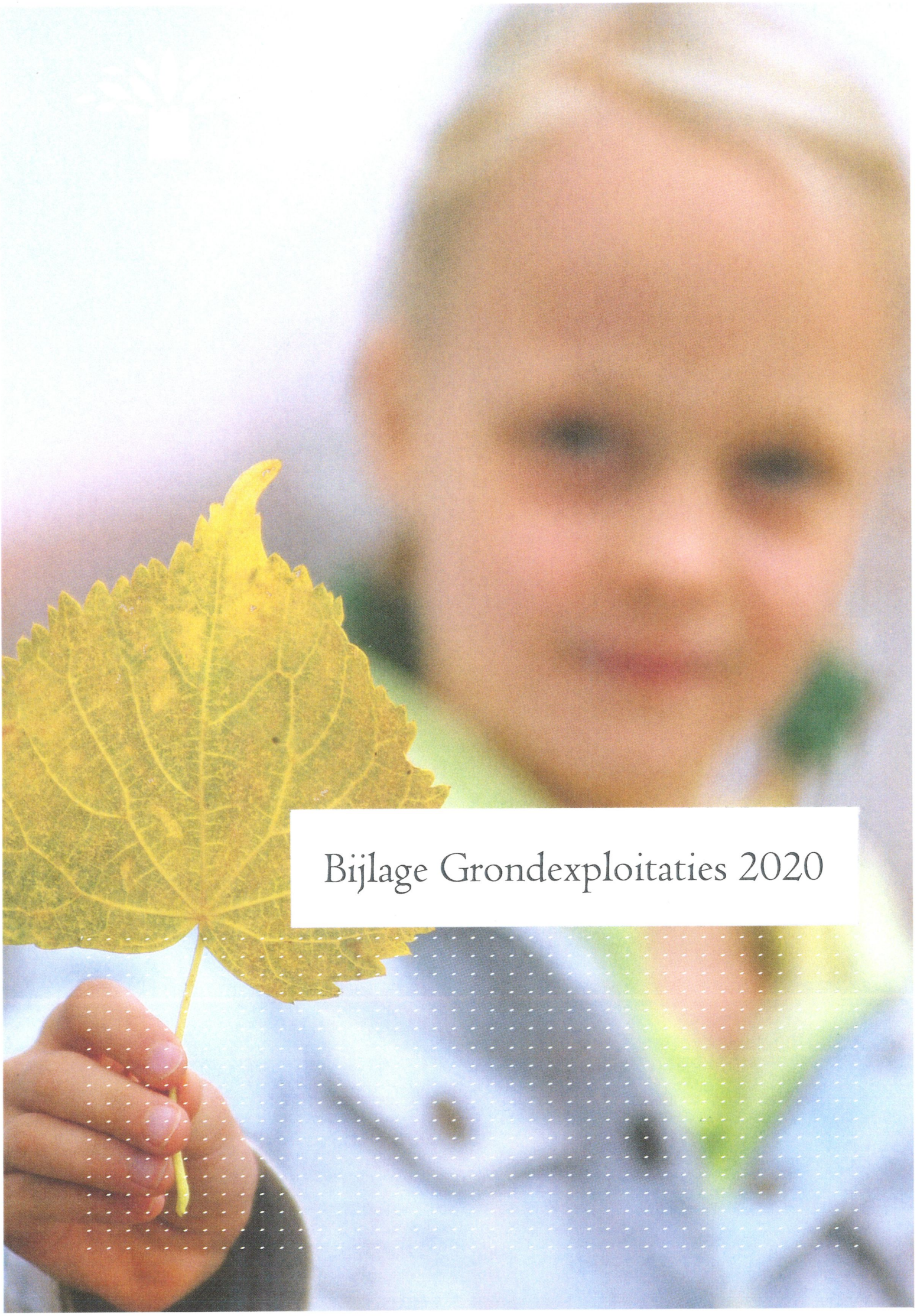


Bijlage Grondexploitaties 2020

Inhoud

Toelichting grondexploitaties Geldrop-Mierlo 2020

Overzicht reserves kostenverhaal 2020

Beoordeling weerstandsvermogen grondbedrijf 2020

Overzicht gronduitgiften 2020

Overzicht grondaankopen 2020

Cijfermatige overzichten grondexploitaties 2020
- Afgesloten exploitaties
- Bouwgronden in exploitatie

Toelichting Grondexploitaties Geldrop-Mierlo 2020

Grondbeleid

Algemeen grondbeleid

De uitgangspunten van het grondbeleid zijn op 25 juni 2012 door de raad vastgesteld en de uitgangspunten voor het kostenverhaal op 9 maart 2015. De nieuwe nota grondbeleid en de nieuwe nota gronduitgifte en prijzenbeleid zijn eerder reeds besproken in een audit-commissie plus bijeenkomst, waarin elke fractie vertegenwoordigd kon zijn.
Door het in werking treden van de omgevingswet per 1-1-2022 wordt nu gewerkt aan een actualisatie van de nota kostenverhaal. Op initiatief van onze gemeente is er in samenwerking met de regio en de VNG een amendement ingediend door de heer Ronnes, destijds Tweede kamerlid en op dit moment Gedeputeerde van de provincie. Dat amendement, in het kader van de aanvullingswet grondeigendom, is met een ruime meerderheid aangenomen. Ook de Eerste Kamer is akkoord gegaan met de omgevingswet, de aanvullingswetten en het bijbehorende amendement. Het amendement is inmiddels uitgewerkt en heeft ter consultatie ter inzage gelegen. In het derde kwartaal van 2021 zal behandeling in de beide kamers plaatsvinden. Als gemeente zitten we in de klankbordgroep voor het schrijven van de handreiking. Deze komt voor de zomer beschikbaar.
In de nieuwe nota kostenverhaal willen we anticiperen op de nieuwe wet en de nieuwe regeling voor het kostenverhaal. De omgevingsvisie voor de gemeente is op dit moment in voorbereiding. Het is gewenst dat de nota kostenverhaal daar meteen op aansluit.

Ontwikkelingen grondexploitaties

Algemeen
Door het Corona-virus was er vorig jaar sprake van een zeer onzekere periode. De effecten op de volksgezondheid, de economie en de woningmarkt waren op dat moment nauwelijks in te schatten. Zonder ingrepen van de rijksoverheid zouden grote gevolgen nauwelijks te voorkomen zijn geweest. Door grote omvangrijke steunpakketten en door maatregelen van banken zijn vele branches overeind gehouden, waardoor het aantal faillissementen zelfs lager was dan in de afgelopen jaren. De effecten voor sommige branches kunnen echter niet zonder gevolgen blijven. De oplopende schulden zullen voor meerdere bedrijven tot problemen leiden met gevolgen voor de werkgelegenheid. Hopelijk kunnen deze effecten voor de werkgelegenheid worden opgevangen door nieuwe ontwikkelingen en bedrijfsactiviteiten.
Hoewel er vorig jaar nog rekening mee werd gehouden dat economische gevolgen van het corona-virus effect zou hebben op de werkgelegenheid en daarmee de betaalbaarheid van woningen, moet nu worden geconstateerd dat de steunpakketten en de krapte op de woningmarkt een andere ontwikkeling hebben laten zien. De woningprijzen zijn sterk gestegen en de betaalbaarheid van de woningen wordt voor steeds meer doelgroepen een probleem. Mede om die reden is het afgelopen jaar veel inzet gepleegd om een belangrijke Rijksbijdrage uit de woningbouwimpuls te kunnen krijgen. Door de subsidievoorwaarde dat de gemeente een zelfde bedrag moet inbrengen, waren in de laatste meerjarenbegroting al claims op bestemmingsreserves en de reserve grondexploitaties gelegd. In deze jaarrekening zullen de claims worden aangepast aan de feitelijke subsidietoekenning die we op 7 april 2021 uitgekeerd hebben gekregen.
Hoewel de woningprijzen op dit moment nog steeds stijgen, blijft het onzeker wat banken gaan doen als de steunpakketten ten einde zijn en ondernemingen weer 'op eigen benen moeten staan'. Zien banken nog voldoende toekomstperspectief voor bedrijven in bepaalde sectoren en worden financieringen alsnog opgezegd? De effecten voor de werkgelegenheid blijven dan ook nog onzeker. Ook voor de rente lijkt de bodem inmiddels te zijn bereikt als de massale injecties vanuit de rijksoverheden gaan opdrogen. Een stijgende rente heeft een belangrijk effect op de woningprijzen, omdat de financieringsmogelijkheden dan beperkter worden.
Hoewel er nog steeds sprake is van een onzekere periode lijkt het grootste risico voor de woningmarkt, zoals dat vorig jaar reëel werd geacht, door de rijksoverheid te zijn bezworen. Dat betekent dat in de lopende grondexploitaties op dit moment geen rekening meer wordt gehouden met een correctie op de grondprijzen. Alleen in de risicoanalyse bij de beoordeling van het weerstandsvermogen wordt hier nog rekening mee gehouden. Ondanks de druk op de woningmarkt, het achterblijven van omgevingsvergunningen en het personeelstekort in de bouw, is de marktsituatie nog te onzeker om al rekening te houden met verdere structurele prijsstijgingen. Om die reden is op dit moment niet meer uitgegaan van een negatieve correctie van 10%, maar een opbrengstenindex van 0%. Voor de kostenstijging blijft de index ongewijzigd op 2% per jaar.

De herfinanciering van de leningen die het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden, heeft ook effect op de grondexploitaties. De boeterente van 12 miljoen is meegefinancierd en als renteopslag verwerkt in het nieuwe rentetarief, resulterend in een nieuwe rente voor de jaren 2021-2024 van 0,66% tot 0,68%. De doorbelaste rente voor 2020 bedroeg 0,95%. De nieuwe rentes zijn verwerkt in de actuele grondexploitaties. Voor projecten met meer opbrengsten dan kosten betekent dit vanaf het jaar dat de opbrengsten de kosten overstijgen een verslechtering van het resultaat ten opzichte van het afgelopen jaar. Voor de jaren dat de kosten nog hoger zijn dan de opbrengsten betekent het minder rentelasten en dus een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie.

Toelichting Groot Luchen
De planvorming en gronduitgifte voor de grootste grondexploitatie stagneert door zienswijzen en bezwaar- en beroepsprocedures. Dit heeft er toe geleid dat de gronden in fase 3A van Luchen nog steeds niet verkocht konden worden. Inmiddels is hierop geanticipeerd door een volgend gebied gereed te maken voor uitgifte. Het betreft de gronden tussen fase 1 en 2. Doordat de onteigening van de gronden van Van der Linden t.b.v. de ontsluiting inmiddels is uitgesproken, kunnen we over die gronden beschikken. Dat betekent dat ook dit gebied ontsloten kan worden. Het bouwrijp maken wordt inmiddels voorbereid en de grondverkoop voor 38 woningen voor met name starters, senioren en het middenhuursegment is in het eerste kwartaal van 2021 afgerond. Naar verwachting kan eind 2021 gestart worden met de bouw van die woningen. Voor de overige gronden in dit gebied wordt gedacht aan een CPO-project en een project met sociale huurwoningen in overleg met Compaen.
Een project dat op dit moment tevens wordt voorbereid is een initiatief voor tiny houses. Het betreft het gebied tussen twee percelen die nog in eigendom zijn van de heer Van der Linden. We hopen op termijn die percelen te kunnen betrekken bij een integraal stedenbouwkundig plan. Tot die tijd is een tijdelijke invulling met tiny houses een goede overbrugging, die bovendien voldoet aan een behoefte aan nieuwe woonvormen. Op termijn kan worden afgewogen of een permanente invulling met tiny houses voorstelbaar is of dat deze tijdelijke woningen toch verplaatst moeten worden naar een ander gebied.
Een ander gebied waarvoor de planvorming loopt, is de oostzijde van de Burgemeester Termeerstraat. Het is gewenst dat de stedenbouwkundige invulling van dit gebied goed aansluit bij de stedenbouwkundige invulling van het daarnaast gelegen gebied. Op die gronden is namelijk een wettelijk voorkeursrecht gevestigd voor de verwerving van die gronden. Deze gronden vallen buiten het bestemmingsplangebied, maar hiervoor zal in 2021 wel een structuurvisie worden vastgesteld. Daarin wordt een uitbreiding van sportpark Oudven voorzien t.b.v. de verplaatsing van MTV. De parkeergelegenheid van het sportpark zal op termijn ontsloten worden via deze nieuwe wijk, waarbij de overlast voor de nieuwe bewoners zo beperkt mogelijk moet zijn. Het nieuwe wegprofiel van de hoofdontsluiting biedt echter meer mogelijkheden dan het krappe profiel van de Oudvenstraat.
Met de kennis van de nieuwe situering van het sportpark kan fase 3B verder uitgewerkt en geoptimaliseerd worden. Voor dit gebied moet nog een uitwerkingsplan in procedure worden gebracht. Zodra de gemeente de beschikking heeft over de grond voor het toekomstige tennispark, kan in elk geval de bouwweg naar de toekomstige parkeerplaats van het sportpark worden aangelegd.
Voor de hierboven beschreven gebieden zijn de berekeningen voor het bouw- en woonrijp maken geactualiseerd. Alleen voor fase 3B moet nog een berekening worden gemaakt evenals voor het laatste gebied ten zuidwesten van de nieuwe wijk. Voor die twee gebieden is nu nog gerekend met normbedragen.

Toelichting overige exploitaties Mierlo
In het eerste kwartaal van 2021 is overeenstemming bereikt met één van de grondeigenaren in het bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark. Deze aankoop is verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitatie. Op de gemeentelijke gronden kunnen nu vier tot vijf kavels worden gerealiseerd. Bij de actualisatie van de grondexploitatie is uitgegaan van een uitgeefbaar oppervlak van ongeveer 3.000 m2. Er lopen nog gesprekken met een andere grondeigenaar, één van de bezwaarmakers op alle vergunningen en procedures binnen het bestemmingsplangebied Groot Luchen. Het komende jaar zal waarschijnlijk een uitwerkingsplan worden opgesteld, zodat een ontwerp hiervan in procedure kan worden gebracht. Tegelijkertijd zal dan ook een ontwerp van het exploitatieplan in procedure worden gebracht.

Voor De Waag lopen gesprekken met Compaen over invulling van de locatie. De gesprekken hebben nog niet geleid tot een optieovereenkomst waarin de afspraken op hoofdlijnen kunnen worden vastgelegd. Voor Ellenaar is de resterende bouwkavel verkocht, waardoor de grondexploitatie kan worden afgesloten. Voor de resterende kosten wordt een voorziening getroffen. Voor de Johannesschool zijn de verkoopgesprekken voor het voorste gedeelte in een afrondende fase. De grondexploitatie kan naar verwachting in 2021 worden afgesloten.
Voor het wijzigingsplan 'kavels Loeswijk' liggen drie van de vier potentiële bouwkavels op gemeentelijke grond. Voor de vierde kavel moet nog overeenstemming worden bereikt met de grondeigenaar. Deze gesprekken hebben stilgelegen, maar zullen het komende jaar waarschijnlijk weer worden opgestart. Voor de Bisschop van Mierlostraat is het nog steeds onduidelijk of deze schoollocatie wel tot ontwikkeling gaat komen. Dit hangt af van de ontwikkeling van de leerlingenaantallen en de keuzes vanuit onderwijs.

Talingstraat
De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied zijn hoger uitgevallen dan aanvankelijk begroot. Dit is mede veroorzaakt door grondwaterverontreiniging en asbestverontreiniging in puin in de bodem. De resterende kosten zijn enerzijds gebaseerd op resterende rekeningen die in het eerste kwartaal van 2021 zijn betaald en anderzijds uit een actualisatie van de berekeningen voor de groeninrichting in het woningbouwdeel, de aanleg van het fietspad, de inrichting van de Dommelbeemden en de brug naar de kasteeltuinen. Er zal nog een besluit moeten worden genomen over het in de toekomst al dan niet uitgeven van gronden in uitwerkingsgebied 3. Daarvoor zal dan nog een ruimtelijke procedure opgestart moeten worden. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat de hoek bij Meeuwenhof nog wel ingevuld zal worden, maar de locatie die de komende maanden groen wordt ingericht niet meer. Dat betekent een lagere grondopbrengst, dan waar vorig jaar vanuit is gegaan.

Centrum West als onderdeel van Centrum Geldrop
De planvorming voor Centrum West is recent opgestart. Het komende jaar zullen de stedenbouwkundige mogelijkheden in beeld worden gebracht. De invulling van dit gebied kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in het omliggende gebied. Het gaat daarbij met name om de invulling van Stationsstraat 33, de herinvulling van locatie de Prell, de herinvulling van de huidige locatie van de Van der Puttschool en de ontwikkelingen op en rond het ziekenhuisterrein. In de huidige actuele grondexploitatie is nog uitgegaan van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Volgend jaar zal deze mogelijk worden aangepast aan de nieuwe actuele inzichten.

Toelichting overige grondexploitaties woningbouw Geldrop
Voor het plangebied Waleweinlaan is het voorgenomen stedenbouwkundigplan nagenoeg gereed. Er is een optieovereenkomst in voorbereiding voor de gronduitgifte. Er is nog een ruimtelijke procedure nodig om het plan te kunnen realiseren.
De negen woningen in het plangebied De Bron zijn begin 2021 opgeleverd. Het woonrijp maken en de daaraan gerelateerde herinrichting zal in het tweede kwartaal worden uitgevoerd. Stedenbouwkundig wordt het niet wenselijk geacht om een nog resterend perceel van ongeveer 350 m2 uit te geven. Ook deze locatie wordt nu meegenomen bij de inrichting van het gebied. De kans lijkt klein dat het perceel op termijn toch nog wordt uitgegeven. Om die reden wordt de grondexploitatie nu afgesloten zonder de oorspronkelijke potentiële verkoopopbrengst voor het betreffende perceel.
Voor de locatie aan de Kievitstraat is in 2020 de grondexploitatie vastgesteld. In hetzelfde jaar is de locatie ook al verkocht, waardoor de grondexploitatie in 2020 ook meteen kan worden afgesloten.
Voor het woningbouwdeel bij het nieuwe Strabrecht College is de situatie gewijzigd. Er is niet langer behoefte aan een sportveld, waardoor een groter deel van het plangebied onttrokken zal worden aan het onderwijs. Dat betekent dat zowel het gebied van de Westvleugel als het gebied van het oorspronkelijke hoofdgebouw een andere invulling zal krijgen. Aanvankelijk was alleen de boekwaarde van de Westvleugel onderdeel van de grondexploitatie, maar nu maakt ook het gebied van het oorspronkelijke hoofdgebouw onderdeel uit van de nieuwbouwplannen. Dat betekent dat de resterende boekwaarde in 2021 ook zal worden overgeboekt naar de grondexploitatie. Voor de sloop geldt verder dat de Westvleugel eind 2020 is gesloopt. Die kosten zijn reeds verwerkt in de grondexploitatie. De sloop van het oorspronkelijke hoofdgebouw vindt medio 2021 plaats. Die kosten zijn daarom ook voor dat boekjaar begroot. Voor wat betreft de begrote opbrengst wordt er nog steeds vanuit gegaan dat die toereikend moet zijn om alle kosten te kunnen dekken. Zo wordt de opdracht van de raad van destijds in elk geval geïnterpreteerd. Vooralsnog is het dus een randvoorwaarde voor de verdere planuitwerking.

Toelichting overige grondexploitaties Geldrop
Een deel van het perceel in het plangebied Rielsepark is in 2020 verkocht. Verwacht wordt dat ook het resterende perceel op niet al te lange termijn verkocht kan worden. De locatie Linze heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming. Bij de gronduitgifte wordt op dit moment uitgegaan van een uitgifteprijs voor maatschappelijke doeleinden, zoals die enkele jaren geleden opnieuw is vastgelegd.
Voor Emopad is de situatie ongewijzigd en voor Spaarpot-Zuid bestaat de intentie nog steeds om de kavel zoveel mogelijk te gebruiken voor één of meer bedrijfsverplaatsingen die elders in de gemeente voor een verbetering van de leefomgeving zorgen.

Vast te stellen exploitaties

Op basis van de verslagleggingsregels moeten grondexploitaties met substantiële aanpassingen opnieuw ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Hoewel hier geen definities of criteria voor zijn aangegeven, wordt er vanuit gegaan dat dit voor Groot Luchen en Strabrecht van toepassing kan zijn. Voor Groot Luchen is de (correctie op de) tussentijdse winstneming weliswaar beperkt, maar dat komt omdat een aantal substantiële negatieve consequenties en nieuwe inzichten gecompenseerd worden door substantiële positieve consequenties en nieuwe inzichten. Voor Strabrecht maakt vrijwel de volledige oudbouw nu onderdeel uit van het nieuwe woningbouwplan. Dit leidt tot een veel hogere inbrengwaarde en daardoor een veel lager begroot eindresultaat. Anderzijds vervalt daardoor de claim op de reserve grondexploitatie, waardoor het werkelijke effect nihil is en het de komende jaren eigenlijk alleen een positief effect op het weerstandsvermogen heeft.

Resultaat 2020

Op basis van de BBV-voorschriften moet sinds de jaarrekening van 2017 tussentijds winst worden genomen. Concretisering van de plannen leidt jaarlijks tot nieuwe inzichten en mutaties bij de actualisatie van de grondexploitaties. Daardoor kunnen zowel positieve als negatieve correcties op eerdere tussentijdse winsten plaatsvinden. Door het risico op sterke mutaties is er vanaf het begin voor gekozen om hier een afzonderlijke reserve voor in te stellen, namelijk de reserve tussentijdse winstneming. Deze meer onzekere reserve is daarom ook niet geschikt voor claims voor een financiële dekking.

Tussentijdse winstnemingen vinden alleen plaats bij grondexploitaties waarbij zowel kosten zijn gemaakt als opbrengsten zijn ontvangen. Bij die grondexploitaties hebben reeds tussentijdse winstnemingen plaatsgevonden en daar vindt vervolgens jaarlijks een correctie op plaats. In 2020 heeft dit voor de volgende grondexploitaties geleid tot de volgende (mutaties in de) tussentijdse winstnemingen:
- Groot Luchen € 205.987,- (positief)
- Talingstraat € 59.601,- (negatief)
- Spaarpot € 101.727,- (positief)
- Johannesschool € 5.009,- (negatief)

Per saldo gaat het in 2020 om een bedrag van € 243.104,-.

Verder worden er in 2020 drie grondexploitaties afgesloten, namelijk De Bron, Ellenaar en Kievitstraat. Voor het project Kievitstraat is er nog geen tussentijdse winstneming geweest. Het negatieve resultaat van € 14.309,- wordt direct ten laste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht.

Voor projecten De Bron en Ellenaar zijn eerder tussentijdse winsten genomen van respectievelijk € 284.372,- en € 73.250,-. In 2020 resteert nog een tussentijdse winst van € 91.726,- voor De Bron en € 77.093,- voor Ellenaar. De totale projectresultaten bedragen dan € 150.343,- voor Ellenaar en € 376.098,- voor De Bron. Voor deze projecten moeten overigens nog wel kosten worden gemaakt. Daarvoor is ten laste van de betreffende exploitatie een storting gedaan in de voorziening afgesloten complexen.

Het resultaat in 2020 van de drie afgesloten exploitaties bedraagt in totaal (€ 91.726,- plus € 77.093,- minus € 14.309,- is) € 154.510,-.

Reserves en voorzieningen

a. Reserve grondexploitaties
De stand van de reserve grondexploitaties per 31 december 2020 bedraagt € 15.906.066,-.

b. Reserve tussentijdse winstnemingen
De stand van deze reserve per 31 december 2020 bedraagt € 2.600.553,-.

c. Voorziening grondexploitatie en voorziening afgesloten complexen
De contante waarde van alle geraamde verliezen van de verlieslatende exploitaties bedraagt € 200.752,-. De benodigde voorziening voor de afronding van afgesloten plannen bedraagt € 113.000,-.

a. Reserve grondexploitaties

De omvang van de reserve moet in een gezonde verhouding blijven staan tot de benodigde capaciteit ten behoeve van met name marktrisico's.

Verloop Reserve Grondexploitaties	
Saldo per 31 december 2019 excl. voorfinanciering kapitaallast uitgevoerde bovenwijkse voorzieningen	**21.147.666**
Af: voorfinanciering kapitaallast uitgevoerde bovenwijkse voorzieningen minus saldo bovenwijkse voorzieningen per 31 december 2019	-6.986.343
Af: Resultaatbestemming resultaat Grondbedrijf 2019 (excl. tussentijdse winstneming)	0
Saldo na besluitvorming jaarrekening 2019	**14.161.323**
Af: Storting in verliesvoorziening lopende grondexploitaties	-56.194
Bij: Vrijval uit voorziening afgesloten complexen	5.000
Af: voorlopige aanslag VPB 2020	-32.000
Bij: Terugstorting voorfinanciering kapitaalslast Bovenwijkse Voorzieningen 2020	1.827.937
Saldo 31 december 2019	**15.906.066**
Bij: resultaat Grondbedrijf 2020	154.510
Bij: eerdere tussentijdse winstneming (2018 en 2019) Willem Barentzweg / De Bron	284.372
Bij: eerdere tussentijdse winstneming (2018 en 2019) Ellenaar	73.250
Saldo na besluitvorming 2020 (afwikkeling 2021)	**16.418.198**
Af: Claim afwaardering boekwaarde Strabrecht College 2020 (raadsbesluit (2 juli 2018, gewijzigd voorstel)	0
Af: Claim stortingen reserves 2019-2023 die t.l.v. reserve tussentijdse winstnemingen was gebracht	-4.400.000
Saldo na resultaatbestemming 2020 en claims	**12.018.198**
Bij: saldo fonds Bovenwijkse Voorzieningen na resultaatbestemming 2020 / terugstorting deel van de voorfinanciering kapitaallasten	82.750
Af: Claim t.b.v. cofinanciering woningbouwimpuls	-4.349.515
Saldo na resultaatbestemming 2020, claims en terugstorting deel voorfinanciering	**7.751.433**

Na bovenstaande storting van € 82.750,- dient er de komende jaren nog een bedrag van € 5.075.656,- vanuit het fonds Bovenwijkse Voorzieningen terug te worden gestort in de Reserve grondexploitaties. De claim t.b.v. de cofinanciering woningbouwimpuls is als volgt bepaald:

Cofinanciering subsidie		€ 7.814.927,-
- Bestaande kredieten	€ 1.111.961,-	
- Leefbaarheidsfonds	€ 1.322.381,-	
- Herstructurering Woongebieden	€ 474.450,-	
- Ruimtelijke Ontwikkeling	€ 556.620,-	
Totaal overige dekking		€ 3.465.412,-
Via claim Reserve grondexploitatie		€ 4.349.515,-

Op basis van de huidige inzichten zullen de fiscale afdrachten in het kader van de vennootschapsbelasting ook voor de jaren 2019 en 2020 nihil zijn. De vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst wordt binnenkort getekend.

b. Reserve tussentijdse winstnemingen

De omvang van de reserve moet in een gezonde verhouding blijven staan tot de nog lopende projectspecifieke risico's van de nog lopende grondexploitaties.

Verloop Reserve Tussentijdse winstnemingen	
Saldo per 1 januari 2020	4.969.028
Af: resultaatbestemming tussentijdse winstneming Grondbedrijf 2019	-1.930.499
Af: afdracht fondsen 2019	-574.260
Bij: terugstorting voorfinanciering fondsen afgesloten complexen Willem Barentzweg / De Bron + Ellenaar	136.284
Saldo per 31 december 2020	**2.600.553**
Claim: stortingen reserves 2020-2024	-4.400.000
Saldo na correctie claim fondsafdrachten	**-1.799.447**
Bij: Resultaat tussentijdse winstneming	243.104
Af: eerdere tussentijdse winstneming (2018 en 2019) Willem Barentzweg / De Bron	-284.372
Af: eerdere tussentijdse winstneming (2018 en 2019) Ellenaar	-73.250
Af: Stortingen in voorziening Bovenwijks o.b.v. verkopen 2020	-10.000
Af: Stortingen in Leefbaarheidsfonds o.b.v. verkopen 2020	-24.030
Af: Stortingen in Reserve Herstructurering Woongebieden o.b.v. verkopen 2020	-12.015
Af: Stortingen in Reserve Herstructurering Bedrijventerreinen o.b.v. verkopen 2020	0
Af: Stortingen in Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling o.b.v. verkopen 2020	-12.015
Bij: correctie claim stortingen reserves 2020 – 2024	4.400.000
Saldo na resultaatbestemming 2020	**2.427.975**

De financiële (weerstands)positie

Door meerjarige exploitatielooptijden vinden winst- en verliesnemingen op onregelmatige momenten plaats. Een grondbedrijf moet daarom in een langjarig perspectief worden gezien. Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf bevat de middelen en mogelijkheden waarover het grondbedrijf kan beschikken om niet begrote kosten en tegenvallende opbrengsten te dekken. Daarnaast is de afgelopen jaren besloten om hieruit ook de tekorten uit de investeringen in Bovenwijkse Voorzieningen te dekken. Tenslotte moet een groot deel van de cofinanciering van de subsidie voor de woningbouwimpuls hieruit gedekt worden.

