gemeente Berkelland

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES 2024

uitgangspunten
waardering en resultaten
begroting

bouwgronden in exploitatie

Inhoudsopgave

Inhoud

Meerjaren perspectief grondexploitaties 2024	1
Inleiding	1
Leeswijzer	1
Grondbeleid gemeente Berkelland	2
Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2023	7
Grondposities binnen de Materiële vaste activa	8
Facilitaire gebiedsontwikkelingen	9
Gebiedsonderneming Laarberg	9
Prognose Bouwgronden in exploitatie	10
Begrippenlijst	24



Versie: 24 mei 2024
Opgesteld door: R. Luttikholt, planeconoom

Meerjaren perspectief grondexploitaties 2024

Uitgangspunten voor de waardering en begroting van gemeentelijke bouwgronden in exploitatie

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties [MPG] 2024 van de gemeente Berkelland. Het doel van het MPG is om inzicht te geven in de uitvoering en voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties. Het richt zich daarbij met name op de waardering van de complexen, de begroting van uitgaven en opbrengsten, de financiële resultaten en de risico's die samenhangen met het exploiteren van de bouwgronden.

Er is een directe relatie tussen de begroting die is opgenomen in het MPG 2024 en de verantwoording van de complexen via de jaarrekening 2023. Dit komt door het stelsel van resultaatbepaling. De tussentijdse winstneming is afhankelijk van de realisatie van kosten en opbrengsten ten opzichte van de begroting. De jaarlijkse actualisering van de begrotingen heeft daardoor ook effect op de waardering van de complexen. Andersom geldt ook dat de boekwaarde per 31 december doorwerkt in de toekomstige resultaatprognose, onder meer als gevolg van rentetoerekening. Gelet op deze onderlinge verwevenheid worden voor de verantwoording via de jaarrekening 2023 en het MPG 2024 dezelfde uitgangspunten en parameters gebruikt. Op die manier wordt bereikt dat beide financiële verantwoordingen per 1 januari 2024 naadloos op elkaar aansluiten.

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

Met het vaststellen van het MPG leggen we de uitgangspunten voor de begroting van de lopende gemeentelijke grondexploitaties met ingang van 2024 expliciet vast. Het vormt daarmee ook de onderbouwing voor de waardering per 31 december 2023 zoals opgenomen in de jaarrekening 2023.

Leeswijzer

Het MPG 2024 vormt de verbindende schakel tussen de verantwoording over 2023 en het perspectief voor de resterende looptijd van de complexen. En geeft antwoord op de vragen *"Wat mag het kosten"* en *"Wat levert het op"*.

Het MPG 2024 gaat in op de voornaamste onderdelen die horen bij gemeentelijke grondexploitaties. Allereerst benoemen we in vogelvlucht de relevante aspecten die ten grondslag liggen aan het gevoerde beleid.

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

We geven daarna een samenvatting van de uitkomsten voor de (concept) jaarrekening 2023. Daarbij is een overzicht opgenomen van het verloop van de boekwaarde en het resultaat van de voorraad Bouwgronden in exploitatie [BIE]. Ook geven we een specificatie van de gronden die nog niet actief in exploitatie zijn genomen en daarom verantwoord worden onder de post Materiële vaste activa.

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

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

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

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

Grondbeleid gemeente Berkelland

In de Nota grondbeleid is de volgende missie verwoord: *'Het voeren van een actief grondbeleid waar dit mogelijk en gewenst is'*

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

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

Relevante kaders voor de grondexploitatie

Voor het exploiteren van gronden moeten vaak ruimtelijke procedures worden doorlopen om de gewenste planologische functie vast te stellen. De Omgevingswet en daarmee samenhangende regelgeving vormen daarbij de kaders. Voor de grondexploitatie zijn de regels over onteigening, voorkeursrecht en kostenverhaal opgenomen in de Aanvullingswet grondeigendom. De gemeentelijke doelstellingen voor de inrichting van het gebied leggen we in 2024 vast in de Omgevingsvisie Berkelland. Het is daarom ook een logisch moment om het gemeentelijk grondbeleid dit jaar te actualiseren, waarbij we ook kaders en uitgangspunten voor het kostenverhaal willen bepalen.

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

Voor de financiële verantwoording gelden de voorschriften van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording [BBV]. De commissie heeft met het oog op de Omgevingswet in december 2023 de herijkte *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)* uitgebracht.
De inrichting van de financiële administratie moet daarnaast voldoen aan fiscale regelgeving. Denk aan omzetbelasting en vennootschapsbelasting.

Uitgangspunten grondexploitatie

Voor waardering en resultaatbepaling

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

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

Gronduitgifteprijzen

Voor nieuwe complexen geldt dat de gemeenteraad hiervoor bij aanvang de exploitatiebegroting vast stelt en daarmee ook het prijsniveau voor uitgifte. De gronduitgifteprijzen die bij de verkoop van bouwgrond worden gebruikt, zijn ontleend aan het prijsbeleid dat medio 2013 is vastgesteld. Dit beleid richt zich op marktconforme prijzen. Via de comparatieve methode worden de prijzen periodiek vergeleken met ontwikkelingen in omliggende gemeenten. Bij verkoop aan een ontwikkelende derde partij vindt een onafhankelijke taxatie plaats. Afgelopen jaren was er geen noodzaak de prijzen te verhogen. Momenteel wordt aan de hand van een uitgebreide marktverkenning beoordeeld of een prijsaanpassing per 1 juli 2024 wenselijk is. Daarbij wordt rekening gehouden met type kavel en betaalbaarheid. In algemene zin geldt dat de grondwaarde door gestegen bouwkosten enigszins onder druk staat.

De prijzen (exclusief BTW en kosten koper) die ten grondslag liggen aan het MPG 2024 zijn als volgt:

WOONGEBIEDEN

Prijzen in € per m2 kosten koper, exclusief omzetbelasting. Als geen prijs genoemd is dan is in de huidige planopzet het betreffende woningtype niet voorzien. Als een bandbreedte is vermeld dan zijn de prijzen afhankelijk van de locatie binnen het plangebied. Voor zover de kaveloppervlakte groter is dan 600m2 gelc prijs in de laatste kolom.

Planomschrijving complex		Uitgifteprijzen per 2024			
kern	plan	rijwoning	2/1 kap	vrijstaand	> 600m2
Borculo	Elbrink Heure	-	-	255	130
Borculo	Elbrink Leenkamer	-	250	275	-
Gelselaar	De Heuver	-	-	225	125

BEDRIJVENTERREINEN

Prijzen per m2 kosten koper, exclusief omzetbelasting.

Planomschrijving complex		Uitgifteprijzen per 2024	
kern	plan	regulier	zichtlocatie
Eibergen	Kiefte	90	110
Ruurlo	Everskamp	90	110

Rente toerekening

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

Post	Ultimo 2022	Concept 2023	Berekening
Eigen vermogen	**96.573**	**101.192**	1
Voorzieningen	13.526	13.140	2
Langlopende schulden	57.559	54.911	3
Kasgeldleningen (kort)	0	0	4
Overige kortlopende schulden	8.918	9.496	5
Overlopende passiva	13.139	21.297	6
Vreemd vermogen	**93.142**	**98.844**	7=2+3+4+5+6
Balanstotaal	**189.715**	**200.036**	8=1+7
Rentepercentage vaste schulden	2,22%	2,24%	9
Rentepercentage kasgeldleningen			10
Rente vaste schulden	1.276	1.228	11=9*3
Rente kasgeldleningen	0	0	12=10*4
Gewogen rente % (omslagrente)	**2,22%**	**2,24%**	13=(11+12)/(3+4)
Rentetarief grondexploitatie	**1,09%**	**1,10%**	14=13*(7/8)

Over het jaar 2023 en in het MPG 2024 is met **1,00% rente** over de boekwaarde per complex gerekend. Het hiervoor berekende rentetarief op basis van de definitieve jaarcijfers 2022 valt met 1,09% een fractie hoger uit. Ook de concept balanscijfers per eind 2023 liggen met 1,10% op een vergelijkbaar niveau.

De notitie van de commissie BBV stelt dat – om jaarlijkse schommelingen te beperken – een bandbreedte van 0,50% kan worden gehanteerd. Om die reden is geen aanpassing van het tarief van 1,00% doorgevoerd.

Indexatie investeringen en opbrengsten

Jaarlijks actualiseren we de begrotingen voor investeringen en opbrengsten. Als prijspeil voor het MPG 2024 hanteren we 1 januari 2024. We maken een inschatting van jaren waarin de verschillende werkzaamheden uitgevoerd zullen worden en op welk moment we de juridische levering van de kavels verwachten. In het MPG houden we rekening met de gevolgen van prijswijzigingen.

Kostenstijging

De investeringen in grondexploitaties bestaan globaal uit aankopen, civiele werkzaamheden (sloop, bouw- en woonrijp maken) en plankosten (voorbereiding, toezicht, advies en onderzoek). In de huidige projecten verwachten we geen aankopen meer. Voor de kostenstijging kijken we daarom vooral naar de indexcijfers voor Grond-, weg,- en waterbouw [GWW].
Volgens het CBS bedroeg de gemiddelde prijsstijging GWW over het jaar 2023 ruim 5%. De materiaalkosten lijken te stabiliseren maar de kosten van arbeid stijgen als gevolg van looncompensatie en krapte op de arbeidsmarkt. Het bureau Metafoor schetst in haar Outlook Grondexploitaties 2024 van december 2023 het volgende beeld:

Woningbouwkosten	2024		2025-2026		2027 e.v.
	min	max	min	max	
GWW	1%	5%	0%	4%	2%
Plankosten	4%	6%	2%	6%	2%
Woningbouwkosten	**1%**	**5%**	**0%**	**4%**	**2%**

In het MPG 2024 rekenen we over de toekomstige investeringen voor GWW en plankosten met 4% kostenstijging over 2024 en 3% over 2025 en 2026. Voor het jaar 2027 hanteren we een indexatie van 2% (streefcijfer jaarlijkse inflatie). In de risico-analyse (zie verderop) becijferen we het marktrisico dat de prijsstijging nog hoger uitvalt.

Opbrengstenstijging

We houden in het MPG 2024 net als vorig jaar voorzichtigheidshalve geen rekening met een stijging van de gronduitgifteprijzen (indexatie 0%).

