een raadsvergadering in juni 2025. In de (concept) Nota grondbeleid is het volgende uitgangspunt verwoord:

‘Gemeente Berkelland kiest voor een nuchter grondbeleid: de optimale rol bij een gebiedsontwikkeling baseren we op een gegronde analyse van de betreffende locatie, de potentiële bijdrage aan programmadoelen in de Omgevingsvisie, de behoefte aan regievoering en de economische uitvoerbaarheid. Actief waar het kan of nodig is, faciliterend waar de markt zelf initiatief neemt en samenwerkend waar partijen elkaar kunnen versterken.’

Het te voeren grondbeleid moet bijdragen aan de doelstellingen op andere beleidsterreinen, zoals met name beschreven in de programma’s Passend wonen, Werken en leren en Onze aantrekkelijke leefomgeving. Om de doelen te halen kan de gemeente zelf gronden aankopen, deze bouw- en woonrijp maken en kavels voor woningbouw of bedrijven verkopen. We spreken dan over actief grondbeleid.

Het accent is het afgelopen decennium verschoven van het actief zelf ontwikkelen naar het faciliteren van initiatieven van particuliere ontwikkelaars. Daarbij houdt de gemeente de regie op de inrichting van de openbare ruimte via af te sluiten anterieure overeenkomsten, waarbij ook het kostenverhaal kan worden geborgd.

De verschuiving van actief naar meer faciliterend heeft zich vooral voorgedaan bij nieuwe woningbouwplannen. Ondanks de druk op de grondexploitaties door de eisen aan betaalbaarheid en de gestegen bouwkosten zien marktpartijen nog voldoende potentie voor nieuwe initiatieven die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave.

Daarentegen komen particuliere initiatieven voor realisatie van bedrijfsterreinen niet of nauwelijks voor. De ontwikkeling daarvan kent vaak een lange looptijd, forse investeringen aan de voorkant en een onzekere kasstroom uit kavelverkoop door de afhankelijkheid van conjuncturele omstandigheden. Om deze redenen voeren gemeenten vaak een actieve rol bij het ontwikkelen van bedrijfsterreinen. De komende periode zal het college de haalbaarheid onderzoeken om het aanbod beschikbare kavels op de lokale en bedrijfsterreinen binnen de kaders van het Regionale Programma Werklocaties uit te breiden.

Relevante kaders voor de grondexploitatie

Voor het exploiteren van gronden moeten vaak ruimtelijke procedures worden doorlopen om de gewenste planologische functie vast te stellen. De Omgevingswet en daarmee samenhangende regelgeving vormen daarbij de kaders. Voor de grondexploitatie zijn de regels over onteigening, voorkeursrecht en kostenverhaal opgenomen in de Aanvullingswet grondeigendom, die ook in de Omgevingswet is opgenomen.

De gemeentelijke doelstellingen voor de inrichting van het gebied zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Berkelland.

De Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de Regionale Woondeal vormen het uitgangspunt voor het ontwikkelperspectief van nieuwbouwlocaties in onze gemeente. Voor uitbreidingskansen van bedrijventerreinen fungeert het Regionale Programma Werklocaties als toetsingskader.

Voor de financiële verantwoording gelden de voorschriften van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording [BBV]. De commissie heeft met het oog op de Omgevingswet in december 2023 de herijkte *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)* uitgebracht.

De inrichting van de financiële administratie moet daarnaast voldoen aan fiscale regelgeving. Denk aan omzetbelasting en vennootschapsbelasting.

Uitgangspunten grondexploitatie

Voor waardering en resultaatbepaling

Als basis voor de waardering en resultaatbepaling gelden de “stellige uitspraken” van de commissie BBV, zoals opgenomen in de genoemde notitie. In dit MPG gaan we in op de uitgangspunten voor de berekeningen die in de gemeente Berkelland worden gebruikt. We lichten de volgende uitgangspunten en financiële parameters toe:

- ✓ Gronduitgifteprijsen
- ✓ Rente toerekening
- ✓ Indexatie investeringen en opbrengsten
- ✓ Winstbepaling naar rato van de voortgang [POC]
- ✓ Parameters voor het bepalen van marktrisico's

Gronduitgifteprijsen

Voor nieuwe complexen geldt dat de gemeenteraad hiervoor bij aanvang de exploitatiebegroting vast stelt en daarmee ook het prijsniveau voor uitgifte. Het prijsbeleid richt zich op marktconforme uitgifteprijsen voor gemeentelijke bouw kavels. Via de comparatieve methode worden de prijzen periodiek vergeleken met ontwikkelingen in omliggende gemeenten. Bij verkoop aan een ontwikkelende derde partij vindt een onafhankelijke taxatie plaats. Momenteel wordt aan de hand van een marktverkenning beoordeeld of een prijsaanpassing per 1 juli 2025 wenselijk is. Daarbij wordt rekening gehouden met type kavel en betaalbaarheid. In algemene zin geldt dat de grondwaarde door gestegen bouwkosten in combinatie met eisen aan een betaalbaar woningbouwprogramma enigszins onder druk staat.

Er zijn momenteel nog slechts in enkele plannen kavels beschikbaar. Voor de 1^e fase van het plan Elbrink Leenkamer in Borculo (6 kavels) hanteren we kavelrijzen van € 250 per m² voor twee-onder-een kapwoningen en € 275 per m² voor vrijstaande woningen. Voor de bedrijfsterreinen Everskamp in Ruurlo en Kieft in Eibergen hanteren we uitgifteprijsen per m² van € 90 voor reguliere bouw kavels en € 110 voor zichtlocaties. Alle prijzen zijn ‘kosten koper’ en exclusief 21% verschuldigde omzetbelasting.

Rente toerekening

Bij grondexploitaties investeren we in aankoop, planontwikkeling en bouwrijp maken. Daarna volgt doorgaans een periode van uitgifte van bouw kavels waarna tot slot het exploitatiegebied woonrijp wordt opgeleverd. De gemeente financiert de ontwikkeling zelf uit haar algemene middelen. Aan de boekwaarde van de BIE wordt daarom jaarlijks rente toegerekend. De commissie BBV heeft bepaald op welke wijze het tarief daarvoor moet worden berekend. Tot en met het jaar 2024 geldt daarbij de volgende opzet:

Post	Ultimo 2023	Concept 2024	Berekening
Eigen vermogen	101.192	106.654	1
Voorzieningen	13.140	12.287	2
Langlopende schulden	54.911	52.262	3
Kasgeldleningen (kort)	0	0	4
Overige kortlopende schulden	9.496	7.275	5
Overlopende passiva	21.297	21.272	6
Vreemd vermogen	98.844	93.096	7=2+3+4+5+6
Balanstotaal	200.036	199.750	8=1+7
Rentepercentage vaste schulden	2,24%	2,24%	9
Rentepercentage kasgeldleningen			10
Rente vaste schulden	1.228	1.168	11=9*3
Rente kasgeldleningen	0	0	12=10*4
Gewogen rente % (omslagrente)	2,24%	2,24%	13=(11+12)/(3+4)
Rentetarief grondexploitatie	1,10%	1,04%	14=13*(7/8)

Over het jaar 2024 en in het MPG 2025 is – net als voorgaande jaren - met **1,00% rente** over de boekwaarde per complex gerekend. Met ingang van 2025 moet volgens de notitie BBV een rente worden gehanteerd die gelijk is aan de reguliere omslagrente in de gemeentelijke begroting. Over 2024 bedroeg deze 0% omdat er meer rentebaten dan -lasten waren. Voor 2025 is deze rente op 0,25% begroot. Het verschil met de rente in de MPG 2025 (1%) bedraagt totaal minder dan € 10.000 en is daarom uit praktisch oogpunt niet gecorrigeerd.

Indexatie investeringen en opbrengsten

Jaarlijks actualiseren we de begrotingen voor investeringen en opbrengsten. Als prijspeil voor het MPG 2025 hanteren we 1 januari 2025. We maken een inschatting van jaren waarin de verschillende werkzaamheden uitgevoerd zullen worden en op welk moment we de juridische levering van de kavels verwachten. In het MPG houden we rekening met de gevolgen van prijswijzigingen.

Kostenstijging

De investeringen in grondexploitaties bestaan globaal uit aankopen, civiele werkzaamheden (sloop, bouw- en woonrijp maken) en plankosten (voorbereiding, toezicht, advies en onderzoek). In de huidige projecten verwachten we geen aankopen meer. Voor de kostenstijging kijken we daarom vooral naar de indexcijfers voor Grond-, weg- en waterbouw [GWW]. Volgens het CBS bedroeg de gemiddelde prijsstijging GWW over het jaar 2024 circa 1%. Na enkele jaren van sterke prijsstijgingen lijken de materiaalkosten enigszins te stabiliseren. De kosten van arbeid stijgen als gevolg van looncompensatie en krapte op de arbeidsmarkt echter nog door. Het bureau Metafoor schetst in haar Outlook Grondexploitaties 2025 van december 2024 het volgende beeld:

GRONDEXPLOITATIE KOSTEN	2025		2026-2027		2028 e.v.
	min	max	min	max	
 GWW-kosten	3%	6%	2%	5%	2%
Plankosten	4%	7%	2%	5%	2%

In het MPG 2025 rekenen we over de toekomstige investeringen voor GWW en plankosten met 5% kostenstijging over 2025 en 4% over 2026 en 2027. Voor het jaar 2028 hanteren we een indexatie van 2% (streefcijfer jaarlijkse inflatie). In de risico-analyse (zie verderop) becijferen we het marktrisico dat de prijsstijging nog hoger uitvalt.

Opbrengstenstijging

We houden in het MPG 2025 net als vorig jaar voorzichtigheidshalve geen rekening met een stijging van de gronduitgifteprijsen (indexatie 0%).

Tussentijdse winstneming volgens de POC methodiek

De BBV richtlijnen schrijven voor dat winsten over de grondexploitaties moeten worden verantwoord naar rato van de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Daarvoor wordt de Percentage of Completion [POC] methode gehanteerd:

$$POC = \frac{\text{gerealiseerde uitgaven}}{\text{begrote uitgaven}} \times \frac{\text{gerealiseerde opbrengsten}}{\text{begrote opbrengsten}}$$

Als bijvoorbeeld 60% van de uitgaven (investeringen plus rentelasten) is gerealiseerd en 25% van de kavels is verkocht, dan beschouwen we het plan voor 15% gereed. Dit percentage van de totale winstverwachting over de gehele looptijd is dan de winst naar rato van de voortgang tot en met het boekjaar. Door dit te salderen met de verantwoorde tussentijdse winsten in eerdere jaren, kan de winst over het betreffende boekjaar worden bepaald.

De methodiek is uitgebreid toegelicht in enkele bijlagen bij de BBV notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken. De cijfermatige uitwerking is voer voor vakspecialisten. We gaan daar in dit MPG niet nader op in, wel lichten we een tweetal aspecten kort toe.

Verwerken verliezen eerdere jaren

De methodiek schrijft niet exact voor hoe omgegaan moet worden met verliezen die in eerdere jaren zijn verantwoord. Wij brengen deze verliezen in mindering op de (gerealiseerde en begrote) uitgaven. We behandelen deze daarmee als waarderingscorrectie van investeringen die niet geheel terugverdiend kunnen worden.

Cirkelredenering rente en winst

In het MPG bepalen we ook de tussentijdse winst in de komende jaren. Winstneming leidt boekhoudkundig tot het verhogen van de boekwaarde. En dat leidt vervolgens tot hogere rentelasten in de toekomst en een lagere winstverwachting. Voor de prognose benaderen we deze wisselwerking rekenkundig zo goed mogelijk. Voor de verantwoording over het boekjaar laten we de rentelast over toekomstige winstnemingen buiten beschouwing.

Marktrisico's

Grondexploitaties kennen doorgaans een looptijd van meerdere jaren. De exploitatiebegrotingen actualiseren we jaarlijks. Per complex houden we rekening met risico's die specifiek verbonden zijn met dat project. Risico's waarvan we inschatten dat de kans van optreden hoger is dan 50% vertalen we in de betreffende exploitatiebegroting.