Weerstandsvermogen

Gemeentelijk beleid

In het kader van de jaarrekening 2020 is de risicoanalyse voor het grondbedrijf geactualiseerd. Op basis van die analyse is de totaal benodigde weerstandscapaciteit berekend op circa € 7.157.365,-. Voor de marktrisico's is daarbij uitgegaan van 10% opbrengstdaling in een realistisch scenario en 30% in een worse case scenario. Voor het marktrisico uitgiftevertraging is in een realistisch scenario uitgegaan van 3 jaar en in een worse case scenario van 7 jaar.
De stand van de Reserve grondexploitaties per 1 januari 2021 bedraagt € 7.751.433,-. Daarnaast is de stand van de reserve tussentijdse winstneming op die datum € 2.427.975,-. De in totaal beschikbare weerstandscapaciteit bedraagt dan € 10.179.408,-. Op basis van het raadsvoorstel Bogardeind ontstaat er nog een aanvullende claim van € 3.063.598,-. Over ongeveer 2 jaar kan mogelijk € 2.087.850,- hiervan gedekt worden via de subsidie van de woningbouwimpuls. Het restant van € 975.748,- zal als claim op de Reserve grondexploitatie gecontinueerd blijven. Na correctie voor de claim van Bogardeind bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit € 7.115.810,-.

Een aantal aanvullende aspecten die moeten worden meegenomen bij de berekening van het weerstandsvermogen zijn:
• De aankopen in de afgelopen jaren waarvoor de komende vijf jaar een bestemmingsplan zal worden vastgesteld;
• De gronden waarop Wvg is gevestigd en die in de komende jaren mogelijk verworven gaan worden;
• De locaties waarvoor een voorbereidingsbesluit is genomen en die kunnen leiden tot gedeeltelijke verwerving van plangebieden;
• Het in voorbereiding zijnde centrumplan, met mogelijke aankopen en herbestemmingen;
• De onlangs gestarte voorbereiding voor een omgevingsvisie met nieuwe inzichten in gebieden met opgaves in de fysieke leefomgeving;
• De actualisatie van de nota kostenverhaal kan leiden tot wijziging van de fondsafdrachten, waardoor gewijzigde claims ten laste van de reserve grondexploitaties kunnen ontstaan;
• De verplaatsing van MTV waarbij de herinvulling van de achterblijvende locatie zal dienen als financiering voor de verplaatsing.
Hoewel het in dit stadium nog voorbarig is om voor al deze aspecten al risico's te benoemen en in te schatten, is het wel van belang om het huidige weerstandsvermogen te zien in het licht van het hierboven geschetste perspectief.
Zonder rekening te houden met de hierboven beschreven aspecten bedraagt het weerstandsvermogen 99%. Deze is gebaseerd op een totale beschikbare weerstandscapaciteit van € 7.115.810,- en een benodigde weerstandscapaciteit van € 7.157.365,-.
Door het weerstandsvermogen van 99% is volgens de huidige nota grondbeleid de code groen van toepassing. Code groen is namelijk van toepassing bij een weerstandsvermogen van meer dan 75% (in nieuwe nota zal 100% worden voorgesteld). Code groen betekent:
- reguliere risicobewaking en sturing op risicomanagement via jaarverslag
- college rapporteert in de eerstvolgende meerjarenbegroting over de ontwikkelingen ten aanzien van het weerstandsvermogen
- in geval van toevoeging van een negatieve exploitatie gaat het om een strategische exploitatie, waarbij het weerstandsvermogen als gevolg hiervan niet lager dan 75% wordt
Voor wat betreft de mandatering van het college voor strategische aankopen geldt een bevoegdheid van € 1.750.000,-.

Verliesvoorziening

De afzonderlijke voorziening voor de te verwachten verliezen voor lopende grondexploitaties moet voldoende groot zijn om (de contante waarde van) de te verwachte tekorten te kunnen afdekken. Op de voorziening wordt rente bijgeschreven. Deze voorziening wordt in mindering gebracht op de voorraad 'Bouwgronden In Exploitatie'. Het verloop hiervan is hieronder weergegeven.

Verloop verliesvoorziening lopende grondexploitaties 2020	
Saldo per 1 januari 2020	141.724
Bij: rentebijschrijving a 2,0%:	2.834
Beschikbaar per 31 december 2019:	**144.558**
Benodigd	
Contante waarde te verwachten exploitatietekorten:	
Emopad	55.164
Rielsepark	145.588
Totaal benodigd per 31 december 2020	**200.752**
Onttrekking uit Reserve grondexploitaties	**56.194**

Voorziening afgesloten complexen

Voor exploitaties die zijn afgesloten is een afzonderlijk voorziening beschikbaar. Het gaat om middelen die nog nodig zijn voor afronding van die projecten. Op deze voorziening afgesloten complexen wordt geen rente bijgeschreven. Deze voorziening wordt afzonderlijk weergegeven op de gemeentelijke balans.

Verloop voorziening afgesloten complexen 2020	
Saldo per 1 januari 2020	55.000
Af: uitgaven in 2020 voor reeds afgesloten plannen:	0
Af: vrijval Brugstraat	-5.000
Beschikbaar per 31 december 2020:	**50.000**
Benodigd t.b.v. afgesloten plannen	
Barrier bijdrage ontsluiting	50.000
Ellenaar (storting vanuit de grondexploitatie)	28.000
Willem Barentzweg / De Bron (storting vanuit de grondexploitatie)	35.000
Totaal benodigd per 31 december 2020	**113.000**
Storting in reserve grondexploitaties (vrijval Brugstraat)	**5.000**

Meerjarenperspectief

De projecten die in exploitatie zijn, zullen naar verwachting worden afgesloten in de jaren zoals weergegeven in het onderstaande overzicht. De verwachte winsten en verliezen worden op basis van de meest actuele inzichten op basis van netto contante waarde weergegeven.

Meerjarenperspectief op basis van netto contante waarde

Plan	verleden	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Spaarpot-Zuid	1.599.617	101.727			1.668.374			
Rielsepark					-145.588			
Dorpsstraat/Johannes	95.636	-5.009	128.883					
Emopad	0				-55.164			
Waleweinlaan						304.745		
Vesperstraat/De Waag						27.152		
Linze							45.134	
Kavels Loeswijk						577.213		
Strabrecht					304.809			
Talingstraat	1.256.854	-59.601		730.657				
Luchen weteringpark						15.810		
Centrum West								6.246.997
Bisschop van Mierlostraat							646.826	
Groot Luchen	3.904.532	205.987						5.063.018

De winsten van de bovenstaande projecten worden na realisatie in de reserve grondexploitaties gestort. Tevens zal dan verrekening met de reserve tussentijdse winstneming plaatsvinden. Verliezen worden ten laste van de voorziening grondexploitatie gebracht, waarbij het verschil tussen het projectresultaat en het bedrag in de voorziening ten laste of ten gunste van de reserve grondexploitaties wordt geboekt.

Materiële Vaste Activa (gedeelte voorheen Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG))

De gronden die voorheen als Niet in exploitatie genomen gronden geadministreerd stonden, moeten op basis van de huidige BBV-voorschriften vanaf 2016 geadministreerd worden onder de materiële vaste activa. De gronden die voorheen als niegg-gronden geadministreerd stonden en voor 31 december 2020 niet in exploitatie zijn genomen, moeten getaxeerd worden om te beoordelen of een eventuele afwaardering noodzakelijk is.

De situatie voor deze gronden is als volgt:
- Stationsstraat 33 (marktwaarde is hoger dan boekwaarde, zodat op dit moment geen afwaardering aan de orde is);
- Bouwbloklocatie Landbouwgronden Gijzenrooij (de bestemmingswijziging wordt waarschijnlijk in 2022 opgestart).

Om ook conform de nieuwe richtlijnen van het BBV voorbereidingskosten voor planvorming te kunnen activeren, is sinds de jaarrekening van 2016 een krediet beschikbaar. Een deel van dit krediet wordt aangewend voor planvorming voor toekomstige grondexploitaties. Verder wordt het krediet gebruikt voor planvorming voor gronden van derden waarvoor nog geen dekking voor de plankosten is geregeld.

Voor wat betreft de locaties die de afgelopen jaren zijn gekocht en waarvoor het voornemen bestaat om hiervoor een bestemmingswijziging voor te bereiden, kan het volgende worden vermeld:
- In 2019 is een locatie aan de Goorstraat/Sluisstraat gekocht die ter zijner tijd met het naastgelegen tankstation moet worden herbestemd tot een woningbouwinvulling. Hier kan sprake zijn van een exploitatietekort die ter zijner tijd en laste van de reserve grondexploitatie zal komen;
- In 2019 is een locatie aan de Genoenhuizerweg gekocht. De perspectieven voor deze locatie zijn goed, waardoor er een positief resultaat in het meerjarenperspectief wordt verwacht zodra het bestemmingsplan en de grondexploitatie kan worden vastgesteld.
- In 2020 is een woning aan de Pastoor de Winterstraat in Mierlo gekocht. Deze woning wordt voorlopig verhuurd. De herontwikkeling van deze locatie zal naar alle waarschijnlijkheid worden meegenomen in een totale herontwikkeling van een groter gebied inclusief de locatie van de Mierlose Tennisvereniging. De perspectieven voor dit totale gebied zijn goed.
- In 2020 heeft de eerste aankoop plaatsgevonden voor de herontwikkeling van het gebied Bogardeind 85 t/m 123. Met het beschikbare budget van €1,1 miljoen kunnen reeds een aantal aanvullende aankopen plaatsvinden. Zodra in 2021 het bestemmingsplan en exploitatieplan is vastgesteld, ontstaan er ook mogelijkheden voor de overige aankopen.
- In 2020 zijn gronden verworven in het gebied Gijzenrooi. Deze gronden worden toegevoegd aan de Landbouwgronden Gijzenrooi. De totale marktwaarde van deze gronden is hoger dan de boekwaarde. De totale pachtopbrengsten van gemeentelijke gronden is hoger dan de rentelasten op de boekwaarde van deze landbouwgronden.

Verder lopen er aankoopgesprekken voor een aantal gronden waarop wvg is gevestigd. Ook voor het centrumplan in Geldrop zullen de komende jaren nog een aantal aankopen plaatsvinden om de plannen voor een aantal locaties gerealiseerd te kunnen krijgen en daarmee aan de subsidievoorwaarden te kunnen voldoen.

Tenslotte kan over de concrete relevante grondaankopen in 2020 het volgende worden vermeld:

Strategische aankopen:	
- In voorbereiding zijnde visie / wijkontwikkelingsplan Mierlo	€ 470.000,-
- In voorbereiding zijnde visie / project Gijzenrooi	€ 810.000,-
Totaal	€1.280.000,-
Aankopen t.l.v. kredieten	
- Bogardeind	€ 263.500,-

Relevante grondaankopen binnen lopende grondexploitaties worden toegelicht bij de toelichting op de betreffende grondexploitatie.

Overzicht reserves kostenverhaal 2020

Overzicht fondsen uit de nota kostenverhaal vanaf 2015
Op 9 maart 2015 is de huidige nota kostenverhaal vastgesteld. Hier wordt een actuele situatie van deze fondsen beschreven. Stortingen o.b.v. gemeentelijke grondverkopen in 2020 zijn hieronder weergegeven, evenals de afspraken uit getekende anterieure overeenkomsten, voor zover die in 2020 zijn ontvangen. Claims die er op rusten zijn hieronder eveneens weergegeven.
Door de tekorten die sinds de jaarrekening 2018 zijn ontstaan in het fonds Bovenwijkse Voorzieningen en de tekorten die eveneens werden voorzien voor de overige fondsen, zijn de afdrachten voor de in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen in 2019 al verhoogd binnen de door de raad vastgestelde kaders. Deze verhoging is sinds 2019 ook reeds doorgevoerd voor de gemeentelijke grondexploitaties waarvoor in 2019 en 2020 gronden zijn verkocht.

Nieuwe reserve Bovenwijkse Voorzieningen
Bijdragen in dit nieuwe fonds moeten worden aangewend voor de voorzieningen, zoals deze zijn beschreven in de op 9 maart 2015 vastgestelde uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. Ook bij een weerstandsvermogen van onder de 75% of 50% kan er geen vrijval ten gunste van de Reserve grondexploitaties plaatsvinden (met uitzondering van het terugstorten van de voorfinanciering).

Gefinancierde kapitaallasten bovenwijkse investeringen 2015-2019		€ 6.986.343,-
Gefinancierde kapitaallasten bovenwijkse investeringen 2020		€ 0,-
Benodigd per 31 december 2020		€ 6.986.343,-
Saldo per 31 december 2019	€ 1.625.437,-	
Storting in 2020 o.b.v. verkopen 2019	€ 202.500,- +	
Storting in 2020 van derden	€ 67.750,- +	
Terugstorting naar algemene reserve GB in 2020	€ 1.827.937,- -/-	€ 1.827.937,-
Stand per 31 december 2020	€ 67.750,-	
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020 (niet afgesloten)	€ 10.000,- +	
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020 (wel afgesloten)	€ 5.000,- +	
Saldo na resultaatbestemming 2020	€ 82.750,-	
Terugstorting naar reserve grondexploitaties	€ 82.750,- -/-	€ 82.750,-
Saldo na terugstorting voorfinanciering	€ 0,-	
Actueel tekort c.q. resterende voorfinanciering Reserve grondexploitaties		€ 5.075.656,-

Reserve Leefbaarheidsfonds
Bijdragen in dit fonds moeten worden aangewend voor flankerend beleid t.b.v. de sociale doelgroep.

Saldo per 31 december 2019	€ 1.329.020,-
Storting in 2020 o.b.v. verkopen 2019	€ 185.880,- +
Storting in 2020 van derden	€ 17.340,- +
Saldo per 31 december 2020	€ 1.532.240,-
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020 (niet afgesloten)	€ 24.030,- +
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020 (wel afgesloten)	€ 9.165,- +
Saldo na resultaatbestemming 2020	€ 1.565.435,-
Claim St Jozefkerk	€ 56.700,-
Claim Groot Luchen	€ 186.354,-
Claims Woningbouwimpuls (incl. Bogardeind)	€ 1.322.381,-
Saldo na claims	€ 0,-

Reserve Herstructurering Woongebieden
Bijdragen in dit fonds moeten worden aangewend voor de herstructurering van woongebieden.

Saldo per 31 december 2019	€ 358.162,-
Storting in 2020 o.b.v. verkopen 2019	€ 92.940,- +
Storting in 2020 van derden	€ 6.750,- +
Saldo per 31 december 2020	€ 457.852,-
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020 (niet afgesloten)	€ 12.015,- +
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020 (wel afgesloten)	€ 4.583,- +
Saldo na resultaatbestemming 2020	€ 474.450,-
Claim Bogardeind	€ 474.450,- -/-
Saldo na claim Bogardeind	€ 0,-

Reserve Herstructurering Bedrijventerreinen
Bijdragen in dit fonds moeten worden aangewend voor de herstructurering van bedrijventerreinen/bedrijfslocaties.

Saldo per 31 december 2019	€ 60.285,-
Stortingen in 2020 o.b.v. verkopen 2019	€ 0,- +
Onttrekking in 2020 t.b.v. Bleekvelden	€ 13.721,- -/-
Saldo per 31 december 2020	€ 46.564,-
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020	€ 0,-
Saldo na resultaatbestemming 2020	€ 46.564,-
Claim Bleekvelden	€ 46.564,- -/-
Saldo na claim Bleekvelden	€ 0,-

Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling
Bijdragen in dit fonds moeten worden aangewend voor de acht in de nota kostenverhaal genoemde doeleinden.

Saldo per 31 december 2019	€ 448.649,-
Storting in 2020 o.b.v. verkopen 2019	€ 92.940,- +
Storting in 2020 van derden	€ 10.314,- +
Saldo	€ 551.903,-
Onttrekkingen in 2020 t.b.v. kunst	€ 11.881,- -/-
Saldo per 31 december 2020	€ 540.022,-
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020 (niet afgesloten)	€ 12.015,- +
Storting in 2021 o.b.v. verkopen 2020 (wel afgesloten)	€ 4.583,- +
Saldo na resultaatbestemming 2020	€ 556.620,-
Claims Woningbouwimpuls (duurzaamheid, kunst, parkeren etc.)	€ 556.620,- -/-
Saldo na claims	€ 0,-

Beoordeling Weerstandsvermogen 2020

Inleiding

De gemeentelijke financiën en hiermee eveneens de grondexploitaties, verantwoord binnen het gemeentelijk grondbedrijf, worden eenmaal per jaar herzien en voorgelegd aan de gemeenteraad. In de planning & control – cyclus van de gemeente wordt dit moment aangeduid als de jaarrekening. De (gemeentelijke) grondexploitaties binnen het grondbedrijf vormen een onderdeel van deze jaarrekening.
Binnen het grondbedrijf kunnen en zullen financiële risico's en kansen optreden in de grondexploitaties. De risico's dienen de begrotingsruimte van uw gemeente als geheel zo weinig mogelijk te belasten.

Bij de jaarrekening zijn de grondexploitaties geactualiseerd. Om de financiële (weerstands)positie van het gemeentelijke grondbedrijf te beoordelen, heeft de gemeente deze positie herzien. Deze herziening geeft een helder en overwogen beeld van het risicoprofiel van de afzonderlijke grondexploitaties en het grondbedrijf als geheel. De resultaten van de opdracht gaan in op de bepaling van de beschikbare weerstandscapaciteit en advisering omtrent de benodigde of gewenste weerstandscapaciteit en -vermogen.

Er bestaat een verschil tussen de gewenste en beschikbare weerstandscapaciteit. De gewenste weerstandscapaciteit is afhankelijk van enerzijds de minimaal statistisch benodigde financiële ruimte (minimum uit de bandbreedte van het risicoprofiel grondbedrijf) en anderzijds het gewenste weerstandsvermogen. De beschikbare weerstandcapaciteit van het grondbedrijf is het totaal aan financiële middelen, dat vrijgemaakt kan worden om tegenvallers (risico's) op te vangen.

Vervolgens is de weerstandscapaciteit niet hetzelfde als het weerstandsvermogen. Bij het weerstandsvermogen gaat het om de mate waarin de gemeente in staat is middelen vrij te maken om substantiële tegenvallers op te vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. Bij het weerstandsvermogen gaat het dus om de robuustheid van het grondbedrijf. Het vermogen om het beleid door te kunnen zetten, is afhankelijk van de weerstandscapaciteit. Weerstandsvermogen is daarmee te definiëren als de verhouding tussen de beschikbare weerstandscapaciteit en de gekapitaliseerde risico's (is benodigde weerstands-capaciteit) van een gemeentelijk grondbedrijf.

Om te komen tot een onderbouwde beoordeling van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf van de gemeente Geldrop-Mierlo is voor alle lopende projecten een projectrisicoanalyse en marktrisicoanalyse uitgevoerd. Daarnaast is de exploitatie beoordeeld die in 2020 ter vaststelling is aangeboden. Het totale risicoprofiel bepaalt uiteindelijk de vereiste weerstandscapaciteit en het gewenste weerstandsvermogen van het gemeentelijke grondbedrijf.

Dit rapport vervolgt met de conclusie van de risicoanalyse. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de verwachte bandbreedte rondom het resultaat en de belangrijkste risico's per project. Tot slot volgt de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit en de berekening van het weerstandsvermogen van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Conclusie

Het grondbedrijf van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft op dit moment voldoende weerstand om de financiële risico's in lopende en toekomstige projecten te kunnen opvangen. Na een inventarisatie van de huidige financiële positie en een risicoanalyse van de projectenportefeuille van het gemeentelijk grondbedrijf, is de conclusie dat, de reserve grondexploitatie en de reserve tussentijdse winstneming op dit moment voldoende omvang hebben. Dat neemt niet weg dat op dit moment wellicht extra zekerheidsmarges in acht genomen zouden moeten worden. Enerzijds omdat er nog onzekerheden zijn ten aanzien van de economische gevolgen van de coronacrises en anderzijds door de ambities voor de komende jaren. Het gaat daarbij o.a. om de cofinanciering voor de woningbouwimpuls centrum Geldrop. Dat betekent dat goede monitoring in de komende jaren belangrijk is.

Op dit moment bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente Geldrop-Mierlo € 10.179.408,-. De stand van de reserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2021 namelijk € 7.751.433,- en die van de reserve tussentijdse winstneming bedraagt € 2.427.975,-. Op basis van het raadsvoorstel Bogardeind ontstaat er echter nog een aanvullende claim van € 3.063.598,-. Na correctie van deze claim bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit nog € 7.115.810,-. De kapitalisatie van de projectspecifieke risico's bedraagt circa € 1.534.544,-. De kapitalisatie van de marktgerelateerde risico's (portefeuillebrede fluctuaties in de parameters) bedraagt circa € 5.622.821,-. De totaal benodigde weerstandscapaciteit bedraagt daarmee circa € 7.157.365,-. Dat betekent dat het weerstandsvermogen van de gemeente Geldrop-Mierlo 99 % bedraagt. In deze berekening is rekening gehouden met de (correctie)boekingen voor de tussentijdse winstnemingen.

Vanuit richtlijnen van de provincie wordt een weerstandsvermogen van 100% als minimaal benodigd voor een gemeentelijk grondbedrijf verondersteld. Welke hoogte van het weerstandsvermogen van het gemeentelijk grondbedrijf gewenst of benodigd is, kan de gemeente (afhankelijk van inhoudelijke en politieke overwegingen) zelf in haar beleid als doelstelling formuleren. Deze keuze voor de gewenste of benodigde hoogte van het weerstandsvermogen beïnvloedt direct de benodigde weerstandscapaciteit. Hiervoor wordt verwezen naar de kadernota Grondbeleid zoals die in 2012 is vastgesteld. In deze stukken staat vermeldt hoe de gemeente opereert bij de verschillende niveaus die het weerstandsvermogen kan bereiken.

Risicoanalyse projecten

De gemeente heeft de risico's per project in kaart gebracht aan de hand van risico-inventarisatielijsten. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen ramingsonzekerheden en bijzondere gebeurtenissen. Voor de ramingsonzekerheden is per hoofdkostensoort een bandbreedte rondom de in de grondexploitatie opgenomen waarde gedefinieerd. Daarnaast is voor de parameters een inschatting gegeven van de minimale en maximale waarde. Verder heeft de gemeente per project bijzondere gebeurtenissen benoemd, met daarbij een kans van optreden en een inschatting van het (financiële) gevolg als de bijzondere gebeurtenis zich voor zal doen.

De inschatting van de risico's per project vormen de input voor de risicoanalyse. Hiervoor is gebruik gemaakt van de exploitatie module in TotalLink van CRB Fusion. Dit risicoanalysemodel is een instrument dat zowel als momentopname en als basis voor een proces van risicomanagement gebruikt kan worden voor:

- continue monitoring van de financiële kansen en risico's in alle fasen van het planproces (van initiatief tot realisatie)
- aanvullende informatie voor het nemen van beleidsbeslissingen en accorderen van benodigde budgetten
- onderbouwing voor het opstellen van beleid over het weerstandsvermogen in een nota grondbeleid

Met behulp van dit rekenmodel kunnen de ingeschatte kansen en risico's worden uitgedrukt in geld. Dit levert het meest waarschijnlijke eindresultaat op en geeft aan op welke onderdelen van de grondexploitatie de meeste risico's liggen. Daarnaast geeft het model inzicht in de kans dat van het meest waarschijnlijke eindresultaat wordt afgeweken en hoe groot het financiële gevolg daarvan is. Op basis van deze gegevens kan vervolgens een uitspraak worden gedaan over de benodigde weerstandscapaciteit.

In de berekening is onderscheid gemaakt tussen projectspecifieke risico's die alleen op een specifiek project van toepassing zijn (ramingsonzekerheden per hoofdkostensoort en bijzondere gebeurtenissen) en marktgerelateerde risico's, die op alle projecten van toepassing zijn (bandbreedte rondom parameters). Er is niet specifiek beoordeeld of het bouwprogramma van alle exploitaties aansluit bij de vraag. Wel is per project een inschatting gemaakt van de kans op vertraging van het project (ook in afzet) en wat de gevolgen hiervan zijn.

Risicoprofiel per project

In deze paragraaf wordt per project een overzicht gegeven van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van dat project en de verwachte bandbreedte rondom het resultaat.

Als resultaat van de risicoanalyse is per project een analyse beschikbaar met daarin de belangrijkste resultaten. In

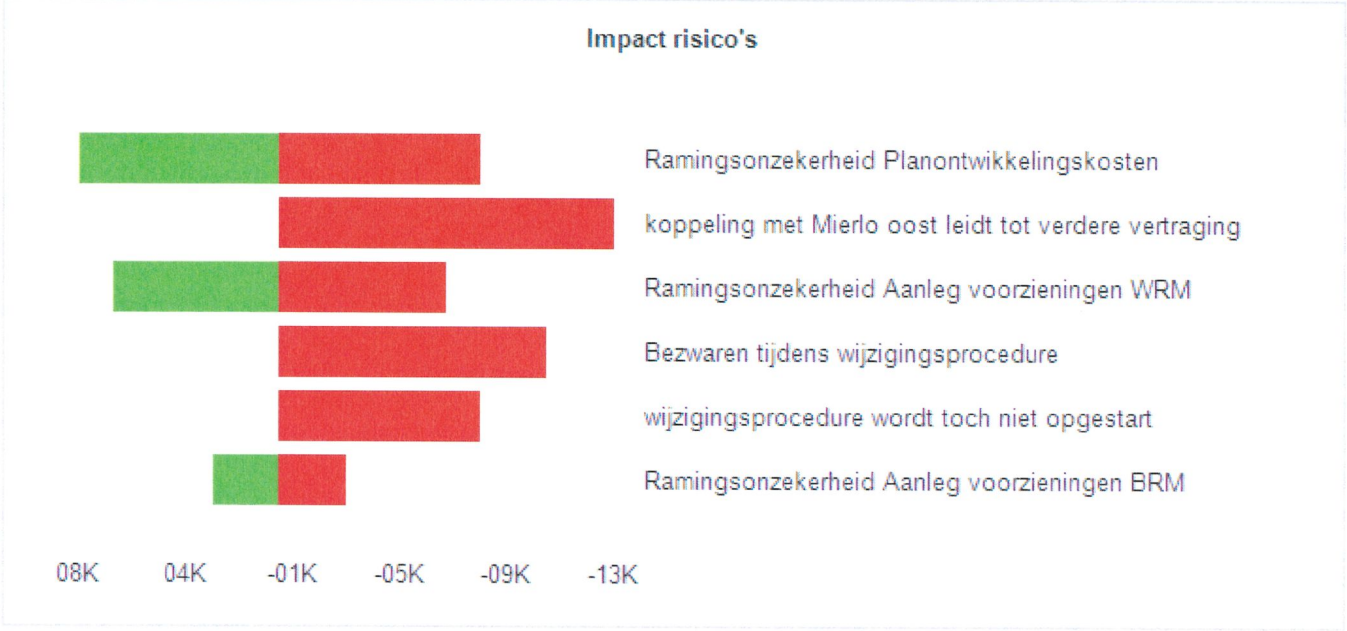
deze analyse wordt, naast een verwachtingswaarde (wat het statistisch meest waarschijnlijke resultaat van de exploitatie is, rekening houdend met de gedefinieerde risico's) een zogenaamde 'ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval' benoemd. Met een zekerheid van 84% kan worden gesteld dat het resultaat van de exploitatie niet onder die grens zal uitkomen. Hoewel hiermee niet alle risico's volledig gedekt zijn, is het gebruikelijk om van de genoemde grens (die overeenkomt met een afwijking van 1 standaarddeviatie) uit te gaan. De bovengrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval wordt ook genoemd, maar wordt verder niet in deze risicoanalyse gebruikt.

Daarnaast is per project een diagram opgenomen. In dit diagram is te zien, welke risico's de meeste invloed hebben op het risicoprofiel van het betreffende project, op volgorde van meeste invloed (bovenin het diagram) naar minste invloed (onderin het diagram). Overigens dient daarbij opgemerkt te worden dat een risico altijd als 'negatieve kans' wordt opgevat. Daarom komt de aanduiding 'kans' vaker terug in de diagrammen.

