



**Meerjarenperspectief
grondexploitaties per 1-1-2022**

Gemeente Landerd

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Aanpak	5
1.3 Leeswijzer.....	6
1.4 Gebruikte gegevens.....	6
1.5 Financiële uitgangspunten grondexploitaties	6
1.6 Risico's grondexploitaties	7
2. Financiële resultaten grondexploitaties	9
3. De grondexploitaties	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Akkerwinde	16
3.3 Kerkpad – III	17
3.4 Reek – Zuid	18
3.5 Repelakker	19
3.6 Kerkstraat Oost.....	20
3.7 Achter-Oventje.....	21
3.8 Voederheil	22
3.9 LOG Graspeel	23
4.0 Recapitulatie	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Landerd presenteert jaarlijks aan de Raad de geactualiseerde grondexploitaties.

Het grondbeleid van de gemeente Landerd is opgenomen in de nota's:

- Nota grondbeleid 2019
- Nota grondprijnsbeleid 2020

Deze schetsen het kader voor het financiële beleid en voor de financiële uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid. De hoofdlijnen van het grondbeleid zijn de volgende:

- In Landerd was het grondbeleid in het verleden actief. Op dit moment worden er geen gronden meer aangekocht.
- Winsten zijn toegestaan ter dekking van eventuele risico's en ter uitvoering van ander gemeentelijk beleid.
- Goede beheersing van de bedrijfsvoering en een tijdige informatieverstopping over de bouwgrondexploitaties is essentieel.
- Risico's dienen tijdig en duidelijk in kaart te worden gebracht.
- Elk complex wordt duidelijk afgebakend.

In de BBV is bepaald dat complexen nog maar een looptijd van 10 jaar mogen hebben, tenzij is gemotiveerd waarom dit langer zou moeten zijn. Deze motivatie moet door de raad zijn geautoriseerd. Tevens moeten er dan risicobeperkende beheersmaatregelen zijn genomen om die langere looptijd te kunnen verantwoorden. Geen van de complexen heeft een looptijd van langer dan 10 jaar.

In dit rapport beschrijven we de actualisatie van de gemeentelijke exploitaties naar de situatie op 1 januari 2022. De volgende grondexploitaties zijn in deze rapportage opgenomen:

1. Akkerwinde
2. Kerkpad
3. Reek - Zuid
4. Repelakker
5. Kerkstraat Oost
6. Achter-Oventje
7. Voederheil
8. LOG Graspeel

De woningbouwcomplexen Kerkpad Reek, Akkerwinde Schaijk en Repelakker Zeeland blijven voordelig terwijl het plan Kerkstraat Oost nadelig sluit. Het complex Achter-Oventje is per 31-12-2021 voordelig afgesloten.

Naast de woningbouwcomplexen die met de woningbouwprioritering hebben te maken zijn er nog bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen betreffen Voederheil Zeeland en Reek Zuid. Voederheil sluit voordelig en Reek Zuid sluit nadelig. Het LOG Graspeel is per 31-12-2021 nadelig afgesloten.

De diverse gevolgen zijn in de jaarrekening 2021 al financieel vertaald. De laatst vastgestelde kostprijbegrotingen dateren van 1 januari 2021. De nu geactualiseerde kostprijbegrotingen worden op 14 juli 2022 vastgesteld.

Zoals gebruikelijk zijn ook bij deze herziening de ramingen kritisch bekeken en geactualiseerd. Dit betreft vooral de ramingen voor woon- en bouwrijpmaken en de in- en externe uren.

De nu opgenomen ramingen kennen nog steeds een bandbreedte. O.a. afhankelijk van marktwerking, de eventueel versnelde groei van de vraag naar bouwgrond etc. kunnen werkelijke uitgaven hoger of lager worden.

Winstneming

In de notitie grondexploitatie 2016 is opgenomen dat er tussentijds winst genomen moet worden bij de winstgevende complexen op basis van de methode percentage of completion. Dit houdt in: % van de gerealiseerde kosten x % van de gerealiseerde opbrengsten x het totale verwachte eindresultaat = te nemen winst.

Voor het boekjaar 2021 zijn de onderstaande tussentijdse winsten geboekt.

Grondexploitatie	Tussentijdse winstneming
Akkerwinde	33.856
Kerkpad III	112.921
Repelakker	50.794
Voederheil	928.336
Totaal	1.125.906

Vennootschapsbelasting (VPB)

Vanaf 2016 is er vennootschapsbelasting verschuldigd over o.a. de GREX.

Aan de hand van de GREX 1-1-2016 en 1-1-2017 is de fiscale beginbalans 1-1-2016 opgesteld. Deze is afgezet tegen het werkelijke verloop. Over het fiscaal resultaat 2021 ad € 25.031,00 is Vennootschapsbelasting verschuldigd ad € 5.006,20. Dit bedrag is lager dan het recht op verliescompensatie dat voor de gemeente aangesproken kon worden in 2021, namelijk € 9.616,80. Hierdoor staat op de balans ultimo 2021 geen bedrag open dat nog verrekend moet worden met de belastingdienst. Verder bestaat nog wel een restantverlies dat verrekend kan worden met toekomstige schuldig ad € 23.053,00. Hiervan kan worden afgeleid dat het totale recht op verliescompensatie ultimo 2021 € 4.610,60 is.

1.2 Aanpak

Om tot de actualisatie van de grondexploitaties te komen, zijn de volgende stappen ondernomen:

- Het bepalen van nog te realiseren kosten en opbrengsten vanaf 2021 tot einde looptijd van het complex
- Bepalen van de resultaten van de grondexploitaties
- Het consolideren van de grondexploitaties
- Het analyseren van de verschillen ten opzichte van de vorige actualisatie

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 presenteren we de tabel met de financiële resultaten van de grondexploitaties en de gerealiseerde uitgiftes in vergelijking met de geplande uitgiftes. Daarnaast is er een tabel opgenomen met de looptijd uitgifte kavels. In hoofdstuk 3 zoomen we in op de afzonderlijke grondexploitaties. We lichten kort de kenmerken van elke grondexploitatie toe. In paragraaf F, Grondbeleid, van het jaarverslag 2021, is ook verslag gedaan over de herziening van de GREX per 1-1-2022.

1.4 Gebruikte gegevens

Bij het actualiseren van de actieve grondexploitaties van de gemeente Landerd is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- De door de Raad op 24 juni 2021 behandelde grondexploitaties (prijspeil 1-1-2021).
- Uitgifteoverzichten & verkavelingstekeningen & pikettekeningen.
- Civieltechnische ramingen van de verschillende projecten.
- Ramingen van interne uren, plankosten en stimuleringsmaatregelen.
- Taxaties die begin 2022 zijn afgegeven over de grondprijzen voor woningbouw, Voederheil II en voor Reek Zuid

Alle ramingen zijn afgestemd op de verwachte uitgifteplanning.