We onderkennen daarnaast dat er risico's kunnen optreden die het gevolg zijn van marktomstandigheden. We hanteren daarbij de volgende parameters:

Effecten voor bepaling marktrisico	Scenario	
	tegenvallend	kritiek
Bouwgronden in exploitatie		
Kostenstijging	10%	20%
Daling opbrengsten	5%	10%
Vertraging looptijd in jaren	3	7
Kans op gezamenlijk optreden effecten	50%	33%

Voor ieder complex wordt het effect van kostenstijging, daling opbrengsten en vertraging van de looptijd in twee scenario's bepaald. De kans dat al deze effecten tegelijkertijd en gezamenlijk optreden schatten we in op 50% respectievelijk 33%.

De parameters zijn niet gewijzigd ten opzichte van de voorgaande begroting.

Via de paragraaf Grondbeleid bij de jaarrekening geven we inzicht in de uitkomsten van de analyse van de markt- en de projectspecifieke risico's. Daarbij zetten de benodigde weerstandscapaciteit af tegen het beschikbare vermogen om de gesignaleerde risico's op te vangen.

Uitkomsten grondexploitatie jaarrekening 2024

CONCEPT

In de Paragraaf Grondbeleid van de (concept) jaarrekening 2024 is een uitgebreide verantwoording opgenomen over de waardering en de resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. In het kader van deze MPG volstaan we daarom met een korte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten.

Resultaat Bouwgronden in exploitatie in 2024

Het positieve resultaat over het jaar 2024 voor de Bouwgronden in exploitatie bedraagt volgens de concept jaarrekening € 90.000. Dit resultaat is als volgt samengesteld:

Tussentijdse winst op grond van POC methodiek	€ 275.000
Af: hogere verliesvoorziening Everskamp Ruurlo	- 185.000
Totaal winst Bouwgronden in exploitatie 2024	€ 90.000

De tussentijdse winst is met name gerealiseerd in de complexen Kieft Eibergen (+€ 48.000), Vonderman Noordijk (+€ 64.000), Heuver Gelselaar (+€ 65.000) en Elbrink Heure Borculo (+€ 77.000).

Door actualisatie van de civiele uitgaven voor woonrijp maken en tegenvallende verkoopopbrengsten binnen het bedrijfsterrein Everskamp in Ruurlo valt het al verwachte toekomstige verlies € 185.000 hoger uit. Voor het verlies is een voorziening gevormd (eind 2024 € 252.000). Voor de overige complexen verwachten we geen verliezen.

Boekwaarde Bouwgronden in exploitatie

De boekwaarde van de gronden bedraagt per 31 december 2024 € 1.906.000 na winstbestemming. Eind 2023 bedroeg de boekwaarde nog € 2.277.000.

De daling is voor € 780.000 het gevolg van opbrengsten uit kavelverkopen. Daartegenover staat een beperkt bedrag van € 135.000 aan investeringen, zodat de boekwaarde per saldo met € 645.000 is verminderd. De verantwoording van de (tussentijdse) winst van € 275.000 resulteert uiteindelijk in een afname van de boekwaarde van afgerond € 370.000.

Voorzieningen voor verliezen

Voor verwachte toekomstige verliezen vormt de gemeente per complex een voorziening tegen de contante waarde (het eindresultaat gecorrigeerd met een discontovoet van 2%). Per eind 2024 wordt alleen voor het complex bedrijfsterrein Everskamp Ruurlo een verlies van € 252.000 verwacht.

Voorstel resultaatbestemming 2024

De winst op de Bouwgronden in exploitatie [BIE] over 2024 bedraagt € 90.000. De toegerekende vennootschapsbelasting over de fiscale winst bedraagt € 40.000, zodat netto € 50.000 winst resulteert. Op de post (strategische) gronden binnen de Materiële vaste activa is een verlies verantwoord van € 135.000. Totaal bedraagt het negatieve resultaat op onze grondposities € 85.000. Dit resultaat wordt in mindering gebracht op de Algemene reserve Grondexploitatie. Per 31 december 2024 is de omvang van deze reserve dan € 6.295.000.

Deze reserve dient voor het opvangen van risico's binnen de grondexploitaties onder de balanspost Bouwgronden in exploitatie. Per eind 2024 schatten we in dat de totale omvang van de projectspecifieke risico's en de algemene marktrisico's in de bandbreedte van € 581.000 tot € 814.000 ligt. Hierbij hebben we ook rekening gehouden met de risico's die samenhangen met de (strategische) grondposities die al wel in bezit zijn maar die nog niet in exploitatie zijn genomen. Het weerstandsvermogen kwalificeren we daarmee als uitstekend.

In 2025 is besloten een bedrag van € 1.750.000 uit de Algemene reserve Grondexploitatie over te hevelen naar de bestemmingsreserve bestuurlijke claims. Dit bedrag dient als gemeentelijke cofinanciering voor de drie sleutelprojecten waarvoor subsidie vanuit de 5^e tranche WoningBouwImpuls [WBI] is ontvangen.

Bij het voorstel over de resultaatbestemming 2024 zal mogelijk een verdere verlaging van de Algemene reserve Grondexploitatie worden opgenomen.

Op de volgende pagina is een totaaloverzicht van de complexen over het boekjaar 2024 weergegeven.

Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2024

Het overzicht hieronder geeft per complex het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2024 weer. Ook is de uitkomst van de tussentijdse resultaatneming op basis van de voorgeschreven Percentage of Completion [POC] methode weergegeven. De cijfers sluiten naadloos aan op de verantwoording van de complexen zoals opgenomen in de concept jaarrekening 2024 die in juni 2025 door de gemeenteraad wordt behandeld.

Bouwgrond in exploitatie	Boekwaarde 1 jan 2024	Uitgave	Opbrengst	Boekwaarde 31 dec 2024 vóór bestemming	POC in %	Resultaatbepaling boekjaar 2024						Boekwaarde 31 dec 2024 na bestemming
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d = a+b-c</i>	<i>e</i>	<i>f</i> totaal na af trek risico	<i>g = e * f</i> winst obv POC	<i>h</i> winst vorige jaren	<i>i</i> resultaat voor mut vzg	<i>j</i> mutatie voorziening	<i>k = i+j</i> resultaat totaal	<i>l = d-i</i>
<i>Bedrijventerreinen</i>												
Kieft 4 Eibergen	2.017.517	23.258	442.325	1.598.450	63%	1.243.291	782.000	734.000	48.000	-	48.000	1.646.450
Everskamp Ruurlo	489.709	28.728	4.557	513.881	64%	- 277.364	-	11.000	-	- 185.000	- 185.000	513.881
<i>Woongebieden</i>												
Zwilbroekseweg Eibergen	- 72.749	- 728	-	- 73.477	78%	136.124	106.000	107.000	-	-	-	- 73.477
Op de Bleek Eibergen	- 11.199	- 112	-	- 11.311	99%	468.739	465.000	465.000	-	-	-	- 11.311
Vonderman Noordijk	- 150.586	33.662	-	- 116.924	93%	157.081	145.000	81.000	64.000	-	64.000	- 52.924
Olland Noord Rietmolen	- 38.735	574	-	- 38.161	99%	714.543	707.000	689.000	18.000	-	18.000	- 20.161
Hondelinkweg Neede	- 6.340	3.487	-	- 2.853	100%	945.853	945.853	943.000	2.853	-	2.853	- 0
De Mölle Haarlo	- 45.333	- 453	-	- 45.787	62%	- 2.148	-	-	-	-	-	- 45.787
De Heuver Gelselaar	17.591	30.772	160.000	- 111.636	94%	136.815	128.000	63.000	65.000	-	65.000	- 46.636
Leusinkbrink Ruurlo	- 21.912	9.976	4.858	- 16.794	99%	803.199	797.000	798.000	-	-	-	- 16.794
Elbrink De Heure Borculo	- 51.352	- 530	169.250	- 221.132	74%	295.430	219.000	142.000	77.000	-	77.000	- 144.132
Elbrink Leenkamer Borculo	150.307	6.540	-	156.846	0%	1.616.159	-	-	-	-	-	156.846
Bouwgronden in exploitatie	2.276.919	135.174	780.990	1.631.103		6.237.723	4.294.853	4.033.000	274.853	- 185.000	89.853	1.905.956
Per programma												
Bedrijventerreinen en overig	2.507.226	51.987	446.882	2.112.331		965.928	782.000	745.000	48.000	- 185.000	- 137.000	2.160.331
Woongebieden	- 230.307	83.187	334.108	- 481.228		5.271.796	3.512.853	3.288.000	226.853	-	226.853	- 254.375

Grondposities binnen de Materiële vaste activa

De gemeente Berkelland heeft in het verleden ook grondposities verworven waarvoor (nog) geen concreet plan bestaat. De BBV voorschriften stellen sinds 2016 dat deze gronden – die voorheen als Niet in exploitatie genomen gronden [NIEGG] opgenomen werden onder de balanspost Voorraden – verantwoord moeten worden onder de post Materiële vaste activa.

Hiernaast is een overzicht opgenomen van de locaties waarvoor op dit moment (nog) geen reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling bestaat. Vaak is een planologische procedure noodzakelijk om de gewenste gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Bij het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit [BOPA] zal een exploitatiebegroting door de raad moeten worden vastgesteld. Vanaf dat moment is het complex voor de grondexploitatie geopend en kwalificeren de gronden als Bouwgrond in exploitatie onder de balanspost Voorraden.

We hebben per eind 2019 in lijn met het BBV een marktwaardetoets laten uitvoeren. Daarbij is de marktwaarde van de gronden in de huidige planologische bestemming vergeleken met de balanswaarde. Een afwaardering tot eventueel lagere marktwaarde was niet noodzakelijk. Totaal bedraagt de oppervlakte van de grondposities circa 30 hectare. Per m2 is de gemiddelde waardering € 11,00.

De jaarlijkse kosten die samenhangen met deze gronden bestaan voornamelijk uit belastingen en rentetoerekening. Over 2024 bedroeg de rente over de boekwaarde van de materiële vaste activa 0%. De kosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht en leiden dus niet tot een verhoging van de balanswaarden.

Ontwikkelingen in 2025

Voor Leusinkbrink Zuid in Ruurlo is in 2025 een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. We verwachten medio 2025 de begroting van de grondexploitatie aan de raad ter vaststelling aan te bieden.

Ook voor de locaties Lichtenhorst Borculo (appartementen), Groenloseweg Eibergen (COA locatie), Leusinkbrink Noord Ruurlo en Hoflaan Borculo (modulaire woningen) zijn woningbouwplannen in voorbereiding.

Gronden materiële vaste activa

Balanswaarde

per 31-12-24

Lichtenhorst Borculo	47.968
Hoflaan e.o. Borculo	114.000
Elbrink III Borculo	16.000
Kieft II Berenpas Eibergen	80.470
Groenloseweg t.o. Vrijersm. Eibergen	295.926
Schoolstraat Gelselaar	702
Kronenkamp Neede	11.918
Willibrordusschool Ruurlo	45.537
Marijkestraat Neede	12.000
Leusinkbrink Zuid	1.594.455
Leusinkbrink Noord	578.738
Leusinkbrink westzijde Brinklaan	200.901

Totaal MVA voorraad strategische gronden	2.998.614
---	------------------

Olland zuid Rietmolen	47.241
Reefhorst Neede	52.416
Ruilgronden Lintveldseweg Eibergen	134.001
Volkstuin en ijsbaan Ruurlo	80.000

Totaal MVA voorraad overige gronden	313.658
--	----------------

Erfpachtsgronden	37.525
-------------------------	---------------

Totaal generaal	3.349.797
------------------------	------------------

Facilitaire gebiedsontwikkelingen

Volledigheidshalve merken wij nog op dat particuliere gebiedsontwikkelingen hierboven buiten beschouwing zijn gebleven. De gemeente faciliteert de nieuwe ontwikkeling dan door de ruimtelijke procedures te voeren. Naast de plankosten moet de gemeente in sommige gevallen ook investeringen doen in de openbare ruimte. Voor zover de plankosten en investeringen toerekenbaar zijn aan de beoogde gebiedsontwikkeling, zullen deze in de vorm van een exploitatiebijdrage op de grondeigenaar worden verhaald. De afspraken over kostenverhaal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Een *anterieure* overeenkomst wordt gesloten *voordat* de wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld of de vergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit [BOPA] wordt verleend.

