Bijlage Grondexploitaties 2021

Inhoud

Toelichting grondexploitaties Geldrop-Mierlo 2021

Overzicht reserves kostenverhaal 2021

Beoordeling weerstandsvermogen grondbedrijf 2021

Overzicht gronduitgiften 2021

Overzicht grondaankopen 2021

Cijfermatige overzichten grondexploitaties 2021
- Bouwgronden in exploitatie

Grondbeleid

Geldrop-Mierlo

Uitgangspunten

Hoewel de woonvisie nog maar recent is vastgesteld vragen de actuele marktomstandigheden mogelijk al weer om een update. De woningbouwplanning op gemeentelijke gronden vindt met name plaats in de projectgebieden Groot Luchen, Centrum West en het woningbouwplan bij het Strabrecht college. Voor het project Groot Luchen is voor twee plandelen de verkaveling definitief. Voor de overige gebieden zal de verkaveling in 2022 worden uitgewerkt.

Door de herfinanciering van de leningen in 2020 en de dalende rentes is het actuele rentepercentage voor de grondexploitaties 0,09%. De kostenindex voor de komende jaren is gecontinueerd op 2%. Alleen voor de komende twee jaren is de index verhoogd naar 4%. De opbrengstenindex is gecontinueerd op 0%.

Toelichting lopende grondexploitaties

Groot Luchen
De planvorming en gronduitgifte voor de grootste grondexploitatie stagneert door zienswijzen en bezwaar- en beroepsprocedures. Twee deelgebieden worden in 2022 bouwrijp gemaakt. Voor de andere gebieden worden in 2022 de stedenbouwkundige verkavelingen uitgewerkt. Ondanks de sterk gestegen grondprijzen is de totale winstverwachting voor Groot Luchen iets lager (€ 261.631,-), omdat de verwachte hoeveelheid uitgeefbare grond minder wordt. Er is namelijk meer openbare ruimte nodig voor parkeren, ontsluiting, waterberging en milieuafstanden. Dat betekent ook dat de kosten voor de openbare ruimte hoger worden, omdat er meer openbaar gebied ingericht moet worden. Verder wordt de kans groter dat de tijdelijke tiny houses over tien a vijftien jaar niet verplaatst kunnen worden. Ook dat betekent een lagere structurele grondopbrengst. Doordat een groter aandeel van het project is gerealiseerd, is er toch sprake van een beperkte tussentijdse winstneming van € 154.985,-.

Centrum West
De planvorming voor Centrum West wordt opgepakt in het verlengde van de ontwikkelingen in het omliggende gebied, die onderdeel uitmaken van het plangebied van de woningbouwimpuls. Het gaat dan om locaties zoals Stationsstraat 33, de herinvulling van de Prell, de herinvulling van de Van der Puttschool, Stationsstraat 66 en de ontwikkelingen op en rond het ziekenhuisterrein.

Woningbouw Strabrecht
Voor het woningbouwdeel bij het nieuwe Strabrecht college is een aangepast plan in voorbereiding. Hiervoor dient nog een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Vooralsnog geldt echter het uitgangspunt dat de boekwaarde moet worden terugverdiend.

Vast te stellen exploitaties

De nieuwe grondexploitaties die ter vaststelling worden aangeboden zijn:
- Bogardeind € 4.739.111,- (negatief)
- Genoenhuizerweg € 176.289,- (positief)

Voor Bogardeind is in 2021 een exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatietekort bedroeg € 4.200.619,-. Inmiddels zijn 7 woningen en een perceel grond in eigendom. Daarnaast lopen de gesprekken voor aanvullende aankopen. Er is inmiddels dan ook sprake van een actieve grondexploitatie voor dit in juni vastgestelde bestemmingsplan. Er is een markttechnische update voor de resterende aankopen opgesteld. Door de gestegen woningprijzen is het actuele exploitatietekort opgelopen naar het hierboven genoemde bedrag.

Voor locatie De Greef aan de Genoenhuizerweg is een stedenbouwkundig plan in voorbereiding. De eerste inschatting is dat een sluitende grondexploitatie voor dit gebied mogelijk kan zijn.

Resultaat 2021

Het resultaat in 2021 bestaat uit tussentijdse winstnemingen voor projecten waarvoor zowel kosten zijn gemaakt als verkopen hebben plaatsgevonden. Naast de reeds genoemde tussentijdse winstneming voor Groot Luchen gaat het nog om € 27.108,- aan overige tussentijdse winstnemingen. Dat betekent dat de winst in 2021 € 182.093,- bedraagt.

Reserve Grondexploitaties

De belangrijkste claims op de Reserve grondexploitaties hebben betrekking op de woningbouwimpuls en het project Bogardeind dat daar ook onderdeel van uitmaakt. Daarnaast is er een claim voor de fondsafdrachten die t/m 2026 nog ten laste van de lopende grondexploitaties moet worden gebracht. Tenslotte is het van belang dat er afwaarderingen zijn doorgevoerd voor gemaakte plankosten die niet verhaald kunnen worden op derden. Ook heeft een afwaardering plaatsgevonden op één van de locaties die in het verleden is gekocht, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan en grondexploitatie zijn vastgesteld. De genoemde afwaarderingen zijn ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht. Na alle mutaties en correcties resteert er een saldo van € 6.457.220,-.

Verloop Reserve Grondexploitaties	
Saldo 31 december 2020	**15.906.066**
Bij: resultaat Grondbedrijf 2020	154.510
Bij: eerdere tussentijdse winstnemingen	357.622
Saldo na besluitvorming 2020	**16.418.198**
Af: Storting in verliesvoorziening lopende grondexploitaties Emopad en Rielsepark	-6.835
Af: Storting in voorziening afgesloten complexen	-20.601
Af: voorlopige aanslag VPB 2021	-29.520
Af: verliesvoorziening t.b.v. woning Bogardeind 95, Bogardeind 95B en Bogardeind 109	-583.169
Bij: Terugstorting voorfinanciering kapitaalslast Bovenwijkse Voorzieningen 2020	82.750
Saldo 31 december 2021	**15.860.823**
Bij: resultaat Grondbedrijf 2021	0
Bij: saldo fonds Bovenwijkse Voorzieningen na resultaatbestemming 2021 / terugstorting deel van de voorfinanciering kapitaallasten	456.840
Af: Claim stortingen reserves kostenverhaal (stortingen reserves 2022-2026)	-2.803.360
Af: Claim t.b.v. cofinanciering woningbouwimpuls	-4.221.492
Af: Claim t.b.v. Bogardeind	-3.708.398
Bij: cofinanciering Bogardeind via claim woningbouwimpuls	1.562.752
Af: afwaardering Goorstraat / Sluisstraat	-103.358
Af: Voorziening plankosten De Jonkvrouw	-278.922
Af: afwaardering geactiveerde plankosten	-307.665
Saldo na besluitvorming jaarrekening	**6.457.220**

Reserve tussentijdse winstnemingen

De fondsafdrachten van gemeentelijke projecten worden ten laste van deze Reserve gebracht. Daarnaast worden de tussentijdse resultaten van lopende projecten verwerkt via deze reserve. Na de boekingen in 2021 resteert er een saldo van € 1.939.615,-.

Verloop Reserve Tussentijdse winstnemingen	
Saldo per 1 januari 2021	2.600.553
Bij: resultaatbestemming tussentijdse winstneming Grondbedrijf 2020	243.104
Af: afdracht fondsen 2020	-58.060
Af: eerdere tussentijdse winstnemingen afgesloten complexen 2020	-357.622
Bij: terugstorting voorfinanciering fondsen afgesloten complexen	0
Saldo per 31 december 2021	**2.427.975**
Bij: Resultaat tussentijdse winstneming 2021	182.093
Af: eerdere tussentijdse winstneming (correctie)	0
Af: Stortingen in voorziening Bovenwijks o.b.v. verkopen 2021	314.340
Af: Stortingen in Leefbaarheidsfonds o.b.v. verkopen 2021	173.970
Af: Stortingen in Reserve Herstructurering Woongebieden o.b.v. verkopen 2021	86.985
Af: Stortingen in Reserve Herstructurering Bedrijventerreinen o.b.v. verkopen 2021	4.670
Af: Stortingen in Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling o.b.v. verkopen 2021	90.488
Saldo na resultaatbestemming 2021	**1.939.615**

Verliesvoorziening

Er zijn twee lopende projecten met een verwacht verlies en dat zijn Emopad en Rielsepark. Voor de beide projecten gezamenlijk wordt rekening gehouden met een verlies van € 211.603,-. Daarnaast is voor het project Bogardeind een verliesvoorziening getroffen ter grootte van de boekwaarde van de aangekochte panden per 31 december 2021. Dit is een bedrag van € 1.024.597,-.