Tussentijdse winstneming volgens de POC methodiek

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

$$POC = \frac{gerealiseerde\ uitgaven}{begrote\ uitgaven}\ x\ \frac{gerealiseerde\ opbrengsten}{begrote\ opbrengsten}$$

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

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

Verwerken verliezen eerdere jaren

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

Cirkelredenering rente en winst

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

Marktrisico's

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

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

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

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

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

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

Uitkomsten grondexploitatie jaarrekening 2023 CONCEPT

In de Paragraaf Grondbeleid van de (concept) jaarrekening 2023 is een uitgebreide verantwoording opgenomen over de waardering en de resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. In het kader van deze MPG volstaan we daarom met een korte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten.

Resultaat Bouwgronden in exploitatie in 2023
Het positieve resultaat over het jaar 2023 voor de Bouwgronden in exploitatie bedraagt volgens de concept jaarrekening € 572.000. Dit resultaat is als volgt samengesteld:

Tussentijdse winst op grond van POC methodiek	€ 585.000
Af: hogere verliesvoorziening Everskamp Ruurlo	- 13.000
Totaal winst Bouwgronden in exploitatie 2023	**€ 572.000**

De tussentijdse winst is met name gerealiseerd in de complexen Kiefte Eibergen (+€ 86.000), Hondelinkweg Neede (+€ 211.000), Elbrink Heure (+€ 102.000) en Grutto Beltrum (+€ 67.000).

Door hogere archeologische kosten binnen het bedrijfsterrein Everskamp in Ruurlo valt het al verwachte toekomstige verlies € 13.000 hoger uit. Voor het verlies is een voorziening gevormd (eind 2023 € 67.000). Voor de overige complexen verwachten we geen verliezen.

Boekwaarde Bouwgronden in exploitatie
De boekwaarde van de gronden bedraagt per 31 december 2023 € 2.277.000 na winstbestemming. Eind 2022 bedroeg de boekwaarde nog € 1.475.000.

De stijging is voor € 778.000 het gevolg van gedane investeringen. Daartegenover staat een bedrag van € 561.000 aan gerealiseerde kavelverkopen, zodat per saldo € 217.000 aan de boekwaarde is toegevoegd. Samen met de verantwoording van de (tussentijdse) winst van € 585.000 resulteert dit in een toename van de boekwaarde van € 802.000.

Voorzieningen voor verliezen
Voor verwachte toekomstige verliezen vormt de gemeente per complex een voorziening tegen de contante waarde (het eindresultaat gecorrigeerd met 2% rente). Per eind 2023 wordt alleen voor het complex bedrijfsterrein Everskamp Ruurlo een verlies van € 67.000 verwacht.

Voorstel resultaatbestemming 2023
De winst op de Bouwgronden in exploitatie [BIE] over 2023 bedraagt € 572.000. De toegerekende vennootschapsbelasting hierover bedraagt € 132.000, zodat netto € 440.000 winst resulteert. Op de post (strategische) gronden binnen de Materiële vaste activa is een verlies verantwoord van € 45.000. Totaal bedraagt het positieve resultaat op onze grondposities € 395.000. Dit resultaat wordt toegevoegd aan de Algemene reserve Grondexploitatie. Per 31 december 2023 is de omvang van deze reserve dan € 6.382.000.

Deze reserve dient voor het opvangen van risico's binnen de grondexploitaties. Per eind 2023 schatten we in dat de totale omvang van de projectspecifieke risico's en de algemene marktrisico's in de bandbreedte van € 633.000 tot € 883.000 ligt. Hierbij hebben we ook rekening gehouden met de risico's die samenhangen met de (strategische) grondposities die nog niet in exploitatie zijn genomen. Het weerstandsvermogen kwalificeren we daarmee als uitstekend.

Op de volgende pagina is een totaaloverzicht van de complexen over het boekjaar 2023 weergegeven.

Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2023

Het overzicht hieronder geeft per complex het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2023 weer. Ook is de uitkomst van de tussentijdse resultaatneming op basis van de voorgeschreven Percentage of Completion [POC] methode weergegeven. De cijfers sluiten naadloos aan op de verantwoording van de complexen zoals opgenomen in de concept jaarrekening 2023 die in juni/juli 2024 door de gemeenteraad wordt behandeld.

Bouwgrond in exploitatie	Boekwaarde	Uitgave	Opbrengst	Boekwaarde	POC in %	Resultaatbepaling boekjaar 2023						Boekwaarde
	1 jan 2023			*31 dec 2023 vóór bestemming*		*totaal na aftrek risico*	*winst obv POC*	*winst vorige jaren*	*resultaat voor mut vzg*	*mutatie voorziening*	*resultaat totaal*	*31 dec 2023 na bestemming*
	a	*b*	*c*	*d = a+b-c*	*e*	*f*	*g = e * f*	*h*	*i*	*j*	*k = i+j*	*l = d-i*
Bedrijventerreinen												
Kiefte 4 Eibergen	2.111.789	126.148	306.420	1.931.517	57%	1.280.932	734.000	648.000	86.000	-	86.000	2.017.517
Everskamp Ruurlo	677.082	67.152	254.525	489.709	66%	- 77.785	-	11.000	-	- 13.000	- 13.000	489.709
Woongebieden												
de Garver Haarlo	- 46.836	- 468	-	- 47.304	100%	374.304	374.304	327.000	47.304	-	47.304	-
Zwilbroekseweg Eibergen	- 74.009	- 740	-	- 74.749	78%	136.497	107.000	105.000	2.000	-	2.000	- 72.749
Op de Bleek Eibergen	- 11.088	- 111	-	- 11.199	99%	468.811	465.000	465.000	-	-	-	- 11.199
Vonderman Noordijk	- 147.115	- 1.471	-	- 148.586	79%	103.230	81.000	83.000	- 2.000	-	- 2.000	- 150.586
Olland Noord Rietmolen	- 74.800	22.065	-	- 52.735	98%	703.550	689.000	675.000	14.000	-	14.000	- 38.735
Hondelinkweg Neede	- 506.948	289.609	-	- 217.340	100%	945.963	943.000	732.000	211.000	-	211.000	- 6.340
ABCTA terrein Beltrum	- 85.639	55.371	-	- 30.268	100%	406.268	406.268	376.000	30.268	-	30.268	-
De Mölle Haarlo	- 41.914	- 419	-	- 42.333	63%	- 43	-	3.000	- 3.000	-	- 3.000	- 45.333
De Heuver Gelselaar	5.170	421	-	5.591	64%	97.063	63.000	51.000	12.000	-	12.000	17.591
Leusinkbrink Ruurlo	- 21.352	3.440	-	- 17.912	99%	806.239	798.000	802.000	- 4.000	-	- 4.000	- 21.912
Het Nieuwe Jena Beltrum	- 24.015	2.394	-	- 21.621	100%	62.621	62.621	41.000	21.621	-	21.621	-
Elbrink De Heure Borculo	- 205.469	52.117	-	- 153.352	50%	285.385	142.000	40.000	102.000	-	102.000	- 51.352
Grutto Beltrum	- 79.681	12.279	-	- 67.403	100%	246.403	246.403	179.000	67.403	-	67.403	-
Elbrink Leenkamer Borculo	-	150.307	-	150.307	0%	1.624.339	-	-	-	-	-	150.307
Bouwgronden in exploitatie	**1.475.176**	**778.092**	**560.945**	**1.692.323**		**7.463.776**	**5.111.596**	**4.538.000**	**584.596**	**- 13.000**	**571.596**	**2.276.919**
Per programma												
Bedrijventerreinen en overig	2.788.871	193.300	560.945	2.421.226		1.203.148	734.000	659.000	86.000	- 13.000	73.000	2.507.226
Woongebieden	- 1.313.695	584.792	-	- 728.903		6.260.628	4.377.596	3.879.000	498.596	-	498.596	- 230.307

Grondposities binnen de Materiële vaste activa

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

Hiernaast is een overzicht opgenomen van de betreffende locaties waarvoor op dit moment (nog) geen reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling bestaat. Vaak is een planologische procedure noodzakelijk om de bestemming van de gronden te herzien voordat een gebiedsontwikkeling mogelijk is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal dan ook een exploitatiebegroting door de gemeenteraad worden vastgesteld. Vanaf dat moment is het complex voor de grondexploitatie geopend en kwalificeren de gronden als Bouwgrond in exploitatie.

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

De jaarlijkse kosten die samenhangen met deze gronden bestaan voornamelijk uit de rentetoerekening. Over 2023 bedroeg de rente over de boekwaarde van de materiële vaste activa 0%. De kosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht en leiden dus niet tot een verhoging van de balanswaarden.

Ontwikkelingen in 2023
In 2023 is de aankoop van Groenloseweg 44 in het plan Leusinkbrink Zuid verwerkt. Voor deze locatie is een bestemmingsplan in voorbereiding. We verwachten dit plan met bijbehorende begroting in 2024 aan de raad ter vaststelling aan te bieden. De boekwaarde zal dan worden overgeheveld naar de balanspost Voorraden, onderdeel Bouwgronden in exploitatie.

GRONDEN MATERIELE VASTE ACTIVA	Balanswaarde *per 31-12-23*
Lichtenhorst Borculo	47.968
Hoflaan e.o. Borculo	114.000
Elbrink III Borculo	16.000
Kiefte II Berenpas Eibergen	80.470
Groenloseweg t.o.Vrijersm. Eibergen	295.926
Schoolstraat Gelselaar	793
Kronenkamp Neede	11.918
Willibrordusschool Ruurlo	45.537
Marijkestraat Neede	12.000
Leusinkbrink Zuid	1.594.455
Leusinkbrink Noord	578.738
Leusinkbrink westzijde Brinklaan	200.901
Totaal MVA voorraad strategische gronden	2.998.705
Olland zuid Rietmolen	47.241
Reefhorst Neede	52.416
Ruilgronden Lintveldseweg Eibergen	134.001
Volkstuin en ijsbaan Ruurlo	80.000
Totaal MVA voorraad overige gronden	313.658
Erfpachtsgronden	37.525
Totaal generaal	**3.349.888**

Facilitaire gebiedsontwikkelingen

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

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

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

Wel vermelden we hier het bedrijventerrein de Russchemors in Neede. Hiervoor ontvangt de gemeente bij iedere grondverkoop door de ontwikkelaar een geïndexeerde exploitatiebijdrage per m2. De nog te verwachten bijdrage (per eind 2023 ruim € 60.000) verantwoorden we onder de balanspost Vorderingen. Omdat deze vordering pas opeisbaar is bij daadwerkelijke levering van de bedrijfskavel aan de eindgebruiker, staat tegenover deze vordering een voorziening. Deze valt naar rato van de gerealiseerde verkopen vrij ten gunste van het betreffende boekjaar.