1.5 Financiële uitgangspunten grondexploitaties

Bij de actualisatie van de actieve grondexploitaties is uitgegaan van de volgende financiële parameters:

- Rentepercentage 1,83%
- Kostenstijging op jaarbasis: 2,00%
- Opbrengstenstijging op jaarbasis: 2,00%
- Getaxeerde grondprijs voor woningbouw:
 - Zeeland en Schaijk**
 - Tussenwoningen € 350,- per m2 uitgeefbaar
 - Eindwoningen € 290,- per m2 uitgeefbaar
 - Hoekwoningen € 305,- per m2 uitgeefbaar
 - 2^1 kappers € 320,- per m2 uitgeefbaar
 - Vrijstaande woningen (eerste 500 m2) € 325,- per m2 uitgeefbaar
 - Reek**
 - Tussenwoningen € 283,- per m2 uitgeefbaar
 - Eindwoningen € 258,- per m2 uitgeefbaar
 - Hoekwoningen € 268,- per m2 uitgeefbaar
 - 2^1-kappers € 285,- per m2 uitgeefbaar
 - Vrijstaande woningen (eerste 500 m2) € 268,- per m2 uitgeefbaar
 - woningen aan de Rosmolen zijn apart getaxeerd.
- Vastgestelde grondprijs voor bedrijventerrein **Reek Zuid**
Staffel geadviseerde grondprijzen:
 - < 1.500 m2 € 130,- per m2 uitgeefbaar
 - > 1.500 m2 € 120,- per m2 uitgeefbaar

- Vastgestelde grondprijs voor bedrijventerrein **Reek Zuid**
Wonen met werken
 Kavels tot 500 m2 € 250,- per m2 uitgeefbaar
 Extra m2 > 500 tot 750 m2 € 200,- per m2 uitgeefbaar
 > 750 m2 € 130,- per m2 uitgeefbaar

Voederheil

- Vastgestelde grondprijs voor bedrijventerrein **Voederheil**
 Geadviseerde grondprijs € 150,- per m2 uitgeefbaar

- Prijzen uit de civieltechnische begroting zijn marktconform en op het prijspeil 2022 geraamd.
- Er is een gedetailleerde inschatting gemaakt van alle interne uren die (meerjarig) voor de GREX worden gemaakt. Daarbij is sterk gelet op de activiteiten die voor de desbetreffende jaren voor een complex zijn voorzien.
- De woningbouwaantallen zijn gebaseerd op de geactualiseerde verwachting van de uitgifte.
- Alle grondexploitatie resultaten zijn gebaseerd op eindwaarde tenzij anders vermeld.

Deze uitgangspunten en herziening leveren verschillen op ten opzichte van de vorige GREX.

1.6 Risico's grondexploitaties

In de onderstaande tabel zijn de risico's weergegeven die voor kunnen komen.

Risico	Omschrijving	Volgen en kwantificeren risico's
Resultaat Grondexploitatie wijkt af van geprognosticeerd resultaat.	<p>De volgende risico's zijn te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afzet van bouwpercelen kan vertraging oplopen door conjuncturele ontwikkelingen • Er kan vertraging optreden door extra procedures • Onzekerheden in contracten met ontwikkelaars of garantiebepalingen in deze contracten en daarmee gepaard gaan van extra juridische kosten • Er kunnen extra onderzoekskosten zijn i.v.m. flora en fauna en archeologie. • De inflatie kan hoger of lager uitvallen dan waarmee in de exploitatieopzet is gerekend • De opgenomen prijzen per m2 zijn niet haalbaar 	<p>Jaarlijkse actualisatie grondexploitaties en aanwezige buffer van € 1.394.369 in de behoedzaamheidsreserve (zie ook paragraaf A. van de jaarrekening 2021).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • De kosten voor bouw- en woonrijpmaken kunnen hoger of lager uitvallen dan geraamd • Hogere kosten sanering bij bodemverontreiniging • Planschadekosten kunnen hoger uitvallen dan voorzien • De plankosten kunnen hoger uitvallen bij langere doorlooptijd van complexen • De totale interne urenbesteding kan hoger uitvallen bij een langere doorlooptijd van complexen • Het (deels) afstoten van complexen (uitnemen uit de GREX) waardoor afgewaardeerd moet worden. • Stuk lopen van onderhandelingen 	
--	---	--

Ten behoeve van Paragraaf A, Weerstandsvermogen en risicobeheersing is vanaf de begroting 2016 een andere benadering van de bepaling van het totale risico voor de GREX gebruikt. Deze is niet langer gebaseerd op één percentage (was 25%) voor de gehele GREX maar is er per complex een percentage bepaald (conform notitie Weerstandsvermogen en risicobeheersing). Deze zijn als volgt:

Complex	Herziening 1-1-20	Herziening 1-1-21	Herziening 1-1-22
Achter-Oventje	50%	50%	0%
Akkerwinde	0%	0%	0%
Repelakker	10%	10%	0%
Reek Zuid	50%	30%	30%
Kerkpad III	0%	10%	10%
Kerkstraat Oost			0%
Voederheil	10%	10%	10%
LOG Graspeel	50%	10%	0%

2. Financiële resultaten grondexploitaties

In de onderstaande tabel zijn de financiële resultaten, met verrekening van de tussentijdse winstneming, van de grondexploitaties gepresenteerd.

Overzicht eindwaarde (-/- is voordelig)

	1-1-2020 (jaarrekening 2019)	1-1-2021 (jaarrekening 2020)	1-1-2022 (jaarrekening 2021)	afname / toename t.o.v. 1-1- 2020	Tussentijdse winst	afname / toename t.o.v. 1-1-2020	
Achter-Oventje	-382.637	-344.359	-347.858	3.499	347.858	-351.357	toename winst
Akkerwinde	-101.867	-45.243	-30.338	-14.905	33.856	-18.951	toename winst
Kerkpad III	-303.414	-191.212	-77.518	-113.694	112.921	773	afname winst
Kerkstraat Oost	0	0	506.800	-506.800	0	506.800	toename verlies
Reek Zuid	3.783.985	3.880.520	4.174.219	-293.699	0	293.699	toename verlies
Repelakker	-211.170	-140.629	-65.482	-75.147	50.794	24.353	afname winst
Voederheil	-455.629	-352.819	-2.169.932	1.817.113	928.336	-2.745.449	toename winst
LOG Graspeel	859.547	865.966	975.139	-109.173	0	109.173	toename verlies
	3.188.815	3.672.224	2.965.030	707.194	1.473.765	-2.180.959	

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de grondexploitaties gepresenteerd vóór tussentijdse winstneming.