Verloop verliesvoorziening lopende grondexploitaties 2021	
Saldo per 1 januari 2021	200.752
Bij: rentebijschrijving a 2,0%:	4.016
Beschikbaar per 31 december 2021:	**204.768**
Benodigd	
Contante waarde te verwachten exploitatietekorten:	
Emopad	51.483
Rielsepark	160.120
Bogardeind 91, 95, 95A, 95B en 109	1.030.713
Totaal benodigd per 31 december 2021	**1.242.316**
Onttrekking uit Reserve grondexploitaties t.b.v. Emopad en Rielsepark	**6.835**
Onttrekking uit Reserve grondexploitaties t.b.v. Bogardeind 95, 95B en 109	**583.169**
Onttrekking uit Reserve herstructurering woongebieden t.b.v. Bogardeind 91 en 95A	**447.544**

Voorziening afgesloten complexen

Voor projecten die zijn afgerond dient soms nog rekening te worden gehouden met kosten die later nog gemaakt moeten worden. Daarvoor is een afzonderlijke voorziening beschikbaar. Het gaat om een bedrag van € 50.000,-.

Verloop voorziening afgesloten complexen 2021	
Saldo per 1 januari 2021	113.000
Af: uitgaven in 2021 voor reeds afgesloten plannen (De Bron):	-55.344
Af: uitgaven in 2021 voor reeds afgesloten plannen (Ellenaar):	-28.257
Beschikbaar per 31 december 2021:	**29.399**
Benodigd t.b.v. afgesloten plannen	
Barrier bijdrage ontsluiting	50.000
Totaal benodigd per 31 december 2021	**50.000**
Onttrekking uit reserve grondexploitaties	**20.601**

Weerstandsvermogen

Ook dit jaar zijn de risico's voor de gemeentelijke projecten weer in beeld gebracht. Er wordt dan gekeken naar de marktrisico's waarbij de gronduitgifte kan vertragen of de grondprijzen kunnen dalen. Ook wordt gekeken naar specifieke risico's per project. Daarnaast is dit jaar ook naar de risico's voor de projecten van de woningbouwimpuls gekeken. Daarbij is gekeken naar het risico dat het aantal woningen niet gehaald wordt, dat het aantal betaalbare woningen niet gehaald wordt en naar het risico dat het exploitatietekort uiteindelijk hoger wordt. Op dit moment is er nog voldoende tijd om op de risico's te kunnen anticiperen binnen het projectgebied van de woningbouwimpuls. De in totaal benodigde weerstandscapaciteit om de risico's voor de gemeentelijke projecten en de projecten voor de woningbouwimpuls op te kunnen vangen bedraagt ruim € 7,9 miljoen. Het totaal van de Reserve grondexploitaties en de reserve tussentijdse winstneming bedraagt bijna € 8,4 miljoen. Dat betekent een weerstandsvermogen van 106%. Op basis van het huidige beleid betekent dit dat er geen maatregelen nodig zijn en dat de aankoopbevoegdheid van het college € 2,5 miljoen bedraagt.

Meerjarenperspectief

De belangrijkste projecten met een winstverwachting zijn Groot Luchen en Centrum West. Deze kunnen naar verwachting in 2026 worden afgesloten met een winstverwachting van respectievelijk ongeveer € 5,0 miljoen en ruim € 6,8 miljoen. De overige ruim vier miljoen aan verwachte winsten zal naar verachting ook voor 2027 gerealiseerd kunnen worden.

Meerjarenperspectief op basis van netto contante waarde

Plan	verleden	2022	2023	2024	2025	2026
Dorpsstraat/Johannes	90.627	135.839				
Spaarpot-Zuid	1.701.344		1.690.665			
Rielsepark			-160.120			
Emopad			-51.483			
Strabrecht				9.584		
Waleweinlaan					342.630	
Kavels Loeswijk					646.553	
Talingstraat	1.197.253					712.985
Groot Luchen	4.110.519					5.007.374
Vesperstraat/De Waag						45.058
Linze						46.345
Luchen weteringpark						94.526
Centrum West						6.810.212
Bisschop van Mierlostraat						724.343

Materiële Vaste Activa

Voor locaties die in het verleden zijn gekocht maar waarvoor nog geen concrete plannen bestaan moet jaarlijks worden beoordeeld of ze moeten worden afgewaardeerd. Dat is in 2021 alleen aan de orde voor het voormalige garagebedrijf aan de Goorstraat/Sluisstraat. Het bedrag van ruim € 100.000,- is ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht.

Geactiveerde plankosten

Jaarlijks moet beoordeeld worden of de geactiveerde plankosten gedekt kunnen worden uit de te ontvangen bijdrage van de initiatiefnemers. Bij plannen waarvoor dat niet mogelijk is, zal een afboeking van een deel van de geactiveerde plankosten nodig zijn. De eerste afspraken over het plan De Jonkvrouw dateren uit 2008. Op dat moment was overeengekomen dat de woningcorporatie geen vergoeding verschuldigd was voor de gemeentelijke plankosten. Ze moesten t.b.v. de subsidie echter wel geadministreerd worden. Mogelijk kan slechts een deel van de geactiveerde kosten gedekt worden uit de subsidie waardoor een voorziening van bijna € 280.000,- wordt getroffen. Daarnaast bedragen de geactiveerde plankosten voor Mierlo-oost (over de afgelopen vier jaar) ongeveer € 165.000,-. Voor overige plannen waarvoor meer kosten zijn gemaakt dan vergoedingen zijn of zullen worden ontvangen dient nog ruim € 140.000,- als verlies te worden genomen. Hoewel het geen projecten zijn op gemeentelijke gronden wordt voor alle drie de genoemde bedragen voorgesteld om deze ten laste van de Reserve grondexploitaties te brengen.

Overzicht fondsen nota kostenverhaal 2015

Op 9 maart 2015 is de huidige nota kostenverhaal vastgesteld. Hieronder wordt weergegeven welke stortingen op basis van anterieure overeenkomsten en gemeentelijke projecten hebben plaatsgevonden.

	31-12-2020	anterieur	Gronden gemeente	Onttrekking	31-12-2021	claims	Ruimte
Bovenwijks	€ 0	€142.500	€314.340	€456.840	€0	€0	€0
Leefbaarheid	€1.565.435	€58.110	€173.970	€0	€1.797.515	€1.565.435	€ 232.080
Herstructurering Woongebieden	€474.450	€41.038	€86.985	€447.544	€67.944	€26.906	€ 128.023
Herstructurering Bedrijven	€46.564	€0	€4.670	€20.000	€31.234	€ 26.564	€4.670
Ruimtelijke ontwikkeling	€556.620	€41.038	€90.488	€0	€688.146	€ 556.620	€ 131.526

Het actuele tekort c.q. de resterende voorfinanciering voor Bovenwijkse Voorzieningen ten laste van de Reserve grondexploitaties bedraagt € 4.618.160,-. In het kader van de meerjarenbegroting zal worden voorgesteld om de helft van de eerder geplande voorfinanciering van € 6.986.343,-, zijnde € 3.493.171,-, via het activiteitenplan her te financieren.

Beoordeling Weerstandsvermogen 2021

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 uw 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 grond-exploitaties. 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. 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 ook rekening moet worden gehouden met de risico's die zijn verbonden aan de projectlocaties die onderdeel uit maken van het plangebied van de woningbouwimpuls centrum Geldrop. Dat betekent dat een goede monitoring in de komende jaren belangrijk blijft.

Op dit moment bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente Geldrop-Mierlo € 8.396.835,-. De stand van de reserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2022 namelijk € 6.457.220,- en die van de reserve tussentijdse winstneming bedraagt € 1.939.615,-. De kapitalisatie van de projectspecifieke risico's bedraagt circa € 2.052.829,-. De kapitalisatie van de marktgerelateerde risico's (portefeuillebrede fluctuaties in de parameters) bedraagt circa € 5.485.769,-. Het risico voor de subsidieaanvraag van de woningbouwimpuls is in dit stadium berekend op €375.349,-. De totaal benodigde weerstandscapaciteit bedraagt daarmee circa € 7.913.947,-. Dat betekent dat het weerstandsvermogen van de gemeente Geldrop-Mierlo 106% bedraagt.