Gebiedsonderneming Laarberg

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

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

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

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

Prognose Bouwgronden in exploitatie

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

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

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

Aan de rechterzijde is het financiële meerjaren perspectief opgenomen.
Het vertrekpunt voor het perspectief met ingang van 2024 is de boekwaarde van het complex per 1 januari 2024. Daarin is de bestemming van het resultaat over het jaar 2023, vooruitlopend op het vaststellen van de jaarrekening 2023, al verwerkt.

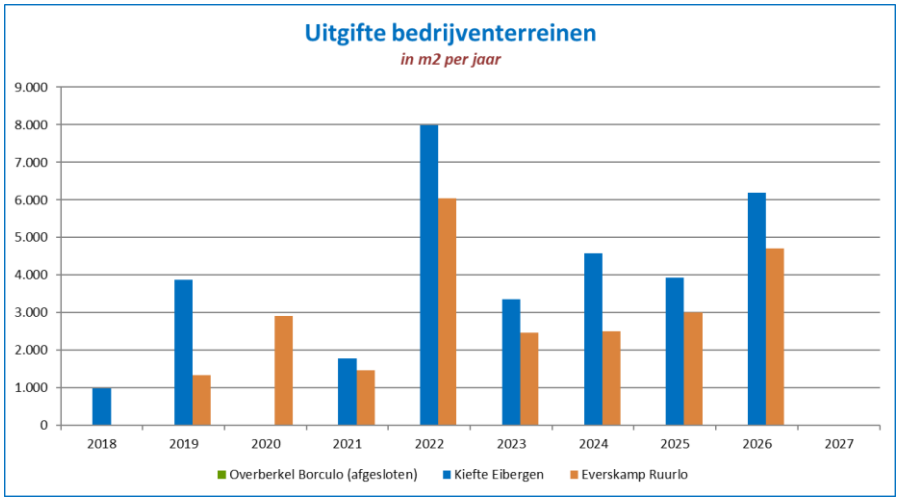
De financiële begroting is ingedeeld naar type investering en opbrengst.
Aangegeven is welke wijzigingen in de geactualiseerde begroting zijn verwerkt ten opzichte van de voorgaande begroting (die onderdeel was van de waardering bij de jaarrekening 2022). Het verschil tussen de actuele begroting per 1 januari 2024 en de boekwaarde is als budget beschikbaar voor de resterende looptijd.

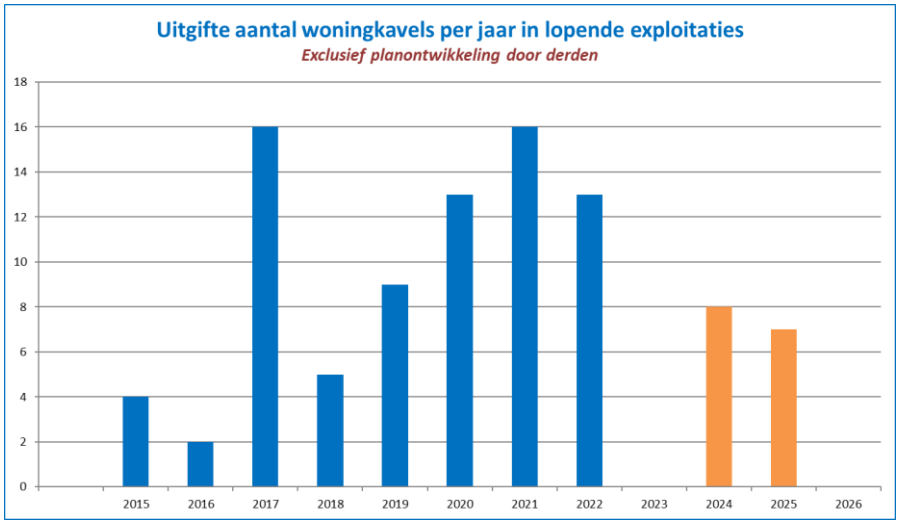
Om inzicht te geven in de uitgaven, opbrengsten en tussentijdse winstnemingen per jaar, is per complex grafisch de verwachte cashflow weergegeven.

Middels het MPG 2024 stelt de gemeenteraad voor de Bouwgronden in exploitatie de geactualiseerde begroting vast. Dit MPG draagt daarmee bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

Prognoses van de uitgifte per programma

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





BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE TOTAAL GENERAAL

Beschrijving

Hiernaast is het totaaloverzicht opgenomen van de Bouwgronden die op 1 januari 2024 in exploitatie zijn. De begrotingen kennen een maximale looptijd van 10 jaar.

Toelichting financieel

De totale boekwaarde van de complexen bedraagt per 1 januari 2024 € 2,28 miljoen. Aan investeringen is nog € 1,53 miljoen geraamd. Gedurende de resterende looptijd van de exploitaties verwachten we € 6,26 miljoen opbrengsten. In de begrotingen is rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie en rentelasten voor een bedrag van afgerond € 85.000. Per saldo resulteert dit in een positieve kasstroom van € 4,64 miljoen. Het verwachte resultaat op de complexen bedraagt dan € 2,37 miljoen.

We merken op dat in de jaarrekening 2023 een verwachte winst van € 2,41 miljoen is genoemd. Het verschil betreft de theoretisch bepaalde rentelast die de komende jaren over de tussentijdse winstnemingen zal worden berekend, zoals op pagina 4 vermeld.

Risico's

De becijferde risico's op basis van de parameters laten zich als volgt samenvatten:

Type risico per scenario	tegenvallend	kritiek
kostenstijging	189.000	400.000
daling opbrengsten	313.000	626.000
vertraging looptijd	80.000	189.000
marktrisico bij 50% resp 33%	299.000	400.000
projectrisico	113.000	113.000
benodigde weerstandscapaciteit	**412.000**	**513.000**

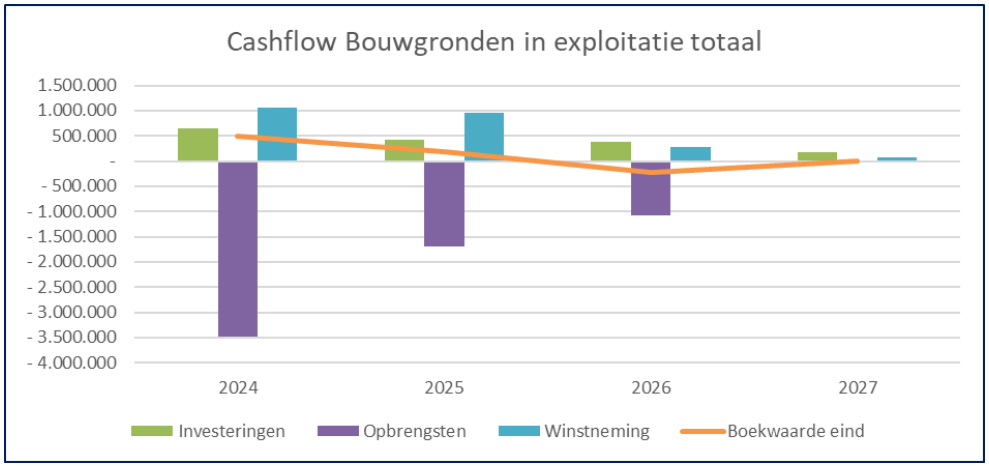
Programma

Bedrijfskavels: 24.904 m2 in de komende 3 jaar
Woningkavels: 15 kavels (exclusief uitgifte door derde in complex Leusinkbrink)

Begrotingswijzigingen

De vast te stellen begrotingswijzigingen zijn het gevolg van de jaarlijkse actualisering van de ramingen voor de investeringen en opbrengsten uit kavelverkopen. Indirect wijzigen door een aangepaste planning ook de ramingen voor inflatie en rente. Er is geen sprake van inhoudelijke aanpassingen op het vastgestelde planologische programma. Op totaalniveau bedraagt de bijstelling van de begroting bijna € 200.000, ofwel 3,2% van de voorgaande begroting. Waar nodig zullen wij verderop per plan een nadere toelichting geven.

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
TOTAAL GENERAAL	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	7.003.859	7.005.661	197	7.005.859	2.000
Civiel	5.859.105	7.118.224	- 6.642	7.111.582	1.252.477
Plankosten	8.312.011	8.667.136	- 79.086	8.588.050	276.039
Afwaarderingen	- 4.245.757	- 4.245.757	-	- 4.245.757	-
Investering	16.929.218	18.545.265	- 85.531	18.459.734	1.530.515
Verkoop	19.143.265	23.753.782	12.185	23.765.967	4.622.701
Overige opbrengsten	4.499.020	6.130.144	5.250	6.135.394	1.636.374
Opbrengsten	23.642.286	29.883.926	17.435	29.901.361	6.259.075
Indexatie	-	133.859	- 76.442	57.417	57.417
Rentelasten	4.956.986	4.921.887	22.142	4.944.030	- 12.957
Rente over winstdeel	-	81.871	- 41.691	40.181	40.181
Financieringslasten	4.956.986	5.137.617	- 95.990	5.041.627	84.641
Cashflow	1.756.081	6.201.044	198.955	6.400.000	4.643.919
Winst t/m 2022	3.615.000		Budget miv 2024		4.643.919
Te verwerken winst 2023	418.000		Af: boekwaarde eind '23		2.276.919
Boekwaarde 1 januari '24	**2.276.919**		**Nog te verwachten winst**		**2.367.000**



BEDRIJVENTERREIN KIEFTE IV EIBERGEN

Beschrijving

Bedrijventerrein de Kiefte ligt ten zuiden van Eibergen. Het terrein ligt direct nabij de N18. De uitgifte van bedrijfskavels heeft het afgelopen decennium als gevolg van de vastgoedcrisis en de werkzaamheden aan de nieuwe N18 vertraging opgelopen.