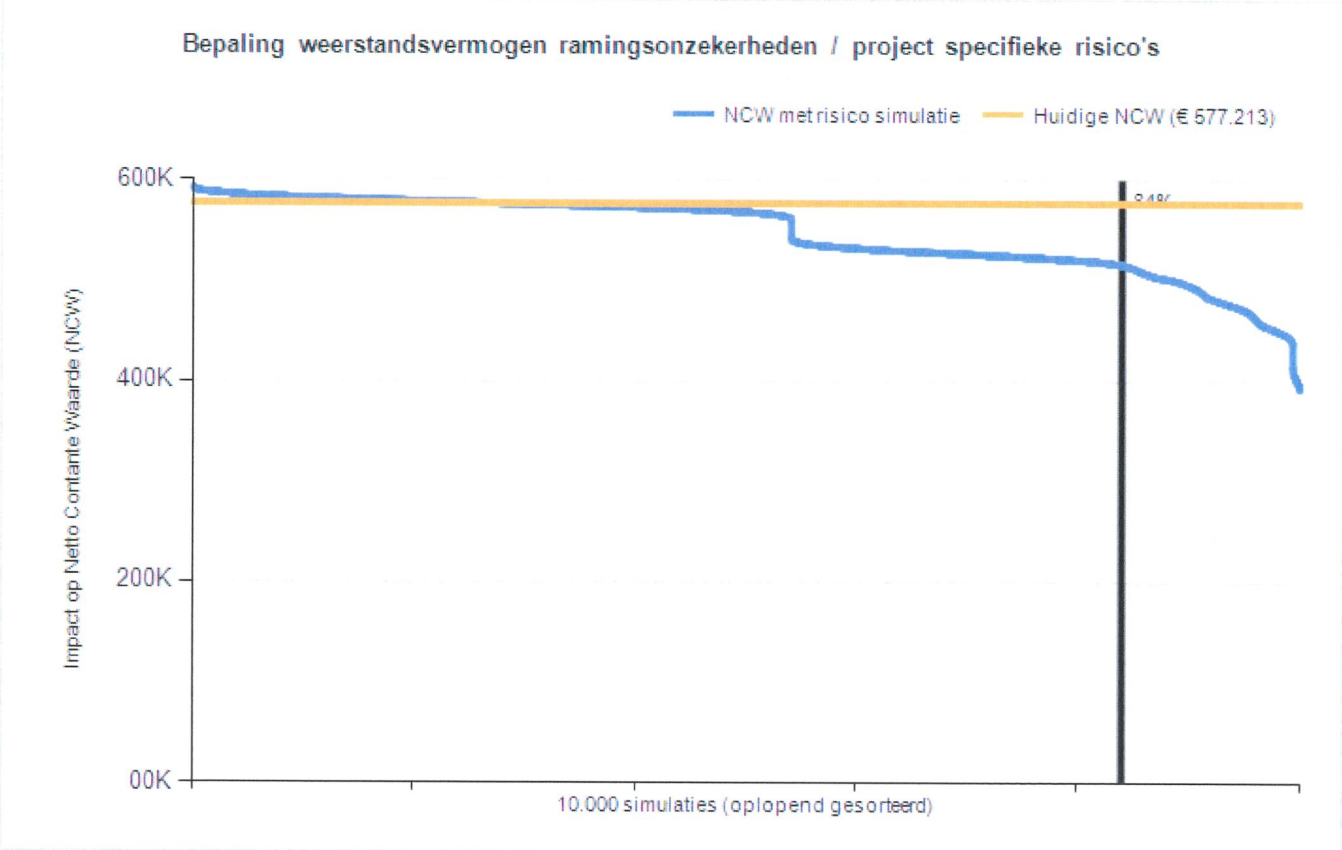
De belangrijkste gegevens (ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval, benodigde weerstandscapaciteit en diagram) worden hieronder per project weergegeven.

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 577.213 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 60.759 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 516.453 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

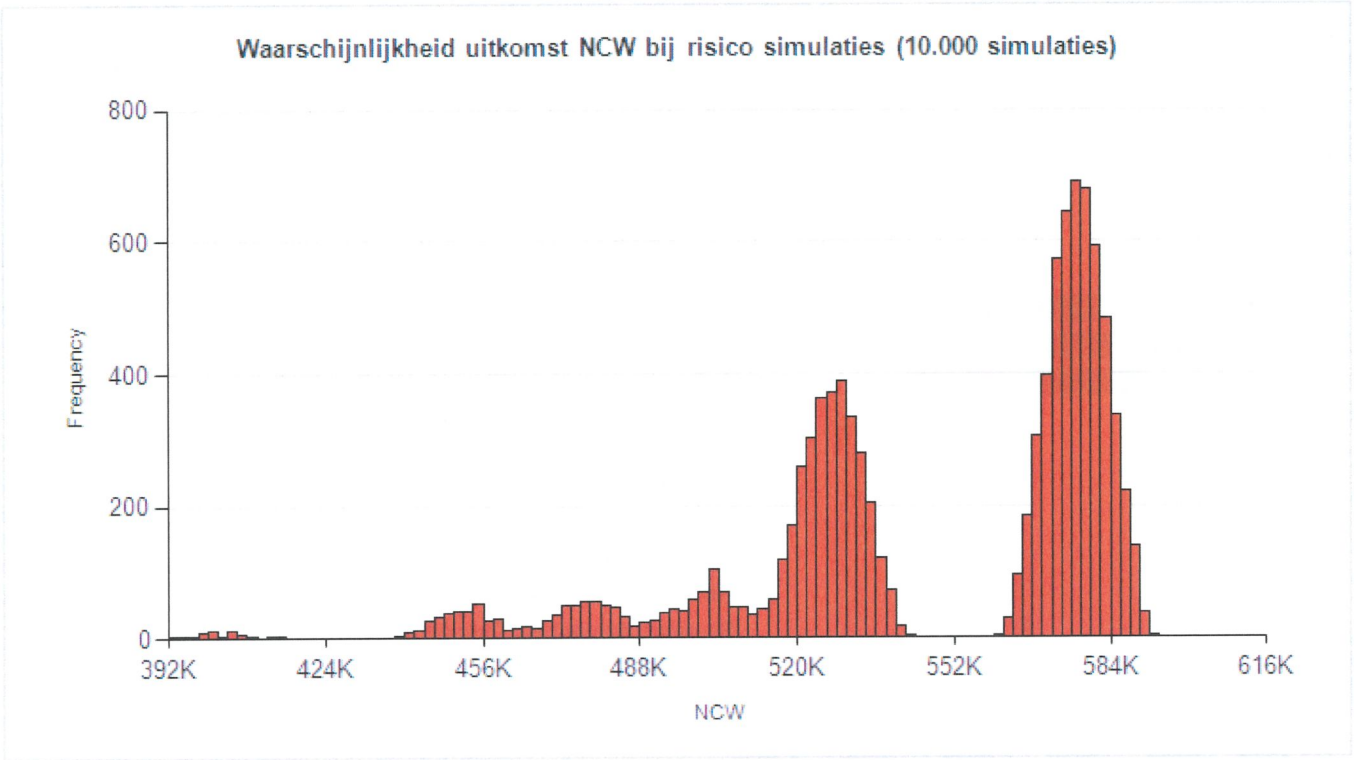
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Diverse kavels Loeswijk.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Diverse kavels Loeswijk zijn gekomen.



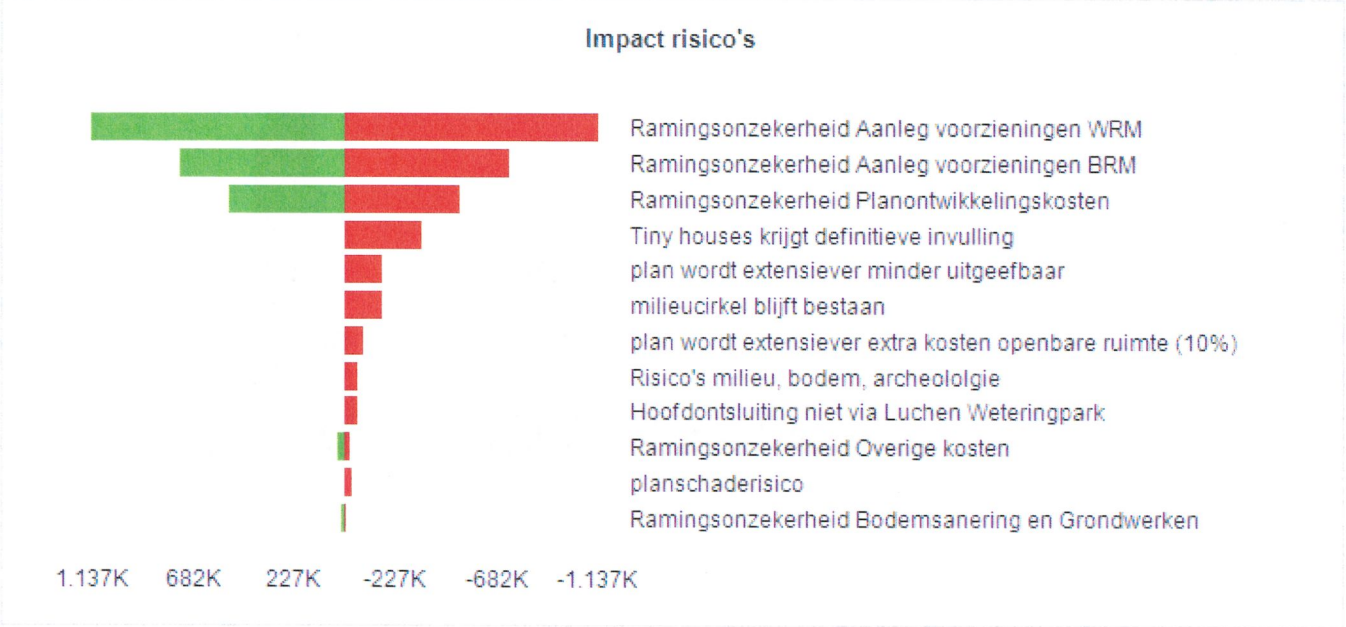
Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.



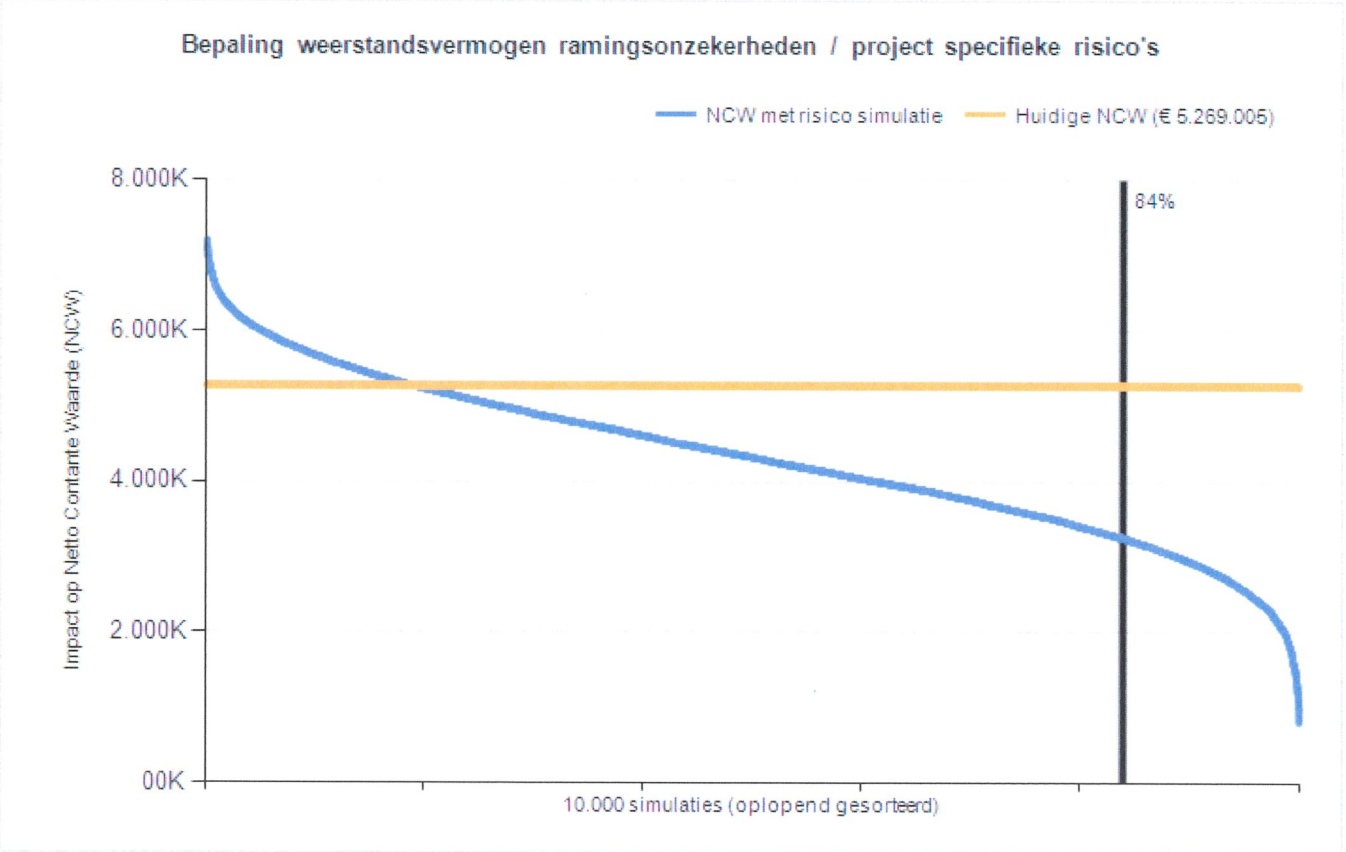
Groot Luchen

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 5.269.005 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 2.012.180 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 3.256.825 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

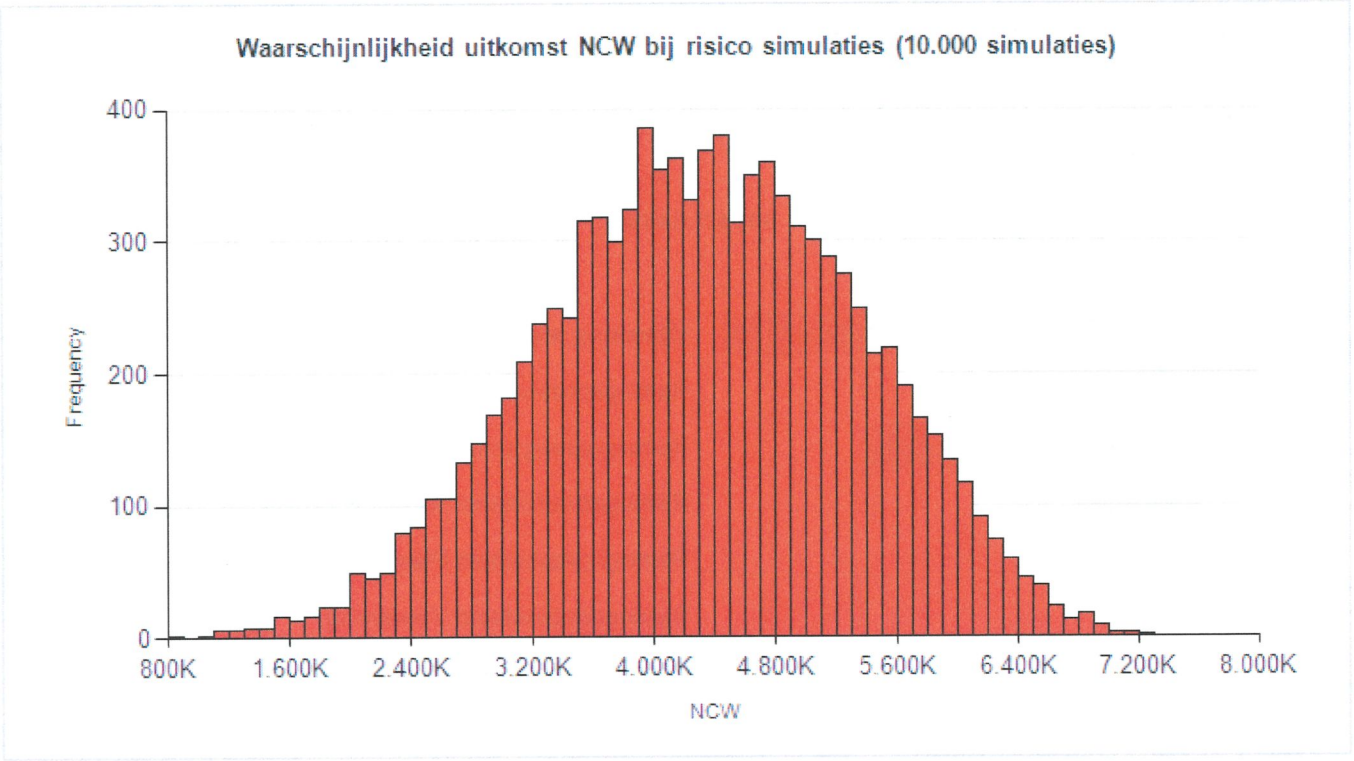
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Groot Luchen.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Groot Luchen zijn gekomen.

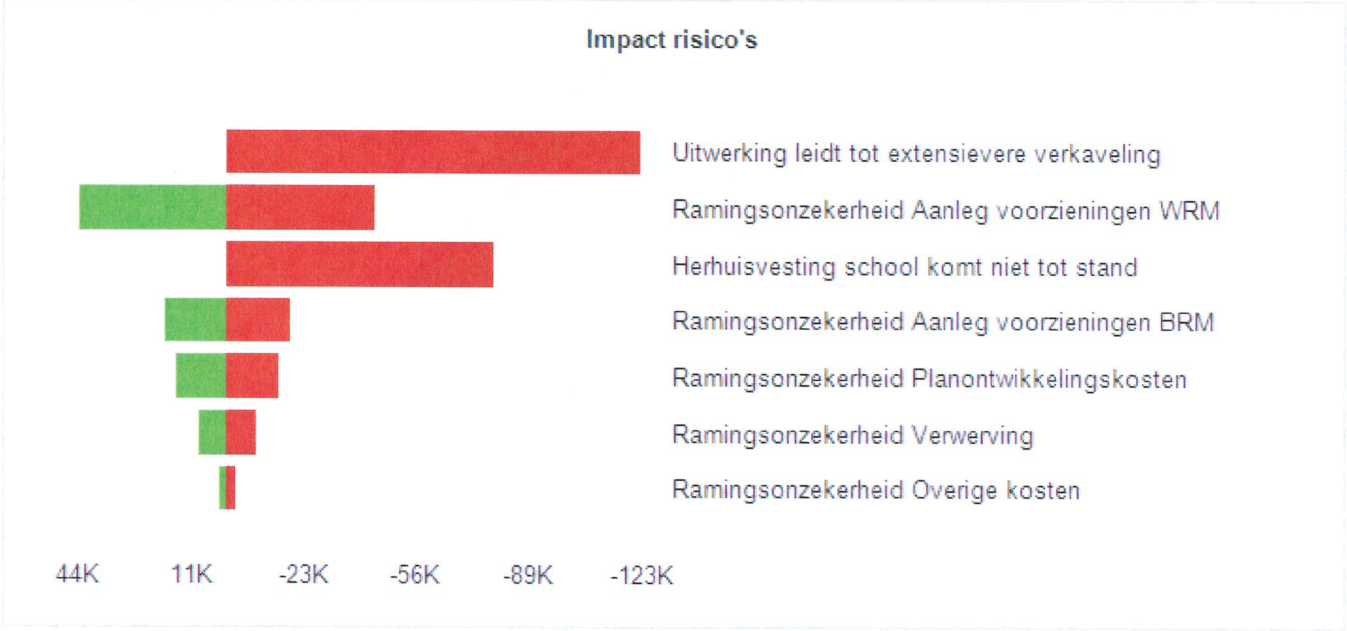


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

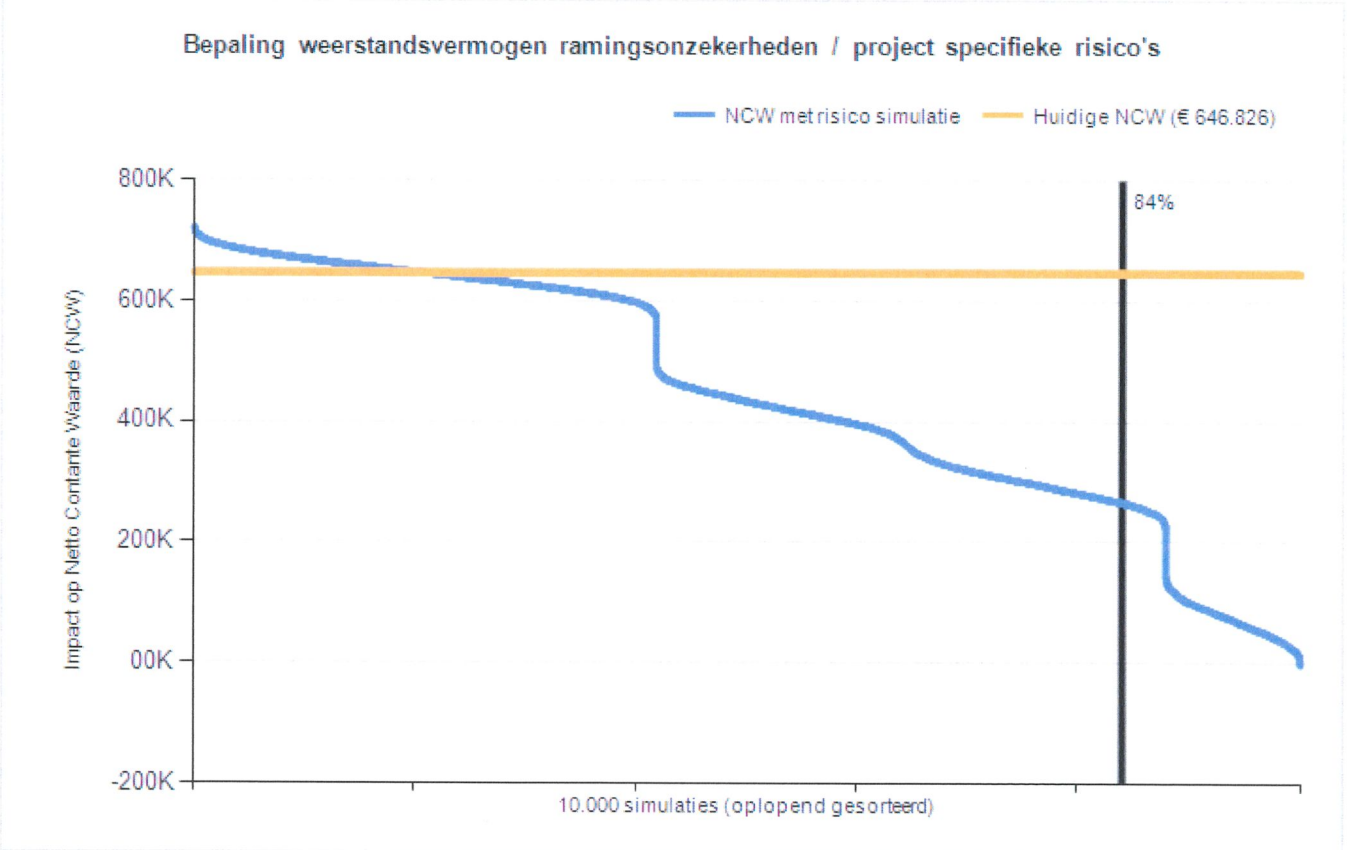


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 646.826 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 380.316 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 266.510 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

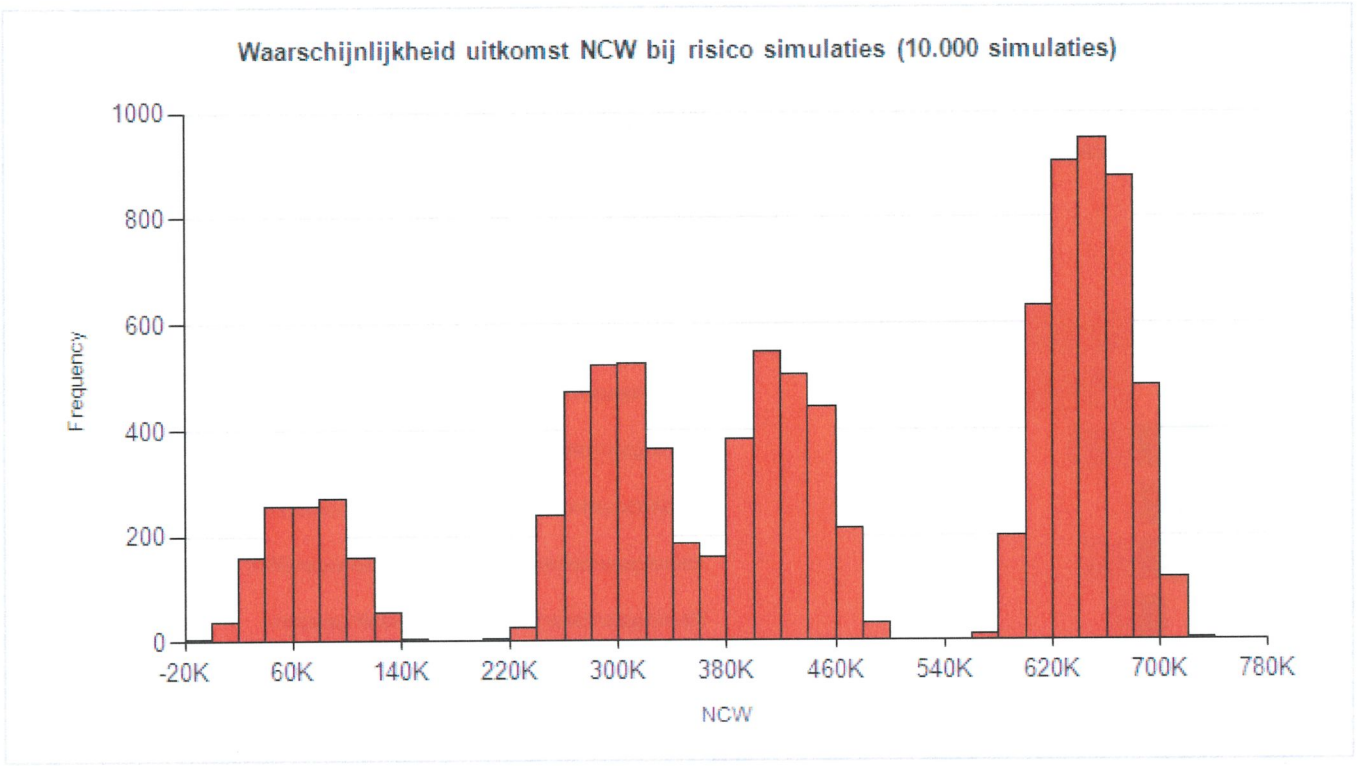
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Bisschop van Mierlostraat.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Bisschop van Mierlostraat zijn gekomen.