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%-

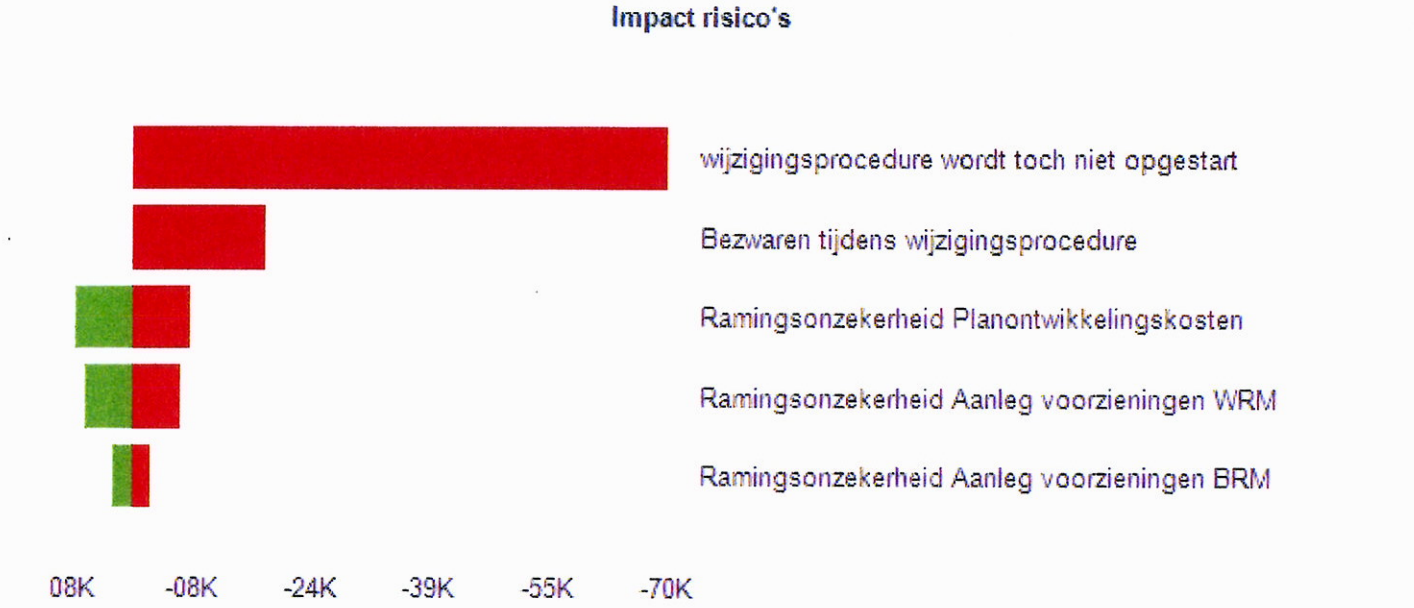
betrouwbaarheidsinterval' benoemd. Met een zekerheid van 84% kan worden gesteld dat het resultaat van de exploitatie niet onder die grens zal uitkomen. Hoewel hiermee niet alle risico's volledig gedekt zijn, is het gebruikelijk om van de genoemde grens (die overeenkomt met een afwijking van 1 standaarddeviatie) 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.

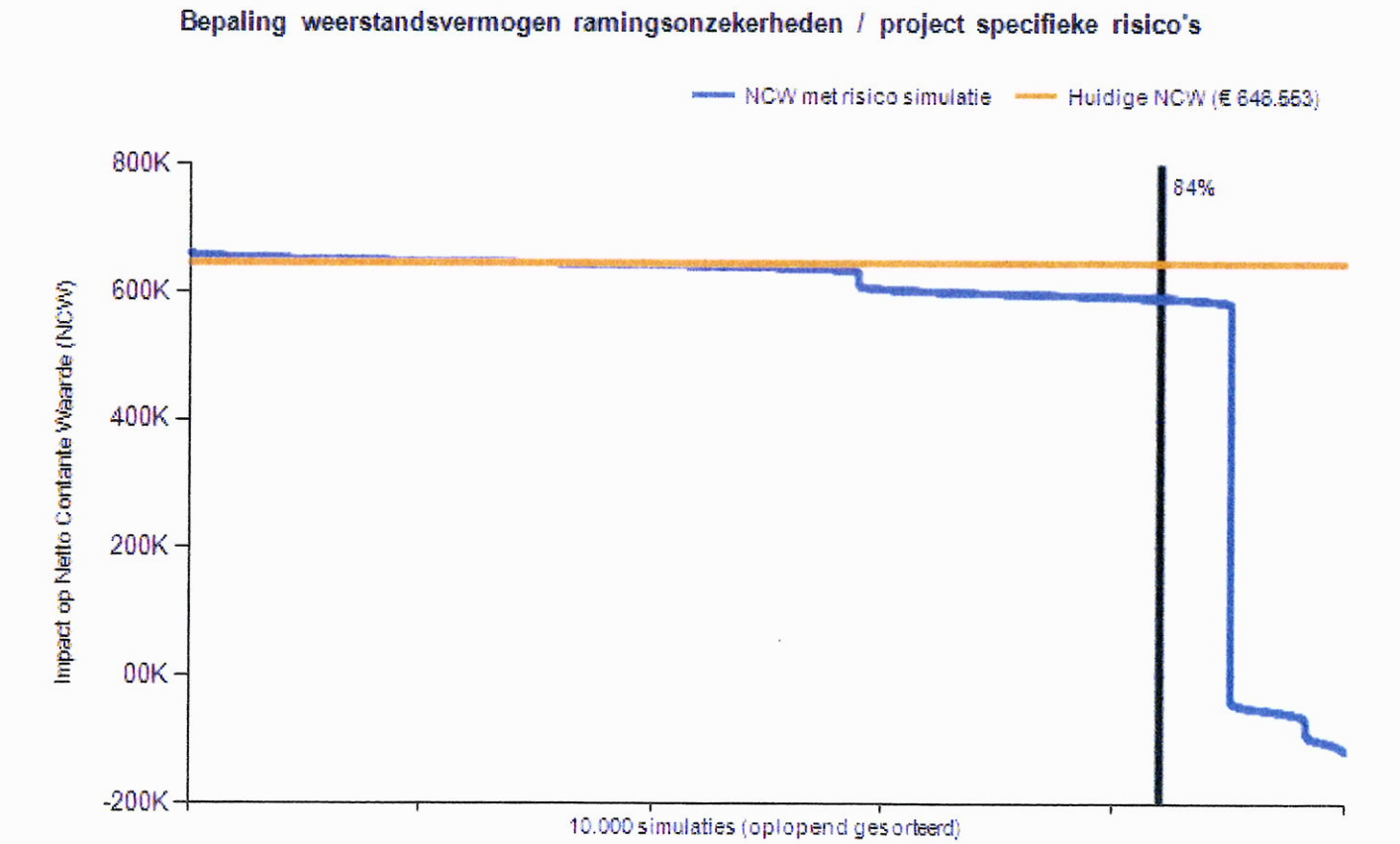
De belangrijkste gegevens (ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval, benodigde weerstandscapaciteit en diagram) worden hieronder per project weergegeven.

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 646.553 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 55.243 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 591.310 positief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

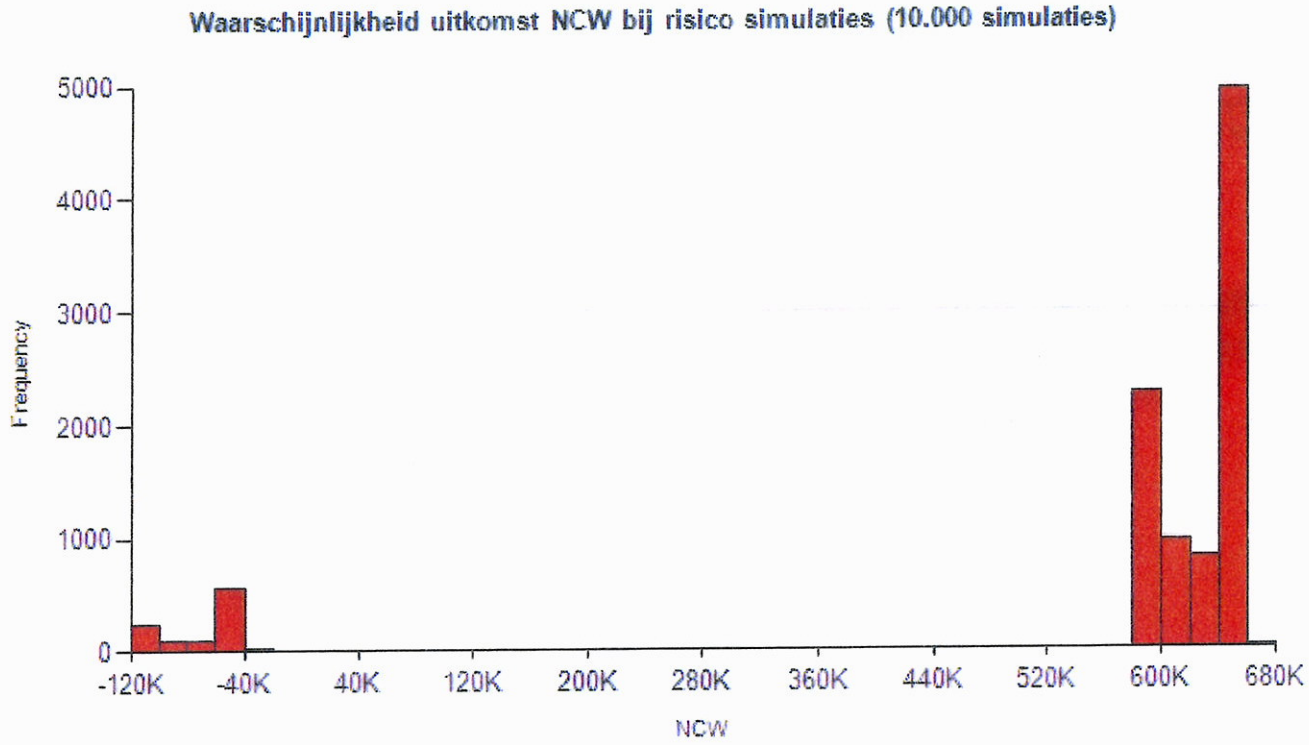
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Diverse kavels Loeswijk.