Toelichting financieel

In de meerjaren prognose baseren we de verwachte uitgifte in m2 op informatie over concrete belangstelling voor de kavels, blijkend uit gesprekken of verleende reserveringen op een perceel. De geraamde opbrengst bedraagt € 90 per m2.
In het kader van de aanleg van de N18 is met Rijkswaterstaat overeenstemming bereikt over compensatie van € 1,6 miljoen voor kavels die niet meer uitgeefbaar zijn. Begin 2024 is de definitieve eindversie van de concept overeenkomst ter finale beoordeling ontvangen. Dit traject is onder meer als gevolg van noodzakelijke bodemonderzoeken vertraagd. We hopen de formele afwikkeling van dit langlopende traject in 2024 af te ronden.

Rijkwaterstaat heeft daarbij ook naastgelegen agrarische gronden aan de gemeente aangeboden. Deze gronden zouden in de toekomst mogelijk tot bedrijventerrein Kiefte V ontwikkeld kunnen worden. Over de aankoop moet de gemeenteraad nog besluiten. We verwachten het voorstel daartoe rond de zomer van 2024 af te ronden.

Risico's

Zolang de afspraken met Rijkswaterstaat nog niet definitief zijn vastgelegd bestaat er een risico op het ontvangen van de compensatie. Het risico is becijferd op € 50.000.

Programma

Bedrijfskavels: 14.704 m2 (waarvan circa 870 m2 reststroken met lagere waarde)



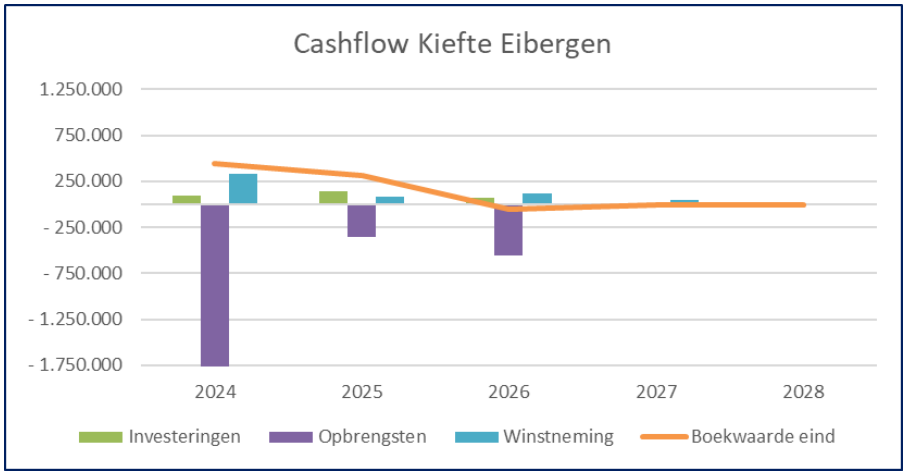
Rood: eigendom gemeente



Oranje: in optie / reservering

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Kiefte 4 Eibergen	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	1.898.373	1.898.373	-	1.898.373	-
Civiel	1.551.282	1.799.513	- 26.988	1.772.525	221.243
Plankosten	486.422	555.328	- 13.520	541.809	55.386
Afwaarderingen	- 137.371	- 137.371	-	- 137.371	-
Investering	3.798.706	4.115.843	- 40.507	4.075.335	276.629
Verkoop	4.201.615	5.509.650	- 12.240	5.497.410	1.295.795
Overige opbrengsten	222.777	1.835.742	3.750	1.839.492	1.616.715
Opbrengsten	4.424.392	7.345.392	- 8.490	7.336.902	2.912.510
Indexatie	-	28.571	- 17.876	10.695	10.695
Rentelasten	1.909.202	1.899.935	20.004	1.919.939	10.737
Rente over winstdeel		53.591	- 37.391	16.200	16.200
Financieringslasten	1.909.202	1.982.097	- 35.263	1.946.834	37.632
Cashflow	- 1.283.517	1.247.452	67.280	1.314.732	2.598.249

Winst t/m 2022	648.000	Budget miv 2024	2.598.249
Verwerken resultaat 2023	86.000	Af: boekwaarde eind '23	2.017.517
Boekwaarde 1 januari '24	**2.017.517**	**Nog te verwachten winst**	**580.732**



BEDRIJVENTERREIN EVERSKAMP RUURLO

Beschrijving

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

Toelichting financieel

In de meerjaren prognose baseren we de uitgifteprognose op informatie over de belangstelling voor kavels zoals die blijkt uit gesprekken of concrete reserveringen. Totaal is nog 10.200 m2 uitgeefbaar. We verwachten deze percelen in 3 jaar uit te kunnen geven. De geraamde opbrengst bedraagt € 110 per m2 voor zichtlocaties aan de rondweg en € 90 voor overige percelen.

De bijstelling van de civiele kosten is onder meer veroorzaakt door tegenvallende kosten voor archeologisch onderzoek naar de vroegere boerderij Erve Wissink. De hogere opbrengstverwachting hangt samen met de gerealiseerde verkoop van een smalle kavel, waarbij toch geen korting voor de incourante ligging hoefde te worden verleend.
Voor het verwachte verlies is een voorziening getroffen van € 67.000.

Risico's

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

Programma

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



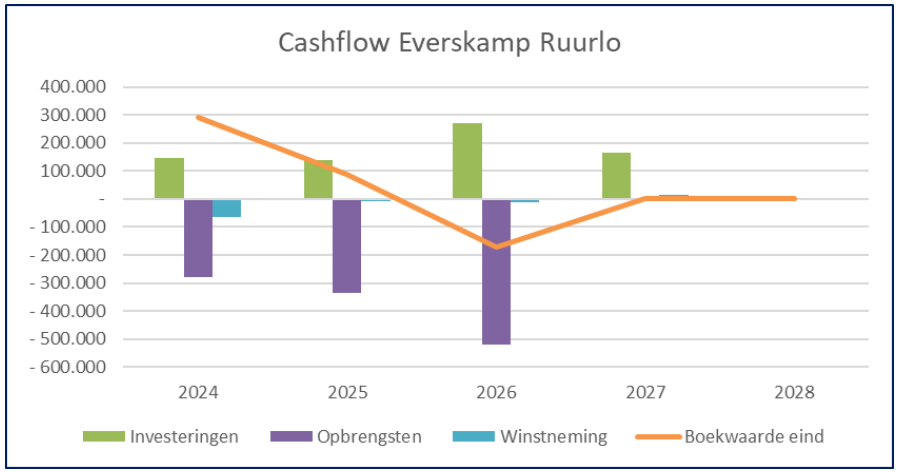
Rood: eigendom gemeente



Grijs en oranje: uitgeefbaar (deels in optie)

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Everskamp Ruurlo	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	2.420.842	2.420.842	-	2.420.842	-
Civiel	1.238.513	1.732.215	72.069	1.804.284	565.771
Plankosten	377.885	488.144	- 1.187	486.957	109.073
Afwaarderingen	- 970.676	- 970.676	-	- 970.676	-
Investering	3.066.563	3.670.525	70.883	3.741.407	674.844
Verkoop	3.746.503	4.840.703	27.800	4.868.503	1.122.000
Overige opbrengsten	56.554	73.606	649	74.254	17.700
Opbrengsten	3.803.057	4.914.309	28.449	4.942.757	1.139.700
Indexatie	-	78.314	- 39.586	38.728	38.728
Rentelasten	1.215.203	1.214.171	10.235	1.224.407	9.203
Rente over winstdeel		1.651	- 3.885	- 2.234	- 2.234
Financieringslasten	1.215.203	1.294.137	- 33.236	1.260.901	45.697
Cashflow	- 478.709	- 50.353	- 9.198	- 59.551	419.159

Winst t/m 2022	11.000	Budget miv 2024	419.159
Verwerken resultaat 2023	-	Af: boekwaarde eind '23	489.709
Boekwaarde 1 januari '24	**489.709**	**Nog te verwachten verlies**	**- 70.551**



ZWILBROEKSEWEG EIBERGEN

Beschrijving

Oorspronkelijk waren aan de locatie Zwilbroekseweg - Rekkenseweg ten zuidoosten van Eibergen 8 kavels gepland. Onder invloed van de demografische ontwikkelingen is dit aantal teruggebracht naar 2. Deze beide kavels zijn in 2019 aan de kopers geleverd. Nu de bouw is afgerond kan het plangebied woonrijp worden gemaakt.

Toelichting financieel

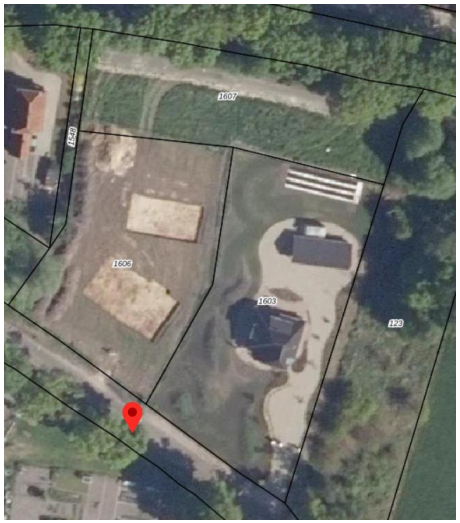
In 2013 is een verlies genomen van € 373.000 vanwege de beschreven wijziging van het woningbouwprogramma. De boekwaarde per 1 januari 2024 is door de gerealiseerde verkopen € 72.000 negatief. We verwachten nog uitgaven te moeten doen voor circa € 44.000, met name voor de inrichting van de openbare ruimte. Het complex levert komend jaar nog een winst op van bijna € 30.000.