Verloop eindwaarde vóór tussentijdse winstneming							-/- = voordelig	
	jaarrekening 2017	jaarrekening 2018	jaarrekening 2019	jaarrekening 2020	jaarrekening 2021	Af-/toename t.o.v. jaarrekening 2020		
Achter-Oventje	-385.837	-384.213	-382.637	-344.359	-347.858	3.499	toename winst, afgesloten	
Akkerwinde	-1.392.391	-1.378.333	-1.275.305	-1.416.606	-1.434.023	17.417	toename winst	
Kerkpad III	-2.491.750	-2.500.016	-2.365.670	-2.358.518	-2.358.334	-184	afname winst	
Reek Zuid	3.871.930	4.091.545	3.783.985	3.880.520	4.174.219	-293.699	toename verlies	
Repelakker	-1.809.455	-1.784.131	-1.654.398	-1.472.309	-1.451.398	-20.911	afname winst	
Kerkstraat Oost					506.800	-506.800	toename verlies	
Voederheil	-1.053.489	-1.288.791	-1.272.390	-1.305.353	-4.115.438	2.810.085	toename winst	
LOG Graspeel	-99.581	551.624	859.547	865.966	975.138	-109.172	toename verlies, afgesloten	
	-3.360.573	-2.692.315	-2.306.868	-2.150.659	-4.050.894	156.209		

Met de raad is, n.a.v. het rapport van de Rekenkamercommissie afgesproken om een verschillenanalyse per complex op te nemen. Daarbij worden de eindwaarden vergeleken. Deze analyse is onderstaand opgenomen:

Tabel verschillenanalyse verloop eindwaarden GREX

(-/- = voordelig)	01-01-2018 (jaarrekening 2017)	01-01-2019 (jaarrekening 2018)	01-01-2020 (jaarrekening 2019)	01-01-2021 (jaarrekening 2020)	01-01-2022 (jaarrekening 2021)
Achter-Oventje	-385.837	-384.213	-382.637	-344.359	-347.858
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Meer interne uren opgenomen.	Minder interne uren, meer plankosten	Meer interne uren, hogere exploitatiekosten, lagere rentelast.	andere methodiek grondprijsberekening, nadeel 27.550. Meer interne uren, nadeel 4.000. Hogere raming WRM, nadeel 3.000. Niet geraamde plankosten, nadeel 1.250, hogere rentelast, nadeel 1.950. Hogere exploitatielasten, nadeel 550.	Minder in- en externe uren, voordeel 5.900. Meer rente, nadeel 2.500. Diverse kosten, voordeel 100.
Akkerwinde	-579.770	-211.279	-101.867	-45.243	-30.338
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Tussentijdse winstneming 781.600 + rentelast 31.000. Meer interne uren opgenomen, nadeel 31.500. Meer budget voor externe VTU, nadeel 40.400. Minder budget externe advieskosten, voordeel 18.400. Ophogen terrein heeft met gesloten grondbalans plaatsgevonden, voordeel 92.000. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 165.500. Verleende korting, nadeel 30.300 en nog te verlenen korting, nadeel 154.000. Claimkavel, voordeel 46.700. Prijsverhoging, voordeel 21.800. Verkaveling, nadeel 25.900 Rentelasten, voordeel 20.400.	Tussentijdse winstneming 378.000 + rentelast 7.900. Minder interne uren, 55.400 voordeel. Meer externe kosten VTU, nadeel 53.200. Plankosten Jacobs, nadeel 68.000. Meer algemene plankosten, nadeel 13.200. Notariskosten claimhouders, nadeel 9.200. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 21.200. Beheerskosten, nadeel 1.800. Verleende korting, nadeel 127.500. Claimhouders, voordeel 276.000. Verkaveling, nadeel 42.600. Prijsstijging, nadeel 1.700. Rente bij verkoop, voordeel 7.300. Rentelasten, voordeel 16.700	Tussentijdse winstneming 14.056 + rentelast 200. Minder interne uren, 36.200 voordeel. Minder externe kosten VTU, Voordeel 29.000. Afwikkeling Jacobs, nadeel 37.000. Ramingen BRM en WRM aangepast, nadeel 90.300. Tijdelijk beheer, nadeel 3.250. Planschade uitgekeerd, nadeel 15.100. Raming verkoopprijs, nadeel 57.200. Verkaveling, voordeel 11.000. Prijsstijging, voordeel 30.600. Rentelasten, voordeel 900.	Tussentijdse winstneming 195.300 + rentelast 2.750. Meer interne uren, 16.100 nadeel. Minder externe kosten VTU, Voordeel 75.950. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 75.600. Tijdelijk beheer, nadeel 750. Prijsstijging, voordeel 2.000. Rentelasten, voordeel 4.800	Tussentijdse winstneming 33.856 + rentelast 1.250. Minder in- en externe uren, voordeel 900. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 9.900. Tijdelijk beheer, nadeel 900. Prijsstijging, voordeel 3.500. Rentelasten, voordeel 6.800
Kerkpad III	-502.210	-438.925	-303.414	-191.212	-77.518
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Tussentijdse winstneming 176.100 + 4.000 rentelast. Verleende korting, nadeel 12.150. Grondprijzverlaging, nadeel 4.300.	Tussentijdse winstneming 74.000 + rentelast 1.000. Raming plankosten, voordeel 1.000. Meer externe kosten VTU, nadeel 3.900. Raming BRM en WRM aangepast, voordeel 13.200. Prijsstijging, voordeel 1.500.	Tussentijdse winstneming 2.100. Meer interne uren, nadeel 1.400. Raming BRM en WRM aangepast, nadeel 23.400. Taxatie 2 kavels, nadeel 112.400. Prijsstijging, voordeel 1.000. Rentelasten voordeel 2.800.	Tussentijdse winstneming 103.600 + rentelast 1.500. Meer interne uren, nadeel 6.600. Niet geraamde plankosten , nadeel 200. Raming BRM en WRM aangepast, nadeel 7.000. Minder externe kosten VTU, voordeel 5.500. Prijsstijging, voordeel 550. Opbrengstenstijging, voordeel 1.500. Rentelasten nadeel 850.	Tussentijdse winstneming 112.900 + rentelast 2.100. Minder in- en externe uren, voordeel 8.600. Transaktiekn , voordeel 900. Raming BRM en WRM aangepast, nadeel 7.800. Prijsstijging, voordeel 400. Opbrengstenstijging, nadeel 1.500. Rentelasten voordeel 500. Diverse kosten, voordeel 100

