Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2021 deel 1

Gemeente Almelo

Inhoud

1. INLEIDING 3
2. Kaders 4
   2.1 Grondbeleid 4
   2.2 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) 5
3. Rekentechnische uitgangspunten 6
   3.1 De parameters voor prijsontwikkeling en rente 6
   3.2 Fasering 7
   3.3 Realisatie 2020 8
4. Resultaatontwikkelingen Grondbedrijf 9
5. Bouwgrond in exploitatie (BIE) 10
   5.1 Resultaatsbepaling en ontwikkeling 10
   5.2 Boekwaardeontwikkeling 13
   5.3 Ontwikkeling verliesvoorziening 14
   5.4 Winstneming 15
   5.5 Balanswaarde grondexploitaties 16
   5.6 Sturingsmogelijkheden 17
      5.6.1 Sturing projecten 17
      5.6.2 C05 Dempen 2e havenarm Dollegoor 19
      5.6.3 C06 Nieuwe Gravenweg 19
      5.6.4 C13 Rohof 20
      5.6.5 C18 Rhijnbeek 21
      5.6.6 C22 Bedrijvenpark Twente Noord 21
      5.6.7 C32 Chiel Dethmersstraat 22
      5.6.8 C53 Almelo Noord Oost 22
      5.6.9 C89 Weggeler 23
      5.6.10 Cxx Noorderes 23
6. Vennootschapsbelasting 24
7. Af te sluiten complexen (ATSC) 24
8. Nog uit te voeren werken (NUTVW) 24
9. Overige 25
   9.1 Materiele Vaste Activa (MVA) 25
   9.2 Erfpachtgronden 25
10. Risico analyse BI's 26
   10.1 Waarom een risicoanalyse 26
   10.2 Wat verstaan we onder (financiële) risico's? 27
   10.3 De techniek 27
   10.4 Risicoprofiel 28
   10.5 Overige risico's 29
11. Financiële positie Grondbedrijf 30

1. INLEIDING

Door middel van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) wordt elk jaar een financieel verslag uitgebracht van de ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf van de gemeente. Er wordt terug gekeken op het afgelopen jaar en vooruitgeblikt richting de toekomst.

Alle grondexploitatiebegrotingen worden jaarlijks geactualiseerd. De rekentechnische actualisatie van de grondexploitaties bestaat uit het aanpassen van rekenparameters zoals rente en kosten- en opbrengstenstijging, het eventueel bijstellen van nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten en het aanpassen van de fasering. Daarnaast worden planinhoudelijke aanpassingen doorgevoerd, waarover gaande het jaar besluitvorming heeft plaatsgevonden.
Tevens zijn de overige complexen en onderdelen van het Grondbedrijf, die met bouwgrondproductie te maken hebben, geactualiseerd.
De actualisatie vindt plaats op basis van de thans beschikbare inzichten.
Het meerjaren perspectief is een prognose en geeft ook de actuele financiële positie van het Grondbedrijf weer, mede op basis van die prognoses.

Het MPG bestaat uit een openbaar deel en vertrouwelijk deel.
Deel 1 van het MPG is openbaar en bevat o.a. beleidsmatige uitgangspunten, de resultaten van de bijgestelde grondexploitaties, de voortgang in de uitgifte, de voortgang in de nog uit te voeren werken (NUTVW) en de ontwikkeling van de ruwe bouwgrond voorraad en de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven.
Deel 2 van het MPG is vertrouwelijk omdat het informatie bevat op een te gedetailleerd niveau over bijvoorbeeld begrote verwervingskosten, geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken en begrote grondopbrengsten.

Het MPG geeft inzicht in de mate waarin het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van het Grondbedrijf terugverdiend kan worden of gedekt wordt door de waarde van de onderliggende gronden en panden.
De mutaties, die in het voorliggende jaar hebben plaatsgevonden binnen de afzonderlijke complexen, worden toegelicht.

De Raad stelt op grond van haar budgetrecht kredieten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze kredieten regelen de financiering van de uitvoeringskosten en zijn bestemd voor aankopen, wegenaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort. Met de jaarlijkse vaststelling van de grondexploitatie autoriseert de gemeenteraad tevens de baten en lasten in de eerste jaarschijf van de grondexploitatie. De baten en lasten worden opgenomen in de gemeentelijke exploitatiebegroting.

2. Kaders

2.1 Grondbeleid

Grondbeleid gaat in belangrijke mate over de productie van bouwgrond, de wijze waarop die tot stand komt en hoe de bouwgrond wordt verkocht en gebruikt ten behoeve van de opstal realisatie. Het primaat voor het uitvoeren van dat gemeentelijk grondbeleid ligt bij het college van B&W. Het college heeft daarbij een actieve informatieplicht richting de gemeenteraad. Grondbeleid is, net als vastgoedbeleid in algemene zin, een sturingsmiddel voor de gemeente. Het grondbeleid is volgend en ondersteunend voor doelstellingen op andere beleidsvelden. Via grondbeleid kan een nadere invulling worden gegeven aan het realiseren van ruimtelijke doelstellingen. Over de financiële gevolgen van het gevoerde beleid wordt jaarlijks gerapporteerd in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

Gemeenten kunnen er voor kiezen om een actief of faciliterend grondbeleid te voeren.
Bij actief grondbeleid brengt een gemeente zelf gronden die in eigendom zijn of komen van de gemeente in ontwikkeling. Er wordt naar gestreefd de daarvoor benodigde gronden in eigendom te krijgen. Met actief grondbeleid kunnen gemeenten naast publiekrechtelijk sturen via het ruimtelijke beleid, ook privaatrechtelijk sturen. Nadeel van actief grondbeleid is dat er grotere (financiële) risico's worden gelopen, doordat de gemeente veel voorinvesteringen moet doen in het aankopen en het bouwrijp maken. Het voordeel daarentegen van actief grondbeleid is dat met de baten uit winstgevende grondexploitaties tekorten op verlieslatende grondexploitaties kunnen worden bekostigd, waardoor er feitelijk financiële verevening tussen verschillende ruimtelijke ontwikkelingen plaats vindt.

Bij faciliterend grondbeleid produceert de gemeente zelf geen bouwgrond, maar laat dit over aan private ontwikkelaars. De gemeente "faciliteert" deze grondexploitaties door te investeren in plankosten, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan, het treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen en verhaalt die kosten vervolgens op de betrokkenen.
Met faciliterend grondbeleid loopt de gemeente minder financiële risico's en kan het plan dat de gemeente voor ogen staat toch worden gerealiseerd. Doordat de gemeente alleen kosten verhaalt, kan zij in beginsel geen winst maken. Ander nadeel van faciliterend grondbeleid is dat verlieslatende ruimtelijke ontwikkelingen niet of moeizaam van de grond komen, omdat de markt deze om bedrijfseconomische redenen niet oppakt.

De gemeente Almelo voert om bovengenoemde redenen een pragmatisch grondbeleid, waarbij per project bekeken wordt welk beleid het beste gevoerd kan worden.

In Almelo onderscheiden we de volgende type projecten:

Grondexploitaties (actief)
Bouwgrond in exploitatie (BI's) zijn projecten die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde gronden worden omgevormd naar bouwrijpe grond om (opnieuw) te worden bebouwd.
De geproduceerde bouwgrond is het eindproduct van een grondexploitatie.
De gemeente Almelo heeft per 01-01-2021 de volgende projecten 'in exploitatie': Dollegoor dempen haven, Nieuwe Gravenweg, Rohof, Rhijnbeek, bedrijvenpark Twente Noord, Chiel Dethmersstraat, Almelo Noordoost en Weggeler. In het voorjaar van 2021 is het project Noorderes hier aan toegevoegd, nadat de gemeenteraad de grondexploitatie daarvan heeft vastgesteld.

Gemengde projecten (actief en facilitair)
Conform het BBV dienen dergelijke projecten administratief te worden opgeknipt. Het Grondbedrijf spreekt derhalve van een grondexploitatie (GREX) en een faciliterende exploitatie (AD). Thans is dit bij het project Almelo Noordoost het geval.

Private/ Markt ontwikkelingen (facilitair)
Dit betreft ontwikkelingen welke geïnitieerd worden door de markt en waarbij de gemeente geen actieve rol en grondpositie heeft. De gemeente is dan wettelijk verplicht om de gemaakte kosten ten behoeve van het beoogde bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Het verhalen van deze kosten kan gebeuren op basis van vrijwilligheid (anterieure overeenkomt) of gedwongen verrekening (o.b.v. een exploitatieplan/ posterieure overeenkomst). De financiële afwikkeling hiervan vindt plaats binnen de administratie van de Algemene Dienst. Dit betreft het project Indië.
Daarnaast zijn nog diverse exploitatieovereenkomsten, met beperkte omvang, gesloten met derden. Hierbij betreft het dan bijvoorbeeld de kosten voor het verleggen van in-uitritten of wijzigingen in de openbare ruimte.

Duiding grondexploitaties
Grondexploitaties zijn ruimtelijke projecten, met bouwgrondproductie als hoofdmoot, waarvan de raad de exploitatiebegroting heeft vastgesteld. Deze door de raad vastgestelde grondexploitatiebegrotingen fungeren als financieel en inhoudelijk kader voor het college van B&W, waarbinnen zij verder gaat met de realisatie van een project. Ook fungeert de grondexploitatiebegroting als een 'voorspelling' van de te verwachten kosten en opbrengsten en het begrote financiële eindresultaat.

Sinds 2020 worden alle grondexploitaties jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
Dit gebeurt in de vorm van een Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG). De waardering van de grondexploitaties in de Jaarverantwoording 2020 is hiervan afgeleid. In het MPG wordt uitvoeriger ingegaan op de financiële positie van het Grondbedrijf, de projectmatige complexen (= lopende grondexploitaties) en het functionele complex "nog uit te voeren werken" waarin de resterende werkzaamheden van inmiddels afgesloten grondexploitaties worden geadministreerd. Ook wordt kort toegelicht hoe de voorraad van het grondbedrijf zich ontwikkelt, evenals die van de in erfpacht uitgegeven gronden.
In de paragraaf grondbeleid van de begroting wordt vooruit gekeken op ontwikkelingen, die mogelijk gevolgen hebben voor de vermogenspositie van het Grondbedrijf.

2.2 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De Commissie BBV heeft in juli 2019 de 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken" vastgesteld.
De voorschriften uit deze notitie zijn toegepast bij de actualisatie van de grondexploitaties en dit MPG.
De BBV notitie is een samenvatting van eerdere notities en bevat verduidelijkingen, kleine aanpassingen maar geen substantiële aanscherpingen van de regels.

De grondexploitaties zijn ingedeeld conform de voorschriften van het BBV. Er is een onderscheid gemaakt in:

- Bouwgrond In Exploitatie (BIE);
- gronden die onder de rubriek Materieel Vast Actief (MVA) op de balans worden verantwoord, voorheen het Complex verspreide bezittingen (CVB) of Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).

Bouwgrond in exploitatie (BIE) heeft in alle gevallen betrekking op grondexploitaties die zich (bijna) in de uitvoeringsfase bevinden. Onder BIE vallen gronden die in eigendom zijn van de gemeente en waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Het startpunt van BIE is het raadsbesluit van de vaststelling. Vanaf dat moment kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (BIE) op de balans.

De gronden welke onder MVA worden geschaard zijn meestal in het verleden anticiperend of strategisch aangekocht. Er is voor deze (bouw)gronden (nog) geen grondexploitatie vastgesteld door de Raad.
Deze (bouw)grond kunnen in de toekomst alsnog worden overgeheveld naar BIE.

3. Rekentechnische uitgangspunten

Grondexploitaties worden begroot op basis van reële uitgangspunten. Het realiteitsgehalte van een grondexploitatiebegroting wordt bepaald door de (combinatie van de) volgende begrotingselementen:

- begrote kosten (hoeveelheden x eenheidsprijzen)
- begrote opbrengsten (hoeveelheden x eenheidsprijzen)
- kostenstijging (% en fasering)
- opbrengstenstijging (% en fasering)
- rentelasten en rentebaten (% en fasering)

De uitgangspunten voor de actualisatie, in het kader van het MPG, zijn vastgesteld in het collegebesluit van d.d. 2 maart 2021.