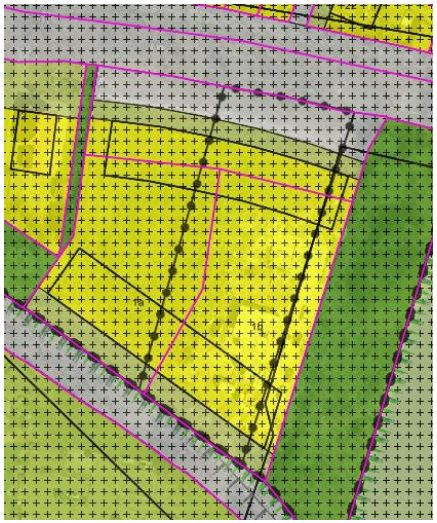
Risico's

Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

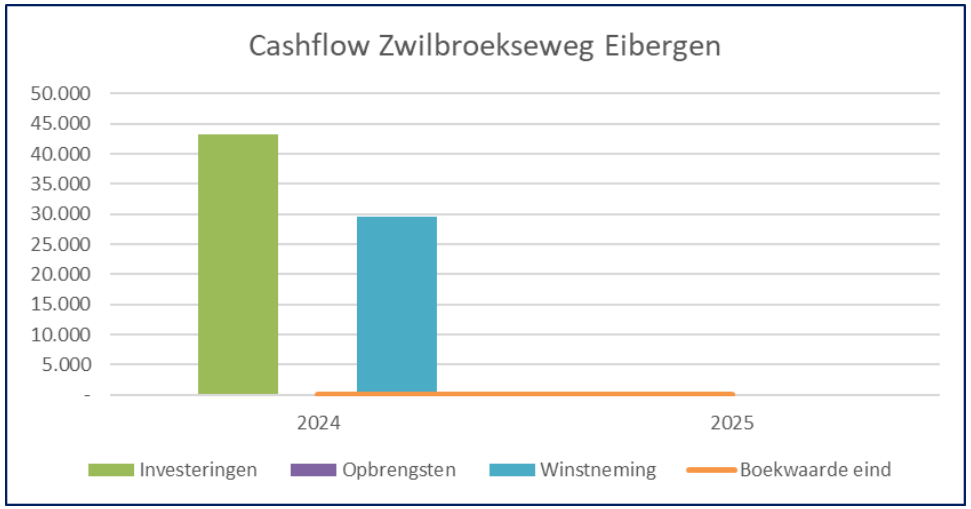
Woningen: 2 kavels (verkocht in 2019)





Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Zwilbroekseweg Eibergen	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	5.210	5.210	-	5.210	-
Civiel	269.391	309.391	-	309.391	40.000
Plankosten	159.804	165.804	- 2.000	163.804	4.000
Afwaarderingen	- 373.000	- 373.000	-	- 373.000	-
Investering	61.405	107.405	- 2.000	105.405	44.000
Verkoop	334.711	334.711	-	334.711	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	334.711	334.711	-	334.711	-
Indexatie	-	-	-	-	-
Rentelasten	93.557	93.557	- 748	92.809	- 747
Rente over winstdeel		864	- 844	20	20
Financieringslasten	93.557	94.421	- 1.592	92.829	- 727
Cashflow	179.749	132.885	3.592	136.477	- 43.273

Winst t/m 2022	105.000	Budget miv 2024	- 43.273
Verwerken resultaat 2023	2.000	Af: boekwaarde eind '23	- 72.749
Boekwaarde 1 januari '24	**- 72.749**	**Nog te verwachten winst**	**29.477**



OP DE BLEEK EIBERGEN

Beschrijving

Dit betreft de gebiedsontwikkeling van het voormalige KTV terrein. De exploitatie wordt door ontwikkelaar Ter Steege gevoerd. Het plan wordt onder de gemeentelijke Bouwgronden in exploitatie verantwoord omdat de gemeente in het verleden grondposities heeft ingebracht. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over een aanpassing van het woningbouwprogramma. Het gewijzigde bestemmingsplan is in 2018 vastgesteld. De woonwijk is nagenoeg afgerond en de openbare ruimte is aan de gemeente overgedragen. Voor het voormalige ketelhuis als beeldbepalend erfgoed is nog geen definitieve invulling gevonden. De realisatie van woon-werk kavels op bedrijventerrein de Mors vergt meer doorlooptijd dan verwacht.

Toelichting financieel

Over de afgelopen jaren is totaal € 465.000 winst verantwoord. De boekwaarde bedraagt eind 2023 € 11.000 negatief.
De nog verwachte kosten hebben betrekking op de realisatie van een kunstwerk. Dit beeld wordt door de ontwikkelaar en gemeente samen bekostigd en komt tot stand met betrokkenheid van de kinderen in de wijk. Na oplevering van dit beeld kan het complex administratief worden afgesloten.

Risico's

Er zijn geen specifieke risico's binnen dit complex.

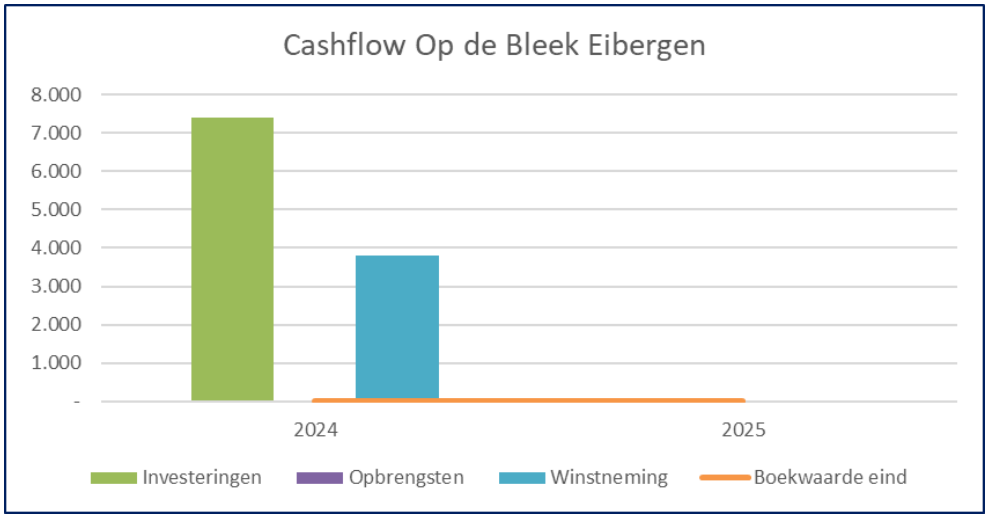
Programma

Woningen: nog beschikbaar zijn 3 woon-werkkavels, zie www.opdebleek.nl



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Op de Bleek Eibergen	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	2	2	-	2	-
Civiel	805.986	813.486	-	813.486	7.500
Plankosten	668.294	668.294	-	668.294	-
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	1.474.283	1.481.783	-	1.481.783	7.500
Verkoop	821.472	821.472	-	821.472	-
Overige opbrengsten	991.267	991.267	-	991.267	-
Opbrengsten	1.812.739	1.812.739	-	1.812.739	-
Indexatie	-	-	-	-	-
Rentelasten	- 137.742	- 137.772	- 82	- 137.854	- 112
Rente over winstdeel		-	-	-	-
Financieringslasten	- 137.742	- 137.772	- 82	- 137.854	- 112
Cashflow	476.199	468.729	82	468.811	- 7.388

Winst t/m 2022	465.000	Budget miv 2024	- 7.388
Verwerken resultaat 2023	-	Af: boekwaarde eind '23	- 11.199
Boekwaarde 1 januari '24	**- 11.199**	**Nog te verwachten winst**	**3.811**



VONDERMAN NOORDIJK

Beschrijving

Aan de zuidrand van de bebouwde kern van Noordijk ligt het plan Vonderman. In dit plan waren lange tijd nog 4 kavels beschikbaar. In 2021 (1) en 2022 (3) zijn deze kavels aan de kopers geleverd. Na de bouw van de woningen kan het plan woonrijp worden afgerond. We voorzien dat de uitvoering hiervan in 2024 – 2025 plaats vindt.

Toelichting financieel

Over het jaar 2023 is een klein verlies van € 2.000 verantwoord als correctie op eerder genomen tussentijdse winsten tot een bedrag van € 83.000. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2024 negatief € 151.000.

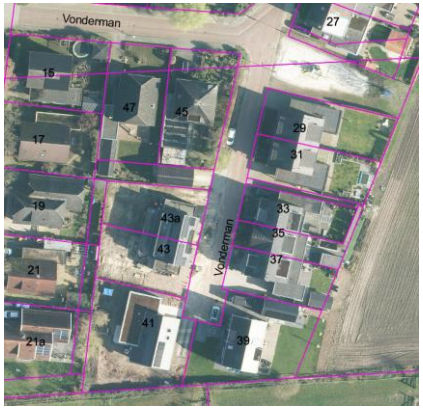
De kosten voor het woonrijp maken worden geraamd op bijna € 130.000. Na afronding resteert nog een beperkte winst van € 22.000.

Risico's

Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

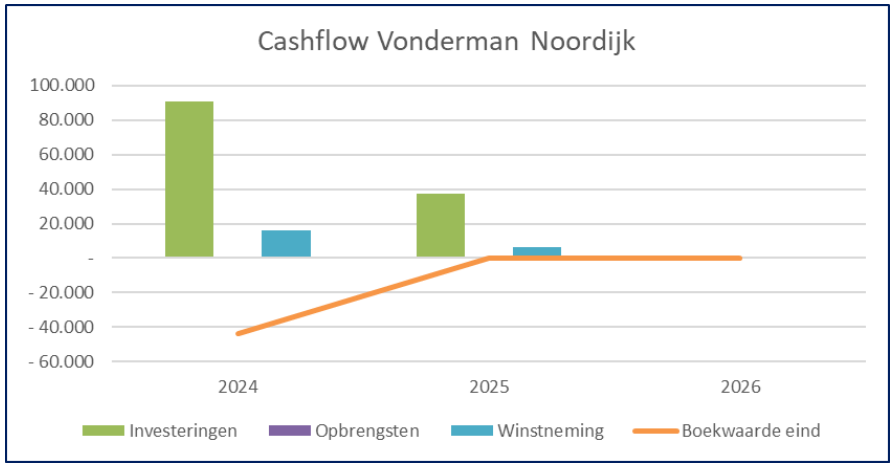
Woningen: 4 kavels, 2 voor vrijstaande en 2 voor 2^1 kap woningen (verkocht)





Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Vonderman Noordijk	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	-	-	-	-	-
Civiel	80.347	181.953	5.000	186.953	106.606
Plankosten	307.538	329.049	843	329.892	22.354
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	387.885	511.002	5.843	516.845	128.959
Verkoop	700.438	700.438	-	700.438	-
Overige opbrengsten	4.736	4.736	-	4.736	-
Opbrengsten	705.174	705.174	-	705.174	-
Indexatie	-	4.807	- 3.349	1.458	1.458
Rentelasten	85.703	84.245	- 604	83.641	- 2.062
Rente over winstdeel		2.555	- 2.436	119	119
Financieringslasten	85.703	91.607	- 6.389	85.218	- 484
Cashflow	231.586	102.565	546	103.111	- 128.475

Winst t/m 2022	83.000	Budget miv 2024	- 128.475
Verwerken resultaat 2023	- 2.000	Af: boekwaarde eind '23	- 150.586
Boekwaarde 1 januari '24	**- 150.586**	**Nog te verwachten winst**	**22.111**



OLLAND NOORD RIETMOLEN

Beschrijving

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

Toelichting financieel

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

Mede daardoor kon tot en met het jaar 2022 een winst van € 675.000 worden verantwoord, waarmee het eerdere verlies ruimschoots is gecompenseerd. Over 2023 bedraagt de winst naar rato van de voortgang € 14.000. De boekwaarde per 1 januari 2024 bedraagt negatief € 39.000. We verwachten dat de investeringen voor het woonrijp afronden van dit complex nog circa € 25.000 bedragen. Het begrote eindresultaat is dan nog € 14.000 positief.