(-/- = voordelig)	01-01-2018 (jaarrekening 2017)	01-01-2019 (jaarrekening 2018)	01-01-2020 (jaarrekening 2019)	01-01-2021 (jaarrekening 2020)	01-01-2021 (jaarrekening 2021)
Reek Zuid	3.871.930	4.091.545	3.783.985	3.880.520	4.174.219
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Meer interne uren opgenomen, nadeel 58.400. Meer budget voor externe plankosten, nadeel 33.900. Meer budget voor externe VTU, nadeel 17.000. Ramingen tijdelijk beheer, nadeel 18.100. Ramingen BRM en WRM, nadeel 11.600. Nieuwe taxatie, nadeel 571.500. Minder opbrengst verkoop kavel 1-8-9 na taxatie, nadeel 153.500. Rentelasten, nadeel 67.700.	Meer interne uren, nadeel 35.300. Plankosten, voordeel 2.100. Externe kosten VTU, nadeel 16.000. Raming tijdelijk beheer, nadeel 15.600. Prijsstijging, nadeel 45.700. Rentelasten, nadeel 109.100.	Minder interne uren, voordeel 24.100. Plankosten, voordeel 2.800. Externe kosten VTU, voordeel 15.500. Raming BRM en Wrm, nadeel 21.800. Verkoopkosten, nadeel 2.000. Raming tijdelijk beheer, nadeel 6.000. Taxatie kavels, voordeel 254.500. Prijsstijging, voordeel 37.700. Rentelasten, voordeel 2.800.	Meer interne uren, nadeel 32.800. Raming plankosten div onderzoeken, nadeel 19.600. Meer externe kosten VTU, nadeel 46.000. Raming BRM en WRM aangepast, nadeel 163.000. Niet geraamd bodemonderzoek, nadeel 4.500. Plankosten, voordeel 400. Raming tijdelijk beheer aangepast, voordeel 12.700. Verkaveling aangepast o.b.v. opties, voordeel 82.600. Prijsstijging, nadeel 7.300. Opbrengstenstijging, voordeel 37.300. Rentelasten, voordeel 43.700.	Meer interne uren ruimte, nadeel 56.000. Raming plankosten div onderzoeken, nadeel 28.800. Meer in- en externe uren civiel nadeel 2.900. Raming BRM en WRM aangepast, nadeel 34.600. Raming tijdelijk beheer aangepast, nadeel 5.000. Verkaveling aangepast o.b.v. opties, voordeel 397.300, Minder afname Kolat, nadeel 466.800. Bijdrage kn inrichting Kolat, voordeel 185.400. Daling WOZ-waarde woning, nadeel 8.000. Prijsstijging, voordeel 19.700. Opbrengstenstijging, nadeel 6.000. Rentelasten, nadeel 288.000.
Repelakker	-524.707	-339.875	-211.170	-140.629	-65.482
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Tussentijdse winstneming 1.260.000 + rentelast 24.700. Minder interne uren opgenomen, voordeel 38.400. Verhoging budget externe VTU en advieskosten, nadeel 25.400. Ramingen BRM en WRM aangepast, nadeel 31.700. Verleende korting, nadeel 154.700. Nog te verlenen korting, nadeel 96.400. Verhoging grondprijs, voordeel 21.500. Rentelasten, voordeel 22.400.	Tussentijdse winstneming 179.200 + rentelast 5.000. Meer interne uren, nadeel 36.300. Raming plankosten, voordeel 1.000. Externe kosten VTU, nadeel 92.000. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 4.100. Tijdelijk beheer, nadeel 2.400. Huur, voordeel 3.500. Verkaveling, voordeel 118.700. Verleende korting, nadeel 13.800. Raming prijs percelen, voordeel 37.100. Prijsstijging, nadeel 22.000. Rentelasten, voordeel 9.800.	Tussentijdse winstneming 3.900 + rentelast 100. Meer interne uren, nadeel 800. Raming plankosten, nadeel 20.000. Externe kosten VTU, voordeel 76.100. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 190.800. Tijdelijk beheer, nadeel 600. Verkaveling, nadeel 22.700. Taxatie kavels, voordeel 19.100. Prijsstijging, voordeel 28.900. Rentelasten, nadeel 13.900.	Tussentijdse winstneming -/- 109.900 + rentevoordeel 1.500 Meer interne uren, nadeel 41.900. Raming plankosten, nadeel 1.400. Minder externe kosten VTU, voordeel 45.000. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 206.350. Niet geraamde verkoopkosten, nadeel 900. Tijdelijk beheer, voordeel 500. Raming huuropbrengsten aangepast ivm verkoop gronden, nadeel 3.800. Verkaveling, nadeel 15.900. Verkoop reststroken, voordeel 22.950. Hogere grondprijs, voordeel 19.100. Prijsstijging, voordeel 700. Opbrengstenstijging, voordeel 1.800. Rentelasten, nadeel 1.700	Tussentijdse winstneming 50.794 + rentelast 1.876. Diverse kosten, voordeel 900 Raming plankosten, nadeel 2.700. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 25.700. Tijdelijk beheer, nadeel 200. Prijsstijging, voordeel 1.460. Opbrengstenstijging, nadeel 1.800. Rentelasten, voordeel 5.600

(-/- = voordelig)	01-01-2018 (jaarrekening 2017)	01-01-2019 (jaarrekening 2018)	01-01-2020 (jaarrekening 2019)	01-01-2021 (jaarrekening 2020)	01-01-2021 (jaarrekening 2021)
Voederheil	-911.612	-802.477	-455.629	-352.819	-2.169.932
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Tussentijdse winstneming 133.000 + rentelast 8.900. Minder interne uren opgenomen, voordeel 14.100. Verhoging budget externe plankosten en VTU, nadeel 32.000. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 99.300. Rentelasten, voordeel 48.800.	Tussentijdse winstneming 341.400 + rentelast 11.900. Minder interne uren, voordeel 48.700. Raming plankosten, voordeel 20.000. Externe kosten VTU, voordeel 18.000. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 24.100. Raming milieukosten, nadeel 13.200. Tijdelijk beheer, nadeel 2.100. Raming huurontvangsten, voordeel 52.400. Opbrengstenstijging, voordeel 71.500. Prijsstijging, voordeel 15.300. Rentelasten, voordeel, 57.800.	Tussentijdse winstneming 328.354 + rentelast 14.034. Minder interne uren, voordeel 68.600. Externe kosten VTU, nadeel 6.300. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 81.400. Tijdelijk beheer, voordeel 300. Raming huurontvangsten, voordeel 72.400. Opbrengstenstijging: taxatie uitgeefbaar, nadeel 174.200. Raming opbrengsten, nadeel 3.600. Prijsstijging, voordeel 15.600. Rentelasten, voordeel, 19.900	Tussentijdse winstneming 144.600 + rentelast 5.200. Minder interne uren, voordeel 16.200. Niet geraamde plankosten, nadeel 2.000. Externe kosten VTU, voordeel 14.000. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 72.800. Kavels verkocht tegen "oude" prijs, nadeel 73.700 + 14.400, Uitgenomen perceel waterberging wel te verkopen, voordeel 170.000. Opbrengstenstijging, voordeel 700. Prijsstijging, voordeel 8.300. Rentelasten, voordeel, 700	Tussentijdse winstneming 928.300 + rentelast 69.800. Fase II, deel 2 zorgt voor een verhoging van diverse ramingen. Uren ruimte, nadeel 71.200. Plankosten, nadeel 50.600. Inbreng gronden, nadeel 225.400. Diverse kosten, voordeel 900. Minder in- en externe uren civiel, nadeel 21.300. Kosten ontsluitingsweg, nadeel 735.000. Kosten herinrichting wegen 50% 337.000. Kosten BRM en WRM, nadeel 123.700. Landschapsinpassing, nadeel 51.900. Tijdelijk beheer, nadeel 2.500. Minder huuropbr. door verkoop kavel, nadeel 3.900. Opbrengst gronden fase II, deel 2, voordeel 4.274.800. Verkaveling fase II, deel 1, nadeel 15.300. Prijsstijging, nadeel 53.700. Opbrengstenstijging, voordeel 101.600. Rentelasten, voordeel 129.500
Kerkstraat Oost				346.106	506.800
				Vastgestelde grex in 2021	Meer interne uren, nadeel 59.900. Meer plankosten, nadeel 19.000. Aankoop grond Mooiland, nadeel 18.700. Prijsstijging geraamde bedragen BRM/WRM nadeel 146.800. Tijdelijk beheer, nadeel 500. Meer opbrengst door nieuw grondprijnsbeleid, voordeel 90.700. Verkaveling, nadeel 17.800. Prijsstijging, nadeel 13.600. Opbrengstenstijging, voordeel 25.400. Rente, nadeel 500.