3.1 De parameters voor prijsontwikkeling en rente

Voor het bepalen van de kostenstijging op korte termijn is gebruik gemaakt van de GWW (Grond Weg en Waterbouw) aanbestedingsindex. De kostenstijging op lange termijn is gebaseerd op de inflatie en de overall aanbestedingsindex (bron: bouwkostenindex). Voor het bepalen van de opbrengstenstijging is aangesloten bij het streven van de Europese Centrale Bank naar 2% inflatie voor de lange termijn, waarbij voor het eerste jaar een ingroeimodel is gehanteerd. Voor de termijn langer dan 10 jaar wordt, vanwege het voorzichtigheidsbeginsel en conform BBV regelgeving, de opbrengstenstijging op nul gezet.

De toegestane toe te rekenen rente wordt, op grond van het BBV, gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Bij het vaststellen van de jaarverantwoording 2019 is een rentepercentage van 1,98% berekend en gehanteerd. De berekening van het werkelijke rentepercentage voor 2020 sluit op 1,7%. Aangezien de afwijking binnen de door de commissie BBV vastgestelde bandbreedte van 0,5% ligt wordt voor de periode 2021 t/m 2031, net als vorig jaar, een percentage van 1,98% gehanteerd. Uit voorzichtigheid worden als beheersmaatregel voor grondexploitaties met een langere looptijd dan 10 jaar gerekend met een toeslag van 0,5% vanaf 2031.

De grondexploitatiebegrotingen zijn doorgerekend met de volgende uitgangspunten inzake prijsstijging en rente.

Tabel 3.1.1: parameteroverzicht

Jaar	kostenstijging	opbrengstenstijging		rente
		woningbouw	bedrijven	
2021	2,0%	2% tot 6% *1	2,0%	1,98%
2022 t/m 2031	2,0%	2,0%	2,0%	1,98%
2031 ev.	2,0%	0,0%	0,0%	2,48%

*1 de eventuele opbrengstenstijging in 2021 is reeds verwerkt in de gehanteerde verkoopprijzen

Het kan voorkomen dat er in projecten reeds afspraken gemaakt zijn over de verkoop van gronden, maar dat de feitelijke overdracht nog niet heeft plaatsgevonden, zonder dat hierbij rekening is gehouden met een indexering (bijv. opties). In die gevallen kan worden afweken van bovengenoemde indexering.

3.2 Fasering

Het bouwprogramma vormt een belangrijk kader voor de grondexploitatie. Op basis van prognoses wordt het bouwprogramma in de tijd gezet (gefaseerd), om de rentekosten en prijsstijgingen te kunnen begroten.

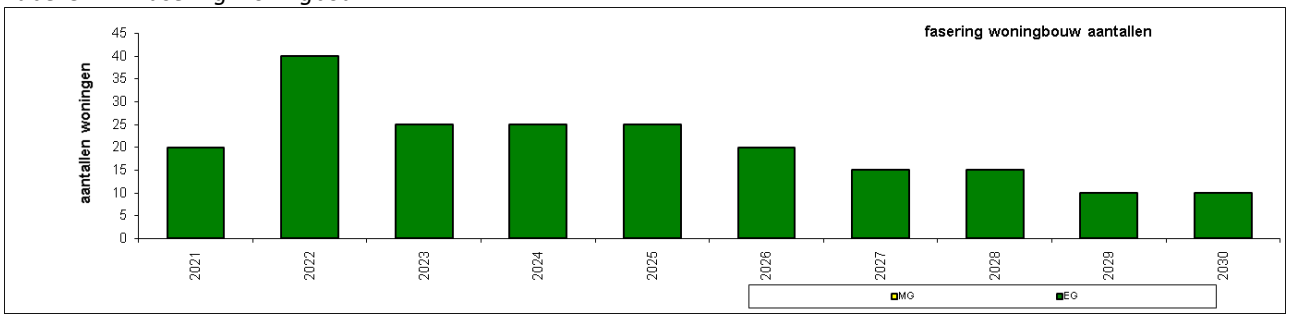
De lange termijn fasering van de grondexploitaties, met betrekking tot woningbouw, sluit aan op de behoefteraming van het Kennispunt Twente en is mede gebaseerd op de belangrijkste kaders voor de woningbouwplanning en -programmering: Woonvisie Almelo, Twentse woonafspraken en het bouwen voor eigen behoefte. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van circa 160 woningen per jaar.

De uitgangspunten ten aanzien van de planning en programmering van woningbouw zijn vastgelegd in de Raadsnota “Woningbouwplanning en –programmering 2017 t/m 2026” daterend uit 2017.
In de lopende grondexploitaties wordt voor de komende 10 jaren (2021 t/m 2030) uitgegaan van een uitgiftetempo van bouwgrond voor gemiddeld 20 woningen per jaar.
Het zwaarte punt ligt hierbij op de eerste 5 jaar met uitgifte van bouwgrond voor gemiddeld 27 woningen per jaar. Vanaf 2029 staat uitgifte van bouwgrond voor nog slechts 10 woningen per jaar geprognosticeerd.
Vanaf circa 2023 bestaat het gemeentelijk aanbod thans alleen nog uit de locatie Almelo Noordoost.

Op 27 juni 2019 hebben 13 gemeenten in Twente de nieuwe Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente ondertekend en daarmee zijn de afspraken uit 2017 geactualiseerd. Deze afspraken hebben tot doel om te komen tot een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen en dat is nodig voor een sterke regionale economie. Wij hebben op 27 juni 2019 besloten de nieuwe Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente niet te ondertekenen, dat is op 3 december 2019 alsnog gebeurd. Daarmee zijn de eerder genoemde afspraken komen te vervallen.

In de onderstaande tabel is de gemeentelijke uitgifte van bouwgrond voor woningen per jaar weergegeven voor de komende 10 jaar. Deze uitgifte van bouwgrond is vertaald naar het aantallen woningen dat daarop wordt gebouwd.

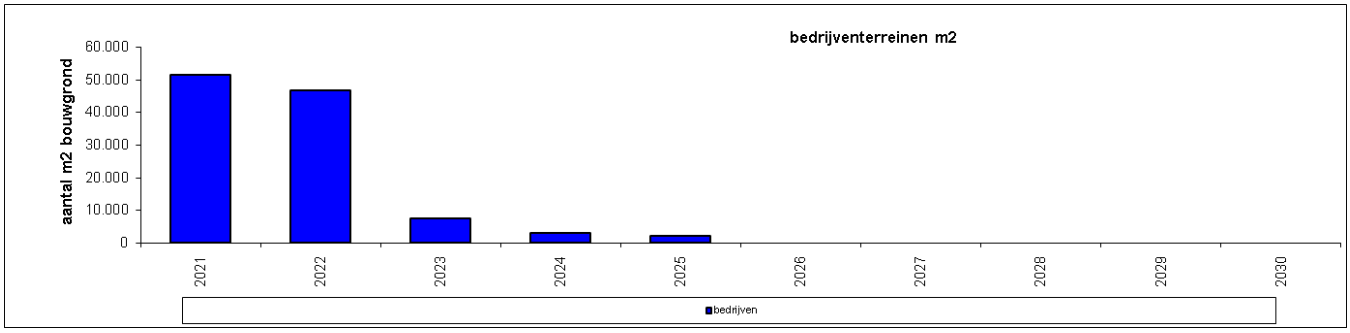
Tabel 3.2.1: Fasering woningbouw



Er zijn nog twee projecten met substantiële uitgifte van bouwgrond voor woningen. Dit zijn de projecten Chiel Dethmersstraat en Almelo Noordoost. Het aanbod in Almelo Noordoost bestaat uit vrijstaande woningen.
In het project Chiel Dethmersstraat zullen naar verwachting 2-1 kap woningen worden gerealiseerd.
De bouwprogramma’s van de gemeentelijke grondexploitaties bevatten thans geen meergezinswoningen.

In de onderstaande tabel is de nog te verkopen bouwgrond voor bedrijven per jaar weergegeven voor de komende 10 jaar.
De forse verkoop in 2021 en 2022 bestaat voor circa 7 hectare uit kavels op bedrijvenpark Twente Noord. Hiervoor zijn reeds optiecontracten/ (concept)koopovereenkomsten. De effectuering hiervan is gefaseerd in 2021 en 2022 (2x 3,5 ha). Begin 2021 is reeds 2 hectare verkocht. Daarnaast is er nog uitgifte van enkele binnenstedelijke bedrijfskavels geprognosticeerd.
In 2019 is, in het kader met de Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente, 10 hectare (tijdelijk) uit productie genomen. Door aantrekkende vraag naar bouwgrond kan deze tijdelijke maatregel binnenkort weer worden teruggedraaid. Dit is nog niet in de tabel verwerkt

Tabel 3.2.2: Fasering bedrijventerrein



3.3 Realisatie 2020

In de onderstaande tabel wordt de prognose van de uitgifte van bouwgrond in het jaar 2020 afgezet tegen de werkelijk gerealiseerde grondverkopen.

Tabel 3.2.3: Prognose versus gerealiseerd

Verkoopresultaten	verkoop hectare	
Werklocaties	begroot	werkelijk
Rohof	0,2	0,0
Bedrijvenpark Twente Noord	4,2	5,1
Weggeler	0,2	0,0
Totaal werklocaties	**4,6**	**5,1**

overige	begroot	werkelijk
Nieuwe gravenweg	0,6	0,0
Rohof	0,3	0,0
Totaal overige	**0,9**	**0,0**

Verkoopresultaten	verkoop aantal kavels	
Woningbouwlocaties	begroot	werkelijk
Chiel Dethmersstraat	7	0
Almelo Noordoost	20	32
Weggeler	3	0
Totaal woningbouwlocaties	**30**	**32**

De prognose voor de werklocaties bedroeg 5,5 ha. Deze is onderverdeeld in 4,6 ha bedrijventerrein en 0,9 ha overige. De prognose voor bedrijventerreinen is door de gerealiseerde verkopen ruim gehaald. Er zijn vijf grondtransacties (totaal 2,3 ha) geweest op bedrijvenpark Twente Noord en er is een exploitatie overeenkomst afgehandeld (2,8 ha).

De geprognosticeerde uitgifte van bijna 1 hectare bouwgrond, bestemd voor "overige", is in verband met vertraging van de beoogde bestemmingsplanwijziging een jaar doorgeschoven.

Verwacht was in 2020 bouwgrond te verkopen voor 30 woningen. In werkelijkheid is er bouwgrond verkocht voor in totaal 32 woningen. De gehele uitgifte vond plaats in het project Almelo Noord Oost.

4. Resultaatontwikkelingen Grondbedrijf

De resultaten van de grondexploitaties, die de gemeente geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico realiseert, zijn ten opzichte van vorig jaar per saldo met bijna 4,9 miljoen euro op contante waarde verbeterd.

De resultaatontwikkelingen van verlieslatende grondexploitaties vertalen zich één op één direct door naar het jaarresultaat van het Grondbedrijf. Dit conform de BBV voorschriften dat voorziene verliezen ter stond moeten worden genomen.
Omdat bij winstgevende grondexploitaties de winst niet geheel, maar na rato van de voortgang, moet worden genomen, bedraagt het jaarresultaat 2020 van het Grondbedrijf geen 4,9 miljoen euro, maar 'slechts' bijna 3,0 miljoen euro.
De overige 1,9 miljoen euro van de resultaatverbetering van de grondexploitaties, zal pas in de komende jaren geleidelijk ten gunste komen van het jaarresultaat.

Het voordelig resultaat van het Grondbedrijf van bijna 3,0 miljoen euro is in de jaarverantwoording 2020 verwerkt.