Risico's

Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

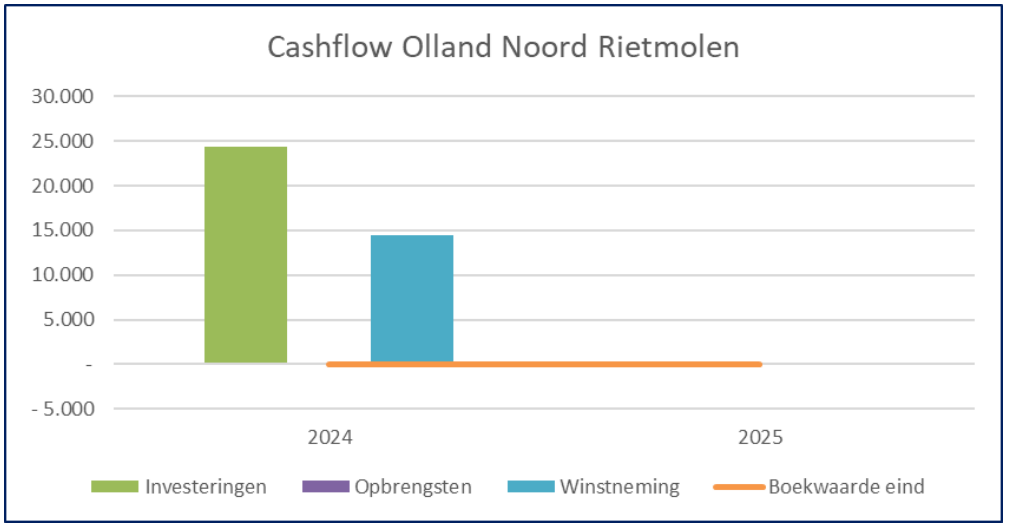
Programma

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





Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Olland Noord Rietmolen	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	78.134	78.134	-	78.134	-
Civiel	379.799	386.985	8.461	395.446	15.648
Plankosten	743.649	762.899	- 10.185	752.714	9.065
Afwaarderingen	- 310.000	- 310.000	-	- 310.000	-
Investering	891.582	918.018	- 1.724	916.294	24.712
Verkoop	1.913.182	1.913.182	-	1.913.182	-
Overige opbrengsten	1.750	1.750	-	1.750	-
Opbrengsten	1.914.932	1.914.932	-	1.914.932	-
Indexatie	-	-	-	-	-
Rentelasten	295.616	294.906	183	295.088	- 527
Rente over winstdeel		2.290	- 2.150	140	140
Financieringslasten	295.616	297.195	- 1.967	295.228	- 387
Cashflow	727.735	699.718	3.692	703.410	- 24.325
Winst t/m 2022	675.000		Budget miv 2024		- 24.325
Verwerken resultaat 2023	14.000		Af: boekwaarde eind '23		- 38.735
Boekwaarde 1 januari '24	**- 38.735**		**Nog te verwachten winst**		**14.410**



HONDELINKWEG NEEDE

Beschrijving

Dit betreft een nieuwbouwplan voor 21 woningen. De locatie is gelegen naast de voetbalvelden van SC Neede. De verkoop van kavels viel jarenlang enigszins tegen, maar vanaf 2018 is de marktsituatie verbeterd. De eind 2019 vastgestelde toetsingscriteria voor woningbouw boden extra ruimte voor plannen die in een aantoonbare behoefte voorzien. Dat heeft tot een herbeoordeling van dit plan geleid ten opzichte van de eerder voorgenomen visie om plancapaciteit terug te dringen.

Toelichting financieel

Naar aanleiding van de in 2017 vastgestelde Structuurvisie Wonen Neede is de verwachte opbrengst voor de 8 kavels op het middenterrein geschrapt. Totaal moest daarom afgelopen jaren voor € 1.070.000 verlies worden genomen. Uiteindelijk zijn de kavels toch verkocht ten behoeve van woningbouw.

Hierdoor is tot en met 2022 alsnog winst gerealiseerd tot een bedrag van € 732.000. Over 2023 is een winst van € 211.000 geboekt. Daarmee is het eerder genomen verlies nagenoeg gecompenseerd.

Het plan is nagenoeg afgerond. In 2024 zal de afrekening van het laatste deel woonrijp maken worden verwerkt. Het complex kan daarna administratief worden afgesloten. We verwachten dat dit bij benadering budgettair neutraal zal zijn.

Risico's

Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

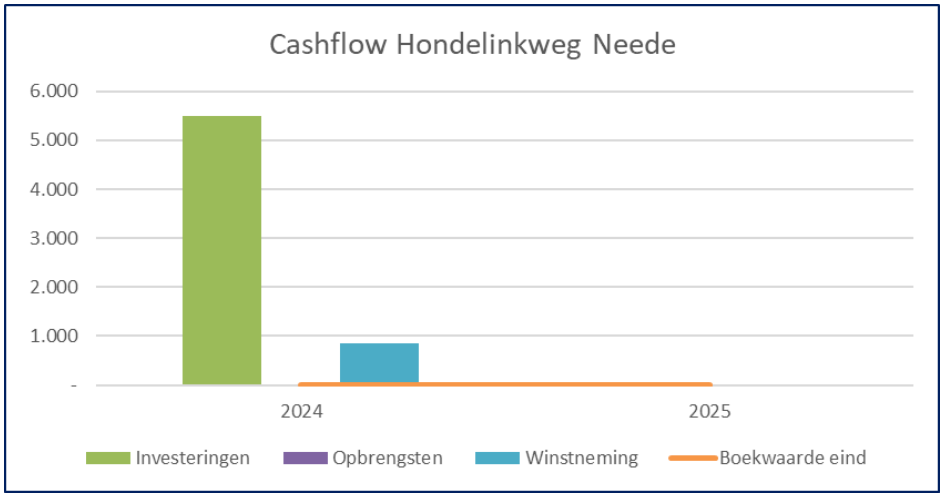
Woningen: het plan biedt ruimte aan 21 woningen.





Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Hondelinkweg Neede	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	556.962	558.765	197	558.962	2.000
Civiel	1.119.533	1.072.292	50.791	1.123.083	3.550
Plankosten	121.935	161.498	- 39.563	121.935	-
Afwaarderingen	- 1.070.000	- 1.070.000	-	- 1.070.000	-
Investering	728.431	722.554	11.426	733.981	5.550
Verkoop	2.108.090	2.108.090	-	2.108.090	-
Overige opbrengsten	78.502	78.502	-	78.502	-
Opbrengsten	2.186.592	2.186.592	-	2.186.592	-
Indexatie	-	4.543	- 4.543	-	-
Rentelasten	508.822	506.676	- 28	506.648	- 2.173
Rente over winstdeel		12.347	- 10.237	2.110	2.110
Financieringslasten	508.822	523.567	- 14.808	508.758	- 63
Cashflow	949.340	940.471	3.382	943.853	- 5.487

Winst t/m 2022	732.000	Budget miv 2024	- 5.487
Verwerken resultaat 2023	211.000	Af: boekwaarde eind '23	- 6.340
Boekwaarde 1 januari '24	**- 6.340**	**Nog te verwachten winst**	**853**



DE MOLLE HAARLO

Beschrijving

Op de locatie van het voormalige gemeenschapsgebouw De Molle aan de rand van de bebouwde kom in Haarlo is een kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld. Planologisch zijn 5 woningen mogelijk. Hiervan zijn er inmiddels 3 gerealiseerd.
De resterende 2 kavels aan Het Kossink bleken door de incourante ligging moeilijk verkoopbaar, waardoor voorrang is gegeven aan andere locaties in Haarlo. De betreffende gronden zullen we betrekken bij een mogelijke ontwikkeling van de naastgelegen voormalige horecalocatie.

Toelichting financieel

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

De boekwaarde per 1 januari 2024 bedraagt € 45.000 negatief. Per saldo verwachten we nog een zelfde bedrag uit te moeten geven voor de definitieve inrichting. We kunnen het complex naar verwachting bijna budgettair neutraal afsluiten.