Bij deze vorm van gebiedsontwikkeling exploiteert de gemeente doorgaans zelf geen eigen grondposities door het uitgeven van kavels. Wel kan het voorkomen dat de gemeente grond inbrengt of uitruilt om een betere inrichting van het plan mogelijk te maken. Ook daarover zullen dan in de anterieure overeenkomst marktconforme afspraken worden gemaakt.

In lijn met de notitie van de commissie BBV kwalificeren deze particuliere plannen niet als gemeentelijke grondexploitaties en worden daarom niet verantwoord via de balanspost voorraden, onderhanden werk. Om deze reden vallen deze plannen niet onder de reikwijdte van het MPG.

Wel vermelden we hier het bedrijventerrein de Russchemors in Neede. Hiervoor ontvangt de gemeente bij iedere grondverkoop door de ontwikkelaar een geïndexeerde exploitatiebijdrage per m². De nog te verwachten bijdrage (per eind 2024 ruim € 60.000) verantwoorden we onder de balanspost Vorderingen. Omdat deze vordering pas opeisbaar is bij daadwerkelijke levering van de bedrijfskavel aan de eindgebruiker, staat tegenover deze vordering een voorziening. Deze valt naar rato van de gerealiseerde verkopen vrij ten gunste van het betreffende boekjaar.

Gebiedsonderneming Laarberg

De gemeente Berkelland ontwikkelt samen met de gemeente Oost Gelre het regionale bedrijventerrein Laarberg bij Groenlo. Voor deze ontwikkeling zijn in 2010 een tweetal zelfstandige vennootschappen opgericht. De commanditaire vennootschap Gebiedsonderneming Laarberg CV voert de grondexploitatie uit. Beide gemeenten nemen hierin voor 48% deel. De overige 4% is in handen van de besloten vennootschap Gebiedsonderneming Laarberg BV. Deze vennootschap voert als bestuurder het beheer en de directietaken uit. De aandelen van de BV zijn in handen van beide gemeenten (ieder voor 50%).

Een externe raad van commissarissen adviseert aan en houdt toezicht op de bedrijfsvoering door de directie. De gemeente Oost Gelre fungeert als grondgebiedgemeente en voert de benodigde ruimtelijke procedures. De rol van beide gemeenten is beperkt tot aandeelhouder. De gemeenten staan daarnaast beide garant richting de financier van de onderneming voor maximaal € 12,5 miljoen elk.

Via de periodieke vergaderingen van de aandeelhouders van de BV en vennoten van de CV kunnen de gemeenten invloed uitoefenen. De gemeenten besluiten onder meer over statutenwijzigingen, directiebenoeming, exploitatiebegroting en verantwoording via de jaarrekening. De opzet van de governance-structuur stelt de onderneming en de gemeenten in staat daadkrachtig en flexibel te opereren.

In de gemeentelijke begroting en jaarrekening wordt de Gebiedsonderneming Laarberg verantwoord via de Paragraaf Verbonden partijen. De financiële verantwoording (jaarstukken en begroting) van de onderneming wordt jaarlijks vertrouwelijk via de griffie ter beschikking gesteld aan de gemeenteraad. Ook organiseert de onderneming periodiek een bijeenkomst om de raadsleden te informeren over actuele ontwikkelingen binnen het regionale bedrijventerrein. De onderneming brengt met enige regelmaat ook een nieuwsbrief uit. We verwijzen voor meer informatie graag naar <https://www.laarberg.nl>.

Prognose Bouwgronden in exploitatie

Dit hoofdstuk geeft op totaalniveau en op complexniveau de actuele prognose weer van de Bouwgronden in exploitatie.

Aan de linkerzijde zijn per complex telkens de volgende onderwerpen opgenomen:

- ✓ Beschrijving
- ✓ Toelichting financieel
- ✓ Risico's
- ✓ Programma
- ✓ Verbeelding

Aan de rechterzijde is het financiële meerjaren perspectief opgenomen. Het vertrekpunt voor het perspectief met ingang van 2025 is de boekwaarde van het complex per 1 januari 2025. Daarin is de bestemming van het resultaat over het jaar 2024, vooruitlopend op het vaststellen van de jaarrekening 2024, al verwerkt.

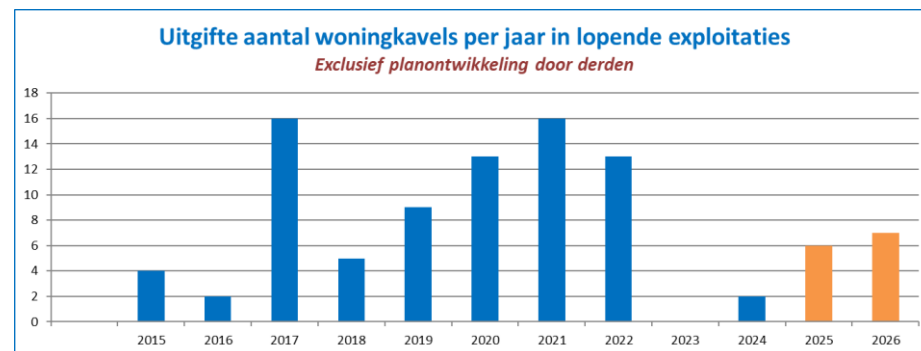
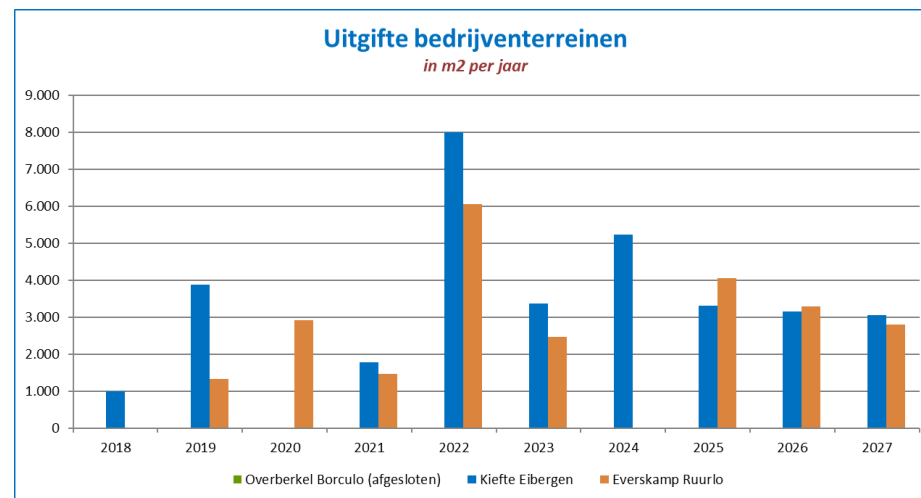
De financiële begroting is ingedeeld naar type investering en opbrengst. Aangegeven is welke wijzigingen in de geactualiseerde begroting zijn verwerkt ten opzichte van de voorgaande begroting (die onderdeel was van de waardering bij de jaarrekening 2023). Het verschil tussen de actuele begroting per 1 januari 2025 en de boekwaarde is als budget beschikbaar voor de resterende looptijd.

Om inzicht te geven in de uitgaven, opbrengsten en tussentijdse winstnemingen per jaar, is per complex grafisch de verwachte cashflow weergegeven.

Middels het MPG 2025 stelt de gemeenteraad voor de Bouwgronden in exploitatie de geactualiseerde begroting vast. Dit MPG draagt daarmee bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

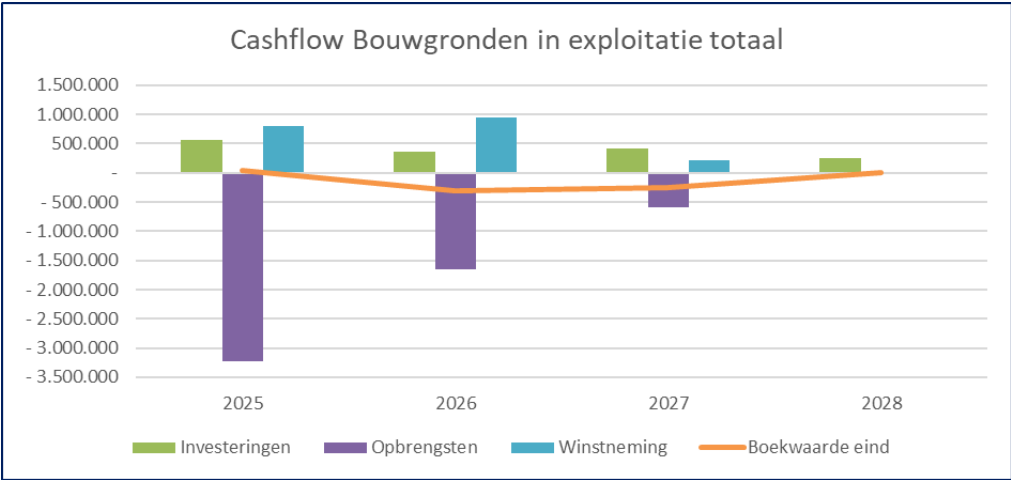
Prognoses van de uitgifte per programma

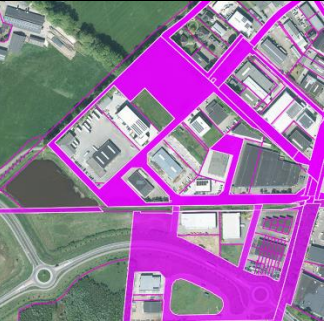
Per complex is op de volgende bladzijden de financiële begroting van de opbrengsten opgenomen. Om ook een indruk te geven van de totaal verwachte uitgifte van bouwgrond in m² voor de bedrijventerreinen en het aantal woningbouwkwartalen zijn de volgende grafieken opgenomen:



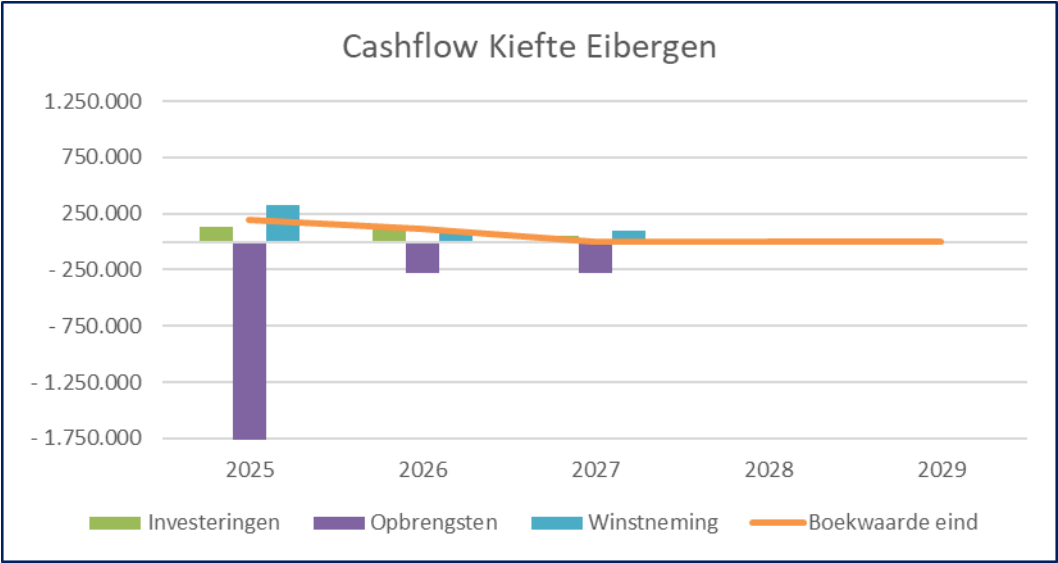
BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE TOTAAL GENERAAL																							
Beschrijving Hiernaast is het totaaloverzicht opgenomen van de Bouwgronden die op 1 januari 2025 in exploitatie zijn. De begrotingen kennen een maximale looptijd van 10 jaar.																							
Toelichting financieel De totale boekwaarde van de complexen bedraagt per 1 januari 2025 € 1,91 miljoen. Aan investeringen is nog € 1,47 miljoen geraamd. Gedurende de resterende looptijd van de exploitaties verwachten we € 5,48 miljoen opbrengsten. In de begrotingen is rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie en rentelasten voor een bedrag van afgerond € 128.000. Per saldo resulteert dit in een positieve kasstroom van € 3,88 miljoen. Het verwachte resultaat op de complexen bedraagt dan € 1,97 miljoen. We merken op dat in de jaarrekening 2024 een verwachte winst van € 2,00 miljoen is genoemd. Het verschil betreft de theoretisch bepaalde rentelast die de komende jaren over de tussentijdse winstnemingen zal worden berekend, zoals op pagina 4 vermeld.																							
Risico's De becijferde risico's op basis van de parameters laten zich als volgt samenvatten: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type risico per scenario</th><th>tegenvallend</th><th>kritiek</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kostenstijging</td><td>186.000</td><td>393.000</td></tr> <tr> <td>daling opbrengsten</td><td>274.000</td><td>548.000</td></tr> <tr> <td>vertraging looptijd</td><td>63.000</td><td>149.000</td></tr> <tr> <td>marktrisico bij 50% resp 33%</td><td>270.000</td><td>354.000</td></tr> <tr> <td>projectrisico</td><td>90.000</td><td>90.000</td></tr> <tr> <td>benodigde weerstandscapaciteit</td><td>360.000</td><td>444.000</td></tr> </tbody> </table>			Type risico per scenario	tegenvallend	kritiek	kostenstijging	186.000	393.000	daling opbrengsten	274.000	548.000	vertraging looptijd	63.000	149.000	marktrisico bij 50% resp 33%	270.000	354.000	projectrisico	90.000	90.000	benodigde weerstandscapaciteit	360.000	444.000
Type risico per scenario	tegenvallend	kritiek																					
kostenstijging	186.000	393.000																					
daling opbrengsten	274.000	548.000																					
vertraging looptijd	63.000	149.000																					
marktrisico bij 50% resp 33%	270.000	354.000																					
projectrisico	90.000	90.000																					
benodigde weerstandscapaciteit	360.000	444.000																					
Programma Bedrijfskavels: 19.639 m2 in de komende 3 jaar Woningkavels: 13 kavels (exclusief uitgifte door derde in complex Leusinkbrink)																							
Begrotingswijzigingen De vast te stellen begrotingswijzigingen zijn het gevolg van de jaarlijkse actualisering van de ramingen voor de investeringen en opbrengsten uit kavelverkoop. Indirect wijzigen door een aangepaste planning ook de ramingen voor inflatie en rente. Er is geen sprake van inhoudelijke aanpassingen op het vastgestelde planologische programma. Op totaalniveau bedraagt de bijstelling van de begroting € 90.000, ofwel 1,7% van de voorgaande begroting. Waar nodig zullen wij verderop per plan een nadere toelichting geven.																							