De resultaten van de projecten en deelnemingen van het Grondbedrijf hebben zich in 2020 als volgt ontwikkeld:

Tabel 4.1: Resultaten Grondbedrijf

Resultaten grondbedrijf 2020	grex-resultaat ontwikkeling		jaarresultaat 2020 grondbedrijf		Mutaties toekomstige winst	
Omschrijving	**in €**	N/V	**in €**	N/V	**in €**	N/V
Verlieslatende grondexploitaties woningbouw	-425	N	-425	N		
Winstgevende grondexploitaties woningbouw	3.422	V	1.497	V	1.925	V
Verlieslatende grondexploitaties werklocaties	163	V	163	V		
Winstgevende grondexploitaties werklocaties	-13	N			-13	N
Resultaat lopende grondexploitaties	**3.148**	V	**1.235**	V	**1.912**	V
Nog uit te voeren werken (nutvw)	14	V	14	V		
Resultaat deelneming XL Businesspark	1.718	V	1.718	V		
Resultaat overig	**1.732**	V	**1.732**	V	**0**	V
Totaal jaarresultaat	**4.879**	V	**2.967**	V	**1.912**	V

Onderstaand is per post een korte toelichting geven:

Nog te nemen winst/verlies op afgesloten grondexploitaties
Er zijn gedurende het jaar 2020 geen projecten afgesloten.

Mutaties voorzieningen lopende grondexploitaties
Voor verlieslatende grondexploitaties is een voorziening getroffen ter dekking van het begrote tekort.
Ten gevolge van de actualisatie van de verlieslatende grondexploitaties (woningbouw en werklocaties) is in 2020 de verliesvoorziening voor deze projecten per saldo verhoogd met ruim 261.000 euro. (Bijna 425.000 euro minus ruim 163.000 euro)

Tussentijdse winstneming
Op winstgevende grondexploitaties is met ingang van 2017 de percentage-of-completion methode (POC) van toepassing. Dit betekent dat, voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd, tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie. een deel van de begrote winst moet worden genomen.
Voor Almelo Noord Oost betekent dit dat er eind 2020 een tussentijdse winst van 2,782 miljoen euro dient te

worden genomen. Hiervan is 1,285 miljoen euro reeds genomen bij de Jaarverantwoording 2019 en nu wordt in de jaarverantwoording 2020 een bedrag van 1,497 miljoen euro als tussentijdse winst verantwoord.

Resultaat Nog uit te voeren werken (NUTVW):
Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties, was op 01-01-2020 een voorziening getroffen van 2,65 miljoen euro. Hiervan is een deel in 2020 besteed (circa 342.000 euro.)
Per 01-01-2021 is er nog 2,293 miljoen euro benodigd voor het uitvoeren van de resterende werkzaamheden, waardoor circa 14.000 euro van de voorziening kan vrijvallen.

Resultaat deelneming Businesspark XL:
Het geprognosticeerde financiële tekort op de grondexploitatie van het XL Businesspark is aanzienlijk verkleind, ofwel het resultaat is verbeterd. Per 1-1-2021 wordt op eindwaarde 31-12-2028 een tekort van 5,461 miljoen euro begroot, hetgeen neer komt op een tekort van 4,661 miljoen euro op contante waarde 31-12-2020, gerekend met een disconteringsvoet van 2% inflatie (conform de BBV voorschriften).
De gemeente Almelo heeft voor haar deel (23% risicodragend participeren) een verliesvoorziening getroffen van 1,072 miljoen euro. Ten opzichte van 31-12-2019 kan een bedrag van circa 1,718 miljoen euro vrijvallen uit deze verliesvoorziening.

5. Bouwgrond in exploitatie (BIE)

5.1 Resultaatsbepaling en ontwikkeling

In dit MPG wordt de stand van zaken per peildatum 01-01-2021 weergegeven. Alle lopende grondexploitaties zijn doorgerekend ten aanzien van de nog te verwachten nominale kosten en opbrengsten.
Deze zijn in de tijd gezet naar het moment waarop, naar verwachting, kosten worden gemaakt en opbrengsten binnenkomen. Gedurende de looptijd wordt rekening gehouden met zogenoemde “marktontwikkelingen”. Dit betreft het verloop van de prijsontwikkelingen (=indexatie). Uit deze berekeningen volgen jaarlijkse kasstromen (= nominale bedragen + prijsstijging). Het totaal van alle jaarlijkse kasstromen + de rentekosten tot aan de einddatum van het project, leidt tot een resultaat op eindwaarde (EW). De eindwaarde is de optelling van de nominale begrote kosten en opbrengsten + prijsstijgingen + rente. De einddatum is het moment waarop alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. Dit is vanzelfsprekend niet voor elk project dezelfde.
Om de resultaten van de projecten vergelijkbaar te maken, worden al deze resultaten op EW terug gerekend naar de peildatum heden (01-01-2021). Op deze manier ontstaat een contante waarde (CW). De BBV schrijft voor dat het resultaat op eindwaarde met 2% inflatie moet worden teruggerekend naar heden.

Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd en de ramingen zijn, zowel aan de kosten- als aan de opbrengstenkant, bijgesteld op basis van de laatste inzichten en actuele ontwikkelingen. De geactualiseerde grondexploitaties vormen de onderbouwing van de waardering van de lopende grondexploitaties, die als onderhanden werk op de balans staan in de jaarrekening. In onderstaande tabel wordt per grondexploitatie weergegeven hoe de begrote resultaten zich ten opzichte van vorig jaar hebben ontwikkeld.

In (het niet openbare) deel 2 van het MPG zijn de afzonderlijke grondexploitatiebegrotingen opgenomen, evenals de consolidaties daarvan in meerdere vormen.

Tabel 5.1.1 De geactualiseerde grex-begrotingen

grex-begrotingen	Boekwaarde 31-12-2020	Nog te maken / realiseren kosten	opbrengsten	eindjaar	Geraamd eindresultaat eindwaarde	op CW (2% inflatie)		winst/ verlies
Werklocaties								
Dempen haven Dollegoor	1.048	557	1.410	2021	195	191		verlies
Nieuwe Gravenweg	-59	16	190	2021	-233		-229	winst
Rohof	10.094	1.438	514	2023	11.018	10.382		verlies
Rhijnbeek	12.148	2.860	7.550	2023	7.458	7.028		verlies
Bedrijvenpark Twente Noord	9.695	2.963	4.910	2023	7.748	7.301		verlies
Subotaal werklocaties	**32.926**	**7.835**	**14.575**		**26.186**	**24.903**	**-229**	
Woningbouw								
Chiel Dethmerstraat	2.275	1.509	1.188	2023	2.596	2.446		verlies
Almelo Noord Oost	28.900	24.836	63.747	2038	-10.011		-7.009	winst
Weggeler	5.259	2.539	2.034	2025	5.764	5.220		verlies
Subtotaal woningen	**36.435**	**28.883**	**66.969**		**-1.651**	**7.667**	**-7.009**	
Subtotaal grexen	**69.361**	**36.718**	**81.543**		**24.535**	**32.570**	**-7.238**	
Bedragen * 1.000 euro		**44.826**				**25.332**		

De gemeente Almelo heeft 8 lopende grondexploitaties, waarvan twee winstgevende en zes verlieslatende.

- Het netto geïnvesteerd vermogen daarin bedraagt bijna 70 miljoen euro.
- Met de nog te realiseren opbrengsten minus de nog te maken kosten (inclusief prijsstijgingen en rentekosten), wordt daarop bijna 45 miljoen euro terugverdiend.
- Hierdoor resteert er per saldo een tekort van circa 25 miljoen euro.

De begrote tekorten op de zes verlieslatende grondexploitaties, zijn reeds afgedekt met een getroffen verliesvoorziening ter grootte van 32,57 miljoen euro.
Inzake de winstgevende grondexploitaties:

- Bijna 7,24 miljoen euro op CW bedraagt de totaal begrote winst.
- Circa 2,78 miljoen euro is tussentijds reeds als winst daarvan genomen.
  (Dit jaar bijna 1,50 miljoen euro winst genomen en t/m vorig jaar 1,28 miljoen euro winst genomen).
- Bijna 4,5 miljoen euro winst op CW is daardoor in de toekomst nog te nemen.
  Deze toekomstige winst staat feitelijk als stille reserve op de balans.

Tabel 5.1.2 Resultaatontwikkelingen van de grex-begrotingen

Resultaatontwikkeling grondexploitaties	Winst / verlies	Eindresultaat CW 1-1-2021 JR2019	JR2020	Verschil resultaat	V/N	Mutatie voorziening	V/N	genomen winst in boekjaar	V/N
Werklocaties									
Dempen haven Dollegoor	verlieslatend	193	191	-2	**V**	-2	**V**		
Rohof	verlieslatend	10.396	10.382	-14	**V**	-14	**V**		
Rhijnbeek	verlieslatend	6.703	7.028	325	**N**	325	**N**		
Bedrijvenpark Twente Noord	verlieslatend	7.774	7.301	-473	**V**	-473	**V**		
Nieuwe Gravenweg	winstgevend	-242	-229	13	**N**			0	
Subtotaal werklocaties		**24.825**	**24.675**	**-150**		**-163**	**V**		
Woningen									
Chiel Dethmersstraat	verlieslatend	2.243	2.446	204	**N**	204	**N**		
Almelo Noord Oost	winstgevend	-3.587	-7.009	-3.422	**V**			-1.497	**V**
Weggeler	verlieslatend	4.999	5.220	221	**N**	221	**N**		
Subtotaal woningen		**3.655**	**658**	**-2.998**		**425**	**N**		
Totaal		**28.480**	**25.332**	**-3.148**	**V**				
Mutatie verliesvoorzieningen						**261**	**N**		
Tussentijdse winstneming in boekjaar								**-1.497**	**V**
Bedragen x 1.000 euro									

- De geprognosticeerde tekorten van de verlieslatende grondexploitaties zijn iets opgelopen met per saldo circa 0,26 miljoen euro.
- De resultaten van winstgevende grondexploitaties zijn met bijna 3,41 miljoen euro verbeterd. Een deel daarvan (bijna 1,5 miljoen euro) is dit jaar als winst genomen.
- Per saldo zijn de geprognosticeerde resultaten van de acht lopende grondexploitaties met 3,15 miljoen euro verbeterd. (Zie ook tabel 4.1)

Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen in de begrote eindresultaten toegelicht.

Rhijnbeek:
De resultaatverslechtering van 325.000 euro is toe te schrijven aan de vertraging in de ruimtelijke procedure en de hiermee gepaard gaande verdere uitfasering van het project Rhijnbeek. Dit leidt tot een toename van plan- en rentekosten. Daarnaast is de civiele raming geactualiseerd.

Bedrijvenpark Twente Noord:
De looptijd van het project is met 6 jaar verkort van 2029 naar 2023. Daardoor zijn de plankosten met ruim 0,5 miljoen verminderd. Alle gronden zijn reeds belegd (optie/(concept)koopcontract). Dit heeft een positief effect op de rente- en beheerskosten. Het resultaat is daardoor verbeterd met bijna 473.000 op contante waarde.

Chiel Dethmersstraat:
De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn getoetst aan de actualiteit en waar nodig bijgesteld. De geraamde kosten en opbrengsten zijn hierop aangepast waardoor het begrote eindresultaat met circa 0,2 miljoen euro is verslechterd.

Weggeler:
De verslechtering van ruim 0,2 miljoen euro wordt veroorzaakt door een vertraging in het project ten gevolge van een juridische procedure. Het plankostenbudget is verhoogd.

Almelo NoordOost:
De grondexploitatie Almelo Noord-Oost is winstgevender geworden en wel met 3,42 miljoen euro op contante waarde ten opzichte van de grex-begroting van 31-12-2019. De verbetering van het geprognosticeerd financieel eindresultaat is te danken aan een verhoging van de uitgifteprijs en herverkaveling. Daarnaast is, door de voortvarende gronduitgifte in de afgelopen jaren, de looptijd verkort. Dit heeft een positief effect op de rente-, plan- en beheerskosten.

Dollegoor havenarm, Rohof en Nieuwe Gravenweg
De resultaten van deze drie grondexploitaties zijn relatief marginaal gewijzigd.

5.2 Boekwaardeontwikkeling

De lopende grondexploitaties staat als onderhanden werk op de balans.
In tabel 5.2.1 wordt per grondexploitatie de ontwikkeling van de boekwaarde weergegeven.
De rente betreft financieringslasten over de boekwaarde per 1 januari. Over de kasstroom, lopende het jaar, wordt geen (rekening courant) rente gerekend.
De lasten bestaan uit gemaakte kosten in de grondexploitatie en de baten bestaan uit verkoop van bouwrijpe grond en bijdragen van derden.