(-/- = voordelig)	01-01-2018 (jaarrekening 2017)	01-01-2019 (jaarrekening 2018)	01-01-2020 (jaarrekening 2019)	01-01-2021 (jaarrekening 2020)	01-01-2021 (jaarrekening 2021)
LOG Graspeel	-21.239	551.624	859.547	865.966	975.139
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Tussentijdse winstneming 77.334. Duurzaamheidssubsidie uit de grex 400.000 voordeel. Leges vergunning locatie Heihorst, nadeel 106.000. Verhoging sloopkosten, nadeel 54.300. Meer interne uren opgenomen, nadeel 7.400. Tijdelijk beheer, nadeel 3.700.	Rentelasten, nadeel 7.000. Sloopkn locatie PwW straat, nadeel 590.300. Notariskosten, nadeel 700. voorbereidingskn, voordeel 8.500. Plankosten, voordeel 11.800. Pachtopbrengsten, voordeel 4.900.	Rentelasten, nadeel 5.800. aankoop gronden, nadeel 71.500. Sloopkn locatie PwW straat, nadeel 221.300. Notariskosten, nadeel 1.300. Plankosten, nadeel 3.800. Pachtopbrengsten, voordeel 800. Opbrengsten verkoop, nadeel 5000	Rentelasten, nadeel 10,400. Plankosten, nadeel 2.300. Pachtopbrengsten, voordeel 6.300.	Rentelasten, nadeel 700. Plankosten, voordeel 1.100. Pachtopbrengsten, voordeel 6.300. Opbrengst Van Dongen -/120.000. Afboeken gronden, nadeel 472.500. Complex is afgesloten
	946.555	2.466.400	3.188.815	4.018.330	2.965.030

Risico's

Grondexploitatie

De grondexploitatie is een bedrijfsmatige tak van de gemeente-exploitatie die sterk afhankelijk is van de economische situatie. We moeten rekening houden met mogelijke tegenvallers zoals stagnatie van de gronduitgifte. Voor het opvangen van eventuele risico's is de behoedzaamheidsreserve beschikbaar. Naast dit risico kan er sprake zijn van plannen die sluiten met een exploitatietekort. Voor deze plannen zijn in de afgelopen jaren voorzieningen ingesteld ten laste van de behoedzaamheidsreserve voor een bedrag van € 4,7 miljoen. De grex Vensteeg is in 2020 afgesloten. De voorziening is ingezet om het verlies te dekken.

In de jaarrekening 2021 zijn de volgende voorzieningen ingesteld.

	01-07-2016	01-01-2017	01-01-2018	01-01-2019	01-01-2020	01-01-2021	01-01-2022
Reek Zuid	2.766.809	2.940.036	3.871.930	4.091.545	3.783.985	3.880.520	4.174.219
Vensteeg	701.861	695.705	715.609	875.243	878.689	0	0
Log Graspeel	100.690	129.782		551.624	859.547	865.966	0
Kerkstraat Oost							506.800
Totaal:	3.569.360	3.765.523	4.587.539	5.518.412	5.522.221	4.746.486	4.681.019

In onderstaande tabel is de geplande uitgifte versus de gerealiseerde uitgifte gepresenteerd.

Uitgifte 2021	Aantal kavels begroot	Begroot bedrag jaarrekening 2020	2e Burap aanpassing	Gerealiseerde verkoop kavels	Gerealiseerde verkopen
Achter-Oventje	2 kavels	€ 458.780,00		2 kavels	€ 458.640,00
Akkerwinde	-	€ -	€ -	-	€ -
Kerkpad III	2 kavels	€ 161.524,00	€ -161.524,00	1 kavel, gesplits in 2	€ 161.524,00
Kerkstraat Oost	-	-	-	369 m2	€ 110.700,00
Reek Zuid	6.215 m2	€ 947.170,00	€ -947.170,00	926 m2	€ 129.640,00
Repelakker	5 kavels	€ 722.610,00	€ -	3 kavels	€ 446.530,00
Voederheil II	7.303	€ 935.000,00	€ -185.000,00	5.886 m2	€ 749.615,00
LOG Graspeel	66.125 m2	€ 472.500,00	€ -	-	€ -
Totaal		€ 3.697.584,00	€ -1.293.694,00		€ 2.056.649,00

In onderstaande tabel zijn de verkochte percelen voor woningbouw en/of bedrijventerreinen gespecificeerd.

Uitgifte 2021 Complex		m2	bedrag
Kerkpad III	Kavel SCH03 E2355	418	80.666
Kerkpad III	Kavel SCH03 E2355	419	80.858
Reek Zuid	Kavel SCH03 L940	926	129.640
Voederheil	Kavel ZLD02 K1574	2.810	364.700
Voederheil	Kavel ZLD02 K1451	1.000	120.000
Voederheil	Kavel ZLD02 K1576	143	19.327
Voederheil	Kavel ZLD02 K1576	286	38.658
Voederheil	Kavel ZLD02 K1576	623	84.170
Voederheil	Kavel ZLD02 K1576	1.023	122.760
Kerkstraat Oost	Kavel ZLD02 H3709	369	110.700
Repelakker	Kavel ZLD02 H5136-5141	627	169.290
Repelakker	Kavel ZLD02 H5192	478	138.620
Repelakker	Kavel ZLD02 H5193	478	138.620
Achter-Oventje	Kavel ZLD02 H4302	1.138	229.320
Achter-Oventje	Kavel ZLD02 H4301	1.138	229.320
Totaal			2.056.649

In onderstaande tabel is de nieuwe uitgifteplanning gepresenteerd.

GREX Nog te verkopen kavels per 1 januari 2022							
		2022	2023	2024	2025	2026	
Achter-Oventje	0						
Akkerwinde	0						
Kerkpad	1	1					
Kerkstraat Oos	42	30	12				
Reek Zuid	1		1				
Repelakker	2	2					
	46	33	13	0	0	0	
Reek Zuid	21.599 in m2	16.930	0	2.460	559	1.650	
Voederheil	37.598 in m2	15.549	7.306	7.073	7.670	0	

Door de raad is gevraagd deze planning te vergelijken met die van voorafgaande jaren. Dat is in onderstaande tabel samengevat. Er is een vergelijking gemaakt tussen de vastgestelde GREX'en van 2018, 2019, 2020 en 2021.