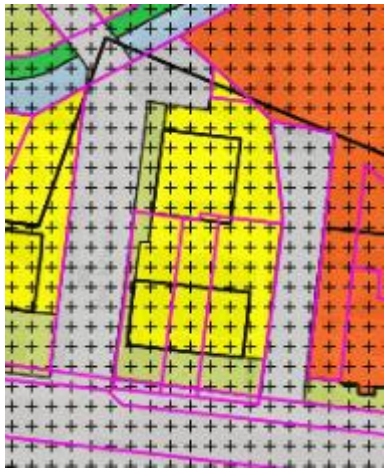
Risico's

Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

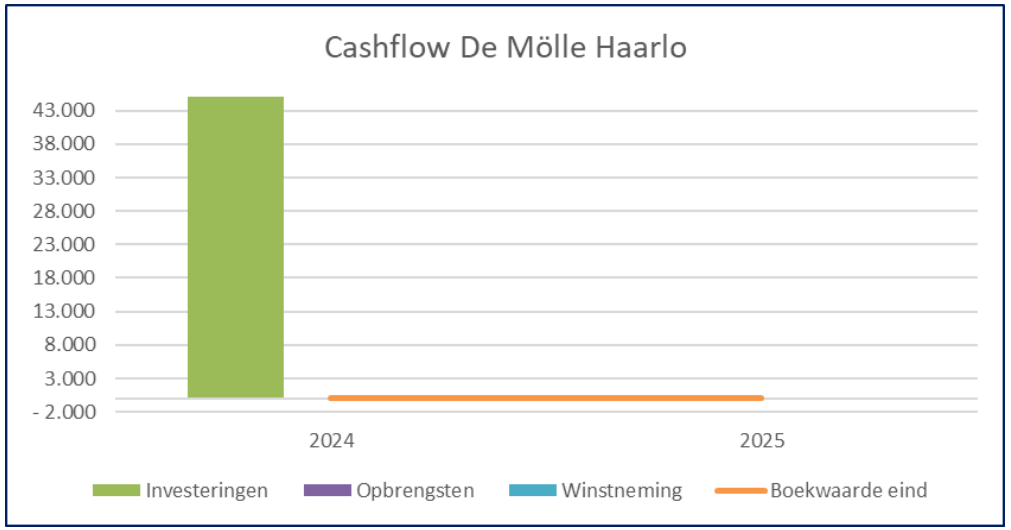
Woningen: in theorie zijn nog 2 kavels uitgeefbaar (2^1 kapwoning)





Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
De Mölle Haarlo	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	3.090	3.090	-	3.090	-
Civiel	40.817	81.936	2.056	83.992	43.175
Plankosten	32.869	35.369	125	35.494	2.625
Afwaarderingen	- 19.710	- 19.710	-	- 19.710	-
Investering	57.066	100.685	2.181	102.866	45.800
Verkoop	124.070	124.070	-	124.070	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	124.070	124.070	-	124.070	-
Indexatie	-	-	-	-	-
Rentelasten	21.670	21.670	- 423	21.247	- 423
Rente over winstdeel		-	- 30	- 30	- 30
Financieringslasten	21.670	21.670	- 453	21.217	- 453
Cashflow	45.333	1.714	- 1.728	- 13	- 45.347

Winst t/m 2022	3.000	Budget miv 2024	- 45.347
Verwerken resultaat 2023	- 3.000	Af: boekwaarde eind '23	- 45.333
Boekwaarde 1 januari '24	**- 45.333**	**Nog te verwachten verlies**	**- 13**



DE HEUVER GELSELAAR

Beschrijving

Aan de Dorpsstraat in Gelselaar ligt voormalige boerderij De Heuver. Deze karakteristieke locatie is jaren geleden verworven om planologisch ruimte te bieden voor nieuwbouw van woningen. De oorspronkelijke omvang van deze plannen is inmiddels flink teruggeschroefd. De boerderij is begin 2020 verkocht en is na een grondige restauratie getransformeerd tot 2 ruime woningen. Naast de boerderij is ruimte beschikbaar voor 3 vrijstaande woningen. Er is nog 1 kavel onbebouwd.

Toelichting financieel

Projecten waarbij bedrijfsverplaatsingen aan de orde zijn, zijn economisch vaak niet rendabel te exploiteren. Ook het beperken van de planomvang leidt tot financiële consequenties. Afgelopen jaren is het plan met € 1.115.000 afgewaardeerd.

De boekwaarde per 1 januari 2024 bedraagt nog € 18.000. In de begroting is voor het jaar 2024 een opbrengst van € 160.000 opgenomen voor de verkoop van de laatste kavel. De levering heeft inmiddels ook al plaatsgevonden. We verwachten nog ruim € 100.000 uitgaven voor civiele uitgaven en inrichting groene bufferstrook.

Over de laatste jaren is een winst van totaal € 63.000 geboekt. Per saldo resteert de komende jaren nog een winst van € 33.000. Het complex zal naar verwachting in 2025 kunnen worden afgesloten.

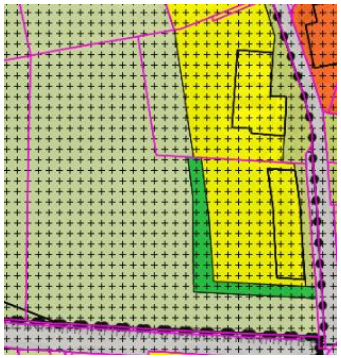
Risico's

Voor dit complex zijn geen specifieke risico's bekend.

Programma

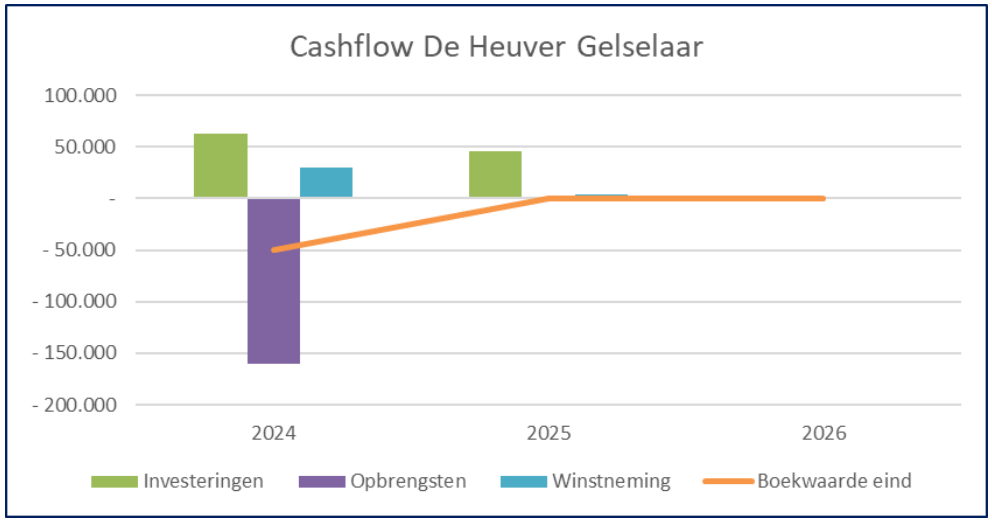
Woningen: de laatste van de 3 kavels voor vrijstaande woningen is in 2024 geleverd





Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
De Heuver Gelselaar	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	1.593.112	1.593.112	-	1.593.112	-
Civiel	123.781	221.694	- 10.539	211.155	87.374
Plankosten	120.421	147.473	- 7.000	140.473	20.052
Afwaarderingen	- 1.115.000	- 1.115.000	-	- 1.115.000	-
Investering	722.314	847.279	- 17.539	829.740	107.426
Verkoop	560.125	723.500	- 3.375	720.125	160.000
Overige opbrengsten	508.626	508.626	-	508.626	-
Opbrengsten	1.068.751	1.232.126	- 3.375	1.228.751	160.000
Indexatie	-	3.677	- 1.899	1.778	1.778
Rentelasten	301.028	298.817	1.353	300.170	- 858
Rente over winstdeel		1.721	- 1.184	537	537
Financieringslasten	301.028	304.215	- 1.730	302.485	1.457
Cashflow	45.409	80.632	15.894	96.526	51.117

Winst t/m 2022	51.000	Budget miv 2024	51.117
Verwerken resultaat 2023	12.000	Af: boekwaarde eind '23	17.591
Boekwaarde 1 januari '24	**17.591**	**Nog te verwachten winst**	**33.526**



LEUSINKBRINK RUURLO (Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan)

Beschrijving

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

Toelichting financieel

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

In de exploitatiebegroting resteert nu nog het afronden van het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan. De boekwaarde voor de gronden die de gemeente in deze plandelen bezit bedraagt per 31 december 2023 € 22.000 negatief. Het gaat daarbij om circa 2.100 m2 kavels voor 5 woningen, waarvoor de gemeente contractueel € 11,35 per m2 ontvangt. In de begroting houden we voorzichtigheidshalve rekening met kosten voor herstel van de openbare ruimte die niet op anderen verhaald kan worden.

We verwachten komende jaren nog een beperkte winst van € 8.000 te realiseren. Het complex kan – na de realisatie van de laatste 5 woningen – in 2025 worden afgesloten.

Risico's

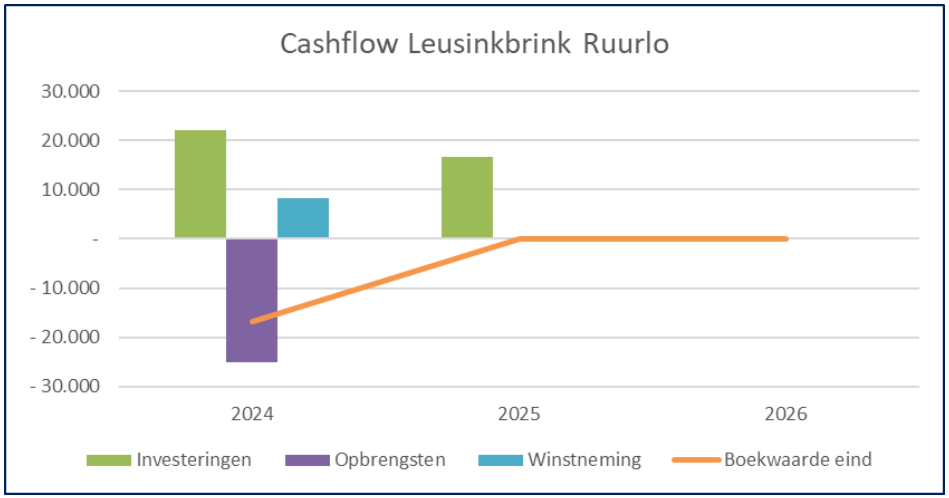
Door het bereiken van een minnelijk akkoord zijn de risico's sterk beperkt. Mogelijk kleven er nog wel fiscale consequenties aan. Dit risico schatten we in op circa € 50.000.

Programma

Woningen: in het Zoomgebied zijn eind 2023 nog 5 kavels beschikbaar (2x tweekapwoning en 3 rijwoningen).