Omdat met de term boekwaarde hier 'netto geïnvesteerd vermogen' wordt bedoeld, wordt voor het complete beeld in deze tabel ook weergegeven voor welke waarden deze onderhanden werken 'in de boeken' ofwel op de balans staan.

Tabel 5.2.1: Boekwaarde ontwikkeling in 2020 BI's

Grondexploitaties	boekwaarde				boekwaarde	reeds genomen		balanswaarde
	1-1-2020	rente	lasten	baten	31-12-2020	verlies	winst	31-12-2020
Werklocaties								
Dempen haven Dollegoor	160	3	885	0	1.048	191		857
Nieuwe Gravenweg	-74	-1	22	5	-59			-59
Rohof	9.878	196	21	0	10.094	10.382		-288
Rhijnbeek	11.599	230	319	0	12.148	7.028		5.120
Bedrijvenpark Twente Noord	11.943	236	279	2.764	9.695	7.301		2.393
Subotaal werklocaties	**33.506**	**663**	**1.526**	**2.769**	**32.926**	**24.903**	**0**	**8.023**
Woningbouw		0						
Chiel Dethmerstraat	2.199	44	33	0	2.275	2.446		-171
Almelo Noord Oost	32.649	646	1.310	5.706	28.900		2.782	31.682
Weggeler	4.800	95	364		5.259	5.220		39
Subtotaal woningen	**39.649**	**785**	**1.706**	**5.706**	**36.435**	**7.667**	**2.782**	**31.550**
Subtotaal boekwaarde BI's	**73.154**	**1.448**	**3.233**	**8.475**	**69.361**	**32.570**	**2.782**	**39.573**
Winstneming tussentijds	1.285		1.497		2.782			
Verliesvoorzieningen	-31.675	-634	-261		-32.570			
Balanswaarde BI's	**42.764**	**815**	**4.468**	**8.475**	**39.573**			
Bedragen * 1.000 euro								

5.3 Ontwikkeling verliesvoorziening

Bij een verlieslatende grondexploitatie wordt met het treffen van een verliesvoorziening indirect het gehele verlies genomen, waardoor de boekwaarde wordt verlaagd tot een reële balanswaarde. Zie ook paragraaf 5.2. Deze balanswaarde is ongeveer gelijk aan de bedrijfseconomische waarde van het OHW en deze is gelijk aan de netto contante waarde (op basis van rekenrente) van de nog te realiseren opbrengsten minus de nog te maken kosten.
In tabel 5.3.1 wordt per grondexploitatie de ontwikkeling van de getroffen verliesvoorziening weergegeven.

Tabel 5.3.1: Voorzieningen

Grondexploitaties getroffen voorziening	1-1-2020	rentetoevoeging	resultaat wijziging		31-12-2020
Werklocaties		2%			
Dempen haven Dollegoor	190	4	-2	pos.	191
Nieuwe Gravenweg		0			0
Rohof	10.193	204	-14	pos.	10.382
Rhijnbeek	6.571	131	325	neg.	7.028
Bedrijvenpark Twente Noord (resterend)	7.622	152	-473	pos.	7.301
Subotaal werklocaties	**24.575**	**492**	**-163**	**pos.**	**24.903**
Woningen					
Chiel Dethmerstraat	2.199	44	204	neg.	2.446
Almelo Noord Oost		0			0
Weggeler	4.901	98	221	neg.	5.220
Subtotaal woningen	**7.100**	**142**	**425**	**neg.**	**7.667**
Totaal getroffen voorziening	**31.675**	**634**	**261**	**neg.**	**32.570**
Bedragen * 1.000 euro					

De geprognosticeerde tekorten van de verlieslatende grondexploitaties zijn iets opgelopen met per saldo circa 0,26 miljoen euro. Deze resultaatwijziging wordt direct en geheel als verlies genomen in dit boekjaar.

5.4 Winstneming

Bij winstgevende grondexploitaties moet, na rato van de voortgang, geleidelijk winst worden genomen. Daarmee mag niet worden gewacht tot het moment waarbij het project (bijna) geheel is gerealiseerd. Met het tussentijds nemen van een deel van de begrote winst, wordt de boekwaarde geleidelijk verhoogd richting de bedrijfseconomische waarde van het onderhanden werk.

Tussentijds dient winst te worden genomen op basis van de percentage of completion methode. Voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd, dient tussentijds naar rato van de voortgang winst te worden genomen. Hierbij zijn het toerekeningsbeginsel en het voorzichtigheidsbeginsel en het daarmee samenhangende realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten.

Tabel 5.4.1: Winstontwikkeling lopende grondexploitaties

Winstgevende	result. op CW 1-1-2021		resultaat	genomen winst				Nog te nemen	
grondexploitaties	JR19	JR20	wijziging	JR19	rente	JR20	totaal	JR19	JR20
Nieuwe Gravenweg	242	229	-13					242	229
Almelo Noord Oost	3.587	7.009	3.422	1.285		1.497	2.782	2.302	4.227
Totaal	**3.829**	**7.238**	**3.409**	**1.285**	**0**	**1.497**	**2.782**	**2.544**	**4.456**
Bedragen * 1.000 euro									

Er zijn 2 winstgevende grondexploitaties met in totaal een begrote winst van € 7,238 miljoen op contante waarde per 1-1-2021. De geprognosticeerde resultaten zijn per saldo met € 3,409 miljoen op contante waarde verbeterd.
Vorig jaar was van de totaal geprognosticeerde winst reeds € 1,285 miljoen genomen.
De rentekosten daarvan zijn elders t.l.v. gekomen.
Dit boekjaar moet er van de totaal begrote winst, op basis van de POC methode, € 2,782 miljoen winst worden genomen. Dat betekent voor dit jaar een te nemen winst van € 1,497 miljoen.
De nog te nemen winst (= stille reserve) bedraagt nu € 4,456 miljoen op contante waarde.
In de onderstaande grafiek is te zien hoe de totale winst zich ontwikkeld en welk deel daarvan is genomen.

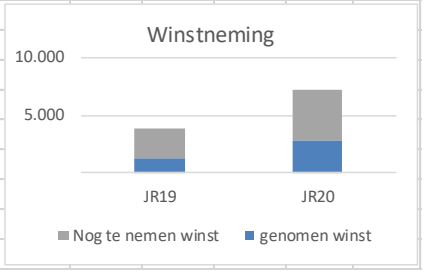
Er zijn 2 winstgevende grondexploitaties.

- De totaal begrote winst is toegenomen met € 3,409 tot in totaal € 7,238 miljoen.
- Van de totaal begrote winst moet € 2,782 miljoen genomen worden. Dat is een toename van € 1,497 miljoen.
- Bijna 7,24 miljoen euro op CW bedraagt de totaal begrote winst.
- Circa 2,78 miljoen euro is tussentijds reeds als winst daarvan genomen.
  ((Dit jaar bijna 1,50 miljoen euro winst genomen en t/m vorig jaar 1,28 miljoen euro winst genomen).
- Bijna 4,5 miljoen euro winst op CW is daardoor in de toekomst nog te nemen.
  Deze toekomstige winst staat feitelijk als stille reserve op de balans.

N.B. Het feit dat de nog te nemen winst gebaseerd wordt op een percentage van de begrote winst op eindwaarde, doet niets af aan het feit dat de tussentijds genomen winst wel per heden is genomen.

Tabel 5.4.2: Voortgang winstneming

Winstneming	op contante waarde 1-1-2021		
	JR19	JR20	mutatie
genomen winst	1.285	2.782	1.497
Nog te nemen winst	2.544	4.456	1.912
Totale winst	**3.829**	**7.238**	**3.409**
Bedragen * 1.000 euro			



5.5 Balanswaarde grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt de balanswaarde weergegeven van de grondexploitaties. De balanswaarde is de boekwaarde van de grondexploitaties verminderd met de getroffen verliesvoorzieningen of, bij winstgevende grondexploitaties, de boekwaarde plus de eventueel tussentijds genomen winst.

Voor de grondexploitaties Rohof en Chiel Dethmersstraat geldt dat de getroffen verliesvoorziening ultimo 2020 hoger is dan de boekwaarde. Op grond van het BBV wordt het deel van de verliesvoorziening dat bijgevolg niet in mindering kan worden gebracht op de boekwaarde, op de balans gepresenteerd als een reguliere voorziening (passiva). Het gaat om een bedrag van in totaal 459.000 euro (288.000+171.000).

Omdat de balanswaarde een afgeleide is van de boekwaarde zijn deze ook in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5.5.1: Balanswaardeontwikkeling lopende grondexploitaties

Grondexploitaties balanswaarde	Boekwaarde 31-12-2020	reeds genomen verlies	reeds genomen winst	Balanswaarde 31-12-2020	Balanswaarde mutatie	Balanswaarde 1-1-2020	Boekwaarde 1-1-2020
Werklocaties							
Dempen haven Dollegoor	1.048	191		857	887	-30	160
Nieuwe Gravenweg	-59			-59	15	-74	-74
Rohof	10.094	10.382		-288	26	-315	9.878
Rhijnbeek	12.148	7.028		5.120	92	5.028	11.599
Bedrijvenpark Twente Noord	9.695	7.301		2.393	-1.928	4.321	11.943
Subotaal werklocaties	**32.926**	**24.903**	**0**	**8.023**	**-908**	**8.931**	**33.506**
Woningbouw							
Chiel Dethmerstraat	2.275	2.446		-171	-171	0	2.199
Almelo Noord Oost	28.900		2.782	31.682	-2.252	33.934	32.649
Weggeler	5.259	5.220		39	139	-101	4.800
Subtotaal woningen	**36.435**	**7.667**	**2.782**	**31.550**	**-2.284**	**33.834**	**39.649**
Totaal	**69.361**	**32.570**	**2.782**	**39.573**	**-3.192**	**42.764**	**73.154**
Almelo Noord Oost winstneming	2.782						1.285
Verliesvoorzieningen	32.570						31.675
Balanswaarde BI's	**39.573**						**42.764**

Grondexploitaties ontwikkeling balanswaarde		
Balanswaarde per 1-1-2020		**42.764**
Rente lopende grexen 2020	1.448	
Investeringen lopende grexen 2020	3.233	
(Grond)opbrengsten grexen 2020	-8.475	
Rente over verliesvoorzieningen per 1-1	-634	
Resultaatwijziging verlieslatende grexen	-261	
Extra winstneming	1.497	
Totaal mutaties 2020		**-3.192**
Balanswaarde per 31-12-2020		**39.573**

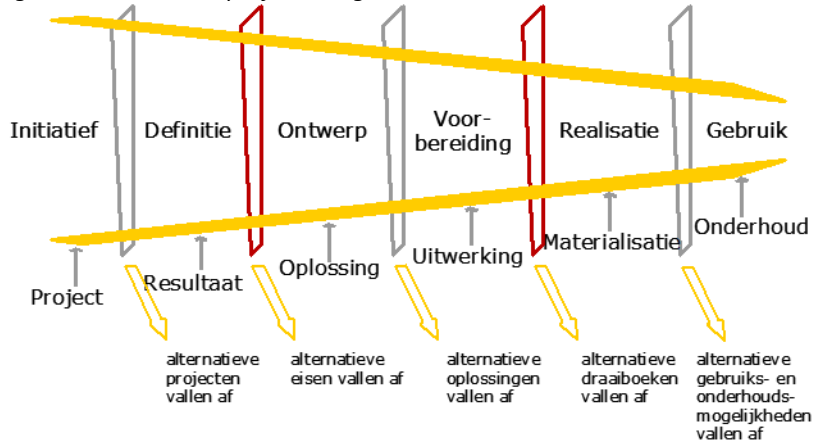
De Balanswaarde van de lopende grondexploitaties is in 2020 per saldo afgenomen met circa € 3,2 miljoen.

5.6 Sturingsmogelijkheden

5.6.1 Sturing projecten

De mogelijkheden om inhoudelijk en daarmee ook financieel bij te sturen (als dat nodig of wenselijk is) in een project, hangen af van het stadium waarin de realisatie van het project zich bevindt. Projecten in de ontwerpfase zijn beter bij te sturen dan projecten in de realisatiefase waarvan het bestemmingsplan al is vastgesteld.