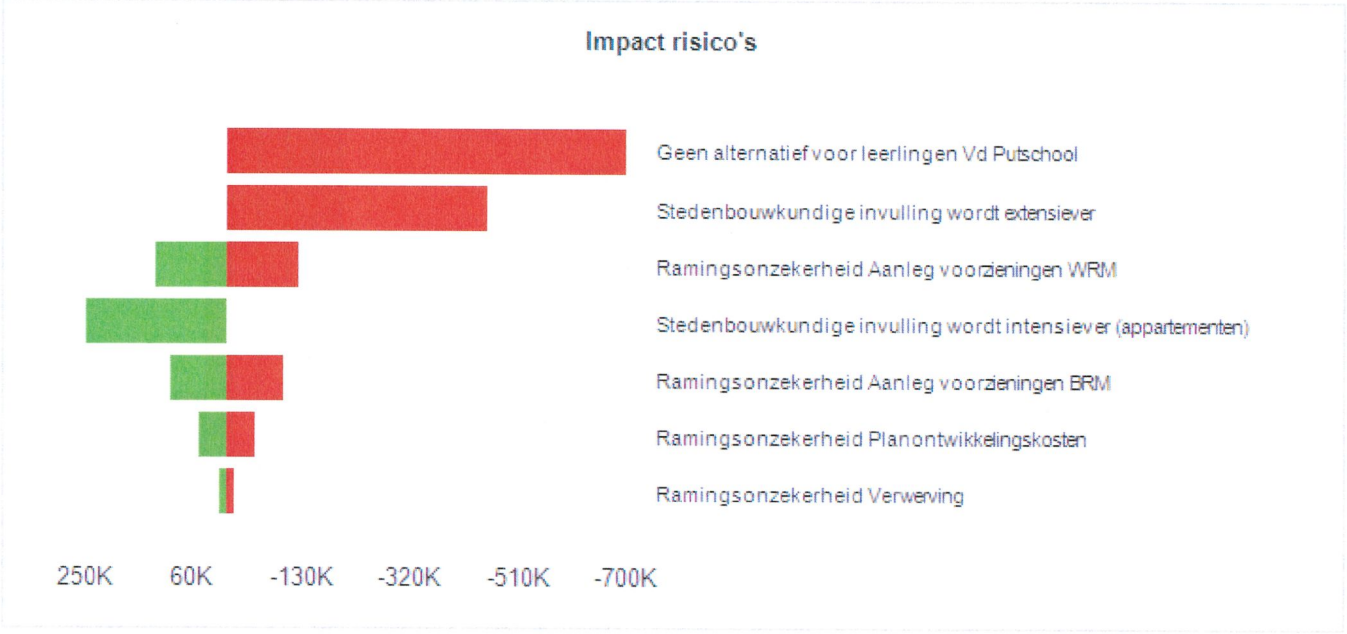


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

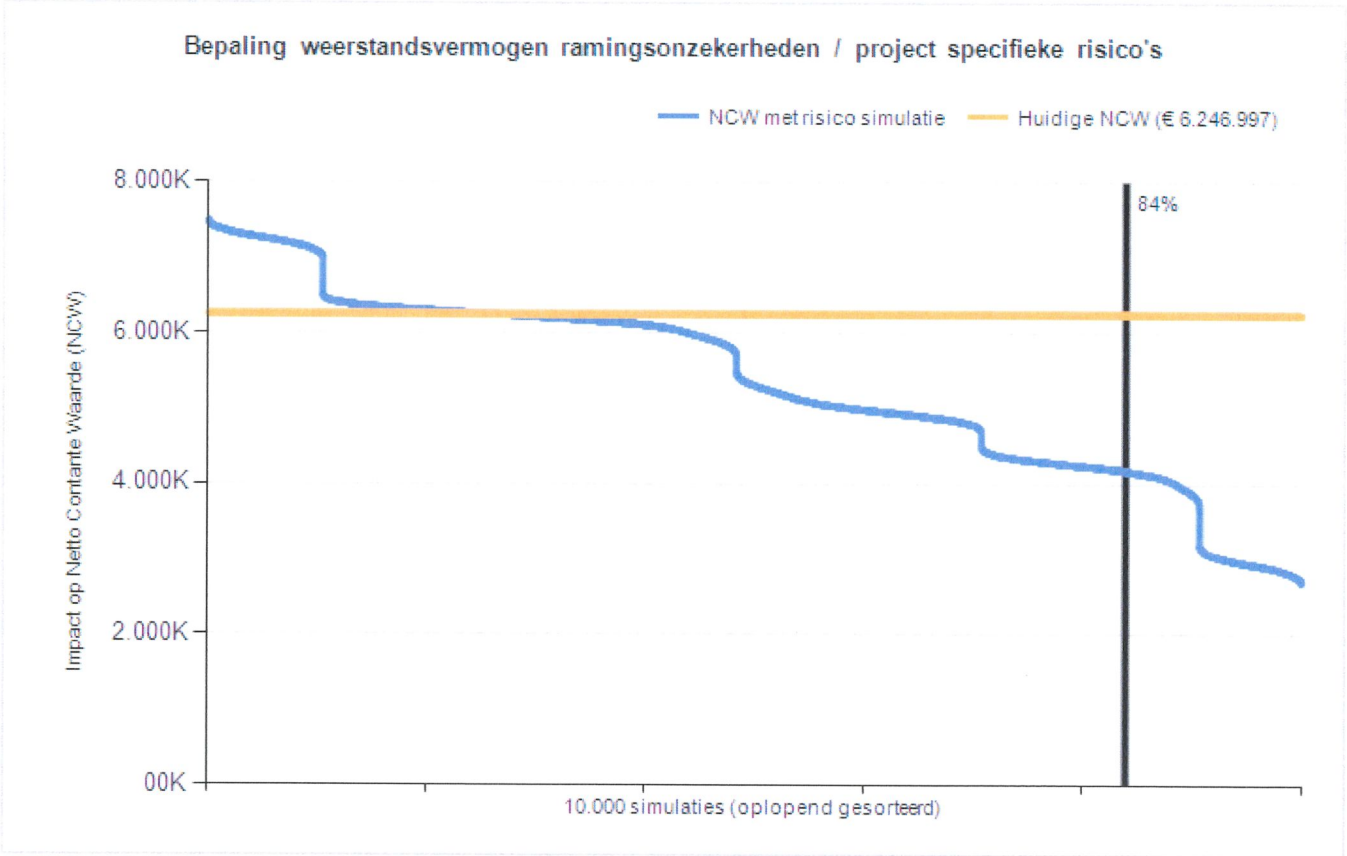


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 6.246.997 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 2.072.223 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 4.174.774 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

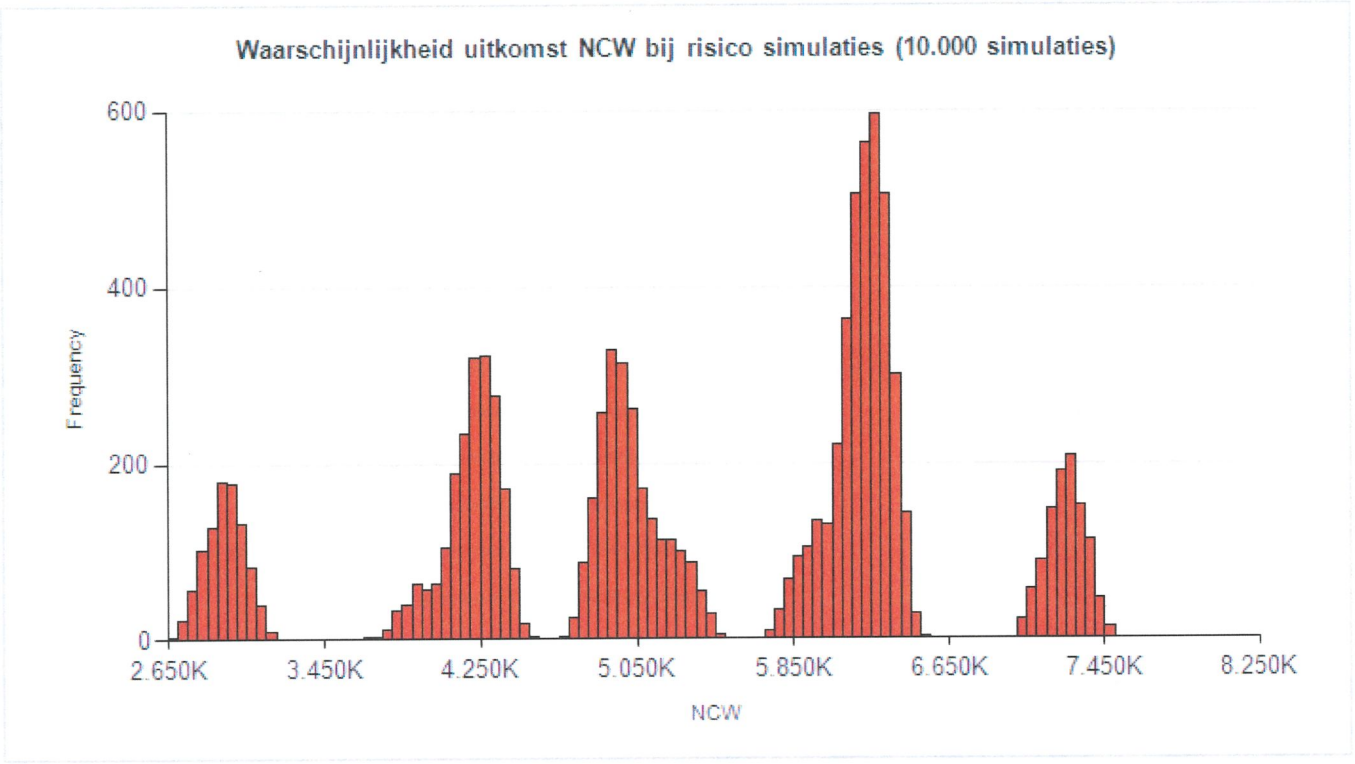
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Centrum West.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Centrum West zijn gekomen.

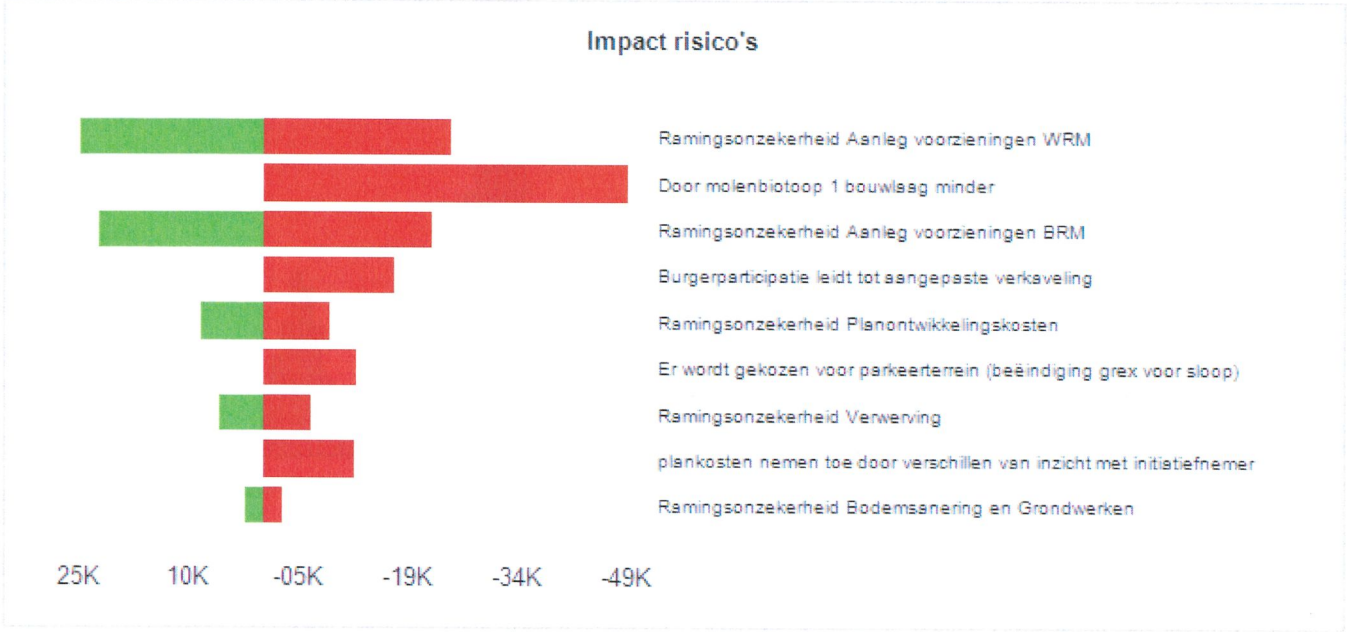


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

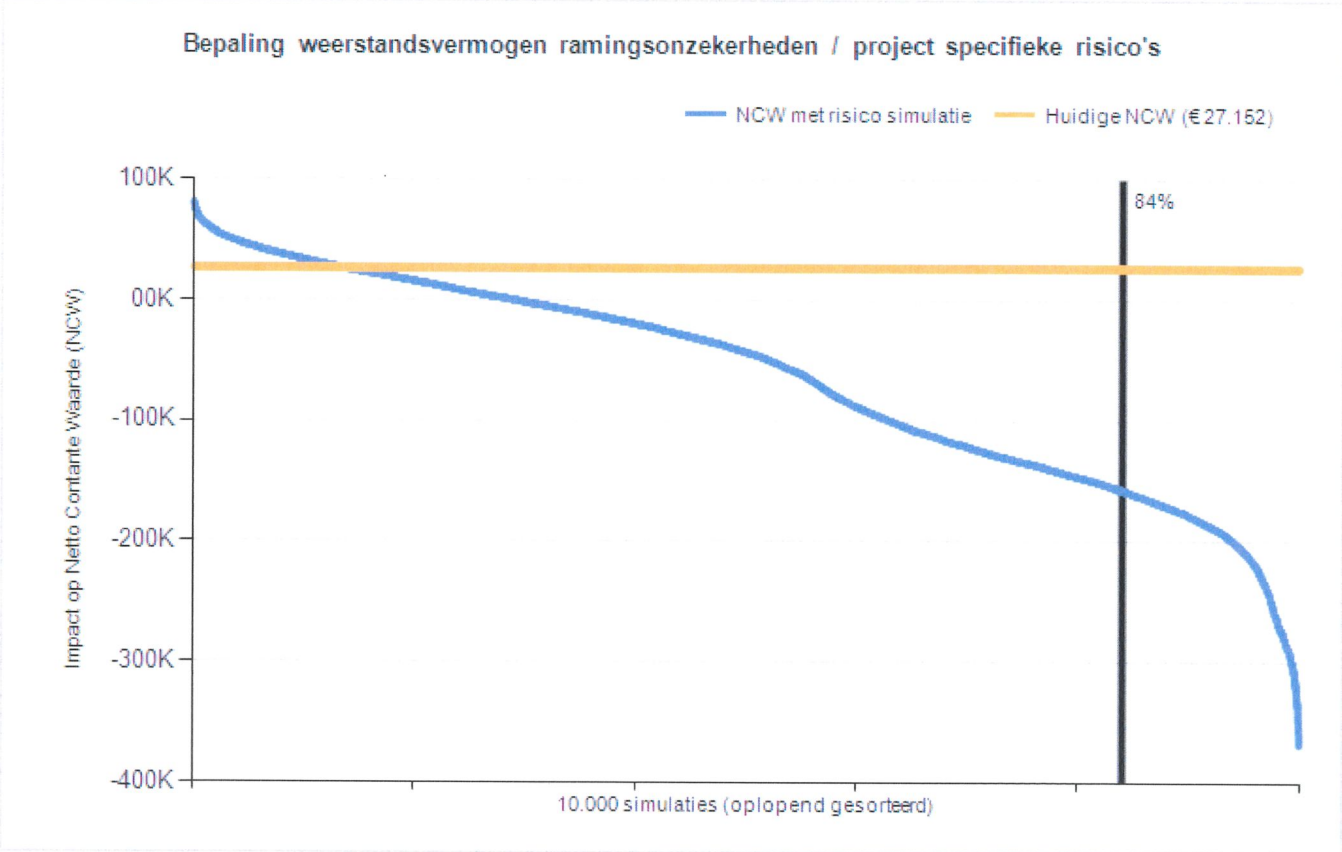


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 27.152 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 184.163 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 157.011 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 157.011.

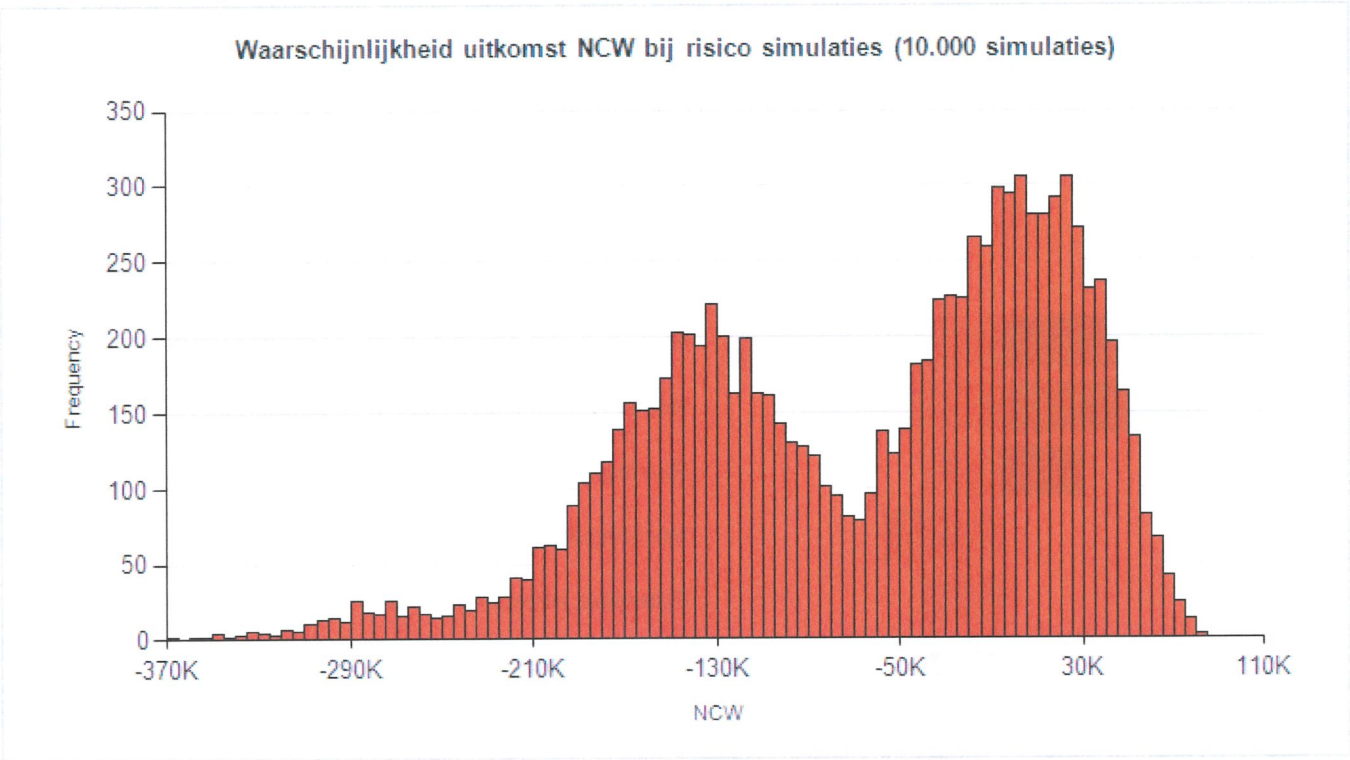
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan De Waag/Brandweerkazerne.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan De Waag/Brandweerkazerne zijn gekomen.

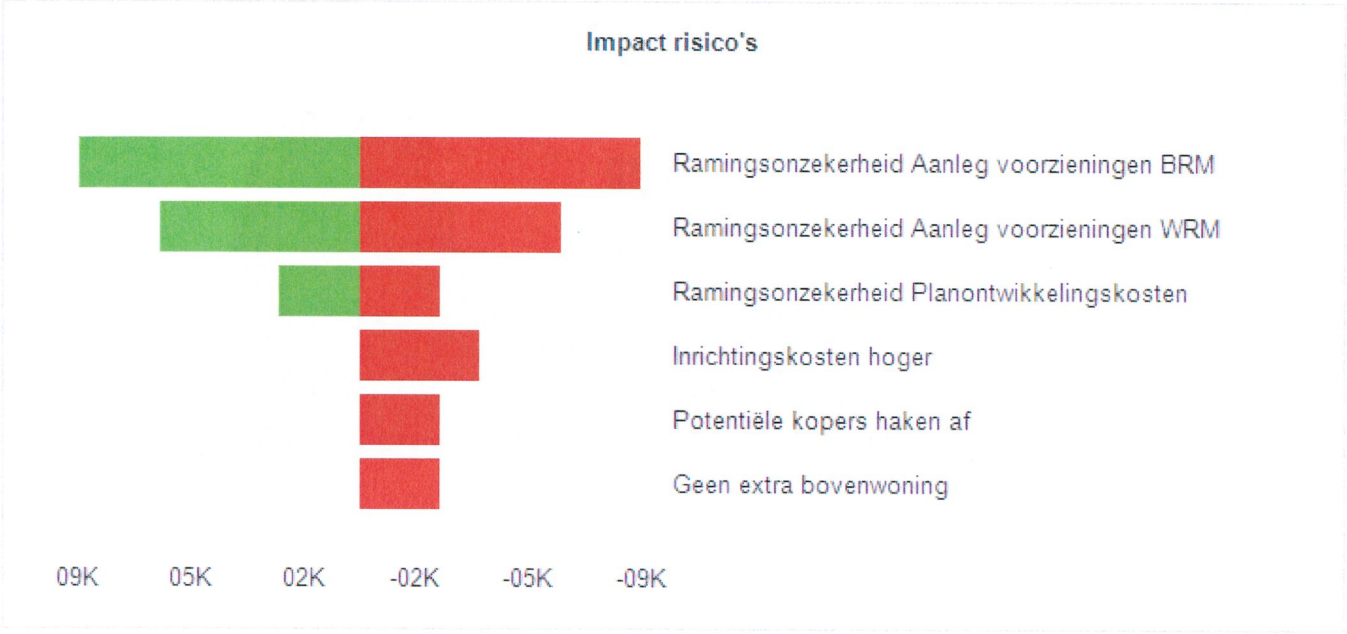


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

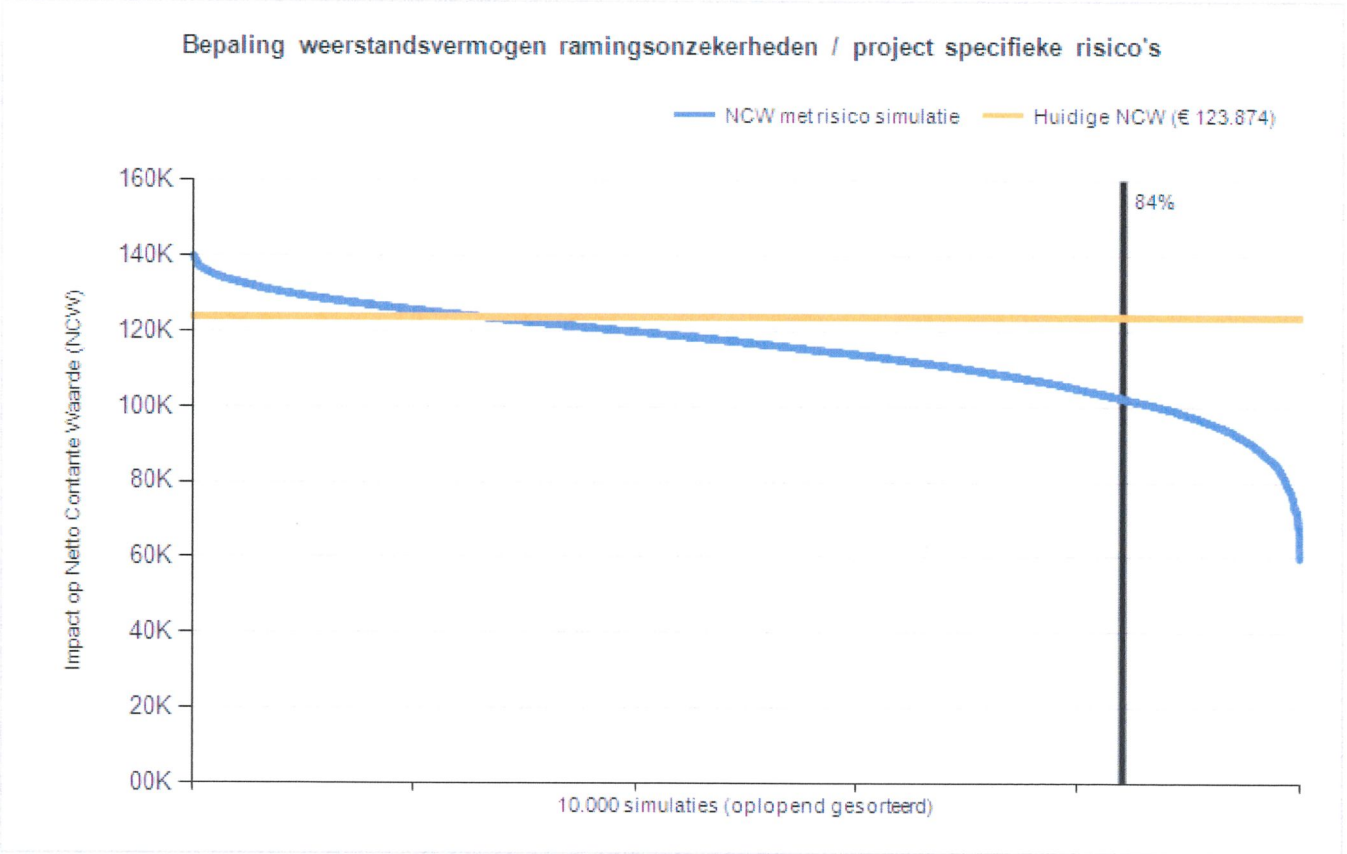


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 123.874 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 21.597 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 102.277 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

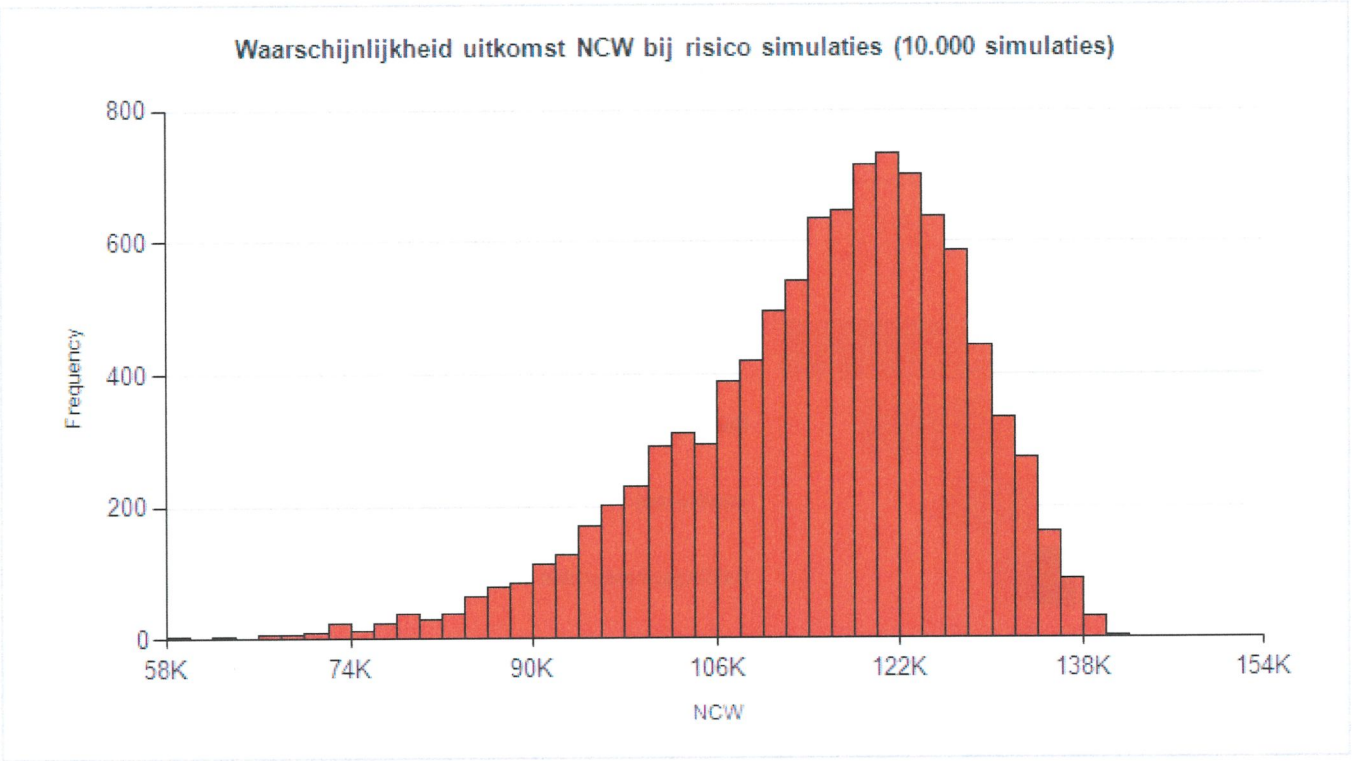
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Dorpsstraat / Johannesschool.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Dorpsstraat / Johannesschool zijn gekomen.



Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

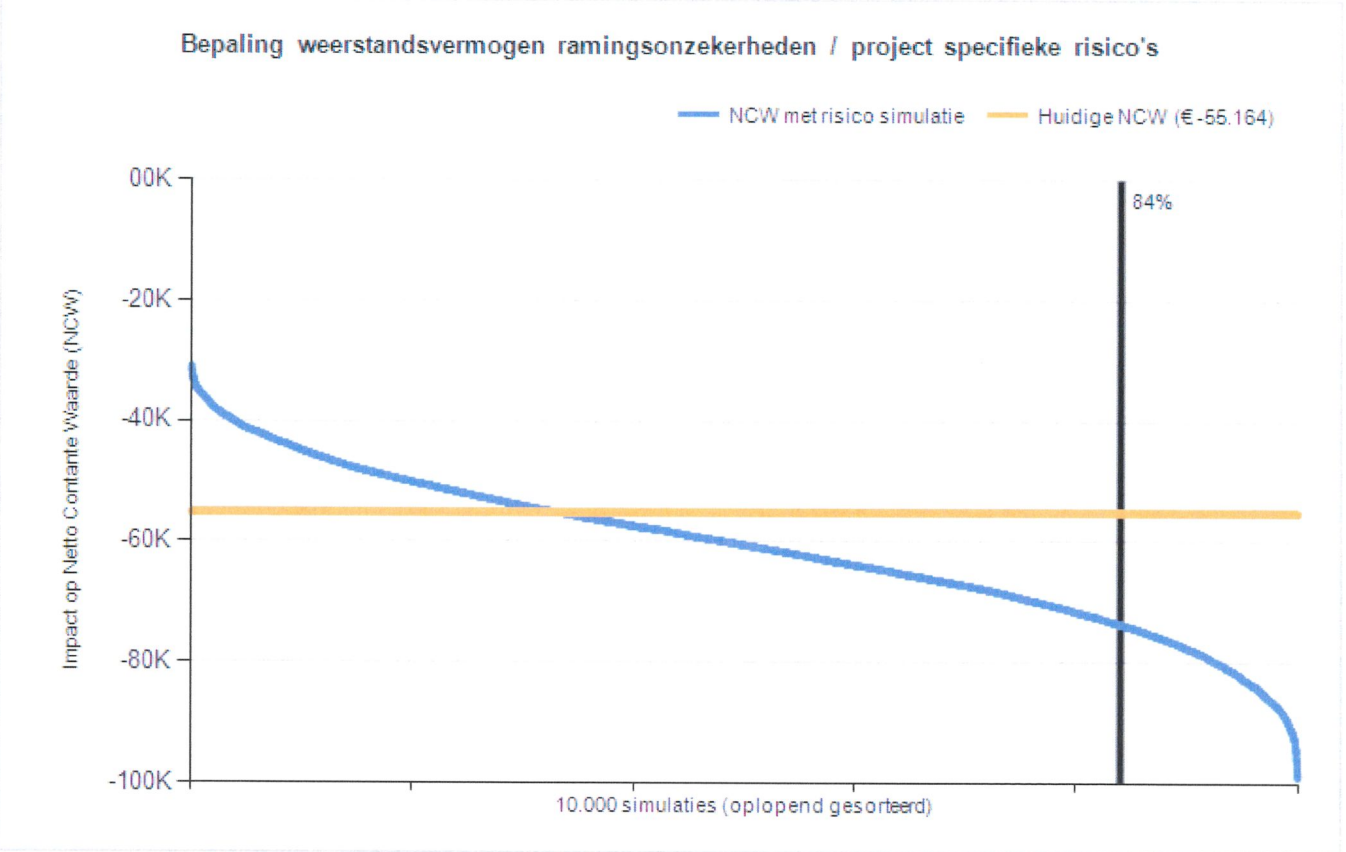


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 55.164 negatief (verlies). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 18.472 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 73.636 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 18.472.