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.

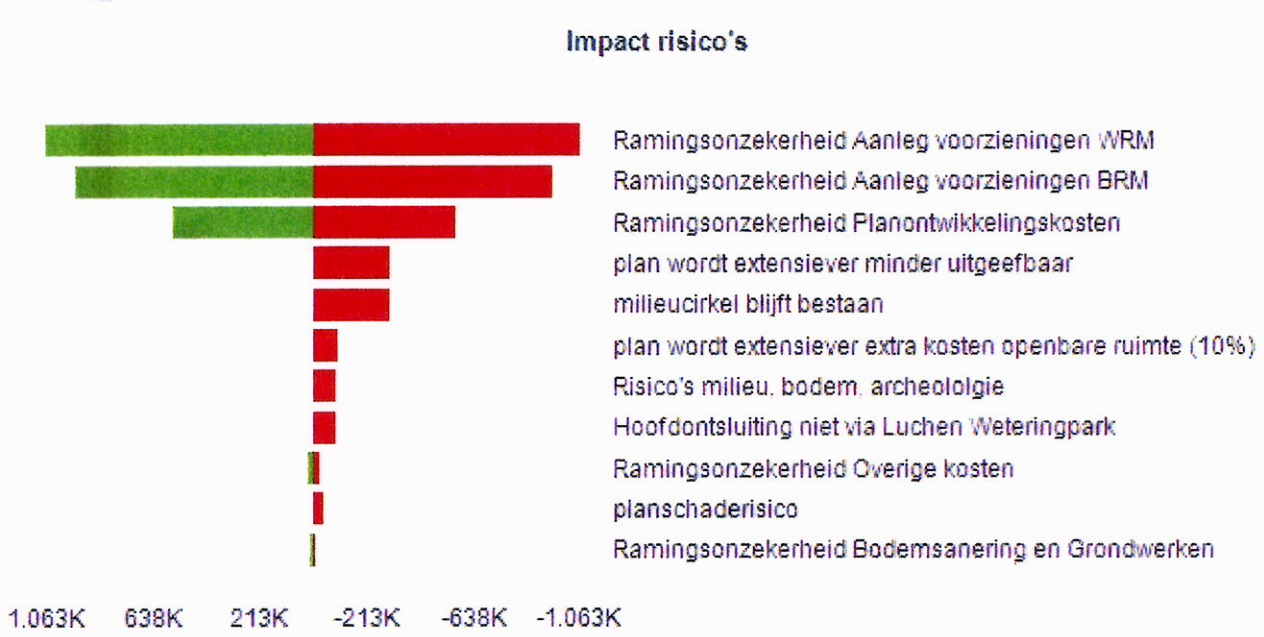


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

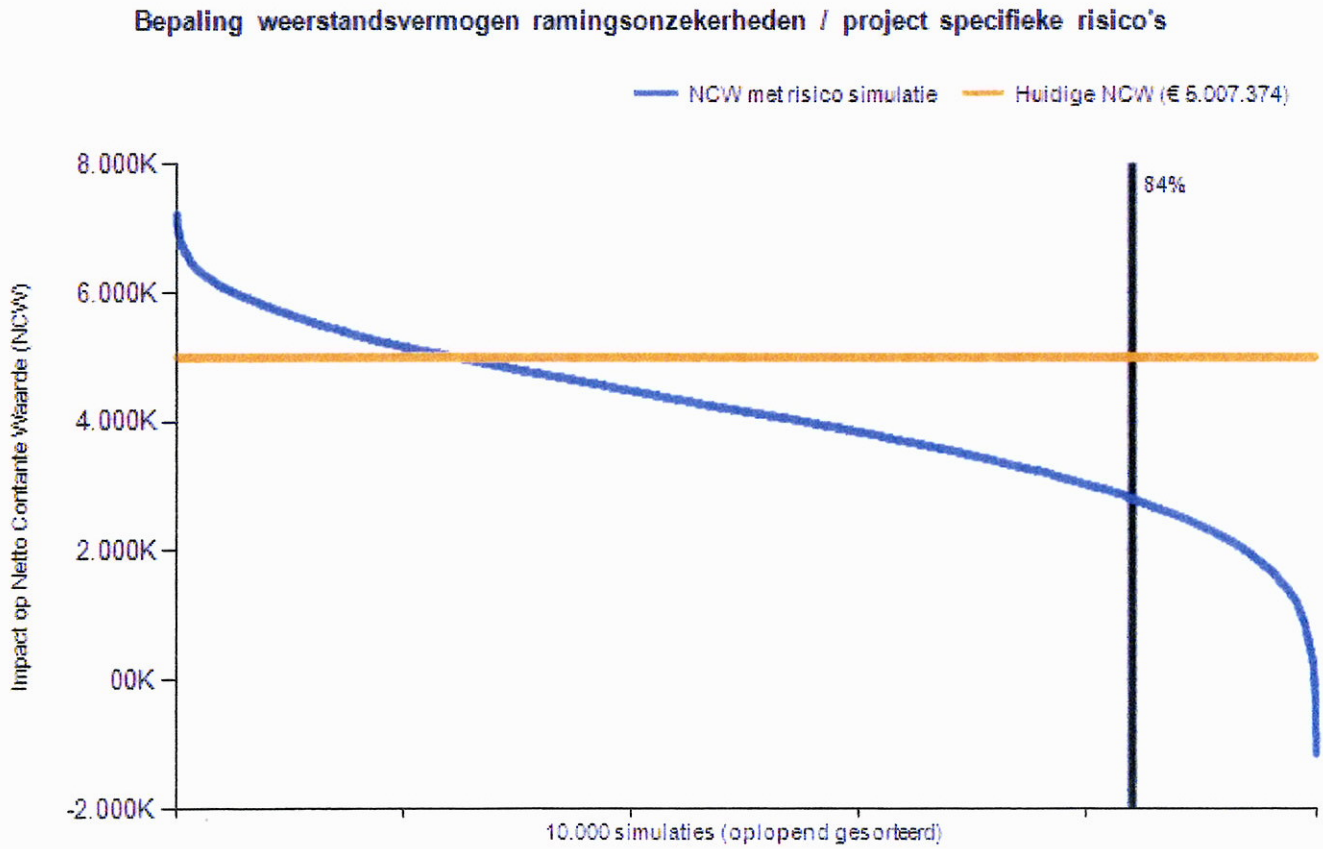


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 5.007.374 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 2.203.374 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 2.804.000 positief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

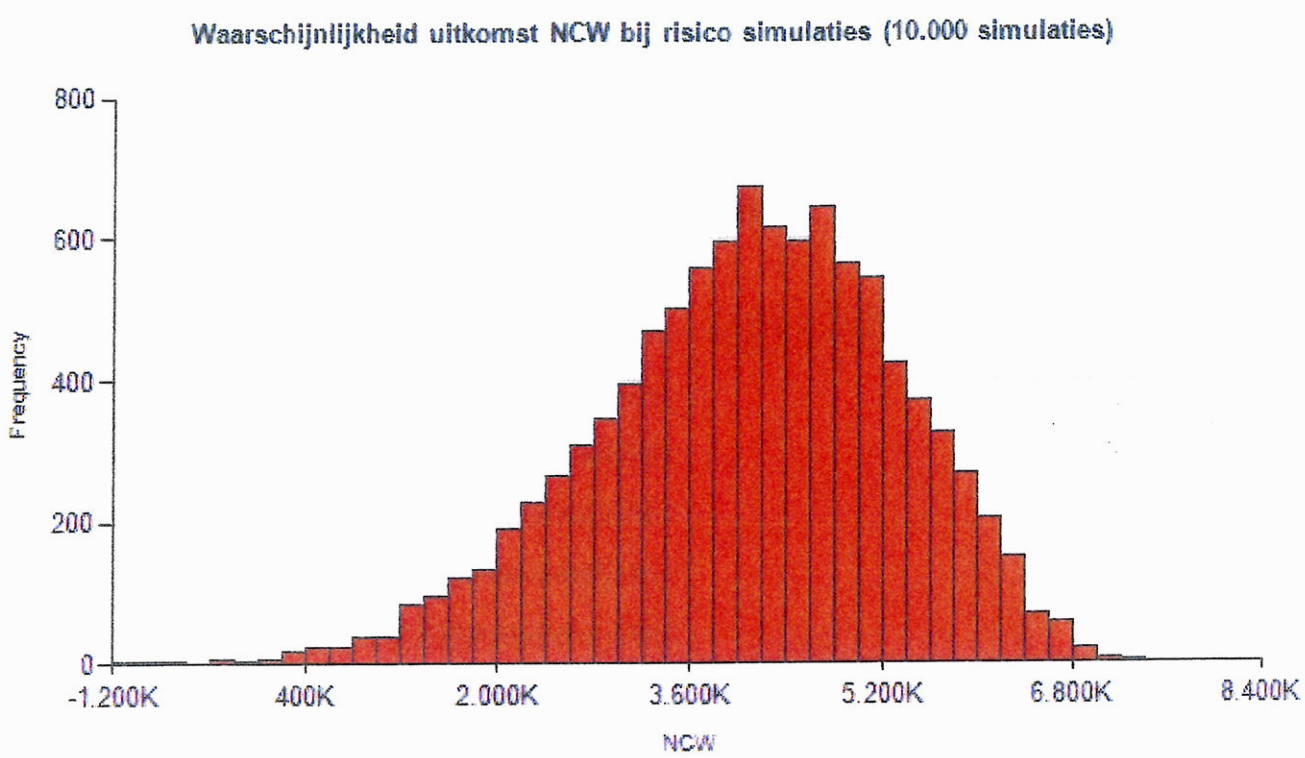
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Groot Luchen.