Figuur 5.6.1.1: Fasen projectmatig werken



De 'knoppen' waarmee het financieel resultaat van een grondexploitatie enigszins kan worden bijgestuurd zijn de variabelen die het fundament van een grondexploitatiebegroting bepalen.
Het fundament van een grondexploitatiebegroting bestaat uit:

1. plangrenzen
2. grondgebruik
3. bouwprogramma
4. kwaliteitsniveau

Bijna alle kosten en opbrengsten zijn direct of indirect een afgeleide van de bovenstaande uitgangspunten. De hoeveelheden die voortvloeien uit, of mede gebaseerd zijn op, genoemde uitgangspunten worden vermenigvuldigd met eenheidsprijzen die tot elementbegrotingen leiden. Met behulp van een fasering en parameters (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging) worden de begrotingsposten in de tijd uitgezet, wat leidt tot een begroot financieel eindresultaat van het project, weergegeven op eindwaarde en/of op contante waarde.

0 fase en Initiatieffase
In deze fase vindt op basis van vooraf bepaalde criteria de weging plaats van nieuwe initiatieven. Tijdens deze fase wordt geen complex geopend en worden geen aankopen gedaan van onroerend goed ten behoeve van het project. Wanneer er vervolgens sprake is van een kansrijke situatie, kan besloten worden het door te geleiden naar de initiatieffase. In de initiatieffase start het project. Als met het project investeringen zijn gemoeid, wordt in de ambtelijke projectofferte een indicatie gegeven van de investering- en exploitatielasten, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze in de dekking wordt voorzien. De gemaakte kosten tijdens deze fasen worden gedekt uit een voorbereidingskrediet, al of niet gebruik makend van een revolving fund constructie.

Definitiefase
Tijdens de definitiefase van een project wordt onderzocht wat het resultaat moet zijn van het project en welke randvoorwaarden er gelden. De definitiefase wordt afgesloten met door de Raad vastgestelde planinhoudelijke kaders die zijn vastgelegd in een programma van eisen en een bijbehorende tentatieve grondexploitatiebegroting. Met deze vaststelling geeft de Raad richtinggevende kaders en uitgangspunten mee, op basis waarvan tijdens de hierop volgende ontwerpfase de stedenbouwkundige ontwerpen worden

gemaakt. Tevens fungeert de vastgestelde tentatieve grondexploitatiebegroting als budgetkader voor de ontwerpfase.

De Raad neemt, met het vaststellen van de planinhoudelijke richtinggevende kaders en uitgangspunten en de bijbehorende tentatieve grondexploitatiebegroting, ook al het principebesluit om door te gaan met het project ook al vindt besluitvorming over de definitieve invulling en over het bestemmingsplan (veel) later plaats. Daarmee loopt de financiële besluitvorming vooruit op de planologische besluitvorming. Dit betekent dat stopzetten van lopende grondexploitaties vanaf dat moment niet mogelijk is zonder directe financiële consequenties (lees afwaarderen op de gedane investeringen).

Ontwerpfase
Tijdens de ontwerpfase van een project worden er stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt binnen de door de Raad meegegeven kaders. De ontwerpfase wordt afgesloten met een door de Raad vast te stellen stedenbouwkundig ontwerp, verkavelingsplan, en bijbehorende grondexploitatiebegroting. De grondexploitatiebegroting is dan niet meer gebaseerd op normatieve hoeveelheden maar op een concreet bouwprogramma en ruimtegebruik conform het stedenbouwkundig plan. Het vaststellen van het bestemmingsplan (BP) vindt meestal plaats tijdens of zelfs pas aan het einde van de ontwerpfase waarbij de stedenbouwkundige ontwerpen dan planologisch worden vertaald.

Voorbereiding en Realisatie fase
In deze fase van het project wordt het werk voorbereid en uitgevoerd conform de kaders. Het betreft het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de bouwrijpe kavels. De meeste projecten bevinden zich in Almelo in deze fase. Bijsturen in deze fase is nog slechts beperkt mogelijk en lastig. Vaak is dan een wijziging van het bestemmingsplan er voor nodig. Wanneer in deze fase majeure wijzigingen plaatsvinden, dient de Raad hier over te worden geïnformeerd en dient daarover besluitvorming plaats te vinden.

In onderstaande tabel staat de fase waarin de projecten in Almelo zich bevinden. Een project kan zich in meerdere fasen tegelijkertijd bevinden. Bijvoorbeeld wanneer de projecten groot zijn en er in zogenoemde vakken wordt gewerkt, zoals in Almelo Noord Oost, of wanneer en sprake van “design en construct”, zoals bij de grondexploitatie Dempen haven Dollegoor.

Figuur 5.6.1.2: Projectmatige voortgang per project

project/fase	**definitie**	**ontwerp**	**voorber/realisatie**
werklocaties			
Dempen haven Dollegoor	afgerond	afgerond	x
Nieuwe Gravenweg	afgerond	afgerond	x
Rohof	afgerond	x	x
Rhijnbeek	x		
Bedrijvenpark Twente Noord	afgerond	afgerond	x
Woningen			
Chiel Dethmerstraat	afgerond	x	
Almelo Noord Oost	afgerond	x	x
Weggeler	afgerond	x	x
Legenda:			
reeds doorlopen/afgerond	afgerond		
huidige status	x		
nog te doorlopen			

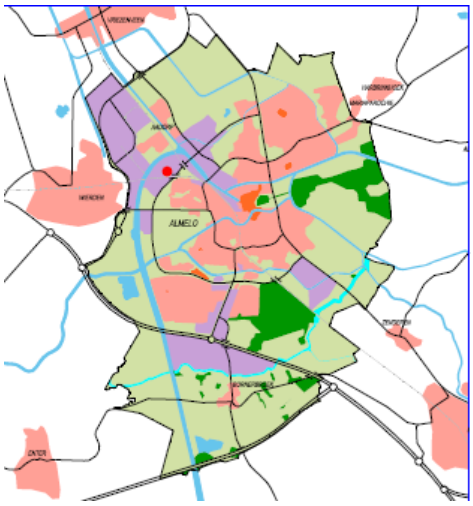
Sturingsmogelijkheden per project

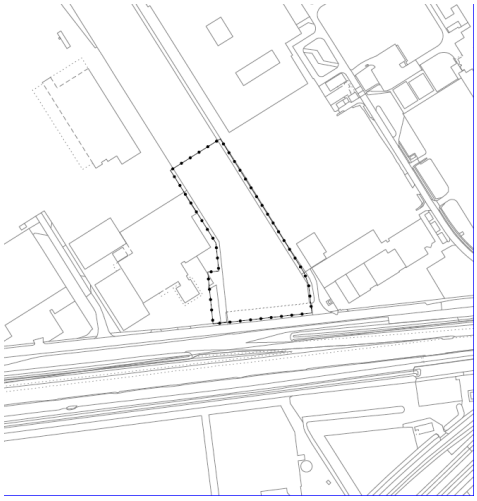
De 8 lopende grondexploitaties zijn onderverdeeld in categorieën conform de doelstellingen van deze projecten: voorzien in behoefte aan bouwgrond t.b.v. werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en overige bestemmingen) en woningbouw.

Er zijn twee woningbouw projecten, te weten Almelo Noordoost en Chiel Dethmersstraat.
Vijf van de acht lopende grondexploitaties zijn werklocaties voor bedrijven, detailhandel en overige bestemmingen (Dollegoor, Nieuwe Gravenweg, Rhijnbeek, Rohof en Bedrijvenpark Twente Noord).
Daarnaast is er 1 project (Weggeler) met een gemengd bouwprogramma. Het betreft een mix van woningbouw en bedrijven/ detailhandel/overige bestemmingen.

In de navolgende tekst wordt per project de status en eventuele sturingsmogelijkheden beschreven.

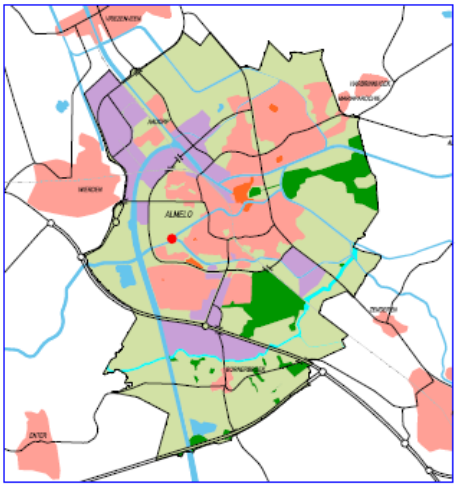
5.6.2 C05 Dempen 2e havenarm Dollegoor

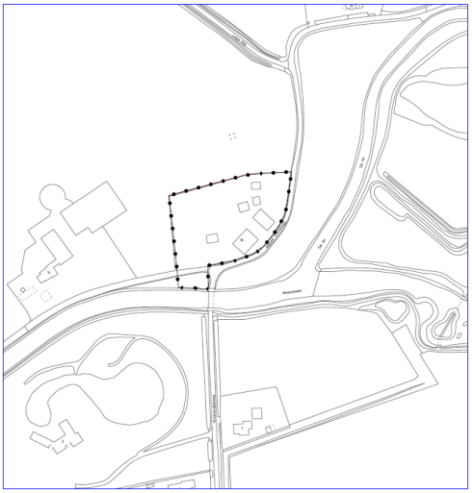




Het project behelst het gedeeltelijk dempen van de tweede insteekhaven Dollegoor welke eigendom is van de gemeente Almelo. Het terrein is verkocht aan Van den Bosch Beton en Kroon Oil. De uitvoering is in 2020 ter hand genomen en nagenoeg afgerond. De planning is dat de grond medio 2021 kan worden geleverd en het project bij de jaarrekening 2021 kan worden afgesloten.

5.6.3 C06 Nieuwe Gravenweg

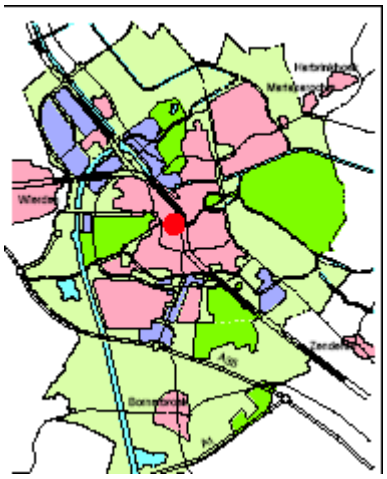


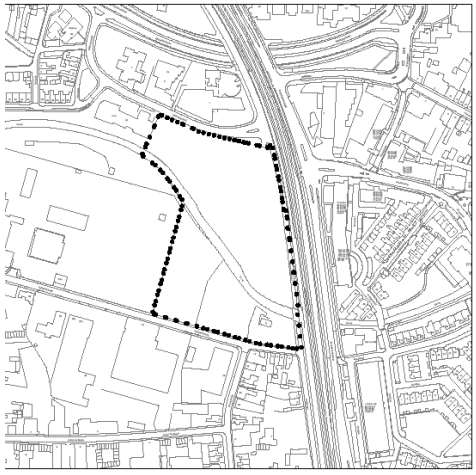


Het project Nieuwe Gravenweg heeft een negatieve boekwaarde (meer gerealiseerde opbrengsten dan gemaakte kosten) ten gevolge van een reeds ontvangen subsidie. Hier staan uiteraard resultaatverplichtingen tegenover, die bepalend zijn voor de uitvoering. De einddatum van de subsidie is juli 2022. Voor deze datum dient de woonbestemming van het pand aan de Nieuwe Gravenweg 1b gewijzigd te zijn. De bestemmingsplanwijzing is februari 2021 onherroepelijk geworden. De bestemming is gewijzigd van wonen naar een maatschappelijke.

De subsidie ging uit van sloop van de bestaande opstallen, echter er is overeenstemming over verkoop van het pand en de onderliggende grond. De sloopkosten zullen worden gerestitueerd. De overdracht van de grond zal waarschijnlijk in 2021 plaatsvinden, waarna het project dan bij de jaarrekening 2021 met een positief resultaat kan worden afgesloten.