	Totaal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Woningen	Aantallen*										
2018	118	64	26	16	6	6					
2019	40		35	4	1						
2020	12			6	6						
2021	10				8	1	1				
2022	46					33	13				
Industrie	m2*										
2018	83.521	19.806	8.318	7.596	7.491	7.684	8.043	8.308	7.815	4.228	4.232
2019	65.363		20.055	6.550	10.640	9.917	3.263	3.456	3.815	4.080	3.587
2020	43.980			8.694	12.363	1.000	5.646	7.284	3.659	5.334	0
2021	34.085				13.518	7.317	8.084	1.734	1.782	1.650	0
2022	59.197					32.479	7.306	9.533	8.229	1.650	0

* Het geplande aantal daalt door werkelijke verkopen. De te verkopen kavels binnen het complex Kerkstraat Oost zijn toegevoegd aan de tabel.

3. De grondexploitatie

3.1 Inleiding

De actieve grondexploitatie van de gemeente Landerd zijn geactualiseerd in een Rekenmodel gebiedsontwikkeling.

Toelichting per complex

Onderstaand wordt per complex een toelichting gegeven op de gevolgen voor de herziening van de exploitaties. Daarbij wordt ook ingegaan op de aanpassingen t.o.v. de vorige GREX.

Het uitgangspunt hierbij is dat verliezen direct genomen worden door een voorziening te vormen t.l.v. de behoedzaamheidsreserve. Bij winstgevendende complexen wordt er tussentijds winst genomen op basis van de notitie grondexploitatie 2016. Deze uitgangspunten sluiten aan bij de voorschriften zoals die in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn voorgeschreven.

In grote lijnen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd bij de huidige herziening:

1. De financiële uitgangspunten zoals genoemd onder 1.5.
2. In de nota grondbeleid is bepaald dat de grondprijzen jaarlijks worden herzien aan de hand van taxaties. Deze taxatie heeft begin 2022 plaatsgevonden en de daaruit voortvloeiende prijzen zijn gebruikt voor het opstellen van de verschillende exploitaties. Deze grondprijzen zijn door de raad in de raadsvergadering van 24 maart 2022 vastgesteld. Zie tabel 1.5 voor de prijzen die in deze meerjarenplanning zijn gebruikt.

In de navolgende paragrafen zullen de exploitaties kort worden beschreven (meestal in tabelvorm). Daarbij wordt ingegaan op:

- De oppervlakte van het plangebied en nog uit te geven m2
- Het eindresultaat van deze herziening t.o.v. de vorige herziening
- Enkele andere kengetallen
- Het risicopercentage t.b.v. paragraaf A. Weerstandsvermogen en risicobeheersing
- Een korte toelichting

3.2 Akkerwinde

De gemeente Landerd en marktpartijen hebben een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van plan Akkerwinde te Schaijk. Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat de gemeente de gronden verwerft, het plan bouwrijp maakt en de bouwkavels terug verkoopt aan de projectontwikkelaars (bouwclaimmodel). In totaal worden er tot einde looptijd 198 woningen gerealiseerd.

De laatste kavels zijn in 2019 verkocht. Het plan wordt in 2021 woonrijp gemaakt. De aanpassing kruising De Louwstaat/Schutsboomstraat en Reconstructie Schutsboomstraat staat gepland voor het jaar 2022 en 2023.

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	198	56.062
Verkocht	198	56.062
Nog uit te geven	0	0

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Akkerwinde			
	boekwaarde		Eindwaarde
vastgestelde grex 1-1-2021	- 402.150		45.243 voordelig
actualisatie 1-1-2021	- 261.295		30.338 voordelig
verschil	140.855	nadelig	14.905 minder winst*

*Tussentijdse winstneming in 2021: € 33.856

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2020	- 45.243
Eindwaarde jaarrekening 2021	-30.338
Tussentijdse winstneming 2021	33.856
Boekwaarde per 1-1-2022	-261.295
Te verkopen m2	0
Boekwaarde per m2	0,00
Uitgiftetermijn jaarrekening 2021	n.v.t.
Uitgiftetermijn jaarrekening 2022	n.v.t.
Jaar van afsluiting	2023
Risicopercentage	0%

3.3 Kerkpad – III

Kerkpad, fase III betreft de laatste fase van het plan Kerkpad. Fase I en II van het plan Kerkpad zijn gereed. Het totale woningbouwprogramma bestaat uit 58 woningen en één gezinsvervangend huis.

Er resteren nog één kavel te verkopen. Taxatiebureau heeft de kavel getaxeerd. De ligging is wat minder gunstig, daardoor is de prijs per m2 naar beneden bijgesteld. De verwachting is dat de laatste kavel in 2022 kavel wordt verkocht.

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	58	24.725
Verkocht	57	24.038
Nog uit te geven	1	687

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Kerkpad III			
	boekwaarde	eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2021	82.060	191.212	voordelig
actualisatie 1-1-2022	59.406	77.518	voordelig
Vershil	22.654 voordelig	113.694	minder winst*

*Tussentijdse winstneming in 2021: € 112.921

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2020	-191.212
Eindwaarde jaarrekening 2021	-77.518
Tussentijdse winstneming 2021	112.921
Boekwaarde per 1-1-2022	59.406
Te verkopen m2	687
Boekwaarde per m2	86,47
Uitgiftetermijn jaarrekening 2020	2021-2022
Uitgiftetermijn jaarrekening 2021	2022
Jaar van afsluiting	2022
Risicopercentage	10%

3.4 Reek – Zuid

Reek-Zuid betreft een Woon-werkgebied (ca. 4 ha uitgeefbaar) met kavels van 750 tot 1775m². De verkoopbaarheid van de kavels is de afgelopen jaren lastig gebleken. Inmiddels is er vanuit verschillende ondernemers toch interesse getoond voor een kavel op Reek-Zuid. De concreet lopende initiatieven zijn een project van 29 kleinere ondernemerskavels, enkele traditionele woonwerkinitiatieven en enkele bedrijfsinitiatieven. Als deze plannen doorzetten dan zullen de bestemmingen van diverse percelen gewijzigd moeten worden. Op dit moment zijn we bezig met de voorbereidingen van een bestemmingsplan dat dit jaar nog in procedure wordt gebracht. Dit kan positieve maar ook nadelige gevolgen hebben voor de eerdere uitgangspunten met betrekking tot de prijs per vierkante meter. In 2021 is 926 m² verkocht.