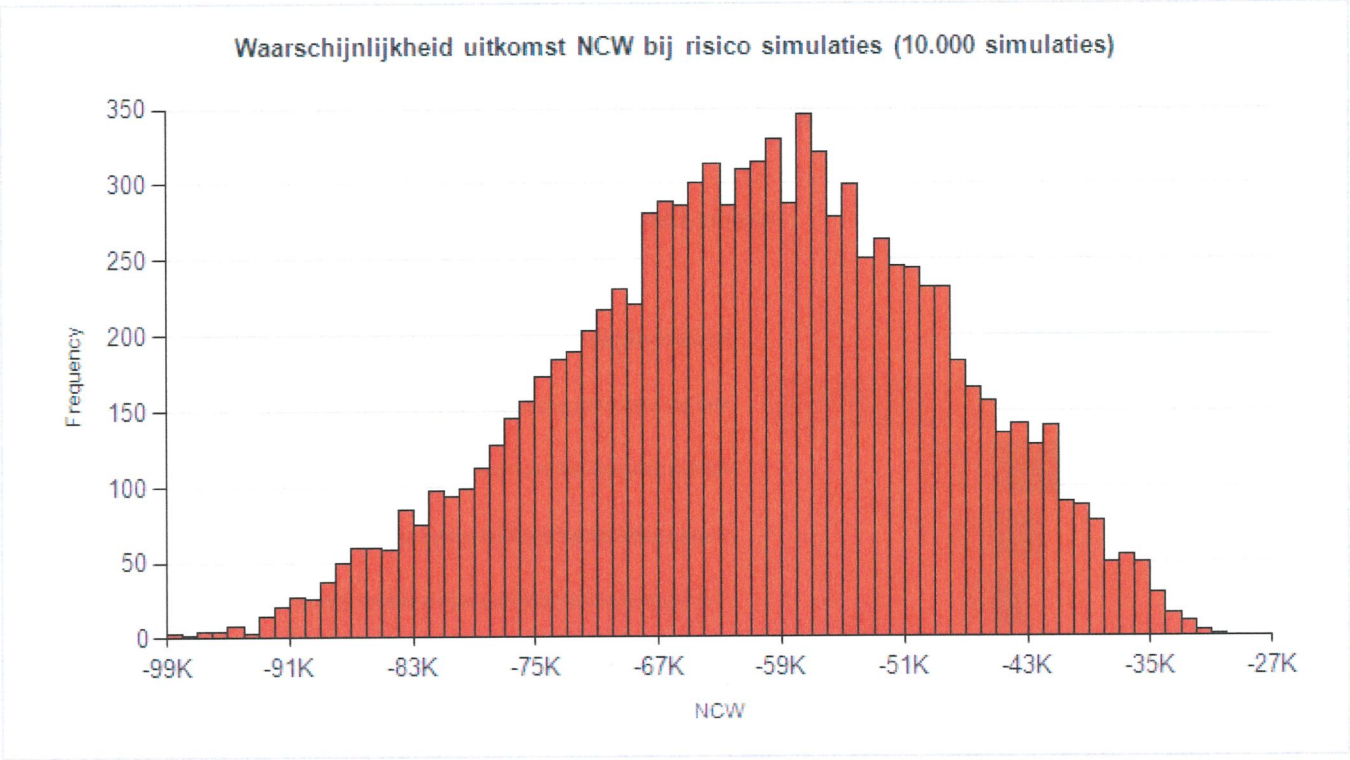
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Emopad.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Emopad zijn gekomen.

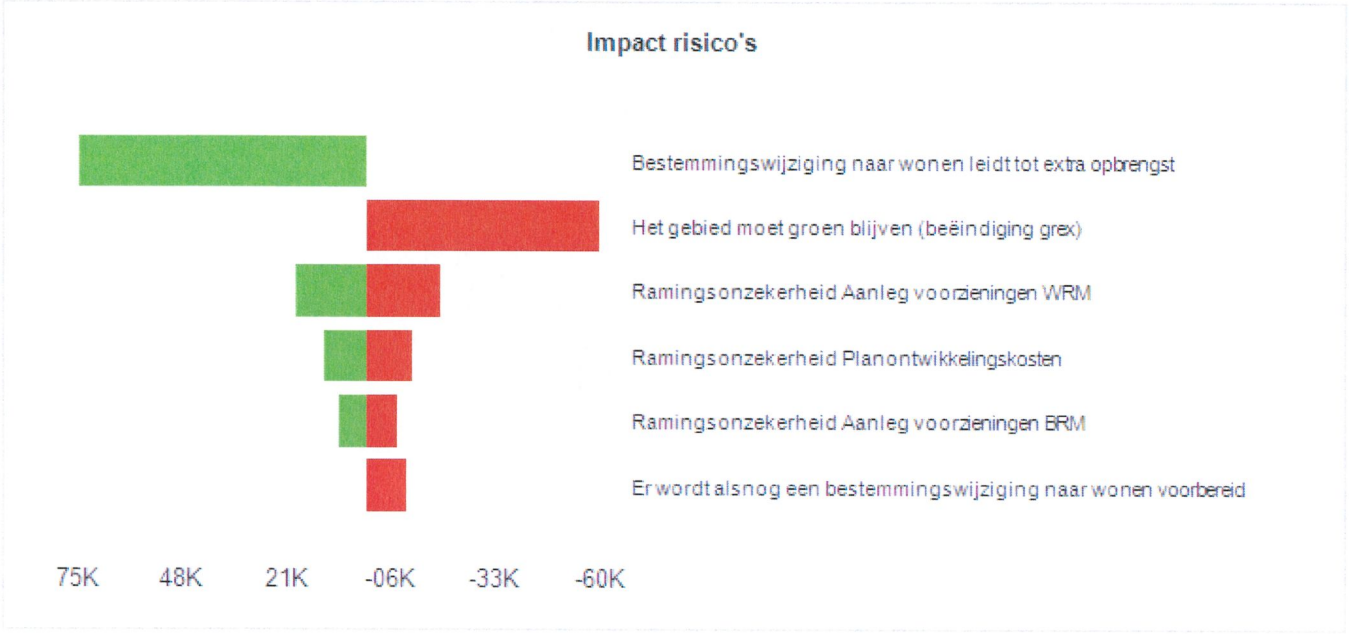


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

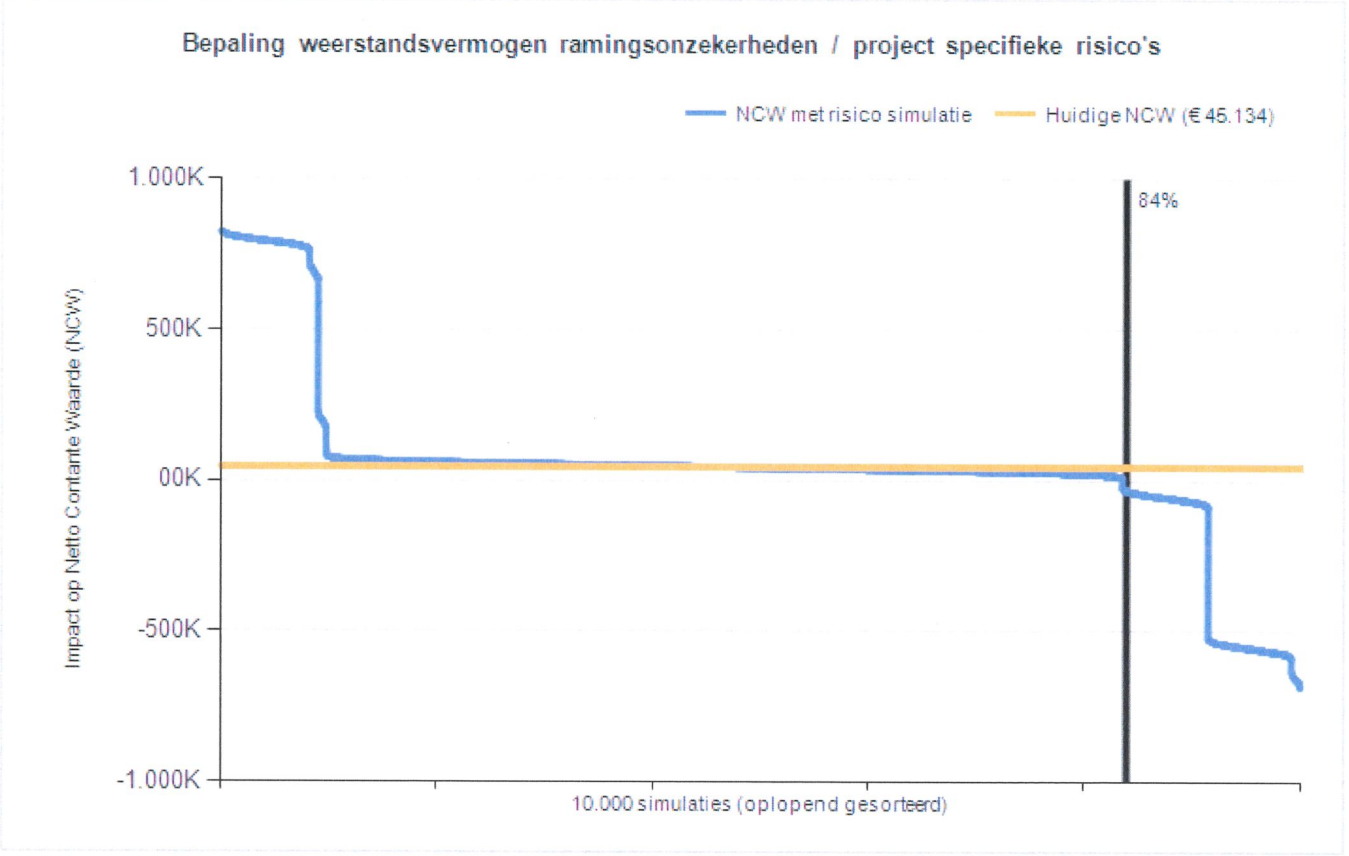


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 45.134 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 78.108 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 32.974 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 32.974.

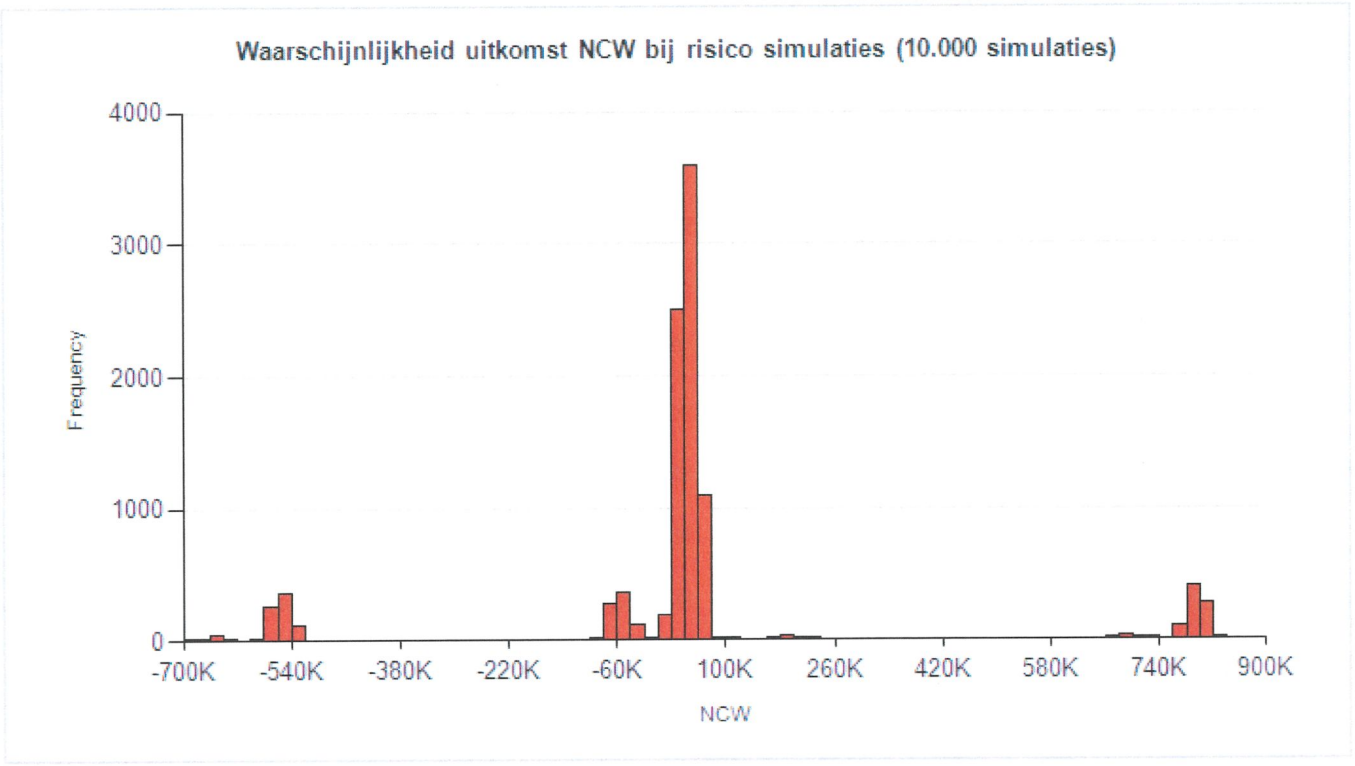
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Linze.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Linze zijn gekomen.

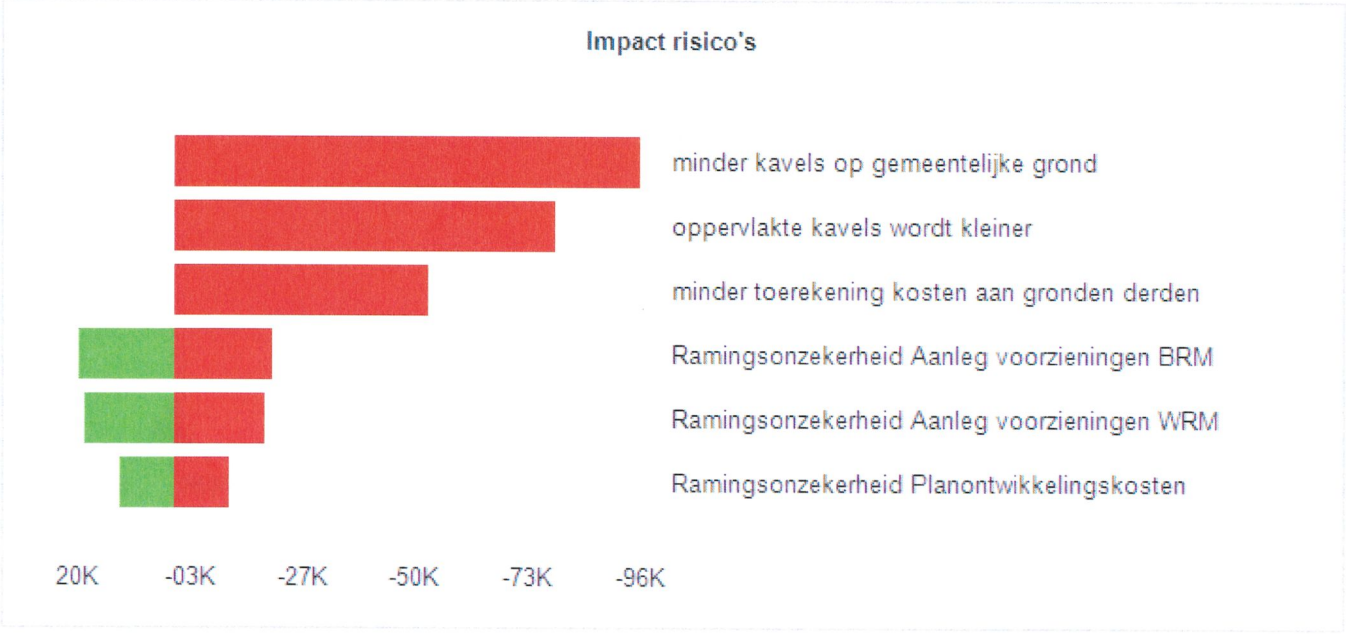


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

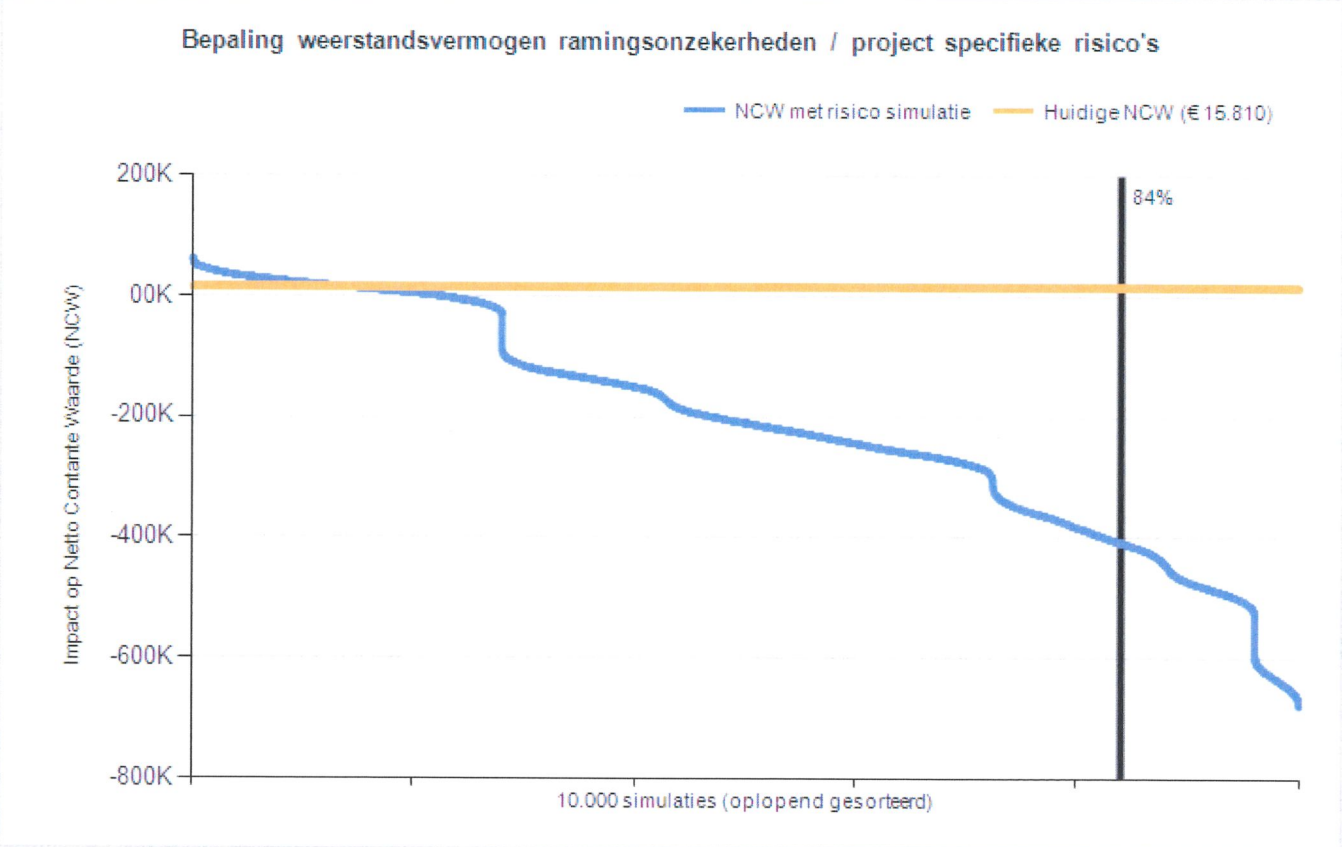


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 15.810 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 423.048 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 407.238 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 407.238.

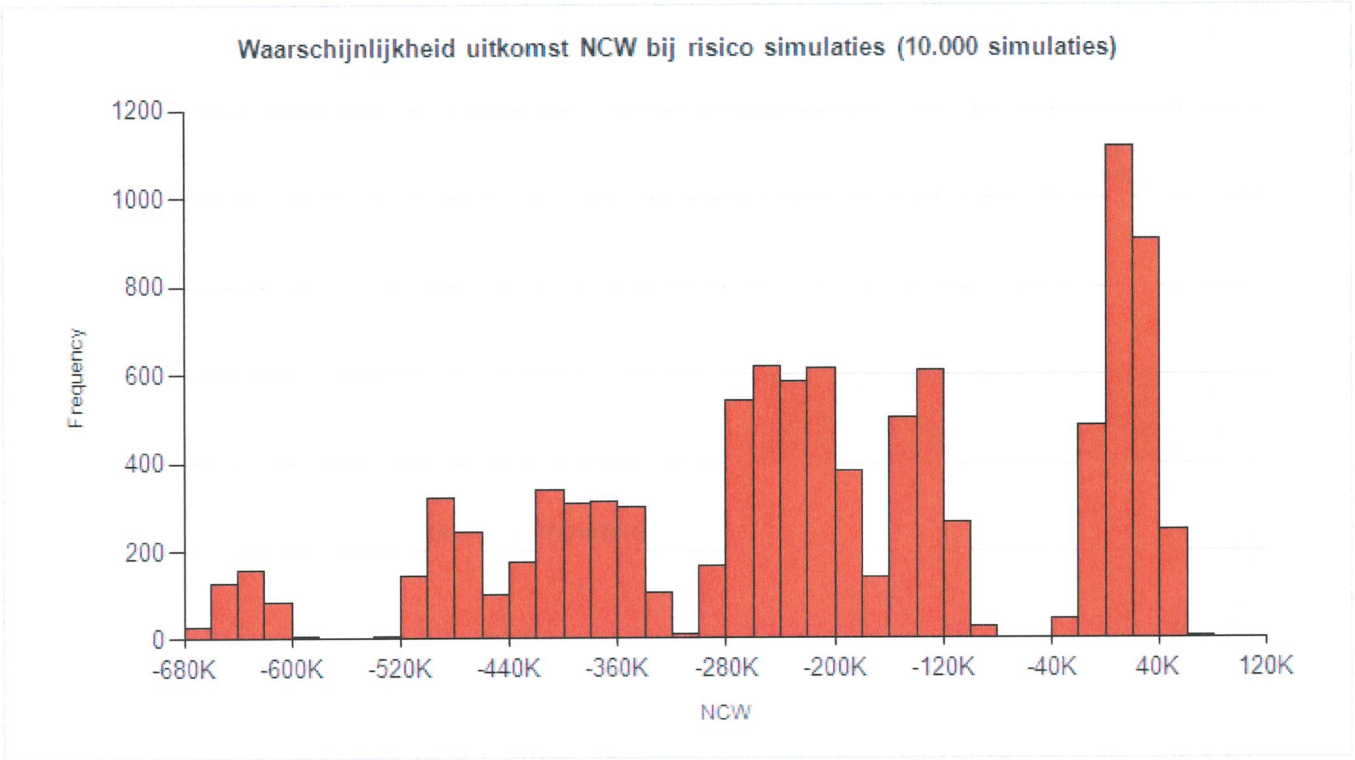
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Luchen Weteringpark.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Luchen Weteringpark zijn gekomen.

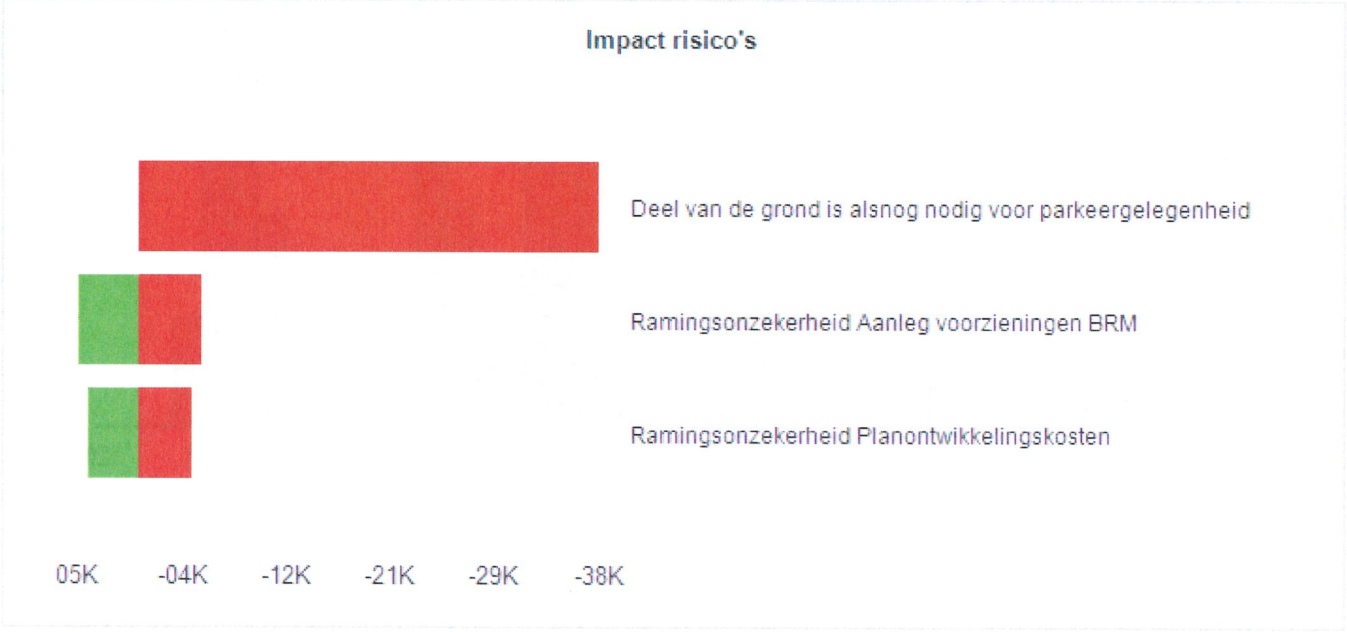


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

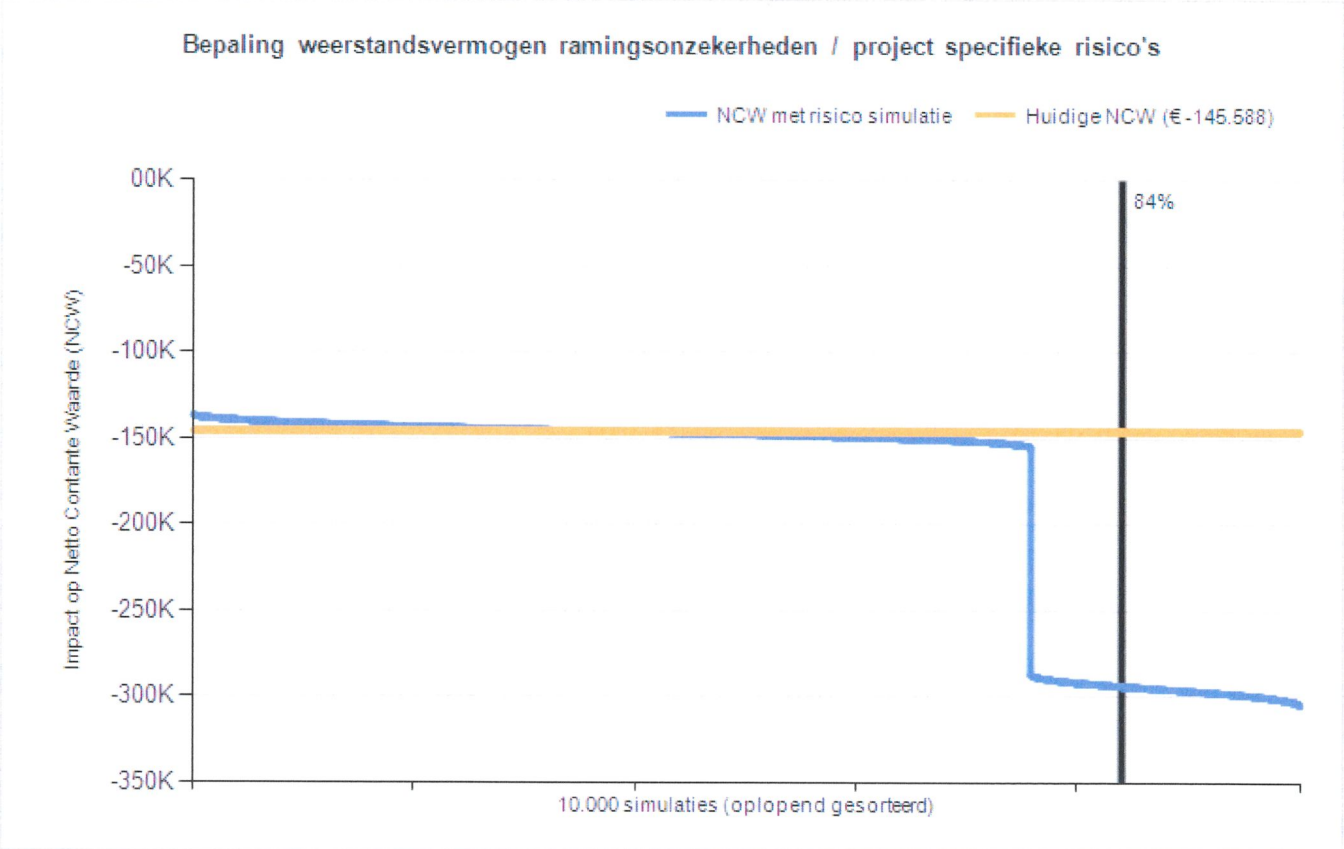


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 145.588 negatief (verlies). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 148.079 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 293.667 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 148.079.