5.6.4 C13 Rohof

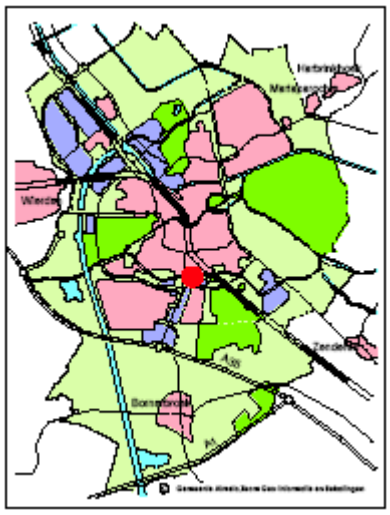
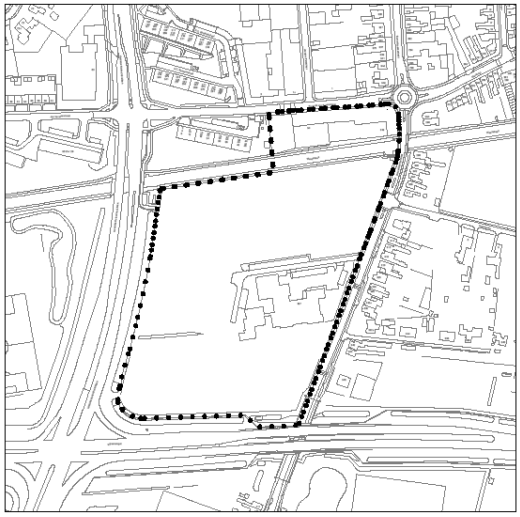




Het project Rohof kent een hoge boekwaarde. Deze is meer dan volledig afgedekt met een voorziening.
Het project bevindt zich thans terug in de afrondende fase. Het deel Bellavista is verkocht aan de Islamitische Stichting voor de bouw van een moskee. Voor het overige deel (in de punt) wordt thans een samenwerkingswerkingsovereenkomst gesloten met BPD, ROC en Beter Wonen. Deze gronden worden verkocht ten behoeve van parkeervoorzieningen voor het ROC. Omdat de samenwerkingsovereenkomst nog niet definitief is, zijn de hiermee samenhangende opbrengsten nog niet opgenomen in de grondexploitatie.

Het andere deel, Veldkampsweg, is gereed voor uitgifte. Er dient te worden ingezet op acquisitie, om deze kavels te verkopen. Er zijn gesprekken gaande met een geïnteresseerde partij voor een deel van de locatie. Daarnaast worden alternatieven verkend zoals bijvoorbeeld een energiepark.

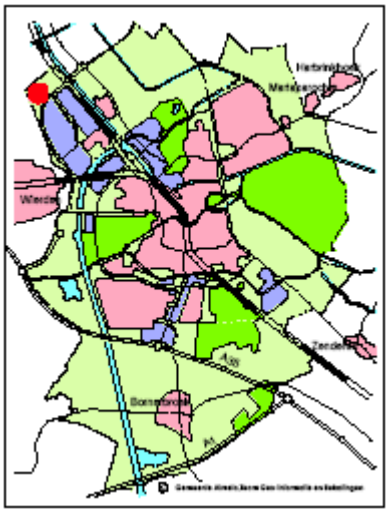
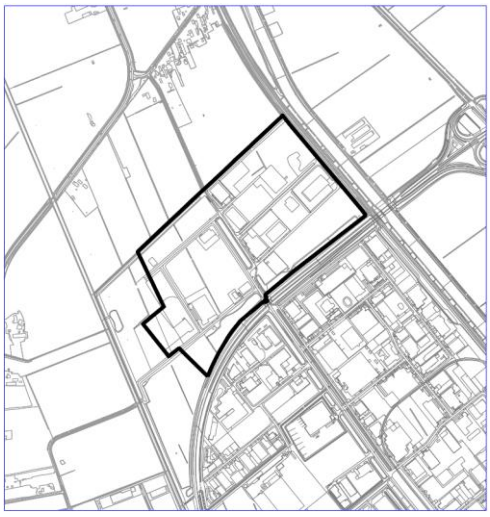
5.6.5 C18 Rhijnbeek

Het project Rhijnbeek is een project waarbij de uitgifte van bouwgrond t.b.v. detailhandel gepland is.
De gemeente heeft met het bedrijf Hornbach een verkoopovereenkomst gesloten. Thans loopt er een bestemmingsplanprocedure. Voor het begrote tekort van ruim € 7,03 mln. is een voorziening getroffen. Vanwege de hoge boekwaarde (€ 12,2 mln.) is het wenselijk dat zo snel mogelijk met de realisatie van het project gestart wordt.

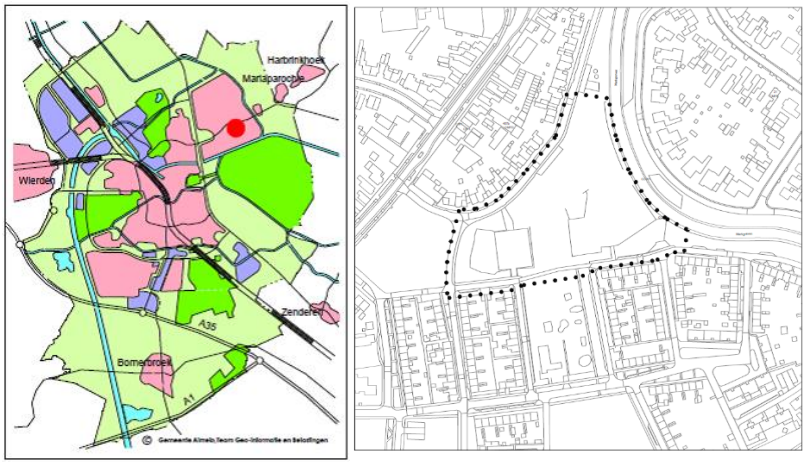
De nog te ontvangen opbrengsten zijn groter dan de nog te maken kosten waardoor eventuele planvertraging een nadelig effect heeft op het begrote resultaat. Vanwege de procedurevertraging is de verwachting nu dat de uitgifte zal doorschuiven naar 2022.

5.6.6 C22 Bedrijvenpark Twente Noord

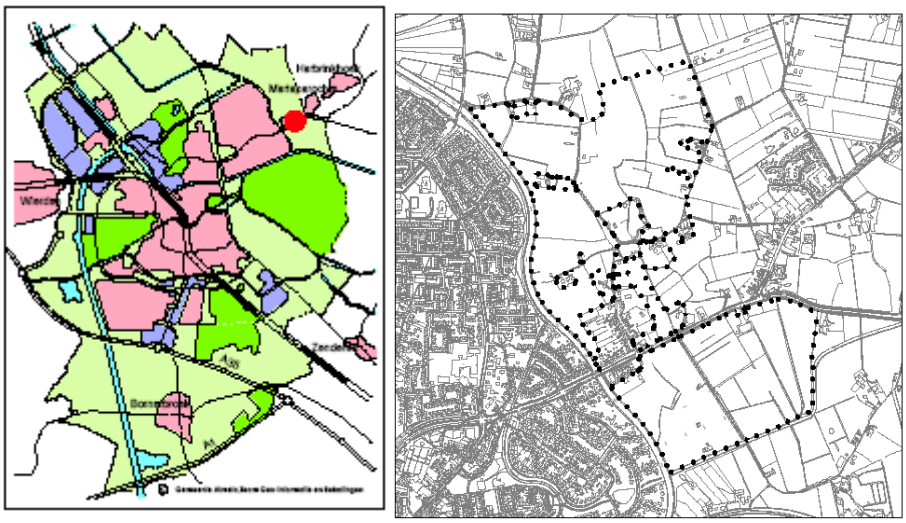
Het project Bedrijvenpark Twente Noord, kent een aanzienlijke boekwaarde ter grootte van€ 9,69 mln.
In 2019 is, in het kader met de Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente, 10 hectare (tijdelijk) uit productie genomen. Door aantrekkende vraag naar bouwgrond kan deze tijdelijke maatregel binnenkort weer worden teruggedraaid.
De grondexploitatie bestaat nu nog alleen uit een gemeentelijk deel. Alles is erop gericht de gemeentelijke kavels zo snel mogelijk uit te geven.

5.6.7 C32 Chiel Dethmersstraat



De grondexploitatie Chiel Dethmersstraat loopt al circa 15 jaar. Het betreft een project waarbij de gemeente ongeveer de helft van de grond bezit en een ontwikkelaar de andere helft. De ontwikkeling en realisatie is enkele keren stil komen te liggen. Inmiddels is de gemeente (wederom) in onderhandeling met de ontwikkelaar over de exacte verkaveling en inrichting van het plangebied en tevens over de verdeling van de kosten.

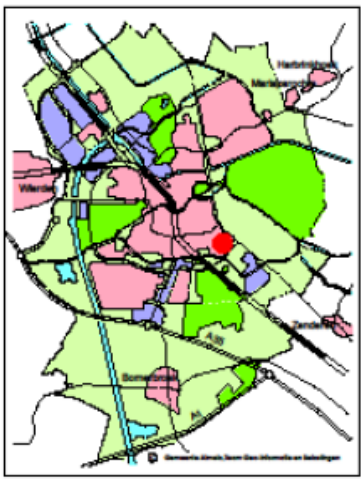
5.6.8 C53 Almelo Noord Oost

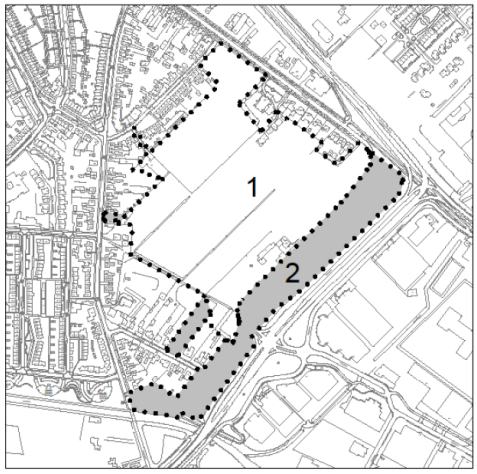


Het project 53 Almelo Noord Oost is een uitleggebied voor woningbouw en bevindt zich in de uitvoeringsfase. Dit is het enige woningbouwproject in Almelo voor particulier opdrachtgeverschap. Het betreft hier een project voor vrijstaande woningen op relatief grote kavels. De grondexploitatie is gebaseerd op een definitief stedenbouwkundig ontwerp dat in 2007 is vastgesteld.

De afzet van de kleinere kavels loopt heel voorspoedig. De afzet van de grotere kavels blijft wat achter. Er is een herverkaveling in vak 3 doorgevoerd in kleinere kavels. Tevens heeft er een verschuiving in de fasering van de uitgifte plaatsgevonden. De vakken 3, 4 en 13 worden nu in 2021 bouwrijp gemaakt, omdat hier veel belangstelling voor is.

5.6.9 C89 Weggeler



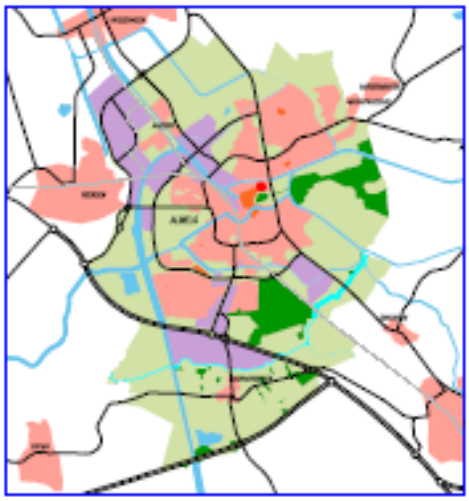


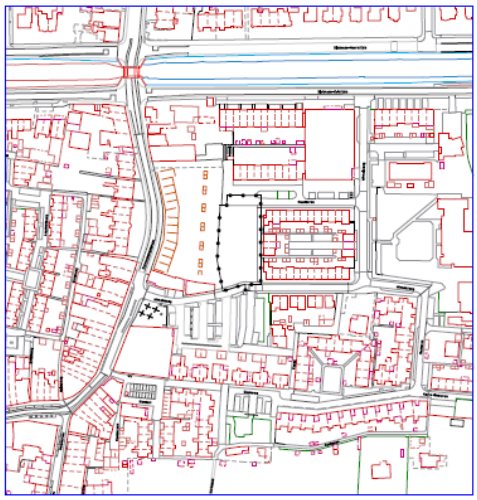
Het project 89 Weggeler bestaat uit 2 deelprojecten te weten ‘Weggeler Noord”(89.1) en ‘Weggeler Zuid’ (89.2). Weggeler Noord betreft een gebied met zowel woon- als werkfuncties. De gemeente is voornemens de nog aanwezige woonwerkkavels om te zetten in 2-1 kap woningen. Hiermee sluiten we beter aan op de vraag uit de markt naar betaalbare woningen nabij het centrum. Tevens kan daarmee een bouwclaim af worden gewikkeld.
Door een voormalige contractpartij is beslag gelegd op een deel van de woonwerkkavels en een deel van plandeel zuid. In verband met deze juridische procedure kan thans geen voortgang worden gemaakt met de bestemmingsplanwijziging voor de omzetting van woon-werk naar wonen. In de grondexploitatie zijn extra plankosten opgenomen.