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	3	1.705
Verkocht	1	392
Nog uit te geven	2	1.313

Niet-Woningbouw	m2
Uit te geven gehele plangebied	30.472
Verkocht	9.582
Nog uit te geven	20.890

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Reek Zuid			
	boekwaarde	eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2021	7.264.450	3.880.520	nadelig
actualisatie 1-1-2022	7.269.673	4.174.219	nadelig
Vershil	5.223 nadelig	293.699	meer verlies

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2020	3.880.520
Eindwaarde jaarrekening 2021	4.174.219
Boekwaarde per 1-1-2022	7.269.675
Te verkopen m2	22.203
Boekwaarde per m2	327,42
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	2021-2026
Uitgiftetermijn jaarrekening 2020	2021-2026
Verhoging van de voorziening voor dekking verlies	293.699
Gevormde voorziening 1-1-2021	3.880.520
Gevormde voorziening 1-1-2022	4.174.219
Jaar van afsluiting	2026
Risicopercentage	30%

3.5 Repelakker

De gemeente Landerd en marktpartijen hebben overeenkomsten gesloten voor de ontwikkeling van het plan Repelakker te Zeeland. Uitgangspunt is dat de gemeente de gronden verwerft, het plan bouwrijp maakt en de bouwkavels terug verkoopt aan de projectontwikkelaars (bouwclaimmodel). Het is de bedoeling dat er in totaal ca 225 woningen worden gerealiseerd.

Binnen fase II zijn inmiddels al een groot aantal woningen gebouwd. De verwachting is dat de resterende twee kavels in 2022 worden verkocht.

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	225	55.722
Verkocht	223	54.770
Nog uit te geven	2	952

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Repelakker			
	boekwaarde		eindwaarde
vastgestelde grex 1-1-2021	94.221		140.629 voordelig
actualisatie 1-1-2022	- 95.571		65.482 voordelig
Vershil	189.792 voordelig		75.147 minder winst*

*Tussentijdse winstneming in 2021: € 50.794.

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2020	-140.629
Eindwaarde jaarrekening 2021	-65.482
Tussentijdse winstneming 2020	50.794
Boekwaarde per 1-1-2021	-95.571
Te verkopen m2	952
Boekwaarde per m2	-100,39
Uitgiftetermijn jaarrekening 2020	2021
Uitgiftetermijn jaarrekening 2021	2022
Jaar van afsluiting	2023
Risicopercentage	0%

3.6 Kerkstraat Oost

Kerkstraat Oost is een nieuwe grondexploitatie in het centrum van Zeeland in het kader van het behouden en versterken van het dorpshart en maakt onderdeel uit van de 'Centrumvisie Zeeland'. In totaal wordt 2,35 ha grond ontwikkeld. Voor Kerkstraat Oost is een invulling beoogd met onder andere woningen en een groene ontmoetingsruimte, waarbij wordt samengewerkt met marktpartijen. In dit plan zullen door de gemeente in samenspraak met de woningcorporatie 5 levensloopbestendige woningen, 30 sociale huurwoningen en 7 middeldure rijwoningen ontwikkeld worden. De overige woningen worden ontwikkeld door marktpartijen. In 2021 is er 389 m2 verkocht.

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	48	4.604
Verkocht	6	369
Nog uit te geven	42	4.235

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Kerkstraat Oost			
	Boekwaarde		eindwaarde
vastgestelde grex 1-1-2021			
actualisatie 1-1-2022	215.733		506.800 nadelig
verschil	215.733 nadelig		506.800 verlies

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2021	506.800
Boekwaarde per 1-1-2022	215.733
Te verkopen m2	4.235
Boekwaarde per m2	50,94
Uitgiftetermijn jaarrekening 2021	2022-2023
Verhoging van de voorziening voor dekking verlies	506.800
Gevormde voorziening 1-1-2021	0
Gevormde voorziening 1-1-2022	506.800
Jaar van afsluiting	2024
Risicopercentage	0%

3.7 Achter-Oventje

Het plan Achter-Oventje te Zeeland betreft twee woningbouw kavels die door de gemeente worden verkocht. Dit betreft ook een Ruimte voor Ruimte locatie met twee grote uit te geven kavels. In 2012 is als stimuleringsmaatregel de prijs verlaagd naar € 213,60. In 2020 heeft het college besloten om een grondprijs gelijk aan de grondprijsberekening voor vrijstaande kavels in Zeeland te hanteren. Beide percelen zijn in 2021 uitgegeven, waardoor het complex afgesloten kan worden.

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	2	2.277
Verkocht	2	2.277
Nog uit te geven	0	0

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Achter-Oventje			
	boekwaarde		eindwaarde
vastgestelde grex 1-1-2021	95.615		344.359 voordelig
actualisatie 1-1-2022	0		347.858 voordelig
Verschil	95.615 voordelig		3.499 meer winst

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2020	-344.359
Eindwaarde jaarrekening 2021	-347.858
Winstneming bij afsluiten complex	347.858
Boekwaarde per 1-1-2022	0
Jaar van afsluiting	2021
Risicopercentage	n.v.t.

3.8 Voederheil

Voederheil II betreft een bedrijventerrein (6,7 ha uitgeefbaar) met kavels (1.000 tot 5.000 m2) met flexibele grenzen waardoor maatwerk geleverd kan worden. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan bouwrijp gemaakt en begonnen met de uitgifte.

Er zijn dertig bouw kavels verkocht en er lopen gesprekken met diverse potentiële kandidaten voor de laatste drie kavels. Daarnaast worden twee percelen tijdelijk verhuurd. Voor de ontwikkeling van Voederheil II, fase 2 zijn de uitgenomen gronden in 2012 weer in het complex opgenomen. Het betreft hier in totaal 37.560 m2. Deze gronden zullen de komende jaren ontwikkeld worden tot nieuw uitgeefbare grond. Tevens is in de calculatie de nieuwe ontsluitingsweg en voor 50% de herinrichting van de wegen fase 1 opgenomen.

Niet-Woningbouw	m2
Uit te geven gehele plangebied	99.621
Verkocht	62.023
Nog uit te geven	37.598

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Voederheil			
	boekwaarde	eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2021	109.064	352.819	voordelig
actualisatie 1-1-2022	613.999	2.169.932	voordelig
Verschil	504.935 nadelig	1.817.113	meer winst*

*Tussentijdse winstneming in 2021: € 928.336

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2020	-352.819
Eindwaarde jaarrekening 2021	-1.817.113
Tussentijdse winstneming 2021	928.336
Boekwaarde per 1-1-2022	613.999
Te verkopen m2	37.598
Boekwaarde per m2	16,33
Uitgiftetermijn jaarrekening 2020	2021-2025
Uitgiftetermijn jaarrekening 2020	2021-2025
Jaar van afsluiting	2025
Risicopercentage	10%

3.9 LOG Graspeel

In 2021 zijn er weinig uitgaven en inkomsten geweest voor LOG Graspeel. Er zijn nog diverse gronden in eigendom die verkocht moeten worden maar er vindt geen verdere ontwikkeling meer plaats. Het complex wordt derhalve dan ook afgesloten. De gevormde voorziening is verrekend met het exploitatieverlies.