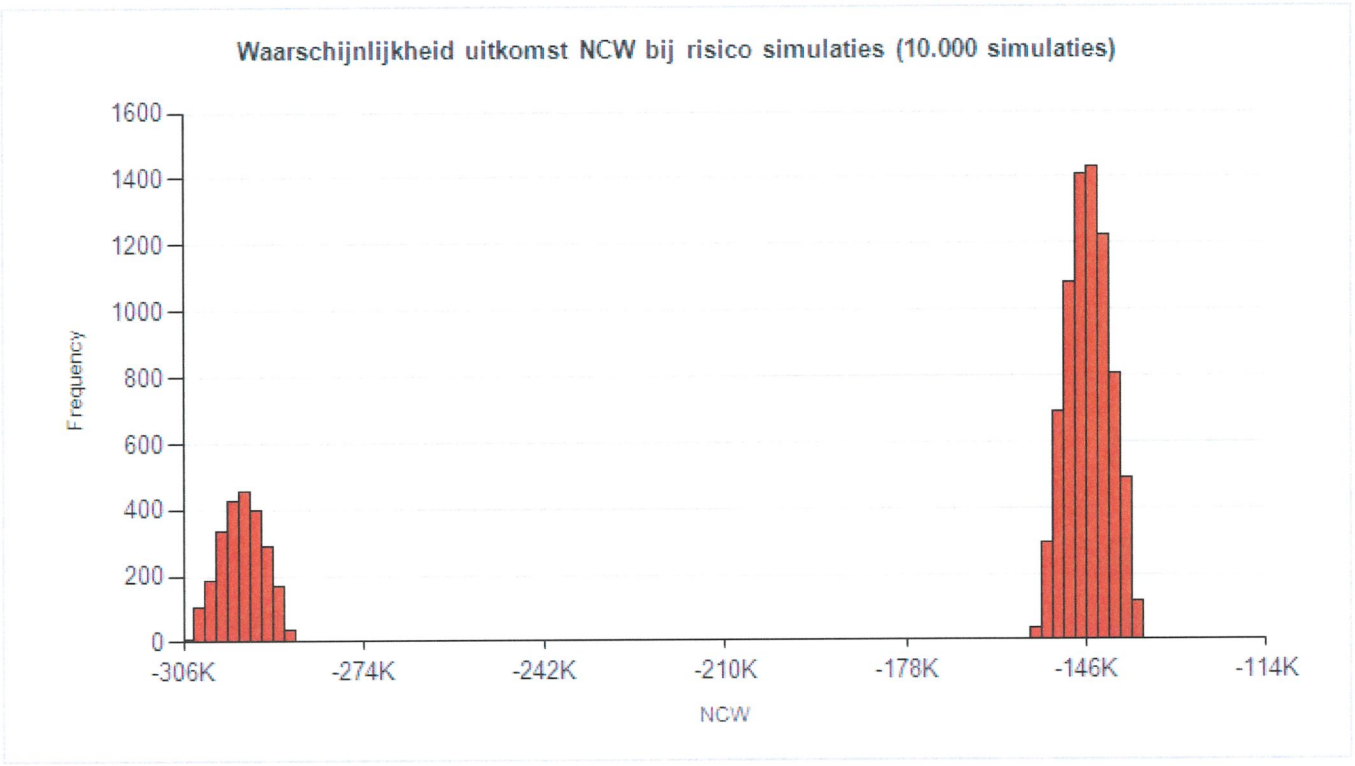
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Rielse Park.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Rielse Park zijn gekomen.

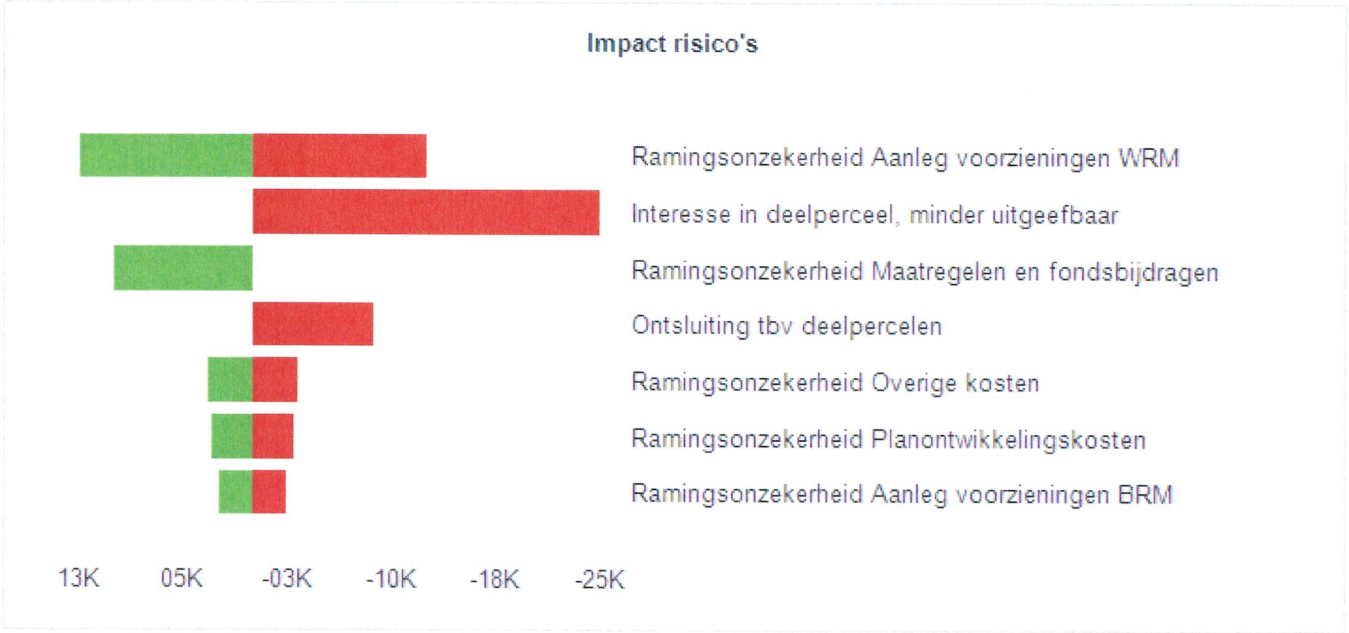


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

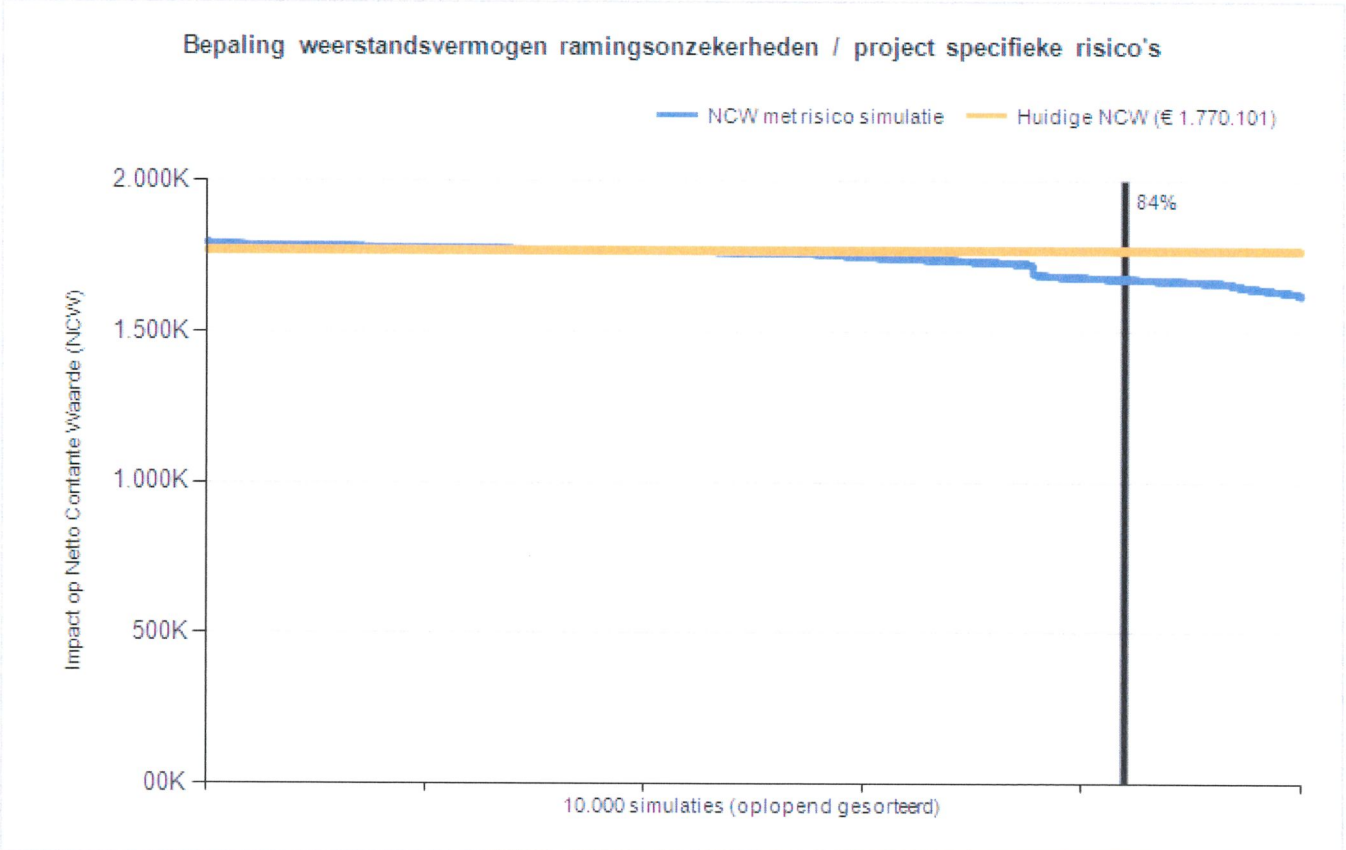


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 1.770.101 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 93.613 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 1.676.488 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

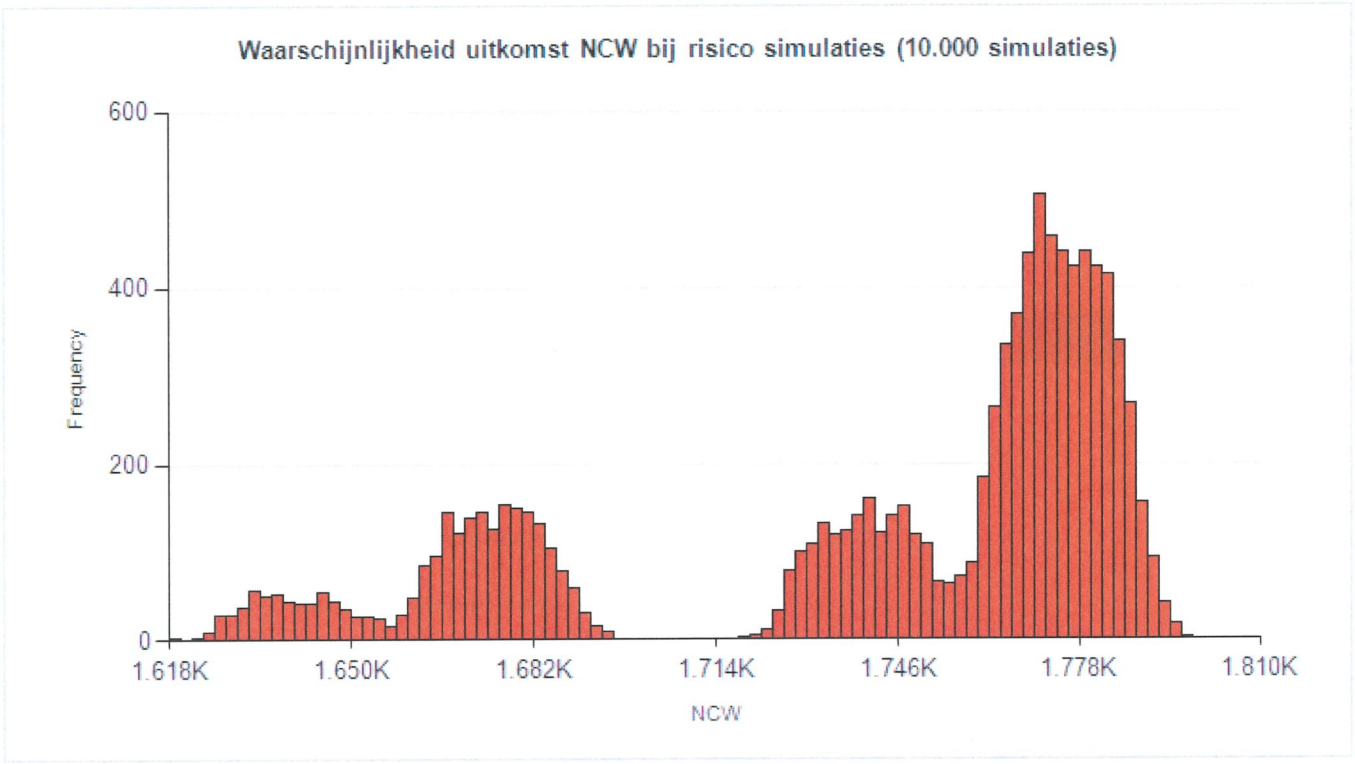
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Spaarpot Zuid.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Spaarpot Zuid zijn gekomen.

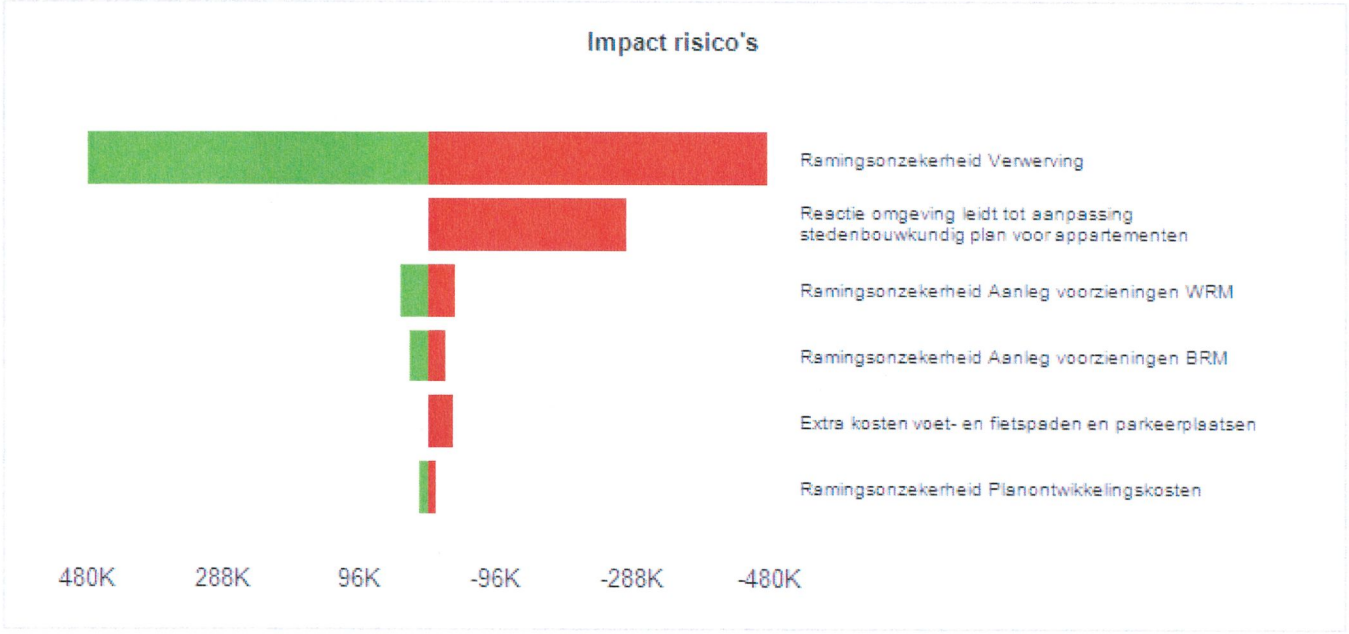


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

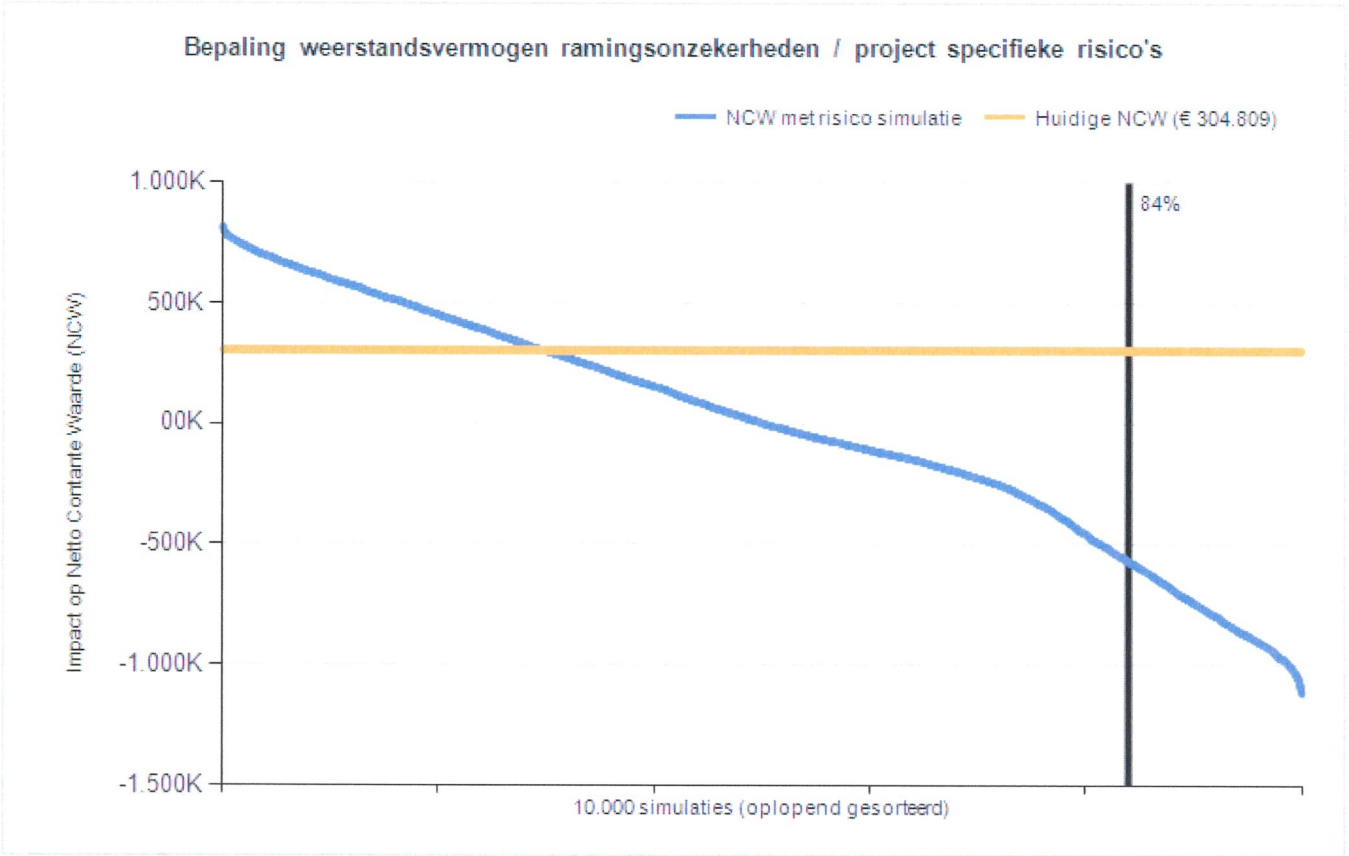


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 304.809 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 874.979 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 570.170 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 570.170.

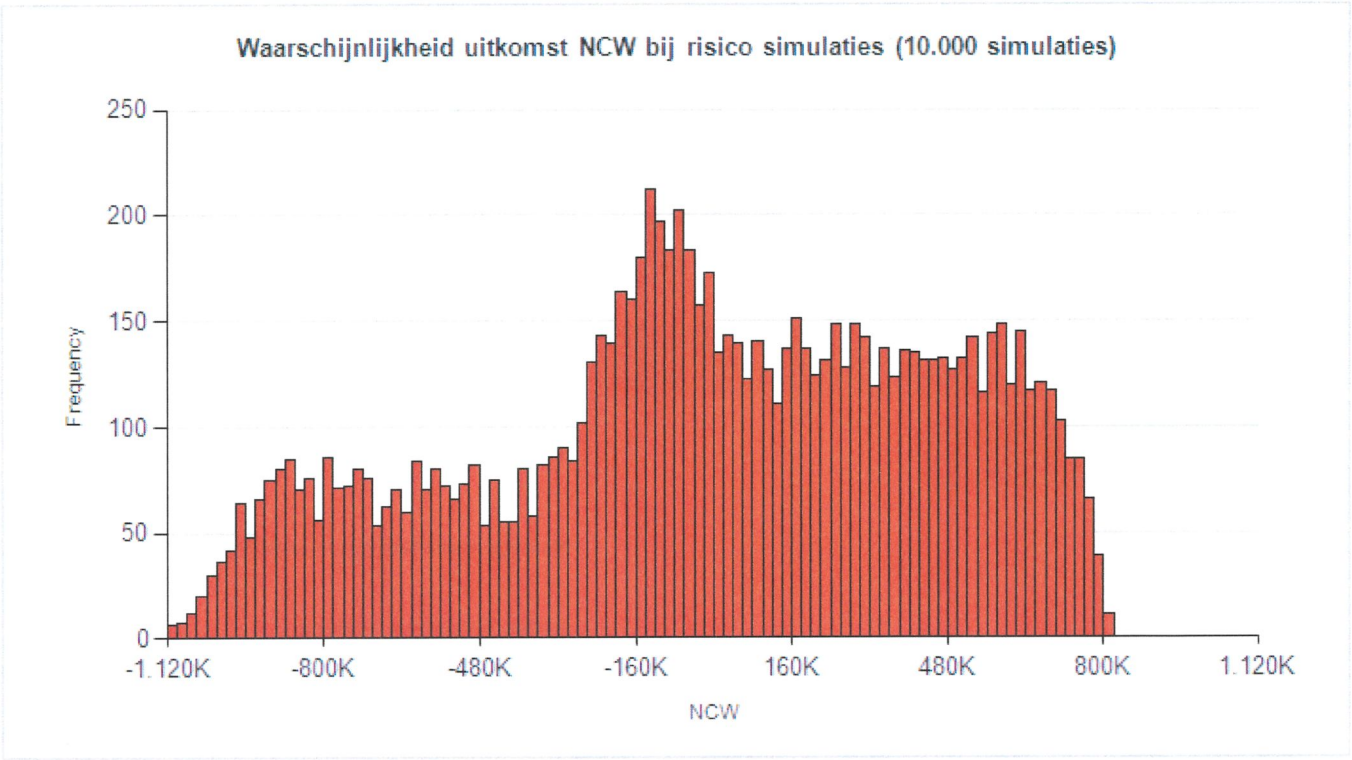
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Strabrechtcollege.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Strabrechtcollege zijn gekomen.

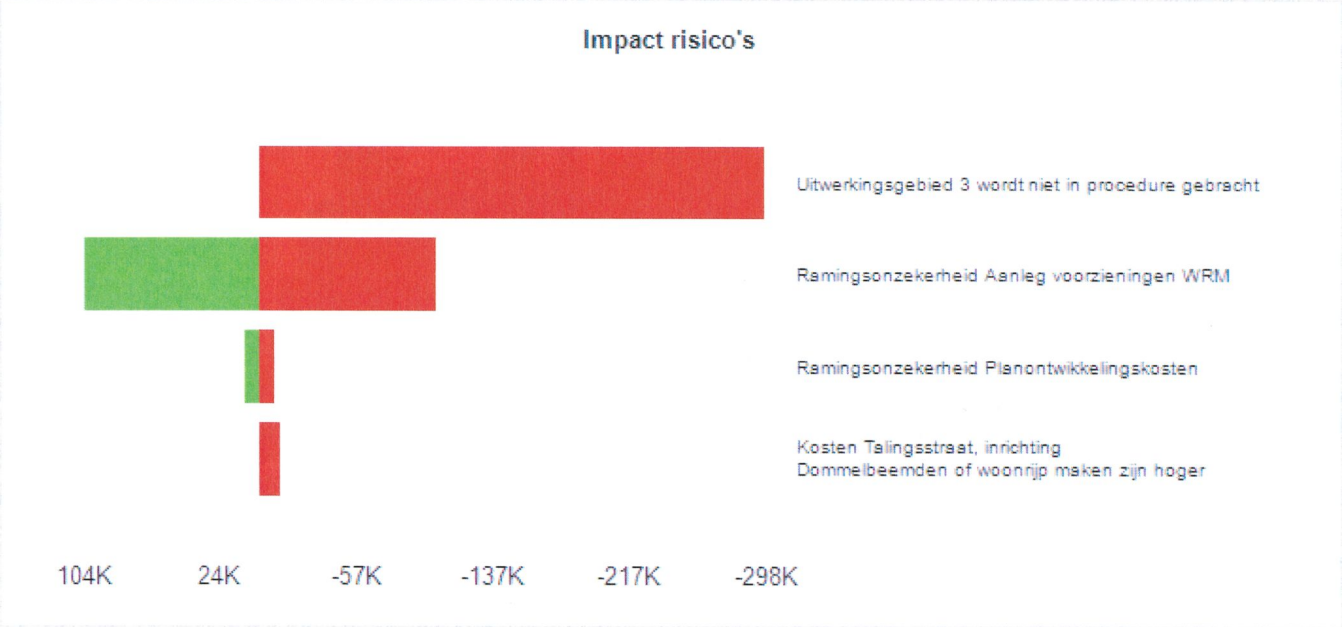


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

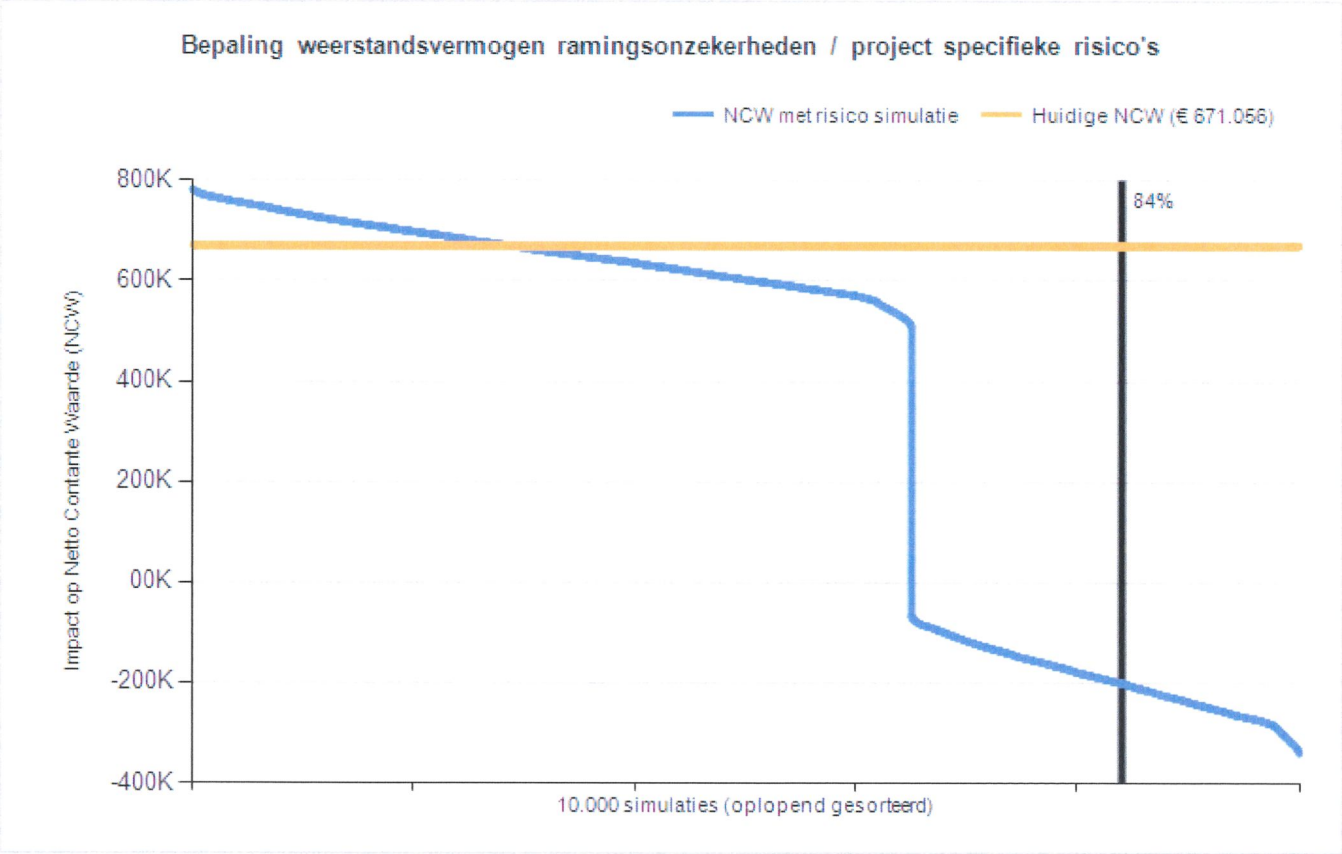


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 671.056 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 871.656 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 200.600 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 200.600.