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot	Budget		
TOTAAL GENERAAL	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	6.446.896	6.446.896	-	6.446.896	-
Civiel	4.832.680	5.988.499	70.617	6.059.116	1.226.436
Plankosten	8.205.823	8.466.115	- 13.503	8.452.611	246.789
Afwaarderingen	- 3.175.757	- 3.175.757	-	- 3.175.757	-
Investering	16.309.642	17.725.753	57.114	17.782.867	1.473.224
Verkoop	17.811.608	21.657.877	- 5.080	21.652.797	3.841.189
Overige opbrengsten	4.425.075	6.056.892	5.881	6.062.773	1.637.698
Opbrengsten	22.236.683	27.714.769	801	27.715.570	5.478.887
Indexatie	-	57.417	56.556	113.973	113.973
Rentelasten	4.470.997	4.437.381	23.478	4.460.860	- 10.138
Rente over winstdeel	-	69.524	- 45.631	23.893	23.893
Financieringslasten	4.470.997	4.564.323	34.403	4.598.726	127.728
Cashflow	1.456.044	5.424.693	- 90.716	5.333.977	3.877.934
Winst t/m 2023	3.090.000		Budget miv 2025		3.877.934
Te verwerken winst 2024	272.000		Af: boekwaarde eind '24		1.905.956
Boekwaarde 1 januari '25	1.905.956		Nog te verwachten winst		1.971.977



BEDRIJVENTERREIN KIEFTE IV EIBERGEN	
Beschrijving Bedrijventerrein de Kieftte ligt ten zuiden van Eibergen. Het terrein ligt direct nabij de N18. De uitgifte van bedrijfskavels heeft het afgelopen decennium als gevolg van de vastgoedcrisis en de werkzaamheden aan de nieuwe N18 vertraging opgelopen.	
Toelichting financieel In de meerjaren prognose baseren we de verwachte uitgifte in m2 op informatie over concrete belangstelling voor de kavels, blijkend uit gesprekken of verleende reserveringen op een perceel. De geraamde opbrengst bedraagt € 90 per m2. In het kader van de aanleg van de N18 is met Rijkswaterstaat overeenstemming bereikt over compensatie van € 1,6 miljoen voor kavels die niet meer uitgeefbaar zijn. In 2024 is de definitieve eindversie van de concept overeenkomst ter finale beoordeling ontvangen. Dit traject is als gevolg van noodzakelijke bodemonderzoeken vertraagd. We hopen de formele afwikkeling van dit langlopende traject in 2025 eindelijk af te ronden. Rijkswaterstaat heeft daarbij ook naastgelegen agrarische gronden aan de gemeente aangeboden. Deze gronden zouden in de toekomst mogelijk tot bedrijventerrein Kieftte V ontwikkeld kunnen worden. Over de aankoop moet de gemeenteraad nog besluiten. We verwachten het voorstel daartoe rond de zomer van 2025 af te ronden.	
Risico's Zolang de afspraken met Rijkswaterstaat nog niet definitief zijn vastgelegd bestaat er een risico op het ontvangen van de compensatie. Het risico is becijferd op € 50.000.	
Programma Bedrijfskavels: 9.495 m2 (al in optie / reservering)	
  Roze: eigendom gemeente Oranje: in optie / reservering	

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Kieftte 4 Eibergen	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	1.898.373	1.898.373	-	1.898.373	-
Civiel	1.551.282	1.772.525	16.385	1.788.910	237.628
Plankosten	489.505	541.809	- 4.352	537.456	47.951
Afwaarderingen	- 137.371	- 137.371	-	- 137.371	-
Investering	3.801.789	4.075.335	12.033	4.087.368	285.579
Verkoop	4.643.940	5.497.410	1.080	5.498.490	854.550
Overige opbrengsten	222.777	1.839.492	-	1.839.492	1.616.715
Opbrengsten	4.866.717	7.336.902	1.080	7.337.982	2.471.265
Indexatie	-	10.695	6.474	17.169	17.169
Rentelasten	1.929.378	1.919.939	20.214	1.940.153	10.776
Rente over winstdeel		53.591	- 44.829	8.762	8.762
Financieringslasten	1.929.378	1.984.225	- 18.141	1.966.085	36.707
Cashflow	- 864.450	1.277.341	7.188	1.284.529	2.148.979
Winst t/m 2023	734.000			Budget miv 2025	2.148.979
Verwerken resultaat 2024	48.000			Af: boekwaarde eind '24	1.646.450
Boekwaarde 1 januari '25		1.646.450	Nog te verwachten winst		502.529



BEDRIJVENTERREIN EVERSKAMP RUURLO

Beschrijving

Bedrijventerrein Everskamp ligt ten zuiden van het spoor in Ruurlo. De verkoop van bedrijfskavels voor nieuwbouw is langere tijd achter gebleven bij de verwachtingen. In Ruurlo is daarbij ingezet op de herinvulling van leegstaande bedrijfspanden. Afgelopen jaren is een voorzichtig herstel zichtbaar. Er zijn meerdere kavels aan de rondweg uitgegeven voor onder meer bedrijfsverzamelgebouwen. Er bestaat belangstelling voor de laatste bedrijfskavels, al blijft de afzetverwachting bescheiden.

Toelichting financieel

In de meerjaren prognose baseren we de uitgifteprognose op informatie over de belangstelling voor kavels zoals die blijkt uit gesprekken of concrete reserveringen. Totaal is nog ruim 10.000 m2 uitgeefbaar. We verwachten deze percelen in 3 jaar uit te kunnen geven. De geraamde opbrengst bedraagt € 110 per m2 voor zichtlocaties aan de rondweg en € 90 voor overige percelen.

De bijstelling van de civiele kosten is onder meer veroorzaakt door actualisatie van prijzen voor woonrijp maken (asfaltering). Voor het verwachte verlies op einddatum groot € 265.250 is een voorziening getroffen van € 252.000 (2% discontovoet).

Risico's

Er bestaat nog een zeer gering risico dat een deel van het perceel als gevolg van de archeologische bodemvondsten niet (of pas later) kan worden verkocht. Het effect is geraamd op maximaal € 517.000 met een kans van 3%. Het becijferde risico is dan € 16.000.

Programma

Bedrijfskavels: 21.622 m2 (waarvan 15.000 m2 uitgifte in de komende 10 jaar)

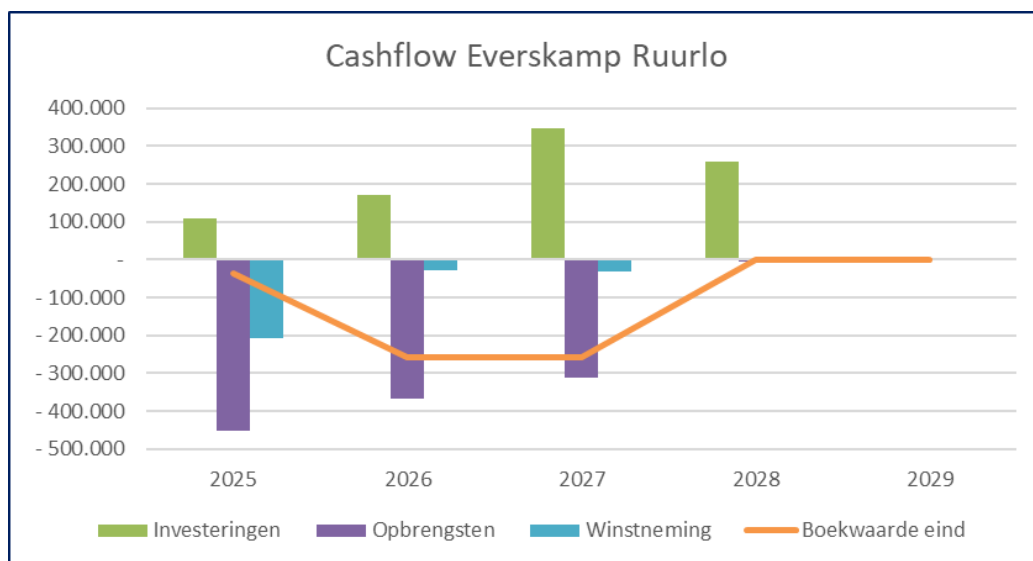


Rood: eigendom gemeente



Oranje: uitgeefbaar (deels in optie)

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Everskamp Ruurlo	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	2.420.842	2.420.842	-	2.420.842	-
Civiel	1.257.304	1.804.284	132.332	1.936.615	679.311
Plankosten	382.925	486.957	19.467	506.425	123.500
Afwaarderingen	- 970.676	- 970.676	-	- 970.676	-
Investering	3.090.395	3.741.407	151.799	3.893.206	802.812
Verkoop	3.746.503	4.868.503	- 6.160	4.862.343	1.115.840
Overige opbrengsten	61.111	74.254	5.084	79.338	18.227
Opbrengsten	3.807.614	4.942.757	- 1.076	4.941.681	1.134.067
Indexatie	-	38.728	44.198	82.926	82.926
Rentelasten	1.220.100	1.224.407	2.506	1.226.913	6.812
Rente over winstdeel		1.651	- 8.765	- 7.113	- 7.113
Financieringslasten	1.220.100	1.264.786	37.940	1.302.725	82.625
Cashflow	- 502.881	- 63.436	- 190.814	- 254.250	248.631
Winst t/m 2023	11.000			Budget miv 2025	248.631
Verwerken resultaat 2024	-			Af: boekwaarde eind '24	513.881
Boekwaarde 1 januari '25	513.881			Nog te verwachten verlies	- 265.250



ZWILBROEKSEWEG EIBERGEN

Beschrijving

Oorspronkelijk waren aan de locatie Zwilbroekseweg - Rekkenseweg ten zuidoosten van Eibergen 8 kavels gepland. Onder invloed van de demografische ontwikkelingen is dit aantal teruggebracht naar 2. Deze beide kavels zijn in 2019 aan de kopers geleverd. In april 2024 is het bestemmingsplan herzien waarmee geborgd is dat de overblijvende ruimte aan de noordzijde een groene functie krijgt.