Financieel resultaat LOG Graspeel			
	boekwaarde	eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2021	1.445.692	865.966	nadelig
actualisatie 1-1-2022	0	975.138	nadelig
Verschil	1.445.692 voordelig	109.172	meer verlies

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2020	865.966
Eindwaarde jaarrekening 2021	975.138
Boekwaarde per 1-1-2022	0
Verhoging voorziening voor dekking van het verlies	109.172
Gevormde voorziening 1-1-2021	865.966
Gevormde voorziening 1-1-2022	n.v.t.
Jaar van afsluiting	2021
Risicopercentage	10%

4.0 Recapitulatie

Samenvatting van de financiële gevolgen GREX voor de jaarrekening 2020

De herziening van de GREX per 1-1-2022 heeft gevolgen voor de jaarrekening en de (meerjaren)begroting. Deze gevolgen zijn hierboven al genoemd en worden hieronder samengevat. Het betreft de vergelijking met de vorig jaar vastgestelde GREX per 1-1-2021.

- Toename van de verliezen binnen de GREX Reek Zuid van in totaal € 293.699. Dit bedrag is toegevoegd aan de voorzieningen ten laste van het rekeningresultaat. GREX Kerkstraat Oost sluit met een negatief resultaat van € 506.800. Dit bedrag is in zijn geheel toegevoegd aan de voorziening ten laste van het rekeningresultaat.
- LOG Graspeel sluit met een verlies van € 975.138. Het complex is afgesloten en de voorziening van € 865.966 is vrijgevallen. Het verlies binnen GREX LOG Graspeel is toegenomen met € 109.172. Dit komt ten laste van het rekeningresultaat.
- GREX Achter-Oventje is in 2021 afgesloten met een winst van € 347.858.
- In 2021 is naast Achter-Oventje € 1.125.906 aan tussentijdse winst genomen.
- Afname van de winsten o.a. door de tussentijdse winstneming binnen de GREX met € 773 voor het winstgevend complex Kerkpad III en Repelakker € 24.353 (per einddatum complex). Dit heeft nu geen direct gevolg voor het jaarrekeningsaldo of de begrotingsaldi).

De nieuwe GREX betekent een wijziging in de door te belasten interne uren en rentevergoeding. Deze worden verwerkt in de begrotingswijziging die aan de raad wordt voorgelegd bij de vaststelling van de GREX per 1-1-2022.

Bijlage 1: Overzicht van uitgaven in inkomsten 2021

Totaaloverzicht 2021									
	Grondexploitatie 2021								
	Kerkpad III	Reek Zuid	Akkerwinde	Voederheil	Repelakker	Kerkstraat Oost	LOG Graspeel	Achter Oventje	totaal
Boekwaarde 31-12-2020	82.059,40	7.264.451,34	-402.151,58	109.063,32	94.223,04	0,00	1.445.692,31	95.619,66	8.688.957,47
LASTEN									
afsluiting complex / winstneming	112.921,00		33.856,00	928.336,00	50.794,00			347.858,00	1.473.765,00
33.201 aankoop gronden									0,00
33.202/329 bijk. kosten aan-/ verkopen	-880,00	7,00	375,00	-880,00	-880,00				-2.258,00
33.300 aankoop duurzame goederen									0,00
33.301 sloopkosten									0,00
33.302 kosten VTU extern	270,00	1.575,00		4.503,00	6.170,00	17.716,25			30.234,25
33.304 planbegeleiding					1.985,00	21.208,75			23.193,75
33.305 riolering/verharding	13.839,78		4.735,81	35.835,24	17.435,47	7.500,00			79.346,30
33.306 openbare verlichting				45.116,52					45.116,52
33.307 groenvoorziening	6.902,48								6.902,48
33.308 nutsvoorzieningen									0,00
33.310 onvoorzien					33,50				33,50
33.315 archeologisch onderzoek									0,00
33.316 bodemonderzoeken									0,00
33.318 stimuleringsmaatregelen									0,00
33.320 woonrijp maken			83.708,49		151.070,95				234.779,44
34.104 belastingen		5.163,38	872,04	1.021,97	444,43			1.121,48	8.623,30
34.304 verzekeringen		215,54							215,54
34.307 uitbestede werkzaamheden	525,00	10.141,40		576,10	740,22				11.982,72
34.330 adviezen derden		2.070,00							2.070,00
33.325 aanleg speelvoorzieningen									
34.355 onderzoeks- en advieskosten		3.034,50							3.034,50
34.368 diverse kosten									0,00
43.201 planschadevergoedingen									0,00
21.001 rente aangegane kortl. geldlening					10,00				
22.005 financieringslasten	623,65	55.209,81	-3.056,35	828,89	716,10		10.987,26	726,71	66.036,07
11.200 Doorbelasting directe salarislasten	869,00	20.029,00	7.922,00	8.540,00	6.667,00	6.103,00	634,00	1.392,00	52.156,00
30.900 Doorbelasting inhuur personeel	1.236,00	5.252,00	1.003,00	7.816,00	6.087,00	4.603,00		124,00	26.121,00
62.220 KP BMO overhead	412,00	950,00	430,00	699,00	539,00	54,00	753,00	197,00	4.034,00
62.250 KP Ruimte overhead	1.793,00	27.935,00	574,00	12.480,00	6.813,00	12.874,00	72,00	1.577,00	64.118,00
62.251 KP Realisatie en Beheer overhead	359,00	3.281,00	10.435,00	7.011,00	8.104,00	359,00		179,00	29.728,00
Bijdrage									
63.001 Verrekening investeringen/exploitatie				225.360,00		256.014,87			
63.000 toename boekwaarde gronden									0,00
	138.870,91	134.863,63	140.854,99	1.277.243,72	256.729,67	326.432,87	12.446,26	353.175,19	2.159.232,37
BATEN									
32.100 huren				18.131,00					18.131,00
32.200 pachten en recognities							6.250,00		6.250,00
33.100 verk.gemeente-eigendommen	161.524,26	129.640,00		749.615,00	446.530,00	110.700,00		458.640,00	2.056.649,26
33.200 overige inkomsten grondverk									0,00
21.107 rentevergoedingen				1.587,47	-9,00				1.578,47
34.000 bijdrage in div. kosten				2.974,89					2.974,89
34.009 exploitatiebijdrage									0,00
60.001 voorzieningen inkomsten							865.966,00	-9.850,00	856.116,00
63.000 afboeken boekwaarde							-1.445.692,31	-95.619,66	-1.541.311,97
63.000 toename boekwaarde gronden	-22.653,35	5.223,63	140.854,99	504.935,36	-189.791,33	215.732,87			654.302,17
	138.870,91	134.863,63	140.854,99	1.277.243,72	256.729,67	326.432,87	-573.476,31	353.170,34	2.054.689,82
Boekwaarde 31-12-2021	59.406,05	7.269.674,97	-261.296,59	613.998,68	-95.568,29	215.732,87	0,00	0,00	7.801.947,67
Voorziening exploitatietekorten		4.174.219				506.800			4.681.019