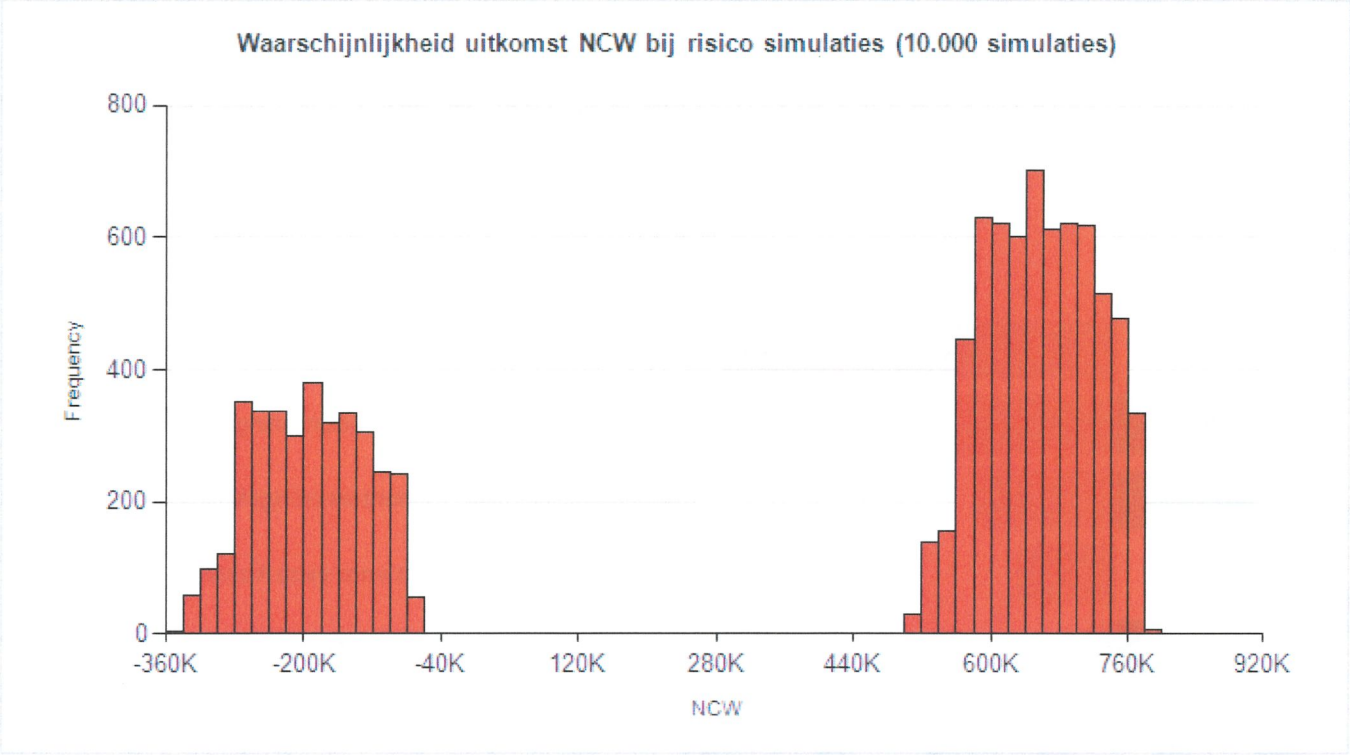
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Talingstraat.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Talingstraat zijn gekomen.

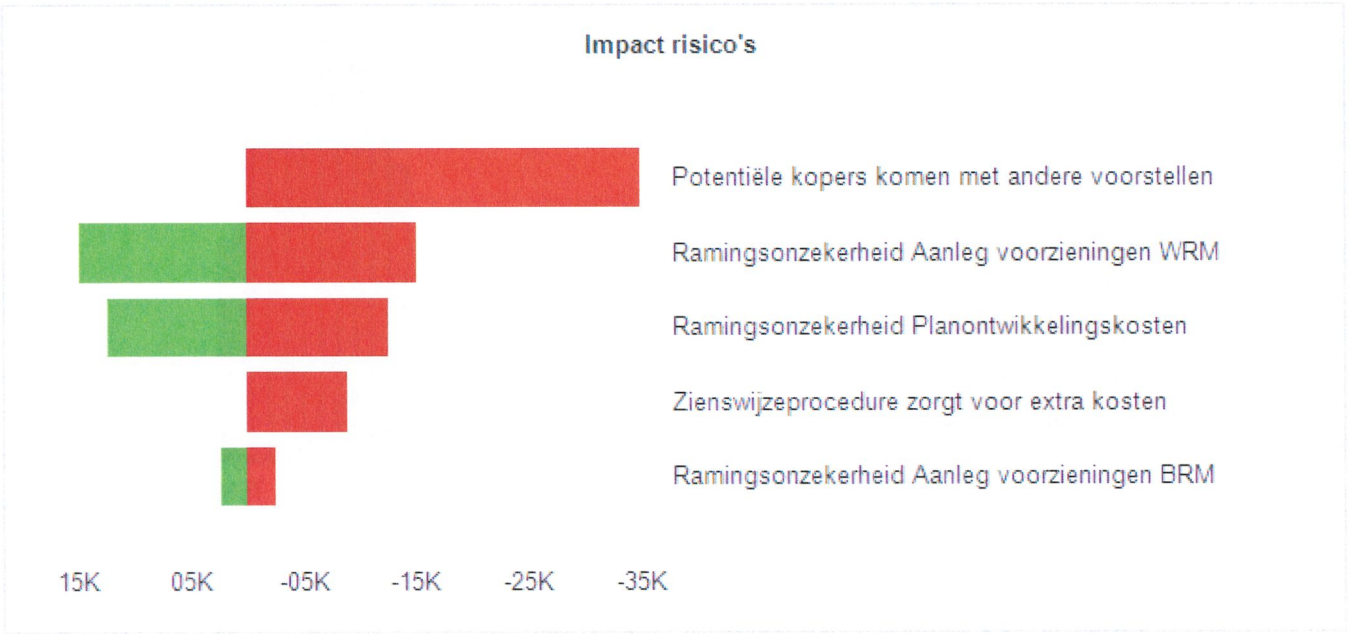


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

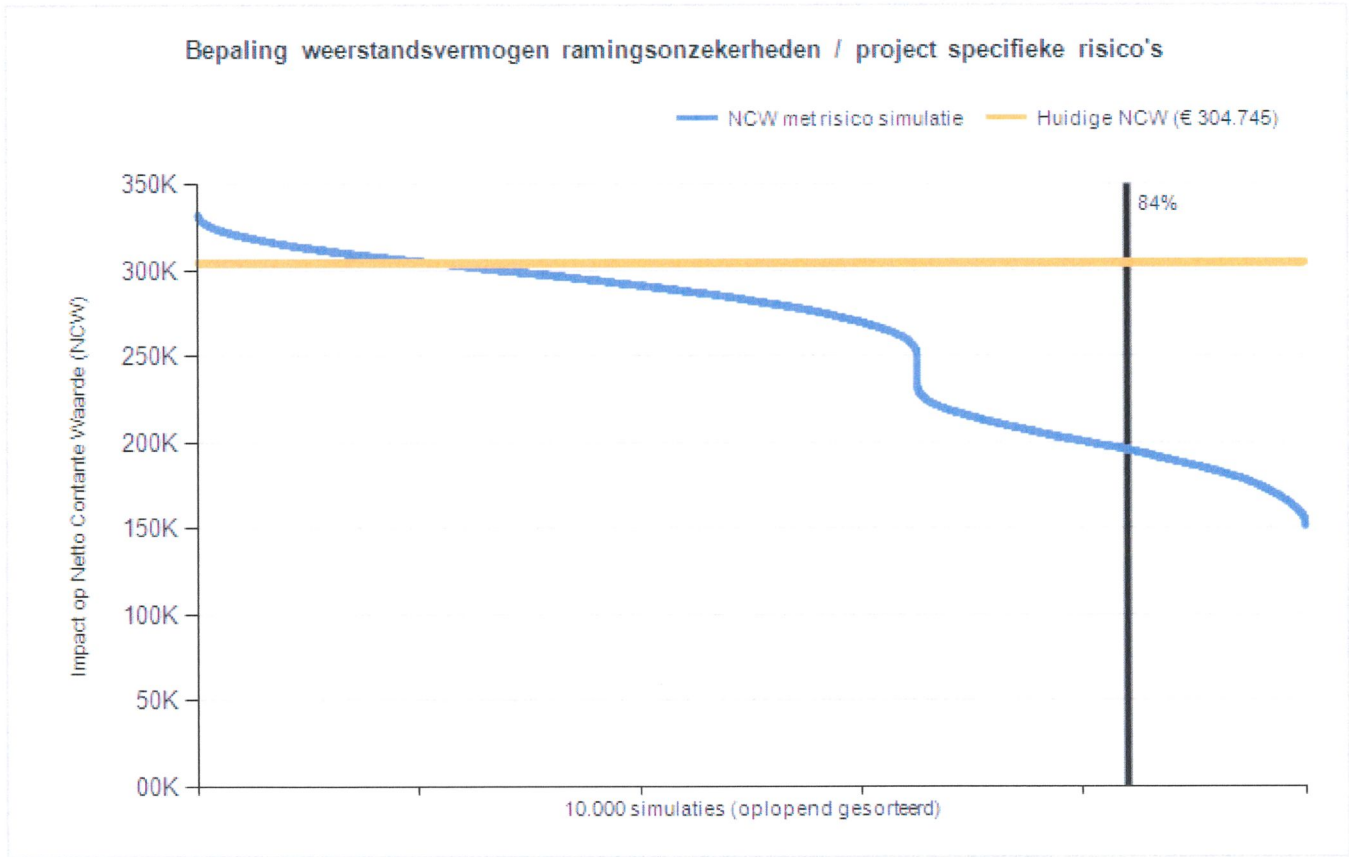


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 304.745 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 108.998 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 195.747 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

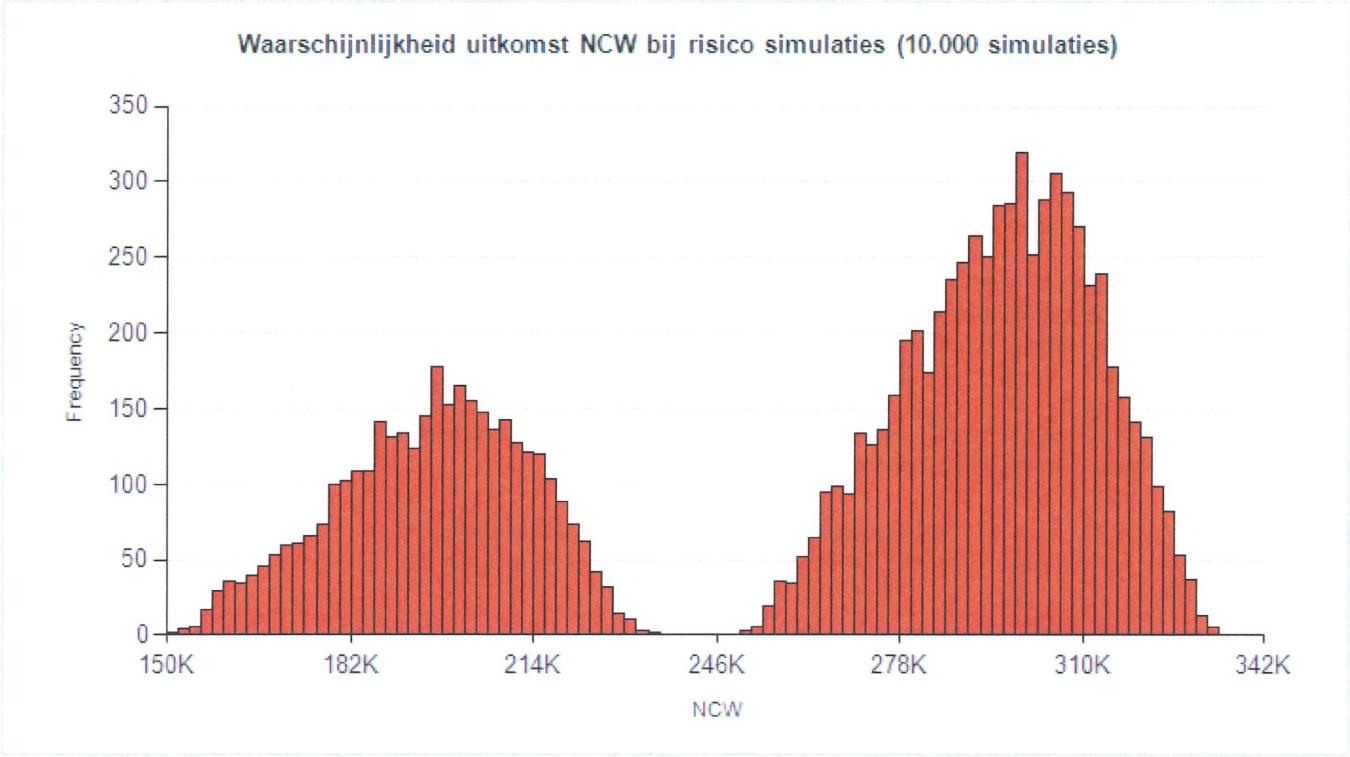
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Waleweinlaan.



Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Waleweinlaan zijn gekomen.



Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.



Marktrisico's portefeuillebreed

Het risico dat de gemeente loopt op basis van marktwerking wordt berekend door een aantal scenario's van alle lopende projecten door te rekenen. We onderscheiden hierin de volgende risico's:

- Rentestijging; Wat is het gevolg voor de exploitaties wanneer de rente wordt verhoogd met een bepaald percentage
- Opbrengstendaling: Wat is het gevolg voor de exploitaties wanneer de opbrengsten met een bepaald percentage worden verminderd
- Uitgiftevertraging; Wat is het gevolg voor de exploitaties wanneer de uitgifte van gronden met een aantal jaren wordt vertraagd

Deze gevolgen worden voor een tweetal scenario's doorgerekend. Een realistisch en een worst case scenario. Voor deze scenario's worden de volgende parameters gehanteerd:

Marktrisico	Realistisch scenario	Worst case scenario
opbrengstendaling	10	30
uitgiftevertraging	3	7
rentestijging	-	-
kostenstijging	-	-
opbrengstenstijging	-	-

Bij het doorreken van de exploitaties levert dit een financieel gevolg op ten opzichte van de huidige netto contante waarde. In onderstaande tabel zijn de gevolgen van de scenario's weergegeven:

Marktrisico	Realistisch scenario	Worst case scenario
opbrengstendaling	€4.831.770	€14.495.310
uitgiftevertraging	€1.537.775	€3.416.499
rentestijging	-	-
Totaal impact	**€6.369.545**	**€17.911.809**

Voor het af te dekken marktrisico wordt gerekend met het gemiddelde van deze twee scenario's. Wat dus neerkomt op €12.140.677 benodigd weerstandsvermogen voor het opvangen van marktrisico's. Een deel van dit risico kan binnen de winstverwachtingen van de diverse grondexploitaties worden opgevangen.

Warme gronden

Voor de warme gronden is geen risicoanalyse uitgevoerd.

Financiële positie grondbedrijf

Beschikbare weerstandscapaciteit
Op dit moment bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente Geldrop-Mierlo € 10.179.408,-. De stand van de reserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2021 namelijk € 7.751.433,- en die van de reserve tussentijdse winstneming bedraagt € 2.427.975,-. Op basis van het raadsvoorstel Bogardeind ontstaat er echter nog een aanvullende claim van € 3.063.598,-. Na correctie van deze claim bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit nog € 7.115.810,-.

Benodigde weerstandscapaciteit
In hoofdstuk 3 is kort ingegaan op de risicoanalyses die per project (ramingsonzekerheden per hoofdkosten- en hoofdopbrengstensoort en bijzondere gebeurtenissen) zijn uitgevoerd en de risicoanalyse die daarnaast, voor de gehele projectenportefeuille van het grondbedrijf is uitgevoerd (bandbreedte rondom parameters). De resultaten van deze risicoanalyses worden gebruikt om de benodigde weerstandscapaciteit te bepalen.

Als resultaat van de risicoanalyse is, naast een verwachtingswaarde (wat het statistisch meest waarschijnlijke resultaat van de exploitatie is, rekening houdend met de gedefinieerde risico's), een zogenaamde 'ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval' berekend. Met een zekerheid van 84% kan worden gesteld dat het resultaat van de exploitatie ***onder*** die grens zal uitkomen. Per project is daarnaast een vergelijking gemaakt tussen het door de Gemeente geprognosticeerde resultaat van een exploitatie en de ondergrens van het 84% betrouwbaarheidsinterval, die naar voren komt uit de risicoanalyse van die exploitatie. Het verschil tussen beide waarden bepaalt de benodigde Weerstandscapaciteit voor dat specifieke project. Het bedrag dat reeds gereserveerd is voor onvoorziene uitgaven is hierop in mindering gebracht, omdat dit bedrag bestemd is voor het opvangen van eventuele onvoorziene omstandigheden/risico's.

De kapitalisatie van de projectspecifieke risico's bedraagt circa € 1.534.544,-. Naast de projectspecifieke risico's is sprake van marktrisico's die gelden voor de gehele projectenportefeuille. Hiervoor zal een reservering van € 5.622.821 worden opgenomen. Onderstaand is bovengenoemde systematiek uitgewerkt en toegepast. De totale benodigde weerstandscapaciteit bedraagt daarmee circa € 7.157.365 mln.

Weerstandvermogen
Het weerstandsvermogen is de mate waarin de gemeente in staat is middelen vrij te maken om substantiële tegenvallers op te vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. Bij het weerstandsvermogen gaat het dus om de robuustheid van het grondbedrijf. Het vermogen om het beleid door te kunnen zetten, is afhankelijk van de weerstandscapaciteit. Weerstandsvermogen is daarmee te definiëren als de verhouding tussen de beschikbare weerstandscapaciteit en de gekapitaliseerde risico's (de benodigde weerstandscapaciteit) van een gemeentelijk grondbedrijf.

Het weerstandsvermogen van de gemeente Geldrop-Mierlo bedraagt:
- €7.115.810 / €7.157.365 * 100% = 99 %

Bepaling benodigde weerstandscapaciteit

Projectspecifieke risico's (Waar mogelijk opvangen in winst project)	Netto contante waarde exploitatie	Ondergrens 84% betrouwbaar-heidsinterval	Impact projectspecifieke risico's	Benodigde weerstands-capaciteit
Plan Spaarpot Zuid	1.770.101	1.676.488	93.613	-
Plan Centrum West	6.246.997	4.174.774	2.072.223	-
Plan Rielse Park	-145.588	-293.667	148.079	148.079
Plan Waleweinlaan	304.745	195.747	108.998	-
Plan Strabrechtcollege	304.809	-570.170	874.979	570.170
Plan Emopad	-55.164	-73.636	18.472	18.472
Plan Talingstraat	671.056	-200.600	871.656	200.600
Plan Linze	45.134	-32.974	78.108	32.974
Plan De Waag/Brandweerkazerne	27.152	-157.011	184.163	157.011
Plan Bisschop van Mierlostraat	646.826	266.510	380.316	-
Plan Dorpsstraat / Johannesschool	123.874	102.277	21.597	-
Plan Luchen Weteringpark	15.810	-407.238	423.048	407.238
Groot Luchen	5.269.005	3.256.825	2.012.180	-
Diverse kavels Loeswijk	577.213	516.453	60.759	-
Totaal projectspecifieke risico's				**1.534.544**

Marktrisico's (Waar mogelijk opvangen in restant winst project na aftrek projectspecifieke risico's)	Basis scenario	Worstcase scenario	Impact marktrisico's	Benodigde weerstands-capaciteit
Plan Centrum West	1.151.629	3.160.546	2.156.087	-
Plan De Waag/Brandweerkazerne	48.002	137.046	92.524	92.524
Plan Talingstraat	123.648	339.361	231.505	231.505
Plan Linze	82.270	234.912	158.591	158.591
Plan Spaarpot Zuid	220.829	592.929	406.879	-
Plan Rielse Park	41.932	123.671	82.801	82.801
Plan Luchen Weteringpark	149.034	427.052	288.043	288.043
Groot Luchen	3.762.103	10.673.023	7.217.563	3.960.738
Plan Waleweinlaan	74.070	205.489	139.780	-
Plan Strabrechtcollege	371.947	1.060.269	716.108	716.108
Plan Bisschop van Mierlostraat	166.278	462.143	314.210	47.700
Plan Dorpsstraat / Johannesschool	50.584	142.347	96.466	-
Diverse kavels Loeswijk	104.387	286.232	195.310	-
Plan Emopad	22.833	66.788	44.811	44.811
Totaal marktrisico's				**5.622.821**

Niet in exploitatie genomen gronden				Benodigde

	weerstands-capaciteit
Totaal NIEGG	
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	**7.157.365**

Overzicht gronduitgiften 2020

KOOPOVEREENKOMSTEN	KOOPOVEREENKOMSTEN						Fondsafdrachten				
Particulier Groot Luchen	Particulier Groot Luchen	perceel		prijs	m2		Bovenwijks	Leefbaarheid	Herstruct. Wonen	Herstruct. Bedrijven	Ruimtelijke ontw.
overeenkomsten Luchen fase 1											
St Catharinaweg 10	St. Catharinaweg 10	L1558	ovk	343.804	1.037	ovk get 20-12-2020	5.000	15.555	7.777,50		7.777,50
Hooiwagen 4	Hooiwagen 4	L1757	akte	196.105	565	akte 17-06-2020	5.000	8.475	4.237,50		4.237,50
Totaal	Totaal koopovereenkomsten Groot Luchen			**539.909**							
Totaal koopovereenkomsten Groot Luchen	Overige grondexploitaties										
Ellenaar	Ellenaar	F7584	akte	237.479	611	akte 25-11-2020	5.000	9.165	4.582,50		4.582,50
Gijzenrooiseweg	Rielse Park	K 1464	akte	374.595	1.921	akte 01-10-2020					
							15.000	**33.195**	**16.598**	**0**	**16.598**
	Optieovereenkomsten										
Eksterlaan	Eksterlaan		optie		1.075						
Vlinderlaan 66	Vlinderlaan 66		optie		735						
Vlinderlaan 68	Vlinderlaan 68		optie		735	ovk get 09-02-2021					
Hooiwagen 6	Hooiwagen 6		optie		526	ovk get 14-1-2021					
Hooiwagen 8	Hooiwagen 8		optie		498						
B. Termeerstraat 25	Burg. Termeerstraat 25		optie		515						
C26 Koninginnenpage	C26 Koninginnenpage		optie		585						
Bijenkorf 12-14	Bijenkorf 12-14		optie		1.789						
Bijenkorf 16	Bijenkorf 16		optie		741						
Hooiwagen	Hooiwagen		optie		1086						

Overzicht grondaankopen 2020

KOOPOVEREENKOMSTEN

AANKOOP	Perceel		aankoopsom	oppervlakte
Pand Pastoor de Winterstraat 11	Mierlo F nrs 4583 en 5029	€	470.000	965
Pand Bogardeind 91	Geldrop D nrs 6442 en 6438	€	263.500	290
Percelen Gijzenrooij	Geldrop K nrs 1105, 1110, 1135, 1136, 1137, 1139, 1148, 1149, 1685 en Heeze A nr 6062 en E nrs 561, 508 en 570	€	810.000	117.777
Perceel Helze	Geldrop H 159	€	1	2.683
perceel Hulsterbroekpad	Geldrop H 154	€	3.167	3.167
Totaal			**1.546.668**	**124.882**

Afgesloten grondexploitaties 2020

830 Plan Willem Barentzweg / De Bron

					NCW Datum	01-01-2021
					Peildatum	30-06-2021
Netto Contante waarde	-91.726		Eindsaldo	-91.726	Boekwaarde Datum	31-12-2020

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie
Planontwikkelingskosten	**174.930**	**-8.411**	**166.519**	**159.930**	**6.589**	**166.519**	**-**
Verwerving	**158.504**	**-**	**158.504**	**158.504**	**-**	**158.504**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**60.000**	**-23.475**	**36.525**	**-**	**36.525**	**36.525**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**91.102**	**-55.000**	**36.102**	**1.102**	**35.000**	**36.102**	**-**
Maatregelen en fondsbijdragen	**284.372**	**124.486**	**408.858**	**284.372**	**124.486**	**408.858**	**-**
Overige kosten	**15.448**	**-**	**15.448**	**15.448**	**-**	**15.448**	**-**
Totaal kosten	**784.355**	**37.600**	**821.955**	**619.355**	**202.600**	**821.955**	**-**
Opbrengsten	**1.042.939**	**-119.468**	**923.471**	**918.939**	**4.532**	**923.471**	**-**
Totaal opbrengsten	**1.042.939**	**-119.468**	**923.471**	**918.939**	**4.532**	**923.471**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-258.584	157.068	-101.516	-299.584	198.068	-101.516	-
Kostenstijging	**1.900**	**-1.900**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Opbrengstenstijging	**-5.250**	**5.250**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**655**	**9.135**	**9.790**	**12.517**	**-2.727**	**9.790**	**-**
Saldo	-250.779	159.053	-91.726	-287.067	195.341	-91.726	-
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-

842 Kievitstraat 59

					NCW Datum	01-01-2021
					Peildatum	30-06-2021
Netto Contante waarde	14.309		Eindsaldo	14.309	Boekwaarde Datum	31-12-2020

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie
Planontwikkelingskosten	**3.000**	**-1.500**	**1.500**	**-**	**1.500**	**1.500**	**-**
Verwerving	**259.483**	**-**	**259.483**	**-**	**259.483**	**259.483**	**-**
Bodemsanering en Grondwerken	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**2.000**	**6.326**	**8.326**	**-**	**8.326**	**8.326**	**-**
Totaal kosten	**264.483**	**4.826**	**269.309**	**-**	**269.309**	**269.309**	**-**
Opbrengsten	**265.000**	**-10.000**	**255.000**	**-**	**255.000**	**255.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**265.000**	**-10.000**	**255.000**	**-**	**255.000**	**255.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-517	14.826	14.309	-	14.309	14.309	-
Kostenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo	-517	14.826	14.309	-	14.309	14.309	-
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-

865 Plan Ellenaar

					NCW Datum	01-01-2021
					Peildatum	30-06-2021
Netto Contante waarde	-77.093		Eindsaldo	-77.093	Boekwaarde Datum	31-12-2020

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie
Planontwikkelingskosten	**96.860**	**13.449**	**110.309**	**86.860**	**23.449**	**110.309**	**-**
Verwerving	**80.551**	**-**	**80.551**	**80.551**	**-**	**80.551**	**-**
Bodemsanering en Grondwerken	**1.270**	**-**	**1.270**	**1.270**	**-**	**1.270**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**7.500**	**-**	**7.500**	**7.500**	**-**	**7.500**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**20.000**	**-17.000**	**3.000**	**-**	**3.000**	**3.000**	**-**
Maatregelen en fondsbijdragen	**73.250**	**35.128**	**108.378**	**73.250**	**35.128**	**108.378**	**-**
Planschade	**-**	**25.415**	**25.415**	**-**	**25.415**	**25.415**	**-**
Overige kosten	**533**	**142**	**676**	**533**	**142**	**676**	**-**
Totaal kosten	**279.964**	**57.135**	**337.099**	**249.964**	**87.135**	**337.099**	**-**
Opbrengsten	**442.219**	**-17.421**	**424.798**	**187.219**	**237.579**	**424.798**	**-**
Totaal opbrengsten	**442.219**	**-17.421**	**424.798**	**187.219**	**237.579**	**424.798**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-162.255	74.556	-87.699	62.745	-150.444	-87.699	-
Kostenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**11.544**	**-937**	**10.607**	**9.916**	**690**	**10.607**	**-**
Saldo	-150.711	73.618	-77.093	72.661	-149.754	-77.093	-
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-

Cijfermatige overzichten grondexploitaties 2020

808 Plan Spaarpot Zuid

				NCW Datum	01-01-2021	
				Peildatum	30-06-2021	
Netto Contante waarde	-1.770.101	Eindsaldo	-1.878.445	Boekwaarde Datum	31-12-2020	