Toelichting financieel

In 2013 is een verlies genomen van € 373.000 vanwege de beschreven wijziging van het woningbouwprogramma. De boekwaarde per 1 januari 2025 is door de gerealiseerde verkopen € 73.000 negatief. We verwachten nog uitgaven te moeten doen voor circa € 44.000, met name voor de groene inrichting van de ruimte.

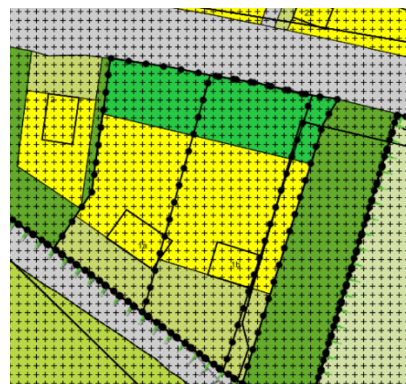
Het complex levert komend jaar nog een winst op van bijna € 30.000.

Risico's

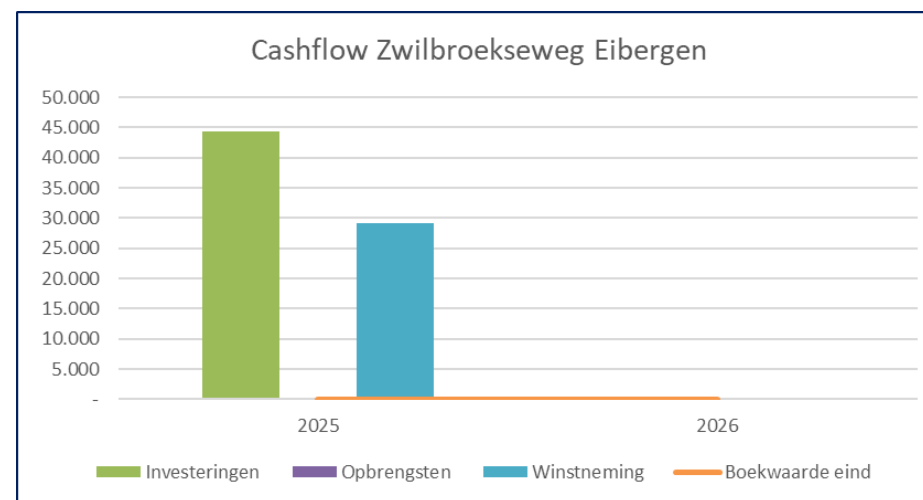
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: 2 kavels (verkocht in 2019)

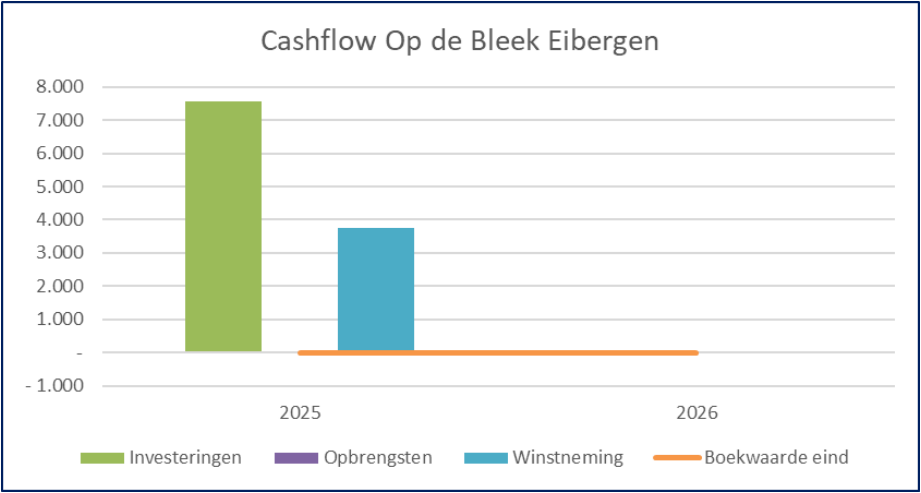


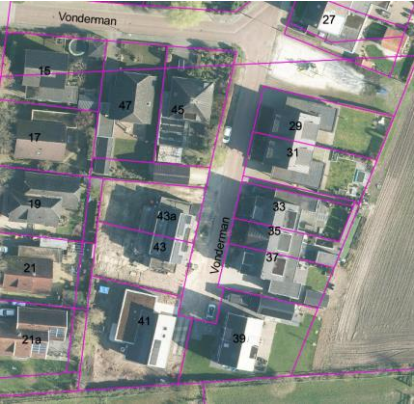
Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Zwilbroekseweg Eibergen	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	5.210	5.210	-	5.210	-
Civiel	269.391	309.391	-	309.391	40.000
Plankosten	159.804	163.804	-	163.804	4.000
Afwaarderingen	- 373.000	- 373.000	-	- 373.000	-
Investering	61.405	105.405	-	105.405	44.000
Verkoop	334.711	334.711	-	334.711	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	334.711	334.711	-	334.711	-
Indexatie	-	-	1.087	1.087	1.087
Rentelasten	92.829	92.809	- 715	92.095	- 735
Rente over winstdeel		864	- 864	-	-
Financieringslasten	92.829	93.674	- 492	93.182	352
Cashflow	180.477	135.632	492	136.124	- 44.352
Winst t/m 2023	107.000		Budget miv 2025		- 44.352
Verwerken resultaat 2024	-		Af: boekwaarde eind '24		- 73.477
Boekwaarde 1 januari '25	- 73.477		Nog te verwachten winst		29.124



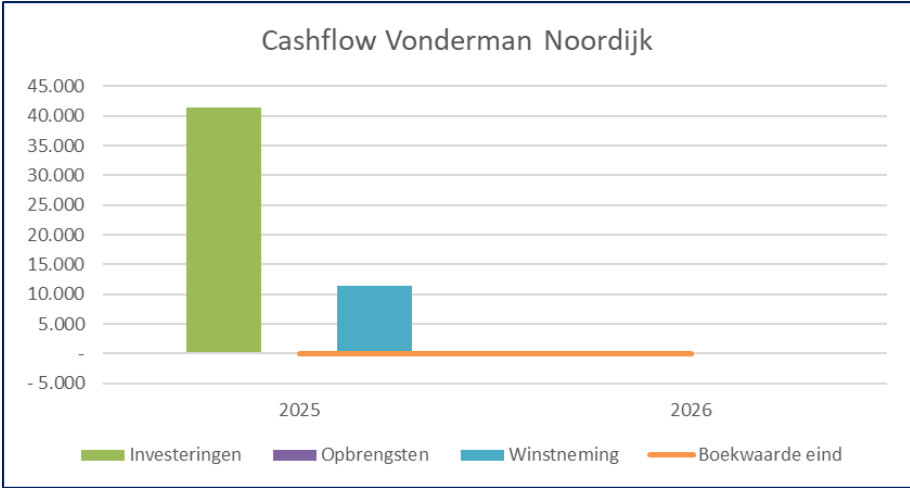
OP DE BLEEK EIBERGEN	
Beschrijving	Dit betreft de gebiedsontwikkeling van het voormalige KTV terrein. De exploitatie wordt door ontwikkelaar Ter Steege gevoerd. Het plan wordt onder de gemeentelijke Bouwgronden in exploitatie verantwoord omdat de gemeente in het verleden grondposities heeft ingebracht. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over een aanpassing van het woningbouwprogramma. Het gewijzigde bestemmingsplan is in 2018 vastgesteld. De woonwijk is afgerond en de openbare ruimte is aan de gemeente overgedragen. Voor het voormalige ketelhuis als beeldbepalend erfgoed is nog geen definitieve invulling gevonden. De realisatie van woon-werk kavels op bedrijventerrein de Mors vergt meer doorlooptijd dan verwacht.
Toelichting financieel	Over de afgelopen jaren is totaal € 465.000 winst verantwoord. De boekwaarde bedraagt eind 2024 € 11.000 negatief. De nog verwachte kosten hebben betrekking op de realisatie van een kunstwerk. Dit beeld wordt door de ontwikkelaar en gemeente samen bekostigd en komt tot stand met betrokkenheid van de kinderen in de wijk. Na oplevering van dit beeld kan het complex administratief worden afgesloten.
Risico's	Er zijn geen specifieke risico's binnen dit complex.
Programma	Woningen: nog beschikbaar zijn 3 woon-werkkavels, zie www.opdebleek.nl
	

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Op de Bleek Eibergen	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	2	2	-	2	-
Civiel	805.986	813.486	-	813.486	7.500
Plankosten	668.294	668.294	-	668.294	-
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	1.474.283	1.481.783	-	1.481.783	7.500
Verkoop	821.472	821.472	-	821.472	-
Overige opbrengsten	991.267	991.267	-	991.267	-
Opbrengsten	1.812.739	1.812.739	-	1.812.739	-
Indexatie	-	-	185	185	185
Rentelasten	- 137.854	- 137.854	- 113	- 137.967	- 113
Rente over winstdeel	-	-	-	-	-
Financieringslasten	- 137.854	- 137.854	72	- 137.782	72
Cashflow	476.311	468.811	- 72	468.739	- 7.572
Winst t/m 2023	465.000		Budget miv 2025		- 7.572
Verwerken resultaat 2024	-		Af: boekwaarde eind '24		- 11.311
Boekwaarde 1 januari '25	- 11.311		Nog te verwachten winst		3.739



VONDERMAN NOORDIJK	
Beschrijving	Aan de zuidrand van de bebouwde kern van Noordijk ligt het plan Vonderman. In dit plan waren lange tijd nog 4 kavels beschikbaar. In 2021 (1) en 2022 (3) zijn deze kavels aan de kopers geleverd. Na de bouw van de woningen kan het plan woonrijp worden afgerond. We voorzien dat de afronding hiervan in 2025 plaats vindt.
Toelichting financieel	Over het jaar 2024 is een winst van € 64.000 verantwoord. Doordat het plan nagenoeg gereed is kan een hoger aandeel van het begrote eindresultaat als tussentijdse winst worden geboekt. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2025 negatief € 53.000. De kosten voor het afronden van het woonrijp maken worden geraamd op circa € 41.000. Na afronding resteert nog een beperkte winst van € 11.000.
Risico's	Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.
Programma	Woningen: 4 kavels, 2 voor vrijstaande en 2 voor 2^1 kap woningen (verkocht)
 	

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot	Budget	
	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025 miv 2025
Vonderman Noordijk				
Aankoop	-	-	-	-
Civiel	115.054	186.953	- 41.900	145.054 30.000
Plankosten	308.000	329.892	- 10.892	319.000 11.000
Afwaarderingen	-	-	-	-
Investering	423.053	516.845	- 52.792	464.053 41.000
Verkoop	700.438	700.438	-	700.438 -
Overige opbrengsten	4.736	4.736	-	4.736 -
Opbrengsten	705.174	705.174	-	705.174 -
Indexatie	-	1.458	- 446	1.012 1.012
Rentelasten	84.197	83.641	- 614	83.028 - 1.169
Rente over winstdeel		2.555	- 1.915	640 640
Financieringslasten	84.197	87.654	- 2.975	84.680 483
Cashflow	197.924	100.675	55.766	156.441 - 41.483
Winst t/m 2023	81.000		Budget miv 2025	- 41.483
Verwerken resultaat 2024	64.000		Af: boekwaarde eind '24	- 52.924
Boekwaarde 1 januari '25	- 52.924		Nog te verwachten winst	11.441



OLLAND NOORD RIETMOLEN

Beschrijving

Dit betrof een nieuwbouwplan voor 19 woningen. Tot en met het jaar 2019 zijn 17 kavels verkocht. Twee minder courante kavels stonden vanwege de demografische ontwikkelingen op de nominatie om niet ingevuld te worden. Naar aanleiding van het actualiseren van de behoefte aan nieuwbouw in Rietmolen is besloten de twee kavels te herverkavelen tot vier kavels. Het bestemmingsplan is hierop in maart 2020 gewijzigd vastgesteld. Alle kavels in het plan zijn inmiddels verkocht.