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

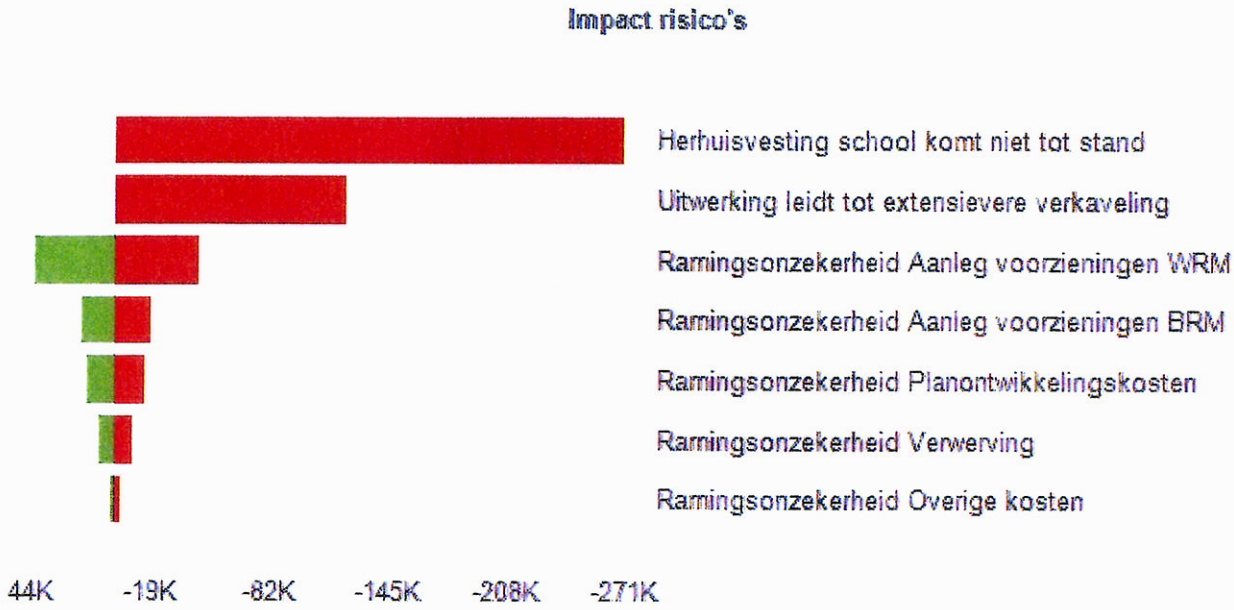


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

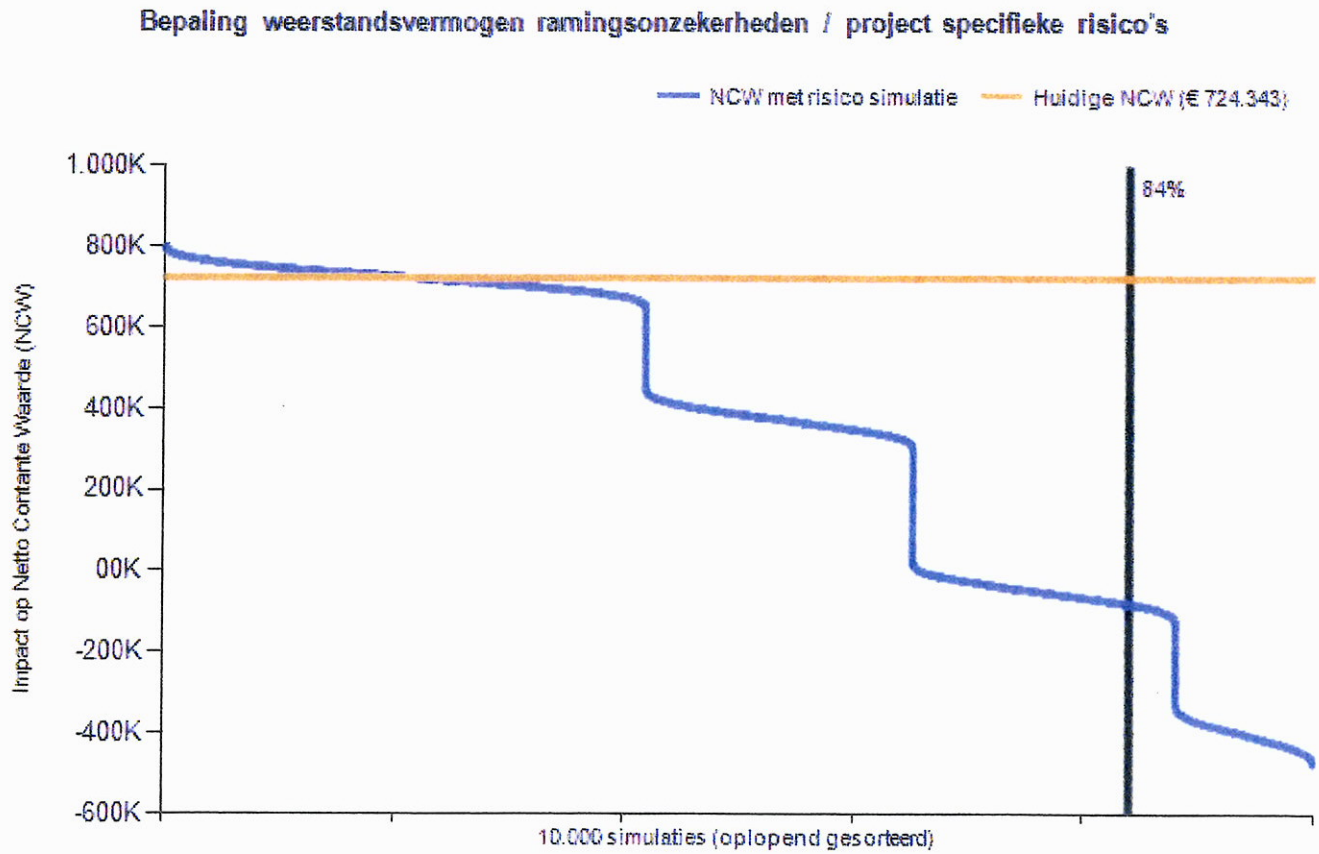


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 724.343 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 803.391 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 79.049 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 79.049.