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023
Planontwikkelingskosten	**221.192**	**-2.566**	**218.627**	**204.192**	**2.434**	**206.627**	**12.000**	**5.000**	**5.000**	**2.000**
Bodemsanering en Grondwerken	**3.791**	**-**	**3.791**	**3.791**	**-**	**3.791**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**365.949**	**-**	**365.949**	**355.949**	**-**	**355.949**	**10.000**	**10.000**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**50.000**	**-**	**50.000**	**-**	**-**	**-**	**50.000**	**-**	**50.000**	**-**
Maatregelen en fondsbijdragen	**1.997.831**	**-**	**1.997.831**	**1.797.831**	**-**	**1.797.831**	**200.000**	**-**	**200.000**	**-**
Overige kosten	**45.282**	**-20.390**	**24.892**	**10.282**	**1.610**	**11.892**	**13.000**	**5.000**	**5.000**	**3.000**
Totaal kosten	**2.684.045**	**-22.956**	**2.661.090**	**2.372.045**	**4.044**	**2.376.090**	**285.000**	**20.000**	**260.000**	**5.000**
Opbrengsten	**4.383.721**	**7.527**	**4.391.248**	**3.033.721**	**7.527**	**3.041.248**	**1.350.000**	**-**	**1.350.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**4.383.721**	**7.527**	**4.391.248**	**3.033.721**	**7.527**	**3.041.248**	**1.350.000**	**-**	**1.350.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.699.676	-30.483	-1.730.159	-661.676	-3.483	-665.159	-1.065.000	20.000	-1.090.000	5.000
Kostenstijging	**11.634**	**-6.232**	**5.402**	**-**	**-**	**-**	**5.402**	**-**	**5.200**	**202**
Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**-225.960**	**72.271**	**-153.689**	**-130.666**	**-**	**-130.666**	**-23.022**	**-5.252**	**-5.233**	**-12.536**
Saldo	-1.914.001	35.556	-1.878.445	-792.342	-3.483	-795.825	-1.082.620	14.748	-1.090.033	-7.334
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	-781.078	-1.871.111	-1.878.445

810 Plan Centrum West

				NCW Datum	01-01-2021	
				Peildatum	30-06-2021	
Netto Contante waarde	-6.246.997	Eindsaldo	-7.035.133	Boekwaarde Datum	31-12-2020	

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Planontwikkelingskosten	**393.584**	**27.924**	**421.508**	**213.584**	**12.924**	**226.508**	**195.000**	**25.000**	**50.000**	**50.000**	**35.000**	**25.000**	**10.000**
Verwerving	**1.208.058**	**-**	**1.208.058**	**1.158.058**	**-**	**1.158.058**	**50.000**	**-**	**50.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
Bodemsanering en Grondwerken	**7.901**	**-**	**7.901**	**7.901**	**-**	**7.901**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**375.000**	**25.000**	**400.000**	**-**	**-**	**-**	**400.000**	**-**	**-**	**400.000**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**484.980**	**25.000**	**509.980**	**9.980**	**-**	**9.980**	**500.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**500.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**33.227**	**-**	**33.227**	**33.227**	**-**	**33.227**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totaal kosten	**2.502.750**	**77.924**	**2.580.674**	**1.422.750**	**12.924**	**1.435.674**	**1.145.000**	**25.000**	**100.000**	**450.000**	**35.000**	**25.000**	**510.000**
Opbrengsten	**9.312.278**	**440.000**	**9.752.278**	**1.232.278**	**-**	**1.232.278**	**8.520.000**	**-**	**-**	**10.000**	**4.260.000**	**4.250.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**9.312.278**	**440.000**	**9.752.278**	**1.232.278**	**-**	**1.232.278**	**8.520.000**	**-**	**-**	**10.000**	**4.260.000**	**4.250.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-6.809.528	-362.076	-7.171.604	190.472	12.924	203.396	-7.375.000	25.000	100.000	440.000	-4.225.000	-4.225.000	510.000
Kostenstijging	**72.787**	**4.677**	**77.464**	**-**	**-**	**-**	**77.464**	**-**	**2.000**	**18.180**	**2.142**	**2.061**	**53.081**
Opbrengstenstijging	**-787.800**	**787.800**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**-43.061**	**102.067**	**59.007**	**116.129**	**2.913**	**119.042**	**-60.035**	**2.128**	**2.342**	**3.041**	**6.223**	**-22.450**	**-51.319**
Saldo	-5.992.002	-1.043.131	-7.035.133	306.601	15.836	322.438	-7.357.571	27.128	104.342	461.221	-4.216.635	-4.245.389	511.762
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	349.566	453.908	915.129	-3.301.506	-7.546.895	-7.035.133

823 Plan Rielse Park

						NCW Datum	01-01-2021			
						Peildatum	30-06-2021			
Netto Contante waarde	145.588		Eindsaldo	154.499		Boekwaarde Datum	31-12-2020			
	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023
Planontwikkelingskosten	**52.916**	**27.624**	**80.541**	**40.916**	**22.624**	**63.541**	**17.000**	**5.000**	**10.000**	**2.000**
Verwerving	**322.797**	**-**	**322.797**	**322.797**	**-**	**322.797**	**-**	**-**	**-**	**-**
Bodemsanering en Grondwerken	**-**	**8.345**	**8.345**	**-**	**8.345**	**8.345**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**194.737**	**-102.995**	**91.742**	**69.737**	**2.005**	**71.742**	**20.000**	**-**	**-**	**20.000**
Aanleg voorzieningen WRM	**-**	**100.000**	**100.000**	**-**	**-**	**-**	**100.000**	**100.000**	**-**	**-**
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**1.500**	**1.500**	**-**	**1.500**	**1.500**	**-**	**-**	**-**	**-**
Planschade	**41.836**	**-**	**41.836**	**41.836**	**-**	**41.836**	**-**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**335**	**326**	**661**	**335**	**326**	**661**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totaal kosten	**612.621**	**34.800**	**647.421**	**475.621**	**34.800**	**510.421**	**137.000**	**105.000**	**10.000**	**22.000**
Opbrengsten	**851.875**	**-55.905**	**795.970**	**375**	**374.595**	**374.970**	**421.000**	**-**	**421.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**851.875**	**-55.905**	**795.970**	**375**	**374.595**	**374.970**	**421.000**	**-**	**421.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-239.254	90.705	-148.549	475.246	-339.795	135.451	-284.000	105.000	-411.000	22.000
Kostenstijging	**2.691**	**-1.602**	**1.089**	**-**	**-**	**-**	**1.089**	**-**	**200**	**889**
Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**338.372**	**-36.412**	**301.960**	**287.396**	**7.245**	**294.641**	**7.319**	**2.839**	**3.604**	**876**
Saldo	101.809	52.691	154.499	762.642	-332.550	430.092	-275.593	107.839	-407.196	23.765
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	537.930	130.735	154.499

829 Plan Waleweinlaan

							NCW Datum	01-01-2021			
							Peildatum	30-06-2021			
Netto Contante waarde	-304.745		Eindsaldo	-329.866			Boekwaarde Datum	31-12-2020			
	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024
Planontwikkelingskosten	**156.343**	**-3.257**	**153.086**	**86.343**	**16.743**	**103.086**	**50.000**	**20.000**	**15.000**	**10.000**	**5.000**
Aanleg voorzieningen BRM	**10.000**	**-**	**10.000**	**-**	**-**	**-**	**10.000**	**-**	**10.000**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**60.000**	**-**	**60.000**	**-**	**-**	**-**	**60.000**	**-**	**-**	**-**	**60.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**21**	**-**	**21**	**21**	**-**	**21**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totaal kosten	**226.364**	**-3.257**	**223.107**	**86.364**	**16.743**	**103.107**	**120.000**	**20.000**	**25.000**	**10.000**	**65.000**
Opbrengsten	**627.000**	**-65.000**	**562.000**	**-**	**-**	**-**	**562.000**	**-**	**2.000**	**560.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**627.000**	**-65.000**	**562.000**	**-**	**-**	**-**	**562.000**	**-**	**2.000**	**560.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-400.636	61.743	-338.893	86.364	16.743	103.107	-442.000	20.000	23.000	-550.000	65.000
Kostenstijging	**7.380**	**-2.498**	**4.883**	**-**	**-**	**-**	**4.883**	**-**	**500**	**404**	**3.979**
Opbrengstenstijging	**-61.133**	**61.133**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**5.867**	**-1.721**	**4.145**	**3.399**	**853**	**4.251**	**-106**	**709**	**858**	**1.021**	**-2.694**
Saldo	-326.257	-3.609	-329.866	89.762	17.596	107.358	-437.223	20.709	24.358	-548.575	66.285
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	128.066	152.424	-396.150	-329.866

831 Plan Strabrechtcollege

							NCW Datum	01-01-2021		
							Peildatum	30-06-2021		
Netto Contante waarde	-304.809		Eindsaldo	-323.466			Boekwaarde Datum	31-12-2020		

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023
Planontwikkelingskosten	**153.613**	**1.153**	**154.766**	**83.613**	**26.153**	**109.766**	**45.000**	**20.000**	**15.000**	**10.000**
Verwerving	**424.757**	**1.961.902**	**2.386.659**	**349.757**	**116.902**	**466.659**	**1.920.000**	**1.920.000**	**-**	**-**
Bodemsanering en Grondwerken	**-**	**5.280**	**5.280**	**-**	**5.280**	**5.280**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**100.000**	**-**	**100.000**	**-**	**-**	**-**	**100.000**	**-**	**100.000**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**150.000**	**-**	**150.000**	**-**	**-**	**-**	**150.000**	**-**	**-**	**150.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**100**	**-**	**100**	**100**	**-**	**100**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totaal kosten	**828.470**	**1.968.335**	**2.796.806**	**433.470**	**148.335**	**581.806**	**2.215.000**	**1.940.000**	**115.000**	**160.000**
Opbrengsten	**3.210.000**	**-**	**3.210.000**	**-**	**-**	**-**	**3.210.000**	**10.000**	**-**	**3.200.000**
Totaal opbrengsten	**3.210.000**	**-**	**3.210.000**	**-**	**-**	**-**	**3.210.000**	**10.000**	**-**	**3.200.000**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-2.381.530	1.968.335	-413.194	433.470	148.335	581.806	-995.000	1.930.000	115.000	-3.040.000
Kostenstijging	**14.299**	**-5.535**	**8.764**	**-**	**-**	**-**	**8.764**	**-**	**2.300**	**6.464**
Opbrengstenstijging	**-312.500**	**312.500**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**26.773**	**54.192**	**80.964**	**37.205**	**4.471**	**41.677**	**39.288**	**4.115**	**17.136**	**18.037**
Saldo	-2.027.958	1.704.492	-323.466	470.676	152.807	623.483	-946.948	1.934.115	134.436	-3.015.499
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	2.557.598	2.692.034	-323.466

832 Plan Emopad

							NCW Datum	01-01-2021		
							Peildatum	30-06-2021		
Netto Contante waarde	55.164		Eindsaldo	58.540			Boekwaarde Datum	31-12-2020		

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023
Planontwikkelingskosten	**33.395**	**7.679**	**41.074**	**28.395**	**3.679**	**32.074**	**9.000**	**5.000**	**3.000**	**1.000**
Verwerving	**280.211**	**-**	**280.211**	**280.211**	**-**	**280.211**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**55.000**	**-**	**55.000**	**-**	**-**	**-**	**55.000**	**-**	**-**	**55.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**71.000**	**-**	**71.000**	**33.500**	**-**	**33.500**	**37.500**	**-**	**37.500**	**-**
Totaal kosten	**439.606**	**7.679**	**447.285**	**342.106**	**3.679**	**345.785**	**101.500**	**5.000**	**40.500**	**56.000**
Opbrengsten	**420.750**	**-**	**420.750**	**199.750**	**-**	**199.750**	**221.000**	**1.000**	**220.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**420.750**	**-**	**420.750**	**199.750**	**-**	**199.750**	**221.000**	**1.000**	**220.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	18.856	7.679	26.535	142.356	3.679	146.035	-119.500	4.000	-179.500	56.000
Kostenstijging	**3.052**	**20**	**3.072**	**-**	**-**	**-**	**3.072**	**-**	**810**	**2.262**
Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**32.553**	**-3.621**	**28.932**	**25.010**	**1.590**	**26.600**	**2.332**	**1.139**	**1.191**	**2**
Saldo	54.462	4.078	58.540	167.366	5.269	172.635	-114.095	5.139	-177.499	58.264
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	177.775	276	58.540

841 Plan Talingstraat

						NCW Datum	01-01-2021		
						Peildatum	30-06-2021		
Netto Contante waarde	-671.056		Eindsaldo	-698.167		Boekwaarde Datum	31-12-2020		
	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022
Planontwikkelingskosten	**695.336**	**139.680**	**835.016**	**610.336**	**189.680**	**800.016**	**35.000**	**25.000**	**10.000**
Verwerving	**1.484.131**	**-26.477**	**1.457.654**	**1.484.131**	**-26.477**	**1.457.654**	**-**	**-**	**-**
Bodemsanering en Grondwerken	**64.918**	**207.961**	**272.879**	**64.918**	**207.961**	**272.879**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**362.217**	**-136.868**	**225.350**	**362.217**	**-136.868**	**225.350**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**580.000**	**150.119**	**730.119**	**-**	**315.119**	**315.119**	**415.000**	**415.000**	**-**
Maatregelen en fondsbijdragen	**1.256.854**	**-**	**1.256.854**	**1.256.854**	**-**	**1.256.854**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**19.754**	**-10.797**	**8.958**	**7.754**	**1.203**	**8.958**	**-**	**-**	**-**
Totaal kosten	**4.463.210**	**323.619**	**4.786.829**	**3.786.210**	**550.619**	**4.336.829**	**450.000**	**440.000**	**10.000**
Opbrengsten	**5.772.776**	**-244.390**	**5.528.386**	**4.713.776**	**-39.390**	**4.674.386**	**854.000**	**4.000**	**850.000**
Totaal opbrengsten	**5.772.776**	**-244.390**	**5.528.386**	**4.713.776**	**-39.390**	**4.674.386**	**854.000**	**4.000**	**850.000**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.309.566	568.009	-741.556	-927.566	590.009	-337.556	-404.000	436.000	-840.000
Kostenstijging	**5.011**	**-4.811**	**200**	**-**	**-**	**-**	**200**	**-**	**200**
Opbrengstenstijging	**-52.950**	**52.950**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**17.327**	**25.862**	**43.189**	**52.496**	**-8.313**	**44.183**	**-994**	**-1.936**	**943**
Saldo	-1.234.278	536.111	-698.167	-875.069	581.696	-293.373	-404.794	434.064	-838.857
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	140.690	-698.167

845 Plan Linze

							NCW Datum	01-01-2021					
							Peildatum	30-06-2021					
Netto Contante waarde	-45.134		Eindsaldo	-49.831			Boekwaarde Datum	31-12-2020					
	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024	2025	
Planontwikkelingskosten	**95.011**	**-13.832**	**81.179**	**35.011**	**168**	**35.179**	**46.000**	**1.000**	**15.000**	**15.000**	**10.000**	**5.000**	
Verwerving	**404.302**	**-**	**404.302**	**404.302**	**-**	**404.302**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Bodemsanering en Grondwerken	**1.000**	**-**	**1.000**	**1.000**	**-**	**1.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Aanleg voorzieningen BRM	**50.000**	**-20.000**	**30.000**	**-**	**-**	**-**	**30.000**	**-**	**-**	**30.000**	**-**	**-**	
Aanleg voorzieningen WRM	**125.000**	**-50.000**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**75.000**	
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Overige kosten	**491**	**-**	**491**	**491**	**-**	**491**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Totaal kosten	**675.804**	**-83.832**	**591.971**	**440.804**	**168**	**440.971**	**151.000**	**1.000**	**15.000**	**45.000**	**10.000**	**80.000**	
Opbrengsten	**1.178.286**	**-410.000**	**768.286**	**28.286**	**-**	**28.286**	**740.000**	**-**	**-**	**-**	**740.000**	**-**	
Totaal opbrengsten	**1.178.286**	**-410.000**	**768.286**	**28.286**	**-**	**28.286**	**740.000**	**-**	**-**	**-**	**740.000**	**-**	
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-502.482	326.168	-176.315	412.518	168	412.685	-589.000	1.000	15.000	45.000	-730.000	80.000	
Kostenstijging	**19.139**	**-9.815**	**9.325**	**-**	**-**	**-**	**9.325**	**-**	**300**	**1.818**	**612**	**6.595**	
Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
Rente	**151.586**	**-34.427**	**117.159**	**98.703**	**4.857**	**103.559**	**13.600**	**3.407**	**3.488**	**3.614**	**4.011**	**-921**	
Saldo	-331.757	281.926	-49.831	511.220	5.024	516.245	-566.076	4.407	18.788	50.432	-725.377	85.673	
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	520.652	539.440	589.872	-135.504	-49.831	

854 Plan De Waag/Brandweerkazerne

						NCW Datum	01-01-2021				
						Peildatum	30-06-2021				
Netto Contante waarde	-27.152		Eindsaldo	-29.390		Boekwaarde Datum	31-12-2020				

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024
Planontwikkelingskosten	**77.140**	**57.931**	**135.071**	**82.140**	**17.931**	**100.071**	**35.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**5.000**
Verwerving	**48.833**	**-**	**48.833**	**23.833**	**-**	**23.833**	**25.000**	**25.000**	**-**	**-**	**-**
Bodemsanering en Grondwerken	**10.000**	**-**	**10.000**	**-**	**-**	**-**	**10.000**	**-**	**10.000**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**90.000**	**-**	**90.000**	**-**	**-**	**-**	**90.000**	**-**	**90.000**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**100.000**	**-**	**100.000**	**-**	**-**	**-**	**100.000**	**-**	**-**	**-**	**100.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**-7.600**	**536**	**-7.064**	**-7.600**	**536**	**-7.064**	**-0**	**-0**	**-**	**-**	**-**
Totaal kosten	**318.373**	**58.467**	**376.840**	**98.373**	**18.467**	**116.840**	**260.000**	**35.000**	**110.000**	**10.000**	**105.000**
Opbrengsten	**423.000**	**-**	**423.000**	**-**	**-**	**-**	**423.000**	**-**	**3.000**	**420.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**423.000**	**-**	**423.000**	**-**	**-**	**-**	**423.000**	**-**	**3.000**	**420.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-104.627	58.467	-46.160	98.373	18.467	116.840	-163.000	35.000	107.000	-410.000	105.000
Kostenstijging	**14.411**	**-5.381**	**9.031**	**-**	**-**	**-**	**9.031**	**-**	**2.200**	**404**	**6.427**
Opbrengstenstijging	**-41.243**	**41.243**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**11.615**	**-3.876**	**7.739**	**4.061**	**973**	**5.035**	**2.705**	**804**	**1.056**	**1.795**	**-951**
Saldo	-37.358	7.968	-29.390	102.434	19.440	121.874	-151.264	35.804	110.256	-407.801	110.476
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	157.679	267.935	-139.866	-29.390

857 Plan Bisschop van Mierlostraat

						NCW Datum	01-01-2021					
						Peildatum	30-06-2021					
Netto Contante waarde	-646.826		Eindsaldo	-714.149		Boekwaarde Datum	31-12-2020					
	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024	2025
Planontwikkelingskosten	**76.833**	**1.168**	**78.001**	**16.833**	**168**	**17.001**	**61.000**	**1.000**	**15.000**	**25.000**	**15.000**	**5.000**
Verwerving	**202.359**	**-**	**202.359**	**167.359**	**-**	**167.359**	**35.000**	**-**	**-**	**35.000**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**75.000**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**75.000**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**175.000**	**-**	**175.000**	**-**	**-**	**-**	**175.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**175.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**16.900**	**-4.000**	**12.900**	**1.900**	**-**	**1.900**	**11.000**	**-**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**2.000**
Totaal kosten	**546.093**	**-2.832**	**543.261**	**186.093**	**168**	**186.261**	**357.000**	**1.000**	**18.000**	**138.000**	**18.000**	**182.000**
Opbrengsten	**1.345.000**	**-45.000**	**1.300.000**	**-**	**-**	**-**	**1.300.000**	**-**	**-**	**-**	**1.300.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**1.345.000**	**-45.000**	**1.300.000**	**-**	**-**	**-**	**1.300.000**	**-**	**-**	**-**	**1.300.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-798.907	42.168	-756.739	186.093	168	186.261	-943.000	1.000	18.000	138.000	-1.282.000	182.000
Kostenstijging	**28.916**	**-6.877**	**22.040**	**-**	**-**	**-**	**22.040**	**-**	**360**	**5.575**	**1.102**	**15.003**
Opbrengstenstijging	**-131.138**	**131.138**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**29.248**	**-8.697**	**20.551**	**17.941**	**1.938**	**19.879**	**672**	**1.361**	**1.397**	**1.529**	**2.539**	**-6.154**
Saldo	-609.605	-104.544	-714.149	204.034	2.106	206.140	-920.289	2.361	19.757	145.105	-1.278.359	190.849
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	208.501	228.257	373.362	-904.997	-714.149

858 Plan Dorpsstraat / Johannesschool

						NCW Datum	01-01-2021	
						Peildatum	30-06-2021	
Netto Contante waarde	-123.874		Eindsaldo	-126.351		Boekwaarde Datum	31-12-2020	

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021
Planontwikkelingskosten	**151.435**	**7.657**	**159.092**	**136.435**	**12.657**	**149.092**	**10.000**	**10.000**
Verwerving	**241.493**	**-**	**241.493**	**241.493**	**-**	**241.493**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**35.000**	**-**	**35.000**	**-**	**-**	**-**	**35.000**	**35.000**
Aanleg voorzieningen WRM	**25.000**	**-**	**25.000**	**-**	**-**	**-**	**25.000**	**25.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**95.636**	**-**	**95.636**	**95.636**	**-**	**95.636**	**-**	**-**
Overige kosten	**48.852**	**19.747**	**68.599**	**48.852**	**14.747**	**63.599**	**5.000**	**5.000**
Totaal kosten	**597.415**	**27.404**	**624.819**	**522.415**	**27.404**	**549.819**	**75.000**	**75.000**
Opbrengsten	**776.553**	**1.800**	**778.353**	**380.553**	**4.800**	**385.353**	**393.000**	**393.000**
Totaal opbrengsten	**776.553**	**1.800**	**778.353**	**380.553**	**4.800**	**385.353**	**393.000**	**393.000**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-179.138	25.604	-153.534	141.862	22.604	164.466	-318.000	-318.000
Kostenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**28.070**	**-888**	**27.183**	**24.347**	**1.579**	**25.926**	**1.257**	**1.257**
Saldo	-151.068	24.716	-126.351	166.209	24.183	190.392	-316.743	-316.743
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	-126.351

875 Plan Luchen Weteringpark

					NCW Datum	01-01-2021	
					Peildatum	30-06-2021	
Netto Contante waarde	-15.810		Eindsaldo	-17.113	Boekwaarde Datum	31-12-2020	

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024
Planontwikkelingskosten	**356.718**	**14.755**	**371.472**	**281.718**	**44.755**	**326.472**	**45.000**	**15.000**	**15.000**	**10.000**	**5.000**
Verwerving	**198.000**	**470.000**	**668.000**	**198.000**	**-**	**198.000**	**470.000**	**470.000**	**-**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen BRM	**80.000**	**-**	**80.000**	**-**	**-**	**-**	**80.000**	**-**	**80.000**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**75.000**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**75.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totaal kosten	**709.718**	**484.755**	**1.194.472**	**479.718**	**44.755**	**524.472**	**670.000**	**485.000**	**95.000**	**10.000**	**80.000**
Opbrengsten	**950.000**	**387.000**	**1.337.000**	**-**	**-**	**-**	**1.337.000**	**-**	**2.000**	**1.335.000**	**-**
Totaal opbrengsten	**950.000**	**387.000**	**1.337.000**	**-**	**-**	**-**	**1.337.000**	**-**	**2.000**	**1.335.000**	**-**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-240.282	97.755	-142.528	479.718	44.755	524.472	-667.000	485.000	93.000	-1.325.000	80.000
Kostenstijging	**9.155**	**-1.954**	**7.201**	**-**	**-**	**-**	**7.201**	**-**	**1.900**	**404**	**4.897**
Opbrengstenstijging	**-92.530**	**92.530**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**133.148**	**-14.935**	**118.214**	**93.742**	**5.448**	**99.189**	**19.024**	**4.116**	**7.456**	**8.141**	**-689**
Saldo	-5.449	-11.664	-17.113	573.459	50.203	623.662	-640.775	489.116	102.356	-1.316.455	84.208
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	1.112.778	1.215.134	-101.321	-17.113

876 Groot Luchen

						NCW Datum	01-01-2021						
						Peildatum	30-06-2021						
Netto Contante waarde	-5.269.005		Eindsaldo	-5.933.756		Boekwaarde Datum	31-12-2020						
	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Planontwikkelingskosten	**9.143.241**	**988.330**	**10.131.571**	**7.343.241**	**713.330**	**8.056.571**	**2.075.000**	**700.000**	**550.000**	**425.000**	**250.000**	**100.000**	**50.000**
Verwerving	**25.169.713**	**-2.410**	**25.167.303**	**24.889.713**	**17.590**	**24.907.303**	**260.000**	**260.000**	-	-	-	-	-
Bodemsanering en Grondwerken	**163.467**	**77.743**	**241.210**	**163.467**	**27.743**	**191.210**	**50.000**	-	**25.000**	**25.000**	-	-	-
Aanleg voorzieningen BRM	**6.341.814**	**1.457.615**	**7.799.429**	**4.091.814**	**753.615**	**4.845.429**	**2.954.000**	**521.000**	**1.083.000**	**250.000**	**1.000.000**	**100.000**	-
Aanleg voorzieningen WRM	**10.254.374**	**-408.654**	**9.845.720**	**5.004.374**	**295.346**	**5.299.720**	**4.546.000**	**1.182.000**	**432.000**	**682.000**	**750.000**	**500.000**	**1.000.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**4.697.938**	-	**4.697.938**	**4.565.938**	**-0**	**4.565.938**	**132.000**	**132.000**	-	-	-	-	-
Overige kosten	**168.613**	**17.703**	**186.315**	**43.613**	**27.703**	**71.315**	**115.000**	**25.000**	**25.000**	**25.000**	**25.000**	**10.000**	**5.000**
Totaal kosten	**55.939.158**	**2.130.327**	**58.069.485**	**46.102.158**	**1.835.327**	**47.937.485**	**10.132.000**	**2.820.000**	**2.115.000**	**1.407.000**	**2.025.000**	**710.000**	**1.055.000**
Opbrengsten	**81.321.557**	**-1.624.034**	**79.697.523**	**46.226.557**	**560.966**	**46.787.523**	**32.910.000**	**7.705.000**	**6.775.000**	**6.530.000**	**6.325.000**	**4.405.000**	**1.170.000**
Totaal opbrengsten	**81.321.557**	**-1.624.034**	**79.697.523**	**46.226.557**	**560.966**	**46.787.523**	**32.910.000**	**7.705.000**	**6.775.000**	**6.530.000**	**6.325.000**	**4.405.000**	**1.170.000**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-25.382.399	3.754.361	-21.628.038	-124.399	1.274.361	1.149.962	-22.778.000	-4.885.000	-4.660.000	-5.123.000	-4.300.000	-3.695.000	-115.000
Kostenstijging	**408.105**	**-16.684**	**391.421**	-	-	-	**391.421**	-	**42.300**	**56.843**	**123.946**	**58.527**	**109.805**
Opbrengstenstijging	**-2.927.075**	**2.927.075**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente	**16.172.046**	**-869.185**	**15.302.861**	**14.973.114**	**141.063**	**15.114.177**	**188.684**	**107.343**	**76.959**	**46.536**	**13.098**	**-15.210**	**-40.042**
Saldo	-5.875.172	-58.583	-5.933.756	14.848.715	1.415.424	16.264.139	-22.197.894	-4.777.657	-4.540.741	-5.019.621	-4.162.956	-3.651.684	-45.237
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	11.486.482	6.945.741	1.926.121	-2.236.836	-5.888.519	-5.933.756

878 Diverse kavels Loeswijk

				NCW Datum	01-01-2021	
				Peildatum	30-06-2021	
Netto Contante waarde	-577.213	Eindsaldo	-624.794	Boekwaarde Datum	31-12-2020	

	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2020	Geboekt in 2020	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024
Planontwikkelingskosten	**81.834**	**-2.566**	**79.268**	**46.834**	**2.434**	**49.268**	**30.000**	**5.000**	**10.000**	**10.000**	**5.000**
Aanleg voorzieningen BRM	**10.000**	**-**	**10.000**	**-**	**-**	**-**	**10.000**	**-**	**10.000**	**-**	**-**
Aanleg voorzieningen WRM	**25.000**	**-**	**25.000**	**-**	**-**	**-**	**25.000**	**-**	**-**	**-**	**25.000**
Maatregelen en fondsbijdragen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Overige kosten	**236**	**-**	**236**	**236**	**-**	**236**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totaal kosten	**117.070**	**-2.566**	**114.504**	**47.070**	**2.434**	**49.504**	**65.000**	**5.000**	**20.000**	**10.000**	**30.000**
Opbrengsten	**705.000**	**38.000**	**743.000**	**-**	**-**	**-**	**743.000**	**-**	**-**	**453.000**	**290.000**
Totaal opbrengsten	**705.000**	**38.000**	**743.000**	**-**	**-**	**-**	**743.000**	**-**	**-**	**453.000**	**290.000**
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-587.930	-40.566	-628.496	47.070	2.434	49.504	-678.000	5.000	20.000	-443.000	-260.000
Kostenstijging	**3.787**	**-1.147**	**2.640**	**-**	**-**	**-**	**2.640**	**-**	**400**	**404**	**1.836**
Opbrengstenstijging	**-68.738**	**68.738**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rente	**945**	**117**	**1.062**	**1.827**	**465**	**2.291**	**-1.230**	**342**	**383**	**522**	**-2.476**
Saldo	-514.460	-110.333	-624.794	48.897	2.899	51.796	-676.589	5.342	20.783	-442.074	-260.640
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	57.138	77.920	-364.154	-624.794