Toelichting financieel

In 2013 is de opbrengstverwachting voor het plan naar aanleiding van de beoogde vermindering van plancapaciteit naar beneden bijgesteld. Dit heeft toen geleid tot een afwaardering van € 310.000. In 2019 is extra ruimte voor nieuwbouw ontstaan, waardoor de begrote opbrengst toch weer kon worden verhoogd. Alle kavels in het plan zijn inmiddels verkocht.

Mede daardoor kon tot en met het jaar 2023 een winst van € 689.000 worden verantwoord, waarmee het eerdere verlies ruimschoots is gecompenseerd. Over 2024 bedraagt de winst naar rato van de voortgang € 18.000. De boekwaarde per 1 januari 2025 bedraagt negatief € 20.000. We verwachten dat de investeringen voor het woonrijp afronden van dit complex nog circa € 13.000 bedragen. Het begrote eindresultaat is dan nog € 7.000 positief.

Risico's

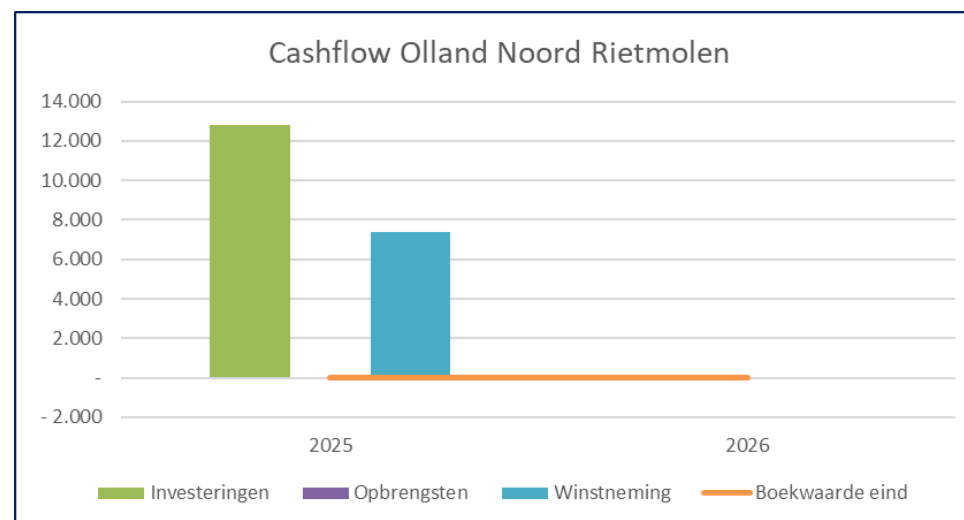
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: de 21 kavels (6 rij, 6 tweekappers en 9 vrijstaand) zijn verkocht.



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Olland Noord Rietmolen	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	78.134	78.134	-	78.134	-
Civiel	380.760	395.446	- 2.000	393.446	12.687
Plankosten	743.649	752.714	- 9.065	743.649	-
Afwaarderingen	- 310.000	- 310.000	-	- 310.000	-
Investering	892.543	916.294	- 11.065	905.229	12.687
Verkoop	1.913.182	1.913.182	-	1.913.182	-
Overige opbrengsten	1.750	1.750	-	1.750	-
Opbrengsten	1.914.932	1.914.932	-	1.914.932	-
Indexatie	-	-	313	313	313
Rentelasten	295.228	295.088	- 242	294.847	- 382
Rente over winstdeel		2.290	- 2.110	180	180
Financieringslasten	295.228	297.378	- 2.038	295.340	111
Cashflow	727.161	701.260	13.103	714.363	- 12.798
Winst t/m 2023	689.000		Budget miv 2025		- 12.798
Verwerken resultaat 2024	18.000		Af: boekwaarde eind '24		- 20.161
Boekwaarde 1 januari '25	- 20.161		Nog te verwachten winst		7.363



DE MOLLE HAARLO

Beschrijving

Op de locatie van het voormalige gemeenschapsgebouw De Molle aan de rand van de bebouwde kom in Haarlo is een kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld. Planologisch zijn 5 woningen mogelijk. Hiervan zijn er inmiddels 3 gerealiseerd.

De resterende 2 kavels aan Het Kossink bleken door de incurante ligging moeilijk verkoopbaar, waardoor voorrang is gegeven aan andere locaties in Haarlo. De betreffende gronden zullen we betrekken bij een mogelijke ontwikkeling van de naastgelegen voormalige horecalocatie.

Toelichting financieel

Voorzichtigheidshalve houden we in de begroting geen rekening meer met de verkoopopbrengst voor de 2 kavels. Wel is nog budget beschikbaar voor civiele kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

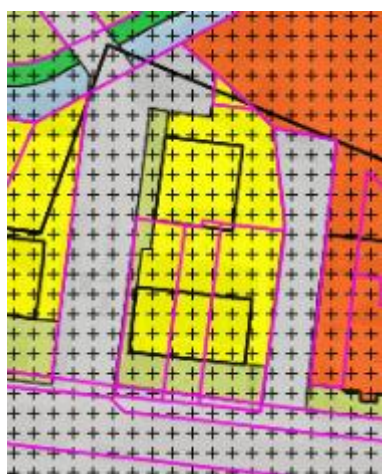
De boekwaarde per 1 januari 2025 bedraagt € 45.000 negatief. Per saldo verwachten we nog een zelfde bedrag uit te moeten geven voor de definitieve inrichting. We kunnen het complex naar verwachting bijna budgettair neutraal afsluiten.

Risico's

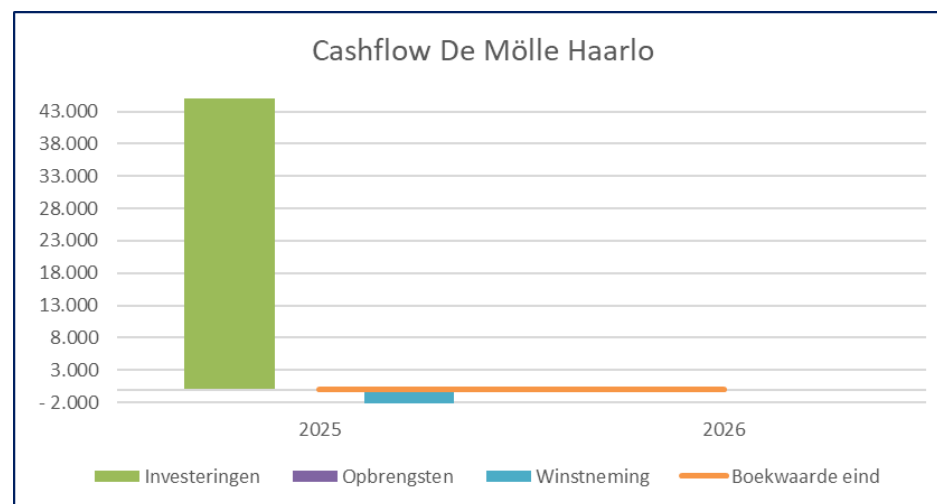
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

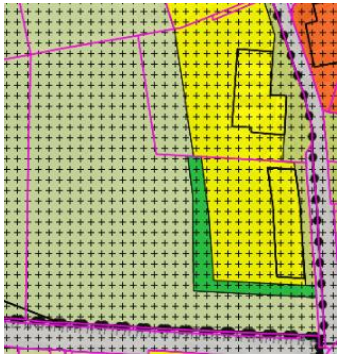
Programma

Woningen: in theorie zijn nog 2 kavels uitgeefbaar (2¹ kapwoning)

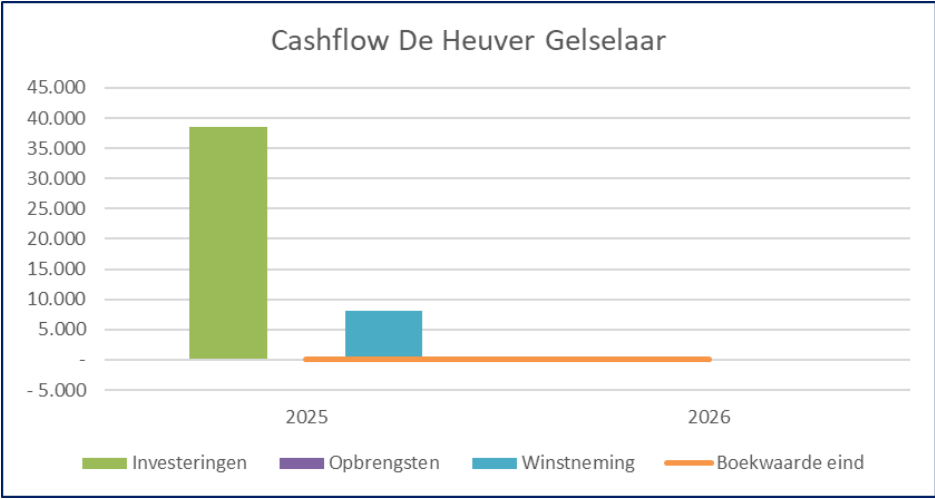


Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
De Mölle Haarlo	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	3.090	3.090	-	3.090	-
Civiel	40.817	83.992	1.295	85.287	44.470
Plankosten	32.869	35.494	131	35.625	2.756
Afwaarderingen	- 19.710	- 19.710	-	- 19.710	-
Investering	57.066	102.866	1.426	104.292	47.226
Verkoop	124.070	124.070	-	124.070	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	124.070	124.070	-	124.070	-
Indexatie	-	-	1.166	1.166	1.166
Rentelasten	21.217	21.247	- 488	20.759	- 458
Rente over winstdeel	-	-	-	-	-
Financieringslasten	21.217	21.247	678	21.925	708
Cashflow	45.787	- 43	- 2.104	- 2.148	- 47.934
Winst t/m 2023	-		Budget miv 2025		- 47.934
Verwerken resultaat 2024	-		Af: boekwaarde eind '24		- 45.787
Boekwaarde 1 januari '25	- 45.787		Nog te verwachten verlies		- 2.148



DE HEUVER GELSELAAR	
Beschrijving Aan de Dorpsstraat in Gelselaar ligt voormalige boerderij De Heuver. Deze karakteristieke locatie is jaren geleden verworven om planologisch ruimte te bieden voor nieuwbouw van woningen. De oorspronkelijke omvang van deze plannen is inmiddels flink teruggeschroefd. De boerderij is begin 2020 verkocht en is na een grondige restauratie getransformeerd tot 2 ruime woningen. Naast de boerderij zijn 3 vrijstaande woningen gerealiseerd.	
Toelichting financieel Projecten waarbij bedrijfsverplaatsingen aan de orde zijn, zijn economisch vaak niet rendabel te exploiteren. Ook het beperken van de planomvang leidt tot financiële consequenties. Afgelopen jaren is het plan met € 1.115.000 afgewaardeerd. De boekwaarde per 1 januari 2025 bedraagt € 47.000 negatief. In de begroting is voor het jaar 2025 nog circa € 40.000 opgenomen voor civiele uitgaven en inrichting van een groene bufferstrook. Over de laatste jaren is een winst van totaal € 128.000 geboekt. Per saldo resteert de komende jaren nog een plusje van € 8.000. Het complex zal naar verwachting in 2025 kunnen worden afgesloten.	
Risico's Voor dit complex zijn geen specifieke risico's bekend.	
Programma Woningen: de laatste van de 3 kavels voor vrijstaande woningen is in 2024 geleverd	
 	

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
De Heuver Gelselaar	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	1.593.112	1.593.112	-	1.593.112	-
Civiel	154.010	211.155	- 32.145	179.010	25.000
Plankosten	120.789	140.473	- 6.685	133.789	13.000
Afwaarderingen	- 1.115.000	- 1.115.000	-	- 1.115.000	-
Investering	752.910	829.740	- 38.830	790.910	38.000
Verkoop	720.125	720.125	-	720.125	-
Overige opbrengsten	508.626	508.626	-	508.626	-
Opbrengsten	1.228.751	1.228.751	-	1.228.751	-
Indexatie	-	1.778	- 840	938	938
Rentelasten	301.204	300.170	- 82	300.088	- 1.116
Rente over winstdeel		1.721	- 1.071	650	650
Financieringslasten	301.204	303.669	- 1.993	301.676	472
Cashflow	174.636	95.342	40.823	136.165	- 38.472
Winst t/m 2023	63.000		Budget miv 2025		- 38.472
Verwerken resultaat 2024	65.000		Af: boekwaarde eind '24		- 46.636
Boekwaarde 1 januari '25	- 46.636		Nog te verwachten winst		8.165



LEUSINKBRINK RUURLO (Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan)

Beschrijving

Dit betreft een grootschalige gebiedsontwikkeling in opvolgende fases aan de oostzijde van Ruurlo. De gemeente Ruurlo heeft hiervoor in 2001 een overeenkomst gesloten met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV. De ontwikkelaar is op grond daarvan verantwoordelijk voor de aanleg van civiele werken (waaronder de oostelijke en zuidelijke rondwegen) en de verkoop van kavels. De gemeente verwerft de grond, voert de planologische procedures, treedt op als financier en deelt voor 50% mee in een positief projectresultaat. De partijen voerden een juridische procedure in hoger beroep over de gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Eind 2020 is een minnelijk akkoord bereikt. De effecten daarvan zijn in de cijfers verwerkt.