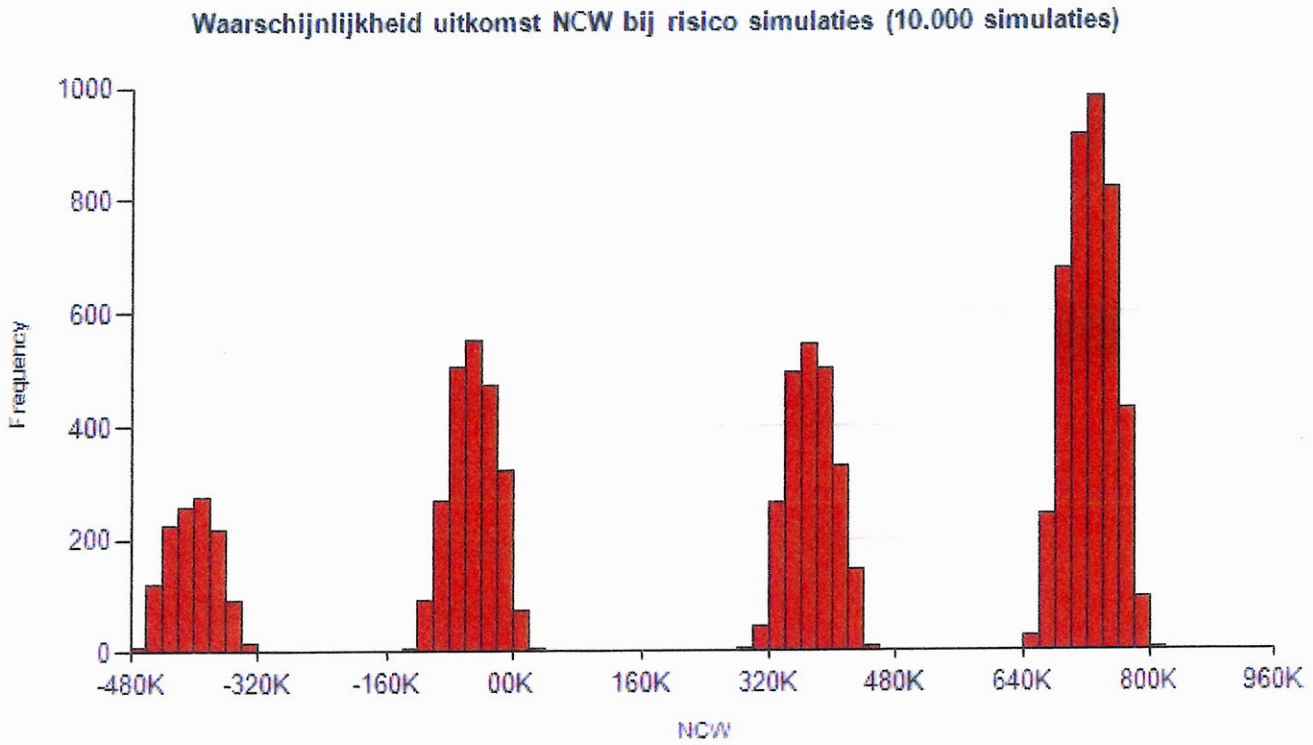
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Bisschop van Mierlostraat.



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.

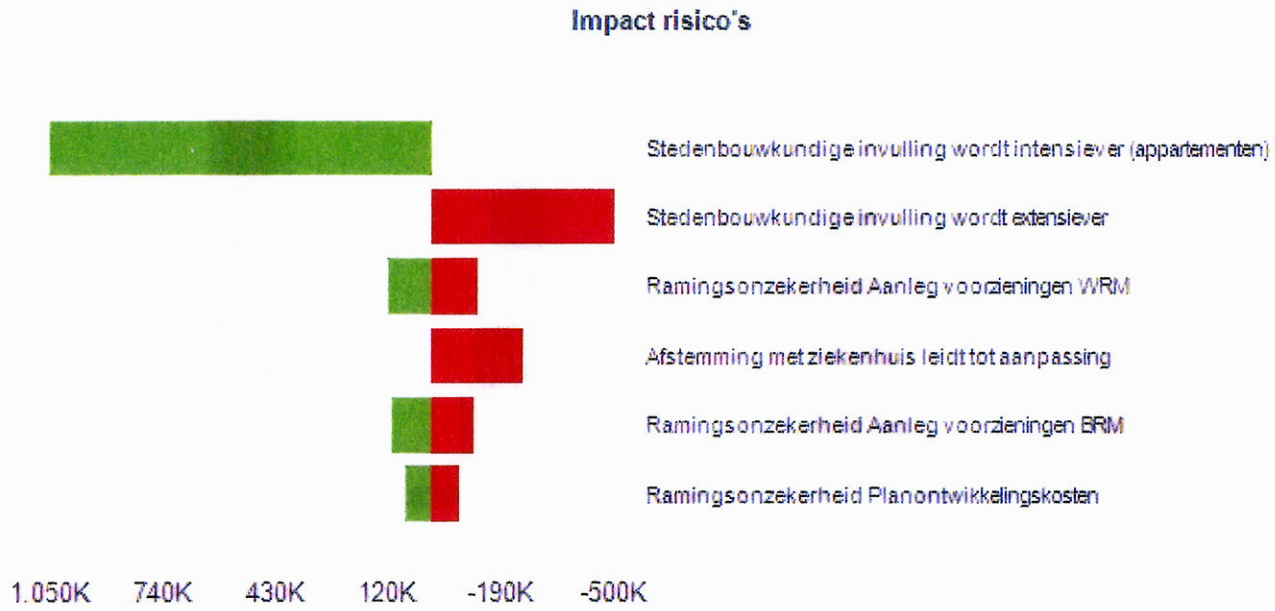


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

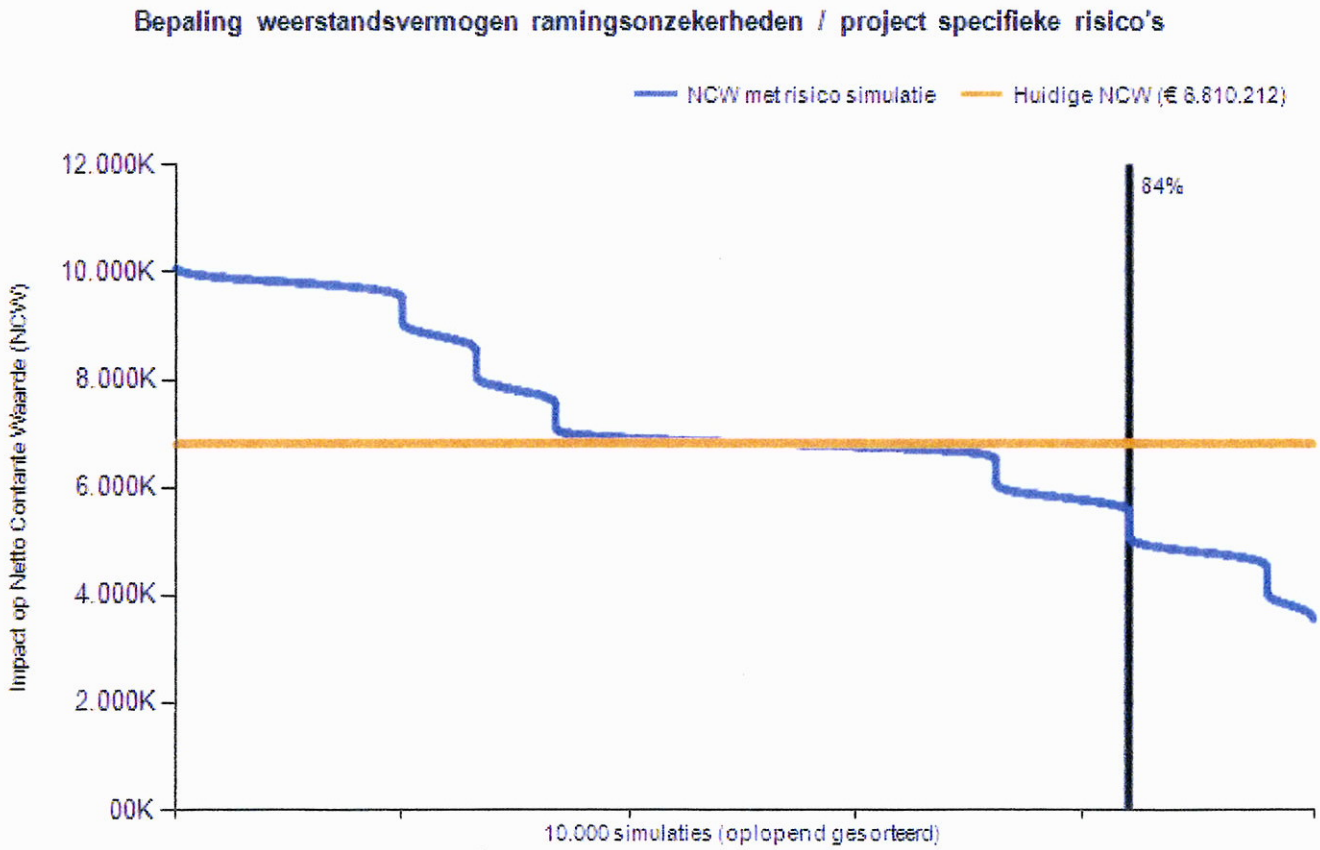


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 6.810.212 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 1.265.344 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 5.544.868 positief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