Aan de Planthofsweg is nog een bestaande kavel aanwezig voor uitgifte (woningbouw). Thans wordt gekeken wat de mogelijkheden/kansen zijn om deze kavel in de markt te zetten.

Voor plandeel Zuid, het gedeelte dat gereserveerd is als werklocatie, dient het bestemmingsplan nog te worden vastgesteld. Er vindt mogelijk een heroverweging plaatst van de huidige veronderstelde functie. Bekeken wordt of bijvoorbeeld woningbouw op deze plek ook tot de mogelijkheden behoord.

5.6.10 Cxx Noorderes





In het gebied zullen 6 patiowoningen worden opgericht. De realisatie van deze grondgebonden patiowoningen op de beoogde inbreidingslocatie is vanuit stedenbouwkundig perspectief gerelateerd aan de woningbouwontwikkeling aan de Ootmarsumsestraat.

De samenhang tussen beide woningbouwontwikkelingen volgt uit een gezamenlijk te realiseren auto-ontsluiting aan de achterzijde van de woningen. Met de realisatie van de patiowoningen wordt ingezet op woningen in een woningtypologie die nog niet in de buurt voorkomt. Er is gekozen voor een ander woningtype om meer differentiatie in het woningaanbod te verkrijgen. Aan de voorzijde van de woningen wordt een wadi aangelegd en zal aangesloten worden op de openbare ruimte van de reeds bestaande woonwijk Oosteres.

Deze grondexploitatie is pas medio februari 2021 vastgesteld door de raad en is daarom niet in dit MPG en ook niet in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2020 opgenomen. Voor de volledigheid is deze al wel tekstueel opgenomen in dit MPG.

6. Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2016 geldt de plicht tot het betalen van vennootschapsbelasting (Vpb) ook voor overheden. Om te bepalen of de gemeente Almelo voor wat betreft de uitvoering van grondexploitaties Vpb plichtig is, is de “QuickScan” doorlopen. De “QuickScan” is een hulpmiddel om op een redelijk eenvoudige wijze een inschatting te maken in hoeverre het Grondbedrijf van een gemeente met vennootschapsbelasting te maken kan krijgen. Hierbij worden alle kosten en opbrengsten meerjarig geanalyseerd. Hieruit blijkt dat de gemeente Almelo vooralsnog niet Vpb plichtig is. Jaarlijks zal getoetst te worden of de gemeente Vpb plichtig is.

7. Af te sluiten complexen (ATSC)

Per 31/12/2020 zijn er geen grondexploitaties afgesloten.

8. Nog uit te voeren werken (NUTVW)

Ter dekking van de resterende werkzaamheden van reeds afgesloten grondexploitaties was op 1-1-2020 een voorziening getroffen van 2,649 miljoen euro. Hiervan is een deel in 2020, voor circa 342.000 euro, uitgevoerd. Per 01-01-2021 blijkt dat er nog 2,293 miljoen euro benodigd is voor het uitvoeren van alle geraamde werkzaamheden. Derhalve kan een klein deel van de voorziening vrijvallen, namelijk circa 14.000 euro.

Tabel 8.1: Overzicht nog uit te voeren werken

vml. complex	omschrijving	Voorziening per 1-1-2020	af: gemaakte kosten	benodigde voorz. per 1-1-2021	resultaat 2020 = vrijval
8	Haven Zuid	250	-89	161	0
11	Kollenveld	397		397	0
17	Nijrees midden	20	-6		14
19	Noordflank	1.306	-11	1.295	0
23	Nijrees Noord	330	-212	118	0
25	Bleskolk	135	-10	125	0
54	Pooksbelten	130	-5	125	0
91	Maatkampslanden	81	-8	73	0
	Totaal	**2.649**	**-342**	**2.293**	**14**
Bedragen * 1.000 euro					

9. Overige

9.1 Materiële Vaste Activa (MVA)

Panden en gronden die zijn aangekocht voor voormalige en toekomstige projecten, worden als voorraad gewaardeerd en geadministreerd onder de materiële vaste activa (MVA). Per object (pand/grond) worden de eventuele huurinkomsten, pachtopbrengsten, opbrengsten van servicekosten, rentekosten, onderhoudskosten, energie- en beheerkosten (o.a. OZB, verzekeringen, waterschapslasten) geadministreerd.

Tabel 9.1.1: MVA

Materiele vaste activa	activa	handelsvoorraad	totaal
stand per 1-1-2020	**9.549.510**	**860.000**	**10.409.510**
investering	377.762	-	377.762
desinvestering	-581.676	-299.790	-881.466
stand per 31-12-2020	**9.345.597**	**560.210**	**9.905.807**

De investering betreft de nieuw aangekochte gronden op het voormalig Bedrijventerrein Twente.
De desinvestering bestaan uit de verkoop van grond aan de Buitenhaven Graslaan, voormalig Bedrijventerrein Twente en de Bleskolk.

9.2 Erfpachtgronden

Per 1-1-2020 had de gemeente Almelo 41 gronden en terreinen in erfpacht uitgeven.
In 2020 is 1 perceel verkocht (desinvestering) en 1 nieuwe kavel in erfpacht uitgegeven en toegevoegd aan het erfpachtcomplex, waardoor nog steeds 41 gronden in erfpacht zijn uitgegeven per 31-12-2020.
Daarnaast wordt nog 38 hectare landbouwgrond verpacht aan de grondbank.

Tabel 9.2.1: Erfpachtcomplex

Erfpachtcomplex	Boekwaarde
Boekwaarde per 1-1-2020	**2.606.170**
desinvestering	-86.445
investering	149.010
Boekwaarde per 31-12-2020	**2.668.735**

10. Risico analyse BI's

In het voorgaande is de vermogenspositie van het Grondbedrijf nader toegelicht. Deze paragraaf gaat over de kansen en bedreigingen waardoor de vermogenspositie kan verbeteren of verslechteren.

10.1 Waarom een risicoanalyse

Het spreekt voor zich dat het maken van een risicoanalyse zeer zinvol is. Niet alleen ten behoeve van de financiële risico's maar ook voor het identificeren van andere risico's zoals juridisch, organisatorisch, technisch, planologisch, sociaal maatschappelijk, politiek-bestuurlijk. Genoemde risico's hebben overigens dikwijls ook een financieel effect.

Het maken van een risicoanalyse heeft meerdere doelen:
Ten eerste om de aanwezige risico's te kunnen benoemen en vervolgens, daar waar mogelijk, te beheersen.
Ten tweede om het begrote eindresultaat in een breder perspectief te plaatsen en daarmee inzicht te geven in het realiteitsgehalte van de grondexploitatiebegroting. (zie grafiek 10.4.1)
Ten derde vormt de risicoanalyse de basis voor het kwantificeren van het neerwaarts risico (= vereiste weerstandscapaciteit). De gemeente moet beschikken over voldoende buffer (=weerstandsvermogen) ter dekking van mogelijke financiële tegenvallers c.q. financieel negatieve scenario's.

Per project en per item zijn er financiële verkenningen en risicoanalyses uitgevoerd. Het resultaat van deze analyse geeft antwoord op onder andere de volgende twee vragen: " Zijn de grondexploitatiebegrotingen (per saldo) reëel begroot?" en " Hoe groot is het neerwaartse risico t.o.v. de begrote resultaten en de begrote reserves?".

Indien de grondexploitaties (per saldo) niet reëel zijn begroot, zijn er ter dekking van de 'voorziene' tekorten te hoge of te lage voorzieningen getroffen waardoor de hoogte van de reserve geen goede afspiegeling is van de financiële positie van het Grondbedrijf. Daarom dienen grondexploitaties reëel begroot te worden.

Inherent aan reëel begroten is dat er circa 50% kans is op een beter resultaat en 50% kans is op een slechter resultaat dan begroot. Projecten maken meestal financieel onderdeel uit van een portefeuille met meerdere projecten. Alle winstgevende en verlieslatende resultaten komen resp. ten gunste en ten laste van de reserves. De hamvraag is dan: "Wat zijn de financiële risico's?" en "Wat is de minimaal vereiste weerstandscapaciteit?".

Ten behoeve van het bepalen van de minimaal vereiste weerstandscapaciteit wordt het neerwaartse risico financieel gekwantificeerd. Vervolgens wordt de vereiste weerstandscapaciteit afgezet tegen de aanwezige weerstandscapaciteit. De omvang wordt bepaald op basis van risicoanalyses per project en per 'gebeurtenis'. Op basis daarvan wordt er een beter beeld verkregen van de kansen op combinatie van meerdere gebeurtenissen = een scenario.

10.2 Wat verstaan we onder (financiële) risico's?

Een financieel risico is een niet voorziene c.q. niet begrote gebeurtenis. Ofwel een financiële afwijking t.o.v. de begroting. Daarmee wordt al duidelijk dat het risicoprofiel eigenlijk niet los kan worden gezien van de begroting. En omgekeerd dient een begroting altijd voorzien te zijn van een bijbehorend risicoprofiel. De risicoanalyse is feitelijk de 'lakmoesproef' van de opgestelde begroting en toont het realiteitsgehalte van de begroting aan. Tevens vormt deze de basis voor risicomanagement.

Voor alle duidelijkheid: een financieel risico is niet het zelfde als een 'voorzien' tekort op een grondexploitatiebegroting. Een begroot tekort op een lopende grondexploitatie is geen financieel risico maar een 'voorzien' verlies dat moet worden afgedekt met een voorziening ter grootte van het verwachte tekort.

Een risicoanalyse moet o.a. antwoord geven op de vraag welke positieve en negatieve financiële afwijkingen denkbaar zijn en hoe groot de kans is dat de afwijkingen zich voordoen. Want extreme scenario's met een zeer kleine kans op voordoen worden buiten beschouwing gelaten.

De focus wordt gericht op zowel mogelijke financiële tegenvallers alsook op eventuele financiële meevallers. Indien deze elkaar in evenwicht houden is een begroting reëel opgesteld. Dit wordt ook wel een risico-neutrale begroting genoemd. Indien de mogelijke tegenvallers de overhand hebben is de begroting optimistisch opgesteld. De kans op een financieel slechter resultaat (dan begroot) is dan groter dan de kans op een financieel beter resultaat. Indien er meer mogelijke mee- dan tegenvallers verwacht worden is de begroting behoudend opgesteld, met als gevolg een grotere kans op een beter resultaat dan de kans op een slechter resultaat.

10.3 De techniek

Een grondexploitatie bestaat uit vele afzonderlijke 'gebeurtenissen' met al of niet een financieel gevolg. Bijvoorbeeld verwervingskosten, saneringskosten en grondopbrengsten. Elke gebeurtenis wordt 'tegen het licht gehouden' waarbij bepaald moet worden:

- de kans dat de gebeurtenis zich voordoet;
- het gevolg als de gebeurtenis zich voordoet.

De vermenigvuldiging van "kans x gevolg" levert het rekenkundig gemiddeld effect op.
(Voorbeeld: 30% kans op € 1 mln. = € 0,3 mln. gemiddeld) . Hoe meer afzonderlijke gebeurtenissen des te groter de kans op een scenario dat in de buurt ligt van de som van de gemiddelden en des te kleiner de kans op extreme(re) uitkomsten.