Toelichting financieel

Het overzicht hiernaast geeft een beperkt beeld van de totale financiële situatie. De exploitatie wordt immers in belangrijke mate verantwoord binnen de vennootschap. De uitkomsten van het bereikte akkoord zijn in de jaarrekening 2020 verwerkt. De plandelen Leusinkbrink Zuid, Noord en de 4 kavels aan de westzijde van de Brinklaan zijn op dat moment tegen taxatiewaarde overgeheveld naar de post Materiële vaste activa. De boekwaarde is met € 250.000 afgewaardeerd. Dit is gedekt door een bijdrage uit de voorziening voor demografische ontwikkelingen.

In de exploitatiebegroting resteert nu nog het afronden van het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan. De boekwaarde voor de gronden die de gemeente in deze plandelen bezit bedraagt per 31 december 2024 € 17.000 negatief. Het gaat daarbij om circa 1.600 m2 kavels voor 4 woningen, waarvoor de gemeente contractueel € 11,35 per m2 ontvangt. In de begroting houden we voorzichtigheidshalve rekening met kosten voor herstel van de openbare ruimte die niet op anderen verhaald kan worden.

We verwachten komende jaren nog een beperkte winst van € 5.000 te realiseren. Het complex kan – na de realisatie van de laatste 5 woningen – in 2026 worden afgesloten.

Risico's

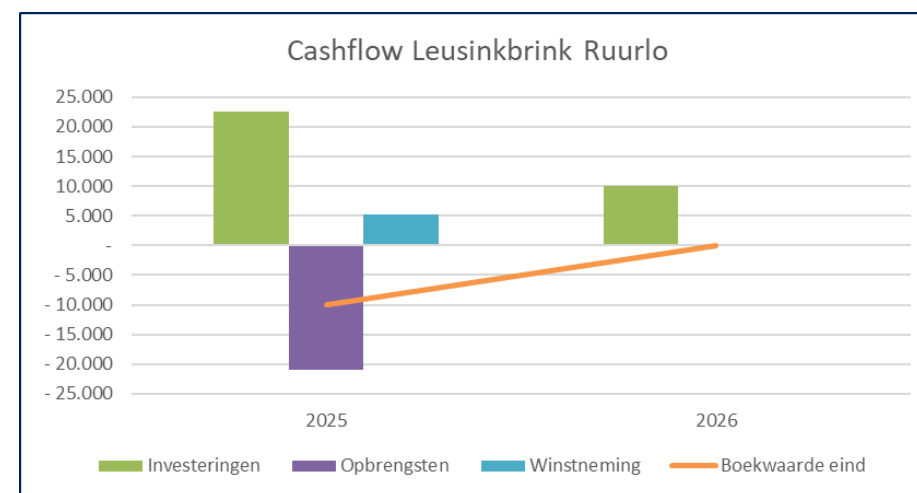
Door het bereiken van een minnelijk akkoord zijn de risico's sterk beperkt. Mogelijk kleven er nog wel fiscale consequenties aan. Dit risico schatten we in op circa € 25.000.

Programma

Woningen: in het Zoomgebied zijn eind 2024 nog 4 van de laatste 5 kavels beschikbaar (2x tweekapwoning en 3 rijwoningen).

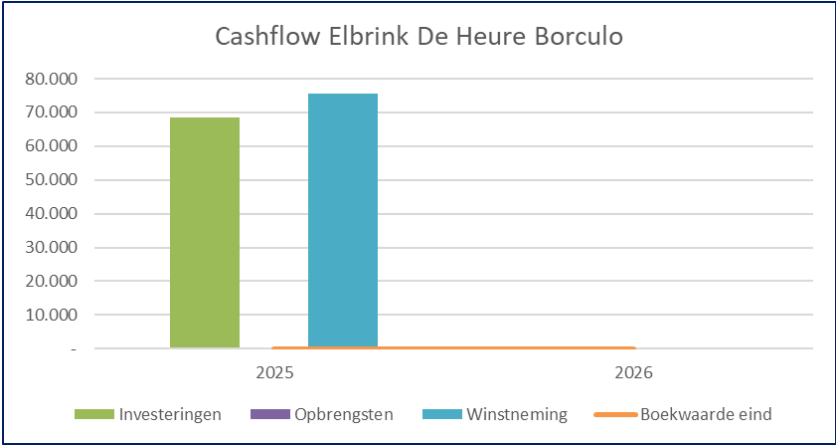
Voor een actueel beeld van het plan verwijzen we naar www.ruurlo-bouwkavels.nl

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Leusinkbrink Ruurlo	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	334.133	334.133	-	334.133	-
Civil	46.882	58.555	350	58.905	12.023
Plankosten	5.275.376	5.292.010	3.068	5.295.079	19.702
Afwaarderingen	- 250.000	- 250.000	-	- 250.000	-
Investering	5.406.392	5.434.699	3.418	5.438.117	31.725
Verkoop	4.250.827	4.269.101	-	4.269.101	18.274
Overige opbrengsten	2.634.808	2.636.767	797	2.637.564	2.756
Opbrengsten	6.885.635	6.905.868	797	6.906.665	21.029
Indexatie	-	650	569	1.219	1.219
Rentelasten	664.450	664.280	- 150	664.130	- 320
Rente over winstdeel		90	- 39	51	51
Financieringslasten	664.450	665.021	380	665.401	951
Cashflow	814.794	806.148	- 3.001	803.147	- 11.647
Winst t/m 2023	798.000			Budget miv 2025	- 11.647
Verwerken resultaat 2024	-			Af: boekwaarde eind '24	- 16.794
Boekwaarde 1 januari '25	- 16.794			Nog te verwachten winst	5.147



ELBRINK DE HEURE BORCULO	
Beschrijving Aan de westzijde van Borculo ligt de wijk Elbrink. Woningbouw binnen een deel van dit plan was tot enkele jaren terug niet mogelijk als gevolg van de milieucoutour rond de voormalige rioolwaterzuivering. In 2021 is het bestemmingsplan herzien voor een beperkt deel dat juist buiten de contour lag. Hier konden 5 kavels worden gerealiseerd. De laatste kavel voor een vrijstaande woning is in 2024 geleverd.	
Toelichting financieel De boekwaarde eind 2024 bedraagt € 144.000 negatief; per saldo waren de opbrengsten uit kavelverkoop (€ 556.000) hoger dan de investeringen (€ 194.000) en de winstnemingen. Het budget voor investeringen is per 2025 licht naar beneden bijgesteld op basis van het inzicht in de voortgang van de werken voor het woonrijp maken. Over 2022 en 2023 kon totaal € 142.000 winst bijgeboekt worden. Over 2024 is € 77.000 tussentijdse winst verantwoord. We verwachten de komende jaren nog € 75.000 winst te behalen, zodat de totale winst op dit complex € 294.000 bedraagt. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze winst relatief hoog uitvalt omdat in eerdere jaren (2013) gelet op de krimp een forse afwaardering op de grondposities voor plan Elbrink is verantwoord. We verwachten het complex in 2025 af te kunnen sluiten.	
Risico's Er zijn geen specifieke risico's verbonden aan dit complex.	
Programma Woningen: 5 kavels, waarvan 4 tweekkappers en 1 vrijstaande woning	
 	

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Elbrink De Heure					
Aankoop	45.000	45.000	-	45.000	-
Civiel	129.293	195.000	- 6.700	188.300	59.007
Plankosten	20.171	34.667	- 5.276	29.391	9.220
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	194.463	274.667	- 11.976	262.691	68.228
Verkoop	556.340	556.340	-	556.340	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	556.340	556.340	-	556.340	-
Indexatie	-	1.336	349	1.685	1.685
Rentelasten	- 1.255	- 5.049	1.582	- 3.466	- 2.211
Rente over winstdeel		4.095	- 3.325	770	770
Financieringslasten	- 1.255	382	- 1.394	- 1.011	244
Cashflow	363.132	281.290	13.370	294.660	- 68.471
Winst t/m 2023	142.000			Budget miv 2025	- 68.471
Verwerken resultaat 2024	77.000			Af: boekwaarde eind '24	- 144.132
Boekwaarde 1 januari '25	- 144.132			Nog te verwachten winst	75.660



ELBRINK LEENKAMER BORCULO

Beschrijving

Aan de westzijde van Borculo ligt de wijk Elbrink. Woningbouw binnen een deel van dit plan was tot enkele jaren terug niet mogelijk als gevolg van de milieucolour rond de voormalige rioolwaterzuivering. In 2023 is het bestemmingsplan herzien voor het deel dat binnen deze contour ligt, waarbij ook de geurzone en gebruiksmogelijkheden van de waterzuivering zijn gewijzigd. Er kunnen 13 kavels worden gerealiseerd. De uitgifte verloopt in fases. In de eerste helft van 2024 zijn 6 kavels via loting aan de inschrijvers aangeboden. Met 5 kopers zijn inmiddels overeenkomsten gesloten. De notariële overdracht zal in 2025 plaatsvinden.

Toelichting financieel

De boekwaarde eind 2024 bedraagt € 157.000. Voor een deel is deze ontstaan door de overheveling vanuit de post Materiële vaste activa (€ 69.000).

Ten opzichte van de in 2023 vastgestelde en in 2024 geactualiseerde begroting zijn slechts beperkte prijsaanpassingen gedaan. We verwachten voor civiele investeringen en plankosten "slechts" een bedrag van bijna € 100.000 nodig te hebben. Deze investering is beperkt omdat het plangebied Elbrink al eerder woonrijp is aangelegd.

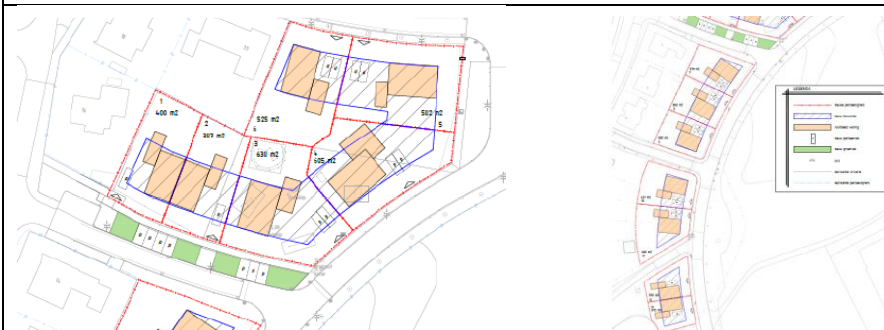
We ramen de opbrengsten voor de verkoop van 13 kavels op ruim € 1.850.000. Dit resulteert uiteindelijk in een verwachte winst van circa € 1.600.000. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze winst hoog uitvalt omdat in eerdere jaren (2013) gelet op de krimp een forse afwaardering op de grondposities voor plan Elbrink is verantwoord. We verwachten het complex eind 2027 af te kunnen sluiten.