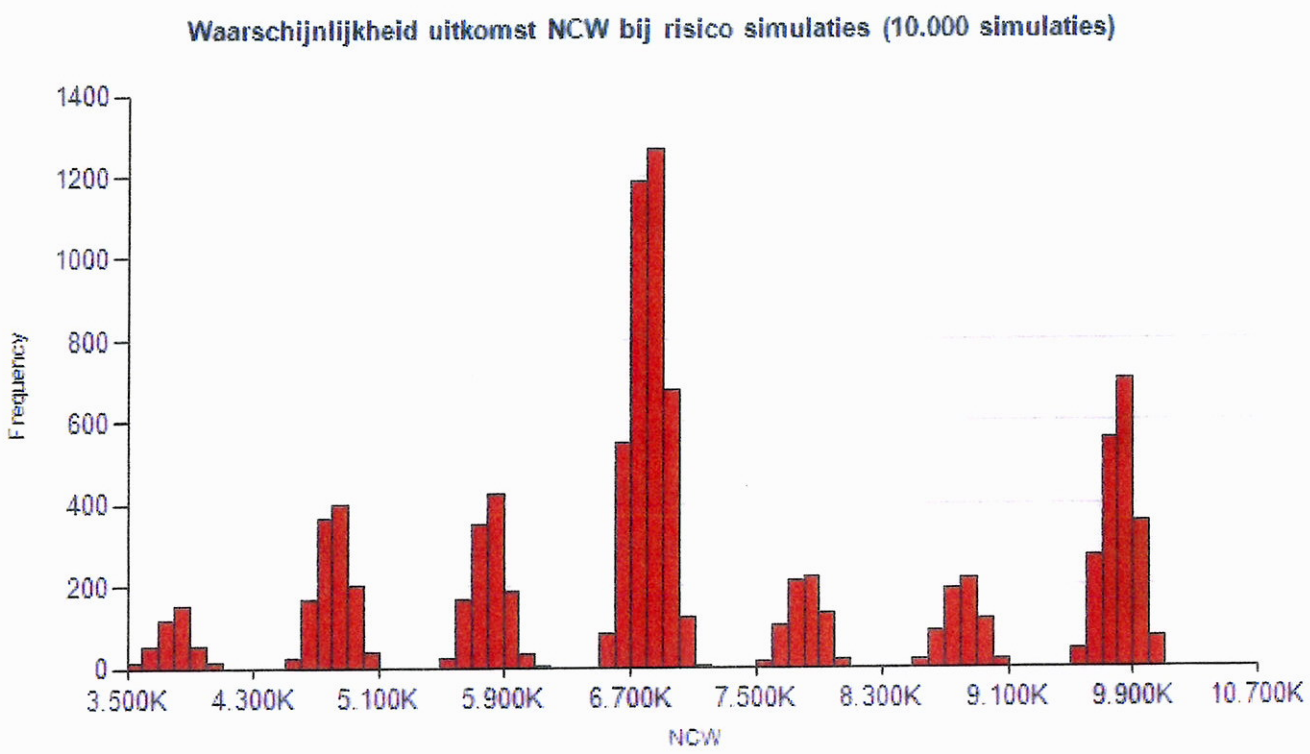
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Centrum West.



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.

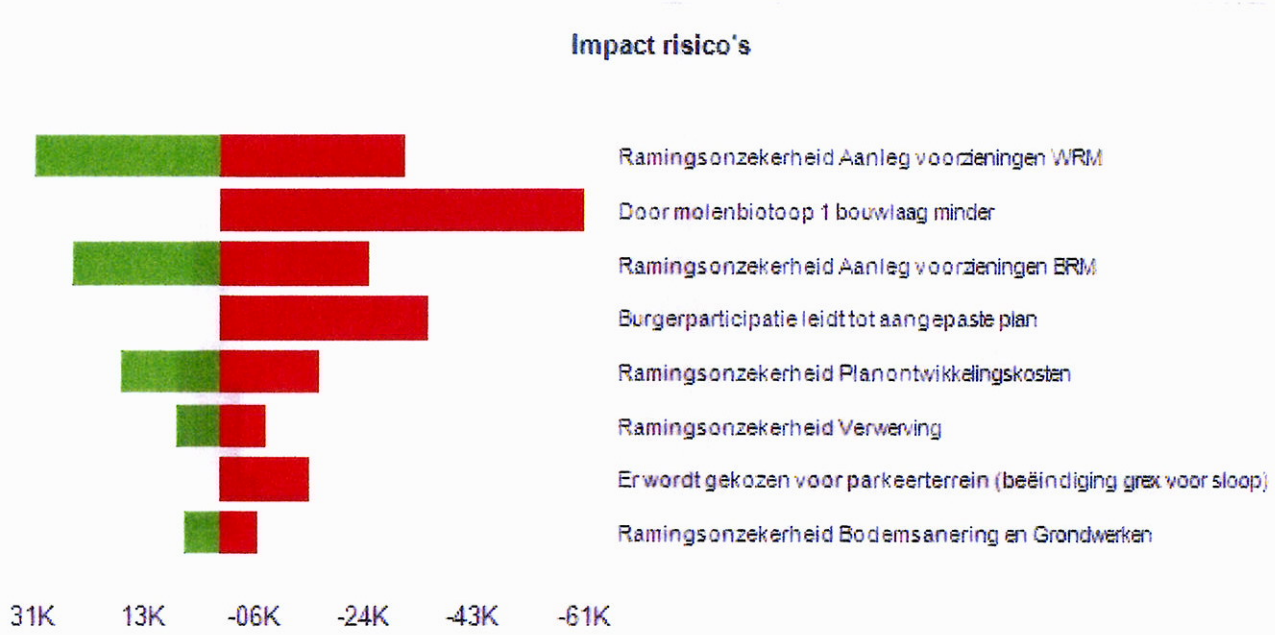


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

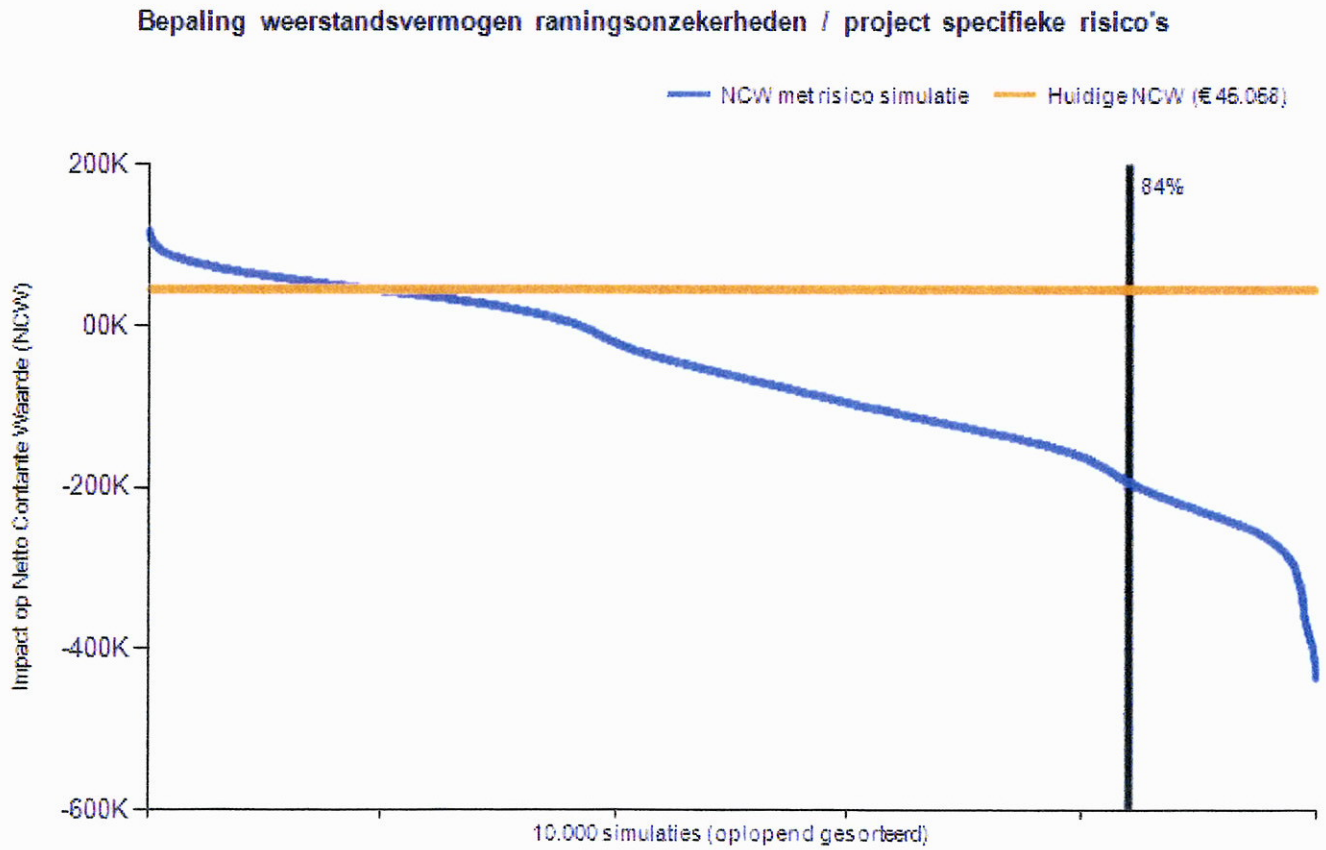


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 45.058 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 238.298 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 193.240 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 193.240.