Een risicoprofiel van een project wordt bepaald door middel van het uitvoeren van een risicosimulatie. Daarbij worden 10.000 willekeurige scenario's bepaald m.b.v. de Monte Carlo techniek. Door vervolgens deze 10.000 scenario's te rangschikken van extreem gunstig tot extreem ongunstig ontstaat er een risicoprofiel die weer te geven is in een zogenaamde kansdichtheidsgrafiek.

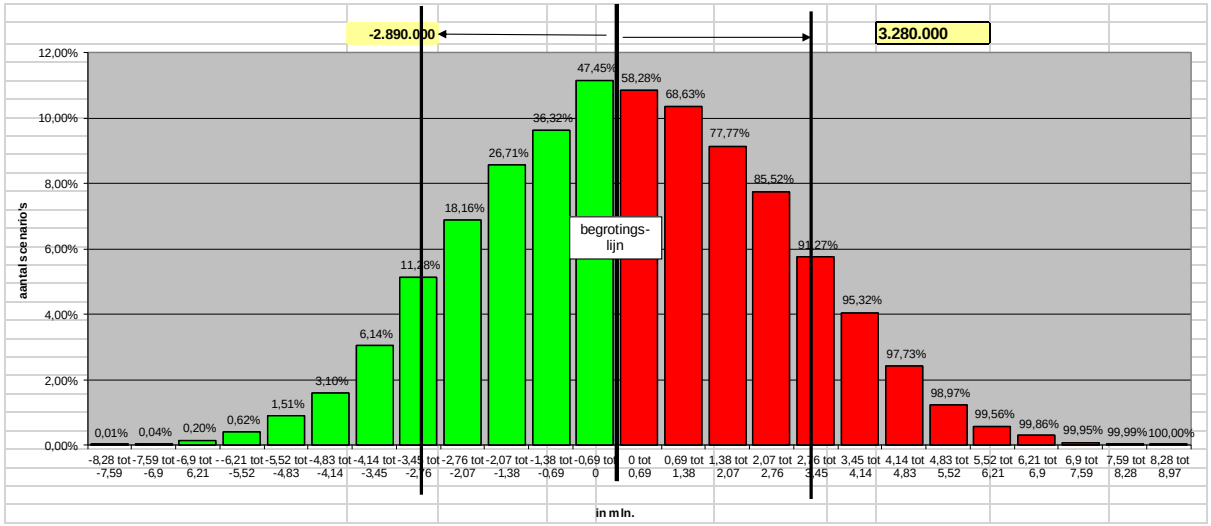
Algemeen uitgangspunt is dat meevallers vrijvallen ter bekostiging van tegenvallers. Binnen een project is dat bijna altijd vanzelfsprekend. Hoe meer de meevallers vrij vallen ter bekostiging van tegenvallers des te smaller het risicoprofiel wordt.

10.4 Risicoprofiel

In deze paragraaf wordt het risicoprofiel van het Grondbedrijf op hoofdlijnen weergegeven.
Dit risicoprofiel is samengesteld uit de afzonderlijke risicoanalyses en profielen die per project zijn opgesteld. Het netto neerwaarts risico is met 90% zekerheid gekwantificeerd op circa € 3,28 mln. indien 10% restrisico wordt geaccepteerd. Daarnaast is voor het project Rhijnbeek nog een project specifiek risico gekwantificeerd met een neerwaarts risico van 0,5 miljoen euro. Dit betreft het risico dat de vergunning toch niet verleend wordt en Hornbach zich niet vestigt. Het risicogevolg bestaat uit mogelijk meer plankosten en minder grondopbrengsten. Hiermee komt het totaal neerwaarts risico op 3,78 mln. Ter dekking van dit neerwaarts risico dient een risicobuffer aanwezig te zijn in de vorm van bijv. reserves.

De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeentelijke grondexploitaties wijzigt nagenoeg niet ten opzichte van vorig jaar en bedraagt 3,78 miljoen euro eind 2020. Het risico met betrekking tot het gemeentelijke aandeel in de ontwikkeling van het XL Businesspark is net als in voorgaande jaren ondergebracht in de benodigde weerstandscapaciteit voor de reguliere exploitatie.

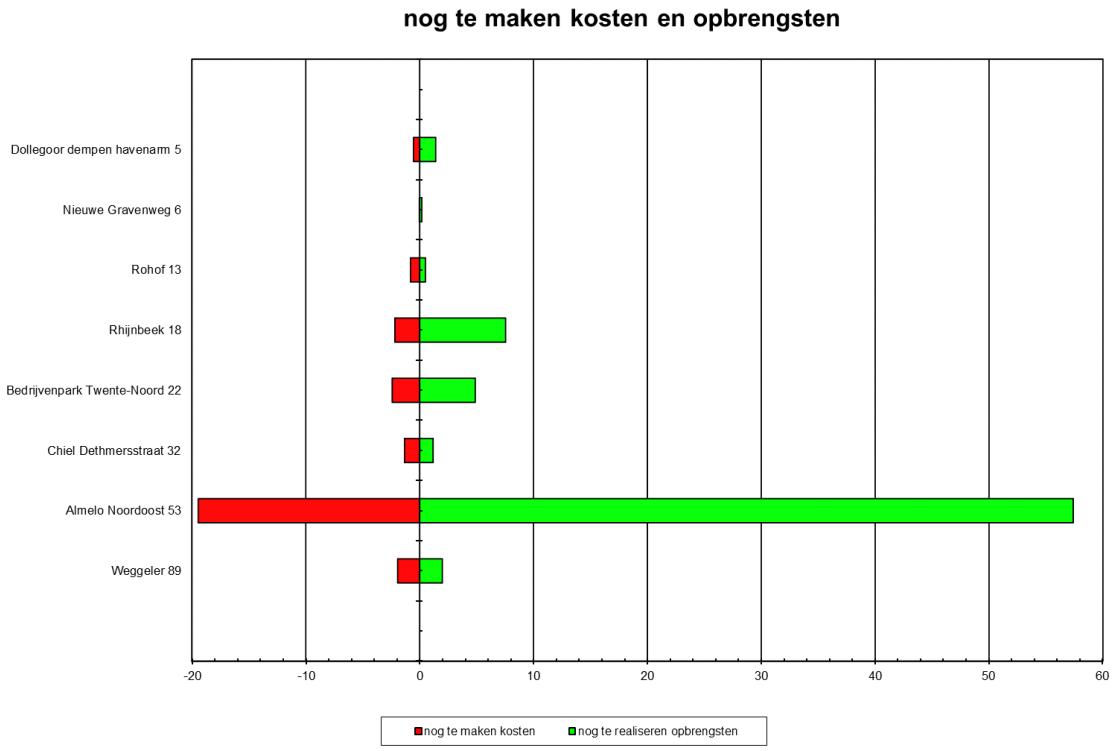
Grafiek 10.4.1: Kansdichtheid van financiële scenario's, gerangschikt van best case tot worst case



Het risicoprofiel laat zien dat de kans op een slechter resultaat iets groter is dan de kans op een beter resultaat dan begroot: Respectievelijk bijna 53% kans en 47% kans. Op basis van deze evenwichtige verdeling kan worden geconcludeerd dat de grondexploitaties reëel begroot zijn.

De ramingsrisico's zijn over het algemeen het grootst bij projecten met veel nog te maken kosten en opbrengsten. Het risico betreft wijzigingen in eenheidsprijzen, hoeveelheden en veronderstelde percentages kosten-/ en opbrengstenstijging. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het project Almelo Noord Oost. Zie onderstaande grafiek.

Tabel 10.4.2: Nog te maken kosten en opbrengsten per project



De afzetmogelijkheden met betrekking tot de omvang van het totale bouwprogramma (“hoeveel”), zoals dat in de grondexploitaties zit, zijn een risicofactor. Naast het bovengenoemde aspect (‘hoeveel’) is het begrote uitgiftetempo (‘wanneer’) van het bouwprogramma een risicofactor.

De hierboven weergegeven risicoprofielen zijn gebaseerd op de aanwezige bruto risico’s, zonder rekening te houden met de aanwezige financiële sturingsmogelijkheden, waarmee financiële tegenvallers gereduceerd of eventueel zelfs teniet gedaan kunnen worden.

10.5 Overige risico’s

Erfpacht

Bij het erfpachtcomplex bestaat het risico dat pachters niet kunnen voldoen aan hun betalingsverplichting. Gezien de omvang van het erfpachtcomplex van de gemeente Almelo (circa 2,6 mln.), het grote aantal percelen (41 stuks) en de beperkte omvang per aandeel, is dit risico beperkt.

Vennootschapsbelasting

Ten aanzien van de vennootschapsbelasting bestaat het risico dat er op enig moment wel belasting moet worden betaald. De gemeente is jaarlijks in gesprek met de belastingdienst. Indien uit de meerjarenanalyses blijkt dat dit op enig moment in de toekomst te voorzien is, kan hierop geanticipeerd worden.

11. Financiële positie Grondbedrijf

In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende onderdelen van het Grondbedrijf, die met bouwgrondproductie te maken hebben, toegelicht. In de onderstaande tabellen zijn de financiële ontwikkelingen m.b.t. al deze onderdelen weergegeven in de vorm van een balansoverzicht.

Tabel 11.1.1: Financiële positie Grondbedrijf

Omschrijving	Boekwaarde	Mutaties 2020			Boekwaarde	verlies	genomen	Balanswaarde
	1-1-2020	rente	lasten	baten	31-12-2020	voorziening	winst	31-12-2020
Dempen haven Dollegoor	160	3	885	0	1.048	191		857
Nieuwe Gravenweg	-74	-1	22	5	-59			-59
Rohof	9.878	196	21	0	10.094	10.382		-288
Rhijnbeek	11.599	230	319	0	12.148	7.028		5.120
Bedrijvenpark Twente Noord	11.943	236	279	2.764	9.695	7.301		2.393
Chiel Dethmerstraat	2.199	44	33	0	2.275	2.446		-171
Almelo Noord Oost	32.649	646	1.310	5.706	28.900		2.782	31.682
Weggeler	4.800	95	364	0	5.259	5.220		39
Sub totaal OHW - lopende grex	**73.154**	**1.448**		**8.475**	**69.361**	**32.570**	**2.782**	**39.573**
Complex winstneming (indirect)	1.285		1.497	0	2.782		-2.782	0
Vlottende Activa OHW	**74.439**	**1.448**	**4.730**	**8.475**	**72.143**	**32.570**	**0**	**39.573**
Voorraad grondbedrijf (vml CVB)	10.410	104	378	986	9.906			9.906
Complex Erfpachtgronden	2.606	76	361	375	2.669			2.669
Materiële Vaste Activa	**13.016**	**180**	**739**	**1.360**	**12.575**	**0**	**0**	**12.575**
TOTAAL ACTIVA	**87.455**	**1.628**	**5.469**	**9.835**	**84.717**	**32.570**	**0**	**52.147**
Voorziening t.b.v. NUTVW	2.649			356	2.293			
Voorziening t.b.v. deelneming. RBT	2.735			1.663	1.072			
Voorzieningen t.b.v. verplichtingen	**5.384**			**2.019**	**3.365**			3.365
Voorzieningen afwaardering OHW	31.675	634	261		32.570			
Algemene Reserve GB	0	0			0			
Bestemmingsreserves	0	0			0			
Netto financieringsbehoefte	**50.396**	**995**	**5.208**	**7.816**	**48.782**			48.782
TOTAAL PASSIVA								**52.147**

Tabel 11.1.2: Balans Grondbedrijf

FINANCIELE POSITIE GRONDBEDRIJF PER 31-12-2020		ACTIVA	PASSIVA
Boekwaarde OHW-grex	69.361		
bij: tussentijdse winstneming	2.782		
af: afwaardering d.m.v. voorziening	32.570		
Balanswaarde OHW lopende grex		**39.573**	
Boekwaarde voorraad Grondbedrijf	9.906		
af: afwaardering d.m.v. voorziening	0		
Balanswaarde voorraad CVB		**9.906**	
Balanswaarde Erfpachtgronden		**2.669**	
Vreemd vermogen (netto financieringsbehoefte)			48.782
Voorziening t.b.v. verplichtingen			3.365
Eigen vermogen (Reserve + Bestemmingsreserves GB)			0
Totaal		**52.147**	**52.147**