Risico's

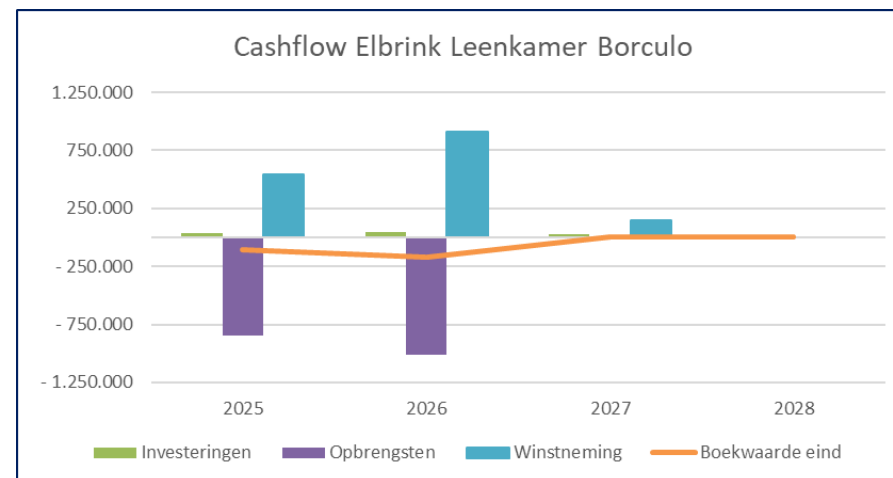
Er zijn geen specifieke risico's verbonden aan dit complex.

Programma

Woningen: 13 kavels, waarvan 4 tweekappers en 1 vrijstaande woning



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Elbrink Leenkamer 13 kavels	1 jan 2025	1 jan 2024	wijziging	1 jan 2025	miv 2025
Aankoop	69.000	69.000	-	69.000	-
Civiel	81.902	157.712	3.000	160.712	78.809
Plankosten	4.441	20.000	100	20.100	15.659
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	155.343	246.712	3.100	249.812	94.468
Verkoop	-	1.852.525	-	1.852.525	1.852.525
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	-	1.852.525	-	1.852.525	1.852.525
Indexatie	-	2.772	3.501	6.273	6.273
Rentelasten	1.503	- 21.298	1.579	- 19.719	- 21.222
Rente over winstdeel	-	2.667	17.285	19.953	19.953
Financieringslasten	1.503	- 15.859	22.366	6.507	5.004
Cashflow	- 156.846	1.621.672	- 25.466	1.596.207	1.753.053
Winst t/m 2023	-		Budget miv 2025		1.753.053
Verwerken resultaat 2024	-		Af: boekwaarde eind '24		156.846
Boekwaarde 1 januari '25	156.846		Nog te verwachten winst		1.596.207



Begrippenlijst

Hieronder lichten we de meest gebruikte begrippen op het terrein van gemeentelijke grondexploitaties toe. Voor meer informatie verwijzen we ook graag naar de volgende bronnen:

- Notitie Grondbeleid commissie BBV
<https://www.commissiebbv.nl/cms/view/f0679c8b-b77d-4f91-bff5-b66a612634ac/grondexploitatie>
- VNG Notitie Grondbeleid voor raadsleden
<https://vng.nl/publicaties/grondbeleid-voor-raadsleden>

Actief grondbeleid

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en kavels verkoopt met het oog op de gewenste bebouwing. De gemeente draagt daarbij het economisch risico op de grondexploitatie.

Algemene reserve grondexploitatie

Een bestemmingsreserve die bedoeld is om de risico's die samenhangen met langlopende grondexploitaties op te kunnen vangen. Jaarlijks worden eventuele verliezen gedekt door een bijdrage vanuit de reserve of worden (tussentijds) behaalde winsten toegevoegd aan de reserve. Op deze wijze kan het geheel van de gemeentelijke grondexploitaties budgettair neutraal en 'self-supporting' in de begroting worden opgenomen.

Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met grondeigenaren of ontwikkelaars voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De overeenkomst bevat bepalingen over het gewenste programma, de ruimtelijke procedure, de inrichting van de openbare ruimte, het verhaal van kosten, de wijze van uitvoering en beoogde planning.

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten)

De door het rijk vastgestelde regelgeving waaraan de begroting en de verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Balanswaarde

De boekwaarde van het complex na aftrek van eventueel gevormde voorzieningen voor verwachte verliezen.

Boekwaarde

De boekwaarde van een complex is het saldo van de verrichte investeringen en de gerealiseerde opbrengsten. De boekwaarde kan worden verhoogd met vervaardigingskosten (bouw- en woonrijp maken, plankosten en overige kosten volgens het Besluit ruimtelijke ordening) voor zover de marktwaarde dit toelaat. De boekwaarde daalt door kavelopbrengsten (en kan mogelijk negatief worden). Nadat alle kavels zijn uitgegeven en de openbare ruimte is opgeleverd kan het complex worden afgesloten en zal het eindresultaat verantwoord worden.

Bouwgrond in exploitatie, BIE

Die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld.

Het startpunt van bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het bestemmingsplan en het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

Bouwrijp maken

Grond geschikt maken voor de beoogde nieuwbouwontwikkeling door bodemsanering, grondwerken en aanleg van civiele infrastructuur (bouwstraten, watergangen, riolering en kabels en leidingen van nutsbedrijven).

Complex

Zie Grondexploitatiecomplex.

Contant maken

Een methode om alle kosten en opbrengsten in de toekomst met rente terug te rekenen tot een bepaald peilmoment, met als doel verschillende kasstromen in de tijd vergelijkbaar te maken. Hiervoor gebruiken we het disconteringspercentage.

Contante waarde (of netto contante waarde, NCW)

De (netto) contante waarde is het saldo van de kasstroom uit toekomstige investeringen en opbrengsten, teruggerekend naar een peildatum. Vaak wordt als peildatum 1 januari van het lopende begrotingsjaar gehanteerd. Dit moment valt namelijk samen met 31 december van het juist afgesloten boekjaar en is relevant voor de waardering van de complexen in het kader van de jaarrekening.

Disconteringspercentage

Het rentepercentage waarmee de eindwaarde wordt teruggerekend naar de contante waarde op peildatum. Dit percentage (momenteel 2%) wordt ook gehanteerd voor het berekenen van de hoogte van verliesvoorzieningen.

Eindwaarde

Het begrote resultaat van een complex op de verwachte einddatum, rekening houdend met kosten- en/of opbrengstenstijging en met rente tijdens de looptijd.

Faciliterend grondbeleid

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders. De afspraken over de ontwikkeling worden daarbij vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

Grondbeleid

De manier waarop de gemeente om wil gaan met gronden waarop ontwikkeld kan worden (en indien van toepassing ook van bestemming wijzigt). Het te voeren grondbeleid beoogt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken die bijdragen aan het realiseren van doelstellingen uit de programma's Plezierig wonen, Fijn leven en Werken en ondernemen in een sterke regio.

Grondexploitatie / exploitatiebegroting / grex

De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.

De investeringen bestaan uit verwervingskosten, civiele kosten voor het bouw- en woonrijp maken, plankosten en rentelasten. Daarbij wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie. De opbrengsten bestaan uit de verkoopopbrengsten van bouwrijpe kavels en eventuele subsidies of andere bijdragen. Tot de grondexploitatie behoren niet de kosten die verband houden met het oprichten of

exploiteren van vastgoed. Ook het beheer van de woonrijp gemaakte openbare ruimte behoort niet tot de grondexploitatie.

Grondexploitatiecomplex (ook wel complex)

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin opgenomen: (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bestemming, het bouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte en (c) een grondexploitatiebegroting.

Indexatie van prijzen

Een grondexploitatie is een berekening over meerdere jaren. De uitgaven en inkomsten in de exploitatiebegroting per complex zijn opgenomen volgens het huidige prijspeil. In de begroting houden we rekening met prijsstijgingen door inflatie. In het MPG wordt vermeld met welke parameters gerekend is. Hierbij baseren we ons op marktinformatie. De opbrengsten zijn omwille van het voorzichtigheidsbeginsel niet geïndexeerd.

Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, commissie BBV, juli 2019

Notitie van de commissie BBV over de verschillende aspecten rond de verantwoording van grondexploitaties. De notitie bevat stellige uitspraken en richtlijnen die het kader vormen voor de wijze waarop de gemeentelijke begroting en verantwoording via de jaarrekening moeten zijn ingericht. In december 2023 is deze notitie herzien. De herziene notitie zullen we bij de eerstvolgende waardering voor de jaarrekening 2024 en actualisering van het MPG 2025 als kader hanteren.

Percentage of completion methode [POC]

Een methode om tussentijds (jaarlijks) te kunnen bepalen welke winst op een verantwoorde wijze als gerealiseerd kan worden beschouwd. De commissie BBV heeft deze methodiek voorgeschreven en in haar notitie uitgebreid toegelicht.

In essentie worden twee factoren bepaald: het percentage van de kosten die gerealiseerd zijn ten opzichte van de totaal begrote kosten en het percentage van de gerealiseerde opbrengsten ten opzichte van de totaal begrote opbrengst. Beide percentage worden met elkaar vermenigvuldigd en vormen zo het POC.

Een voorbeeld: als 60% van de kosten is gerealiseerd en 50% van de kavels is verkocht, dan is het POC $60\% \times 50\% = 30\%$.

Het POC geeft aan welk deel van het project gerealiseerd is. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de begrote winst wordt bepaald hoeveel winst tot dat moment gerealiseerd is. Door hier de winst die in eerdere jaren al is verantwoord op in mindering te brengen, resteert de winst die in het lopende boekjaar kan worden verantwoord. De begrote winst wordt zo nodig gecorrigeerd voor risico's.

Strategische aankoop / aanhouden strategische posities

In het kader van grondbeleid verwerft de gemeente soms onroerend goed (panden, grond) met de verwachting dat het eigendom van het onroerend goed gaat bijdragen aan de toekomstige functie van het gebied. Er hoeft op dat moment nog geen sprake te zijn van een concreet, reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling. De positie wordt tegen verkrijgingsprijs verantwoord onder de balanspost Materiële vaste activa. Zolang de toekomstige bestemming nog niet vaststaat kunnen eventuele kosten niet aan het actief worden toegerekend. De kosten van beheer en onderhoud komen ten laste van het betreffende boekjaar.

Voorziening voor verlies

Wanneer de exploitatiebegroting resulteert in een verwacht tekort op einddatum, dan wordt hiervoor een verliesvoorziening gevormd ten laste van het jaar waarin dit geconstateerd is. De voorziening wordt bepaald op de contante waarde van het verwachte verlies. Naar analogie met de voorziening voor oninbare debiteuren wordt de verliesvoorziening niet onder de passivazijde van de balans verantwoord, maar komt rechtstreeks in mindering op de boekwaarde van het complex onder de post Voorraden. Jaarlijks beoordelen we of de voorziening bijgesteld moet worden.

Als het tekort onafwendbaar is (er kunnen geen maatregelen worden genomen om investeringen te verlagen of opbrengsten te verhogen), dan zal een afwaardering van de boekwaarde moeten plaatsvinden tot lagere marktwaarde.

Weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

De *benodigde* weerstandscapaciteit is het totaal van de marktrisico's en specifieke projectrisico's voor de verschillende complexen binnen de grondexploitatie. De *beschikbare* weerstandscapaciteit wordt gevormd door de Algemene reserve Grondexploitatie, een deel van de verwachte winst en het budget voor onvoorziene uitgaven. De verhouding tussen de benodigde en de beschikbare capaciteit noemen we het weerstandsvermogen.

In het MPG wordt de benodigde weerstandscapaciteit aangegeven voor het geheel van de complexen. In de paragraaf Grondbeleid als onderdeel van de jaarrekening wordt nader ingegaan op het weerstandsvermogen.

Winstneming (tussentijds)

Winsten worden verantwoord naar rato van de voortgang van het betreffende complex BIE volgens de voorgeschreven methodiek van tussentijdse winstbepaling. We verwijzen naar de toelichting bij Percentage of Completion [POC] methode.

Woonrijp maken

Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering, straatverlichting, meubilair en speel- en parkeervoorzieningen. Woonrijp maken vindt doorgaans plaats aan het eind van het project of na afronding van de bouwactiviteiten. Bij het afsluiten van het complex wordt de woonrijp opgeleverde openbare ruimte beheerd en onderhouden als onderdeel de reguliere bedrijfsvoering en binnen de kaders van het programma Onze aantrekkelijke leefomgeving.



Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo
0545 – 250 250
www.gemeenteberkelland.nl
info@gemeenteberkelland.nl
Twitter: Gem_Berkelland