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

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Leusinkbrink Ruurlo	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	334.133	334.133	-	334.133	-
Civiel	40.344	52.259	6.296	58.555	18.211
Plankosten	5.271.719	5.293.366	- 1.355	5.292.010	20.291
Afwaarderingen	- 250.000	- 250.000	-	- 250.000	-
Investering	5.396.197	5.429.758	4.941	5.434.699	38.502
Verkoop	4.245.969	4.269.101	0	4.269.101	23.131
Overige opbrengsten	2.634.808	2.635.916	851	2.636.767	1.959
Opbrengsten	6.880.778	6.905.017	851	6.905.868	25.090
Indexatie	-	1.086	- 436	650	650
Rentelasten	664.669	664.253	27	664.280	- 389
Rente over winstdeel		90	- 88	2	2
Financieringslasten	664.669	665.429	- 497	664.933	264
Cashflow	819.912	809.829	- 3.593	806.236	- 13.676
Winst t/m 2022	802.000		Budget miv 2024		- 13.676
Verwerken resultaat 2023	- 4.000		Af: boekwaarde eind '23		- 21.912
Boekwaarde 1 januari '24	**- 21.912**		**Nog te verwachten winst**		**8.236**



ELBRINK DE HEURE BORCULO

Beschrijving

Aan de westzijde van Borculo ligt de wijk Elbrink. Woningbouw binnen een deel van dit plan was tot enkele jaren terug niet mogelijk als gevolg van de milieucontour rond de voormalige rioolwaterzuivering. In 2021 is het bestemmingsplan herzien voor een beperkt deel dat juist buiten de contour lag. Hier konden 5 kavels worden gerealiseerd. De laatste kavel voor een vrijstaande woning is in 2024 geleverd.

Toelichting financieel

De boekwaarde eind 2023 bedraagt € 51.000 negatief; per saldo waren de opbrengsten uit kavelverkopen (€ 387.000) hoger dan de investeringen (€ 194.000) en de winstnemingen.

Het budget voor investeringen is per 2024 naar beneden bijgesteld als gevolg van de aanbestedingsresultaten voor het civiele werk. De werkelijke kosten vielen daarbij lager uit dan de oorspronkelijke begroting op basis van algemenere kengetallen.

In 2022 is € 40.000 winst verantwoord en in 2023 kon € 102.000 winst bijgeboekt worden. We verwachten de komende jaren nog € 140.000 winst te behalen, zodat de totale winst op dit complex € 282.000 bedraagt. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze winst relatief hoog uitvalt omdat in eerdere jaren (2013) gelet op de krimp een forse afwaardering op de grondposities voor plan Elbrink is verantwoord. We verwachten het complex in 2025 af te kunnen sluiten.

Risico's

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

Programma

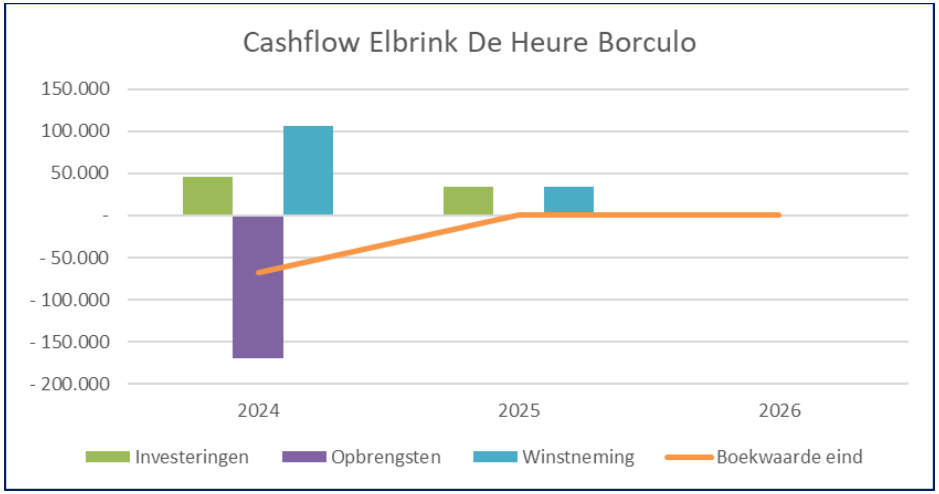
Woningen: 5 kavels, waarvan 4 tweekappers en 1 vrijstaande woning





Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Elbrink De Heure	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	45.000	45.000	-	45.000	-
Civiel	129.293	309.000	- 114.000	195.000	65.707
Plankosten	20.187	37.412	- 2.745	34.667	14.480
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	194.480	391.412	- 116.745	274.667	80.188
Verkoop	387.090	556.340	-	556.340	169.250
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	387.090	556.340	-	556.340	169.250
Indexatie	-	8.992	- 7.656	1.336	1.336
Rentelasten	- 742	- 4.301	- 747	- 5.049	- 4.307
Rente over winstdeel		4.095	- 991	3.104	3.104
Financieringslasten	- 742	8.786	- 9.394	- 608	133
Cashflow	193.352	156.142	126.139	282.281	88.929

Winst t/m 2022	40.000	Budget miv 2024	88.929
Verwerken resultaat 2023	102.000	Af: boekwaarde eind '23	- 51.352
Boekwaarde 1 januari '24	**- 51.352**	**Nog te verwachten winst**	**140.281**



ELBRINK LEENKAMER BORCULO

Beschrijving

Aan de westzijde van Borculo ligt de wijk Elbrink. Woningbouw binnen een deel van dit plan was tot enkele jaren terug niet mogelijk als gevolg van de milieucontour rond de voormalige rioolwaterzuivering. In 2023 is het bestemmingsplan herzien voor het deel dat binnen deze contour ligt, waarbij ook de geurzone en gebruiksmogelijkheden van de waterzuivering zijn gewijzigd. Er kunnen 13 kavels worden gerealiseerd. De uitgifte verloopt in fases. In de eerste helft van 2024 worden 6 kavels via loting verkocht.

Toelichting financieel

De boekwaarde eind 2023 bedraagt € 150.000. Voor een deel is deze ontstaan door de overheveling vanuit de post Materiële vaste activa (€ 69.000). Daarnaast zijn bouwrijp maak werkzaamheden uitgevoerd tot een bedrag van € 80.000.

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

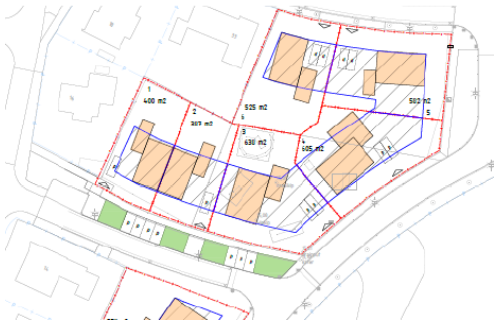
We ramen de opbrengsten voor de verkoop van 13 kavels op ruim € 1.850.000. Dit resulteert uiteindelijk in een verwachte winst van circa € 1.600.000. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze winst hoog uitvalt omdat in eerdere jaren (2013) gelet op de krimp een forse afwaardering op de grondposities voor plan Elbrink is verantwoord. We verwachten het complex eind 2026 af te kunnen sluiten.

Risico's

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

Programma

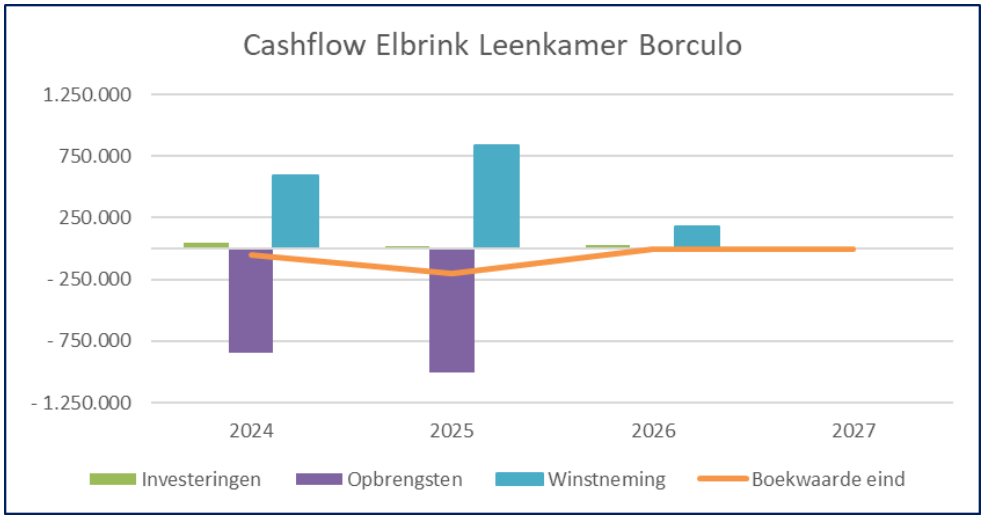
Woningen: 13 kavels, waarvan 4 tweekappers en 1 vrijstaande woning





Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Elbrink Leenkamer 13 kavels	1 jan 2023	1 jan 2023	wijziging	1 jan 2024	miv 2024
Aankoop	69.000	69.000	-	69.000	-
Civiel	80.020	157.500	212	157.712	77.692
Plankosten	1.287	22.500	- 2.500	20.000	18.713
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	150.307	249.000	- 2.288	246.712	96.405
Verkoop	-	1.852.525	-	1.852.525	1.852.525
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	-	1.852.525	-	1.852.525	1.852.525
Indexatie	-	3.869	- 1.097	2.772	2.772
Rentelasten	-	- 14.271	- 7.027	- 21.298	- 21.298
Rente over winstdeel		2.667	17.545	20.212	20.212
Financieringslasten	-	- 7.735	9.421	1.686	1.686
Cashflow	- 150.307	1.611.260	- 7.132	1.604.127	1.754.434

Winst t/m 2022	-	Budget miv 2024	1.754.434
Verwerken resultaat 2023	-	Af: boekwaarde eind '23	150.307
Boekwaarde 1 januari '24	**150.307**	**Nog te verwachten winst**	**1.604.127**



Begrippenlijst

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

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

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

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

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

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten)
De door het rijk vastgestelde regelgeving waaraan de begroting en de verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

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

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

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

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

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

Complex
Zie Grondexploitatiecomplex.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, commissie BBV, juli 2019
Notitie van de commissie BBV over de verschillende aspecten rond de verantwoording van grondexploitaties. De notitie bevat stellige uitspraken en richtlijnen die het kader vormen voor de wijze waarop de gemeentelijke begroting en verantwoording via de jaarrekening moeten zijn ingericht. In december 2023 is deze notitie herzien. De herziene notitie zullen we bij de eerstvolgende waardering voor de jaarrekening 2024 en actualisering van het MPG 2025 als kader hanteren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gemeente Berkelland

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