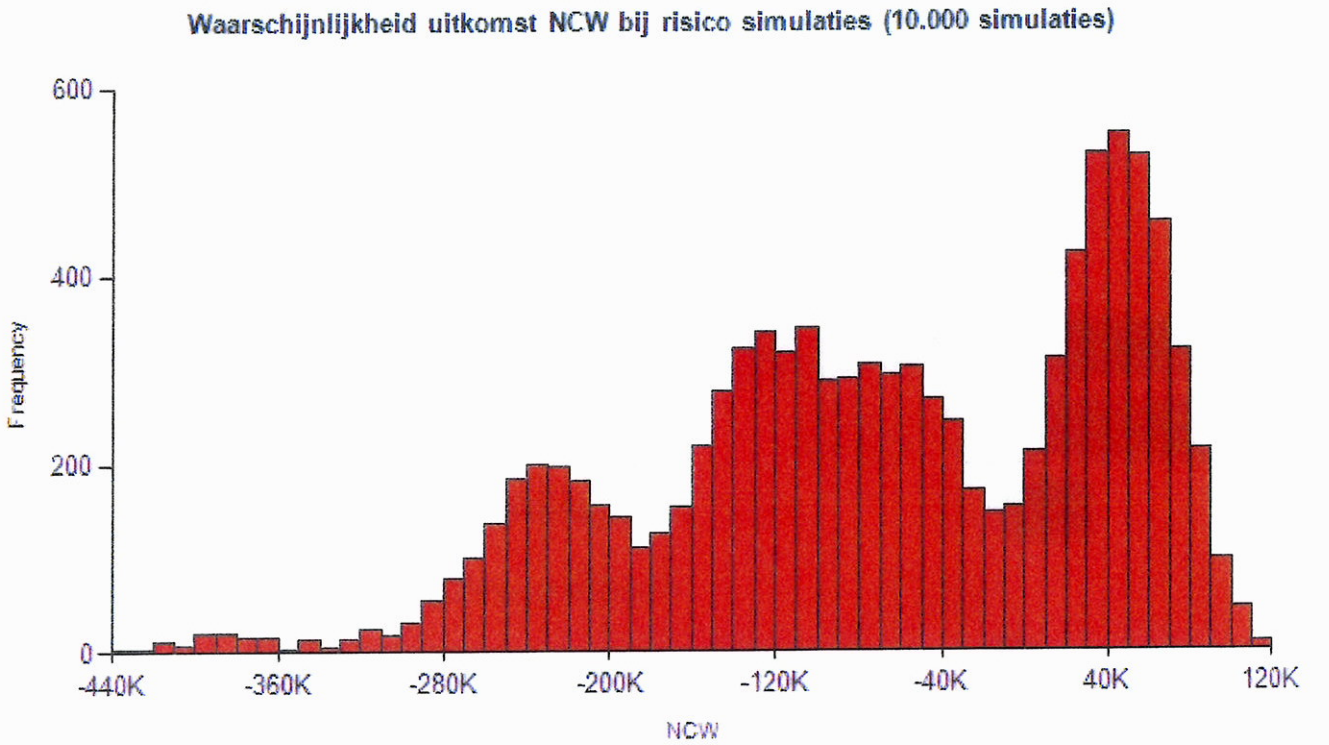
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan De Waag/Brandweerkazerne.



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.

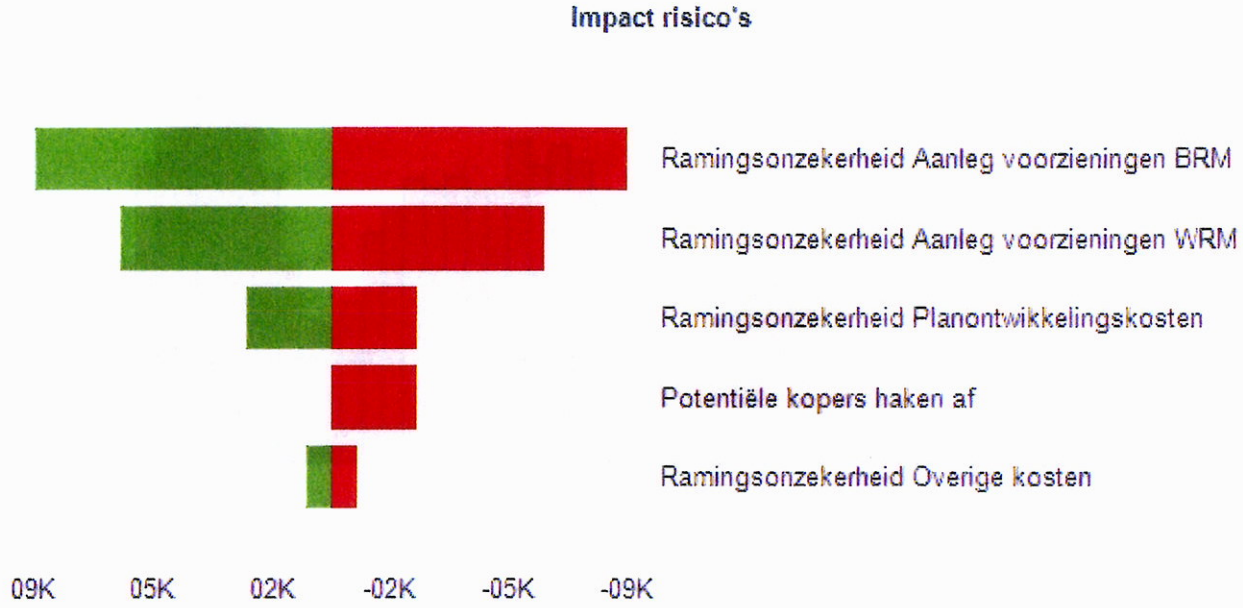


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

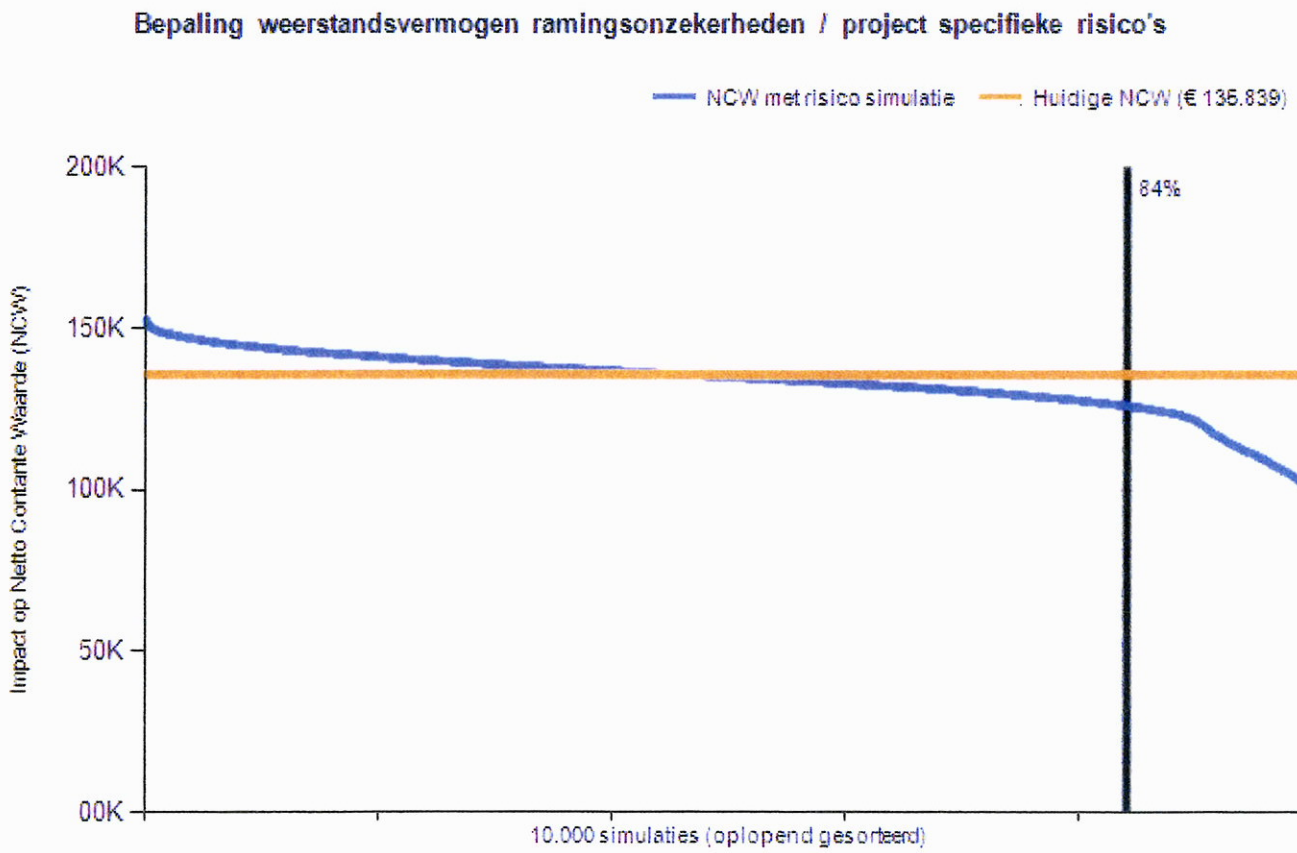


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 135.839 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 9.806 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 126.033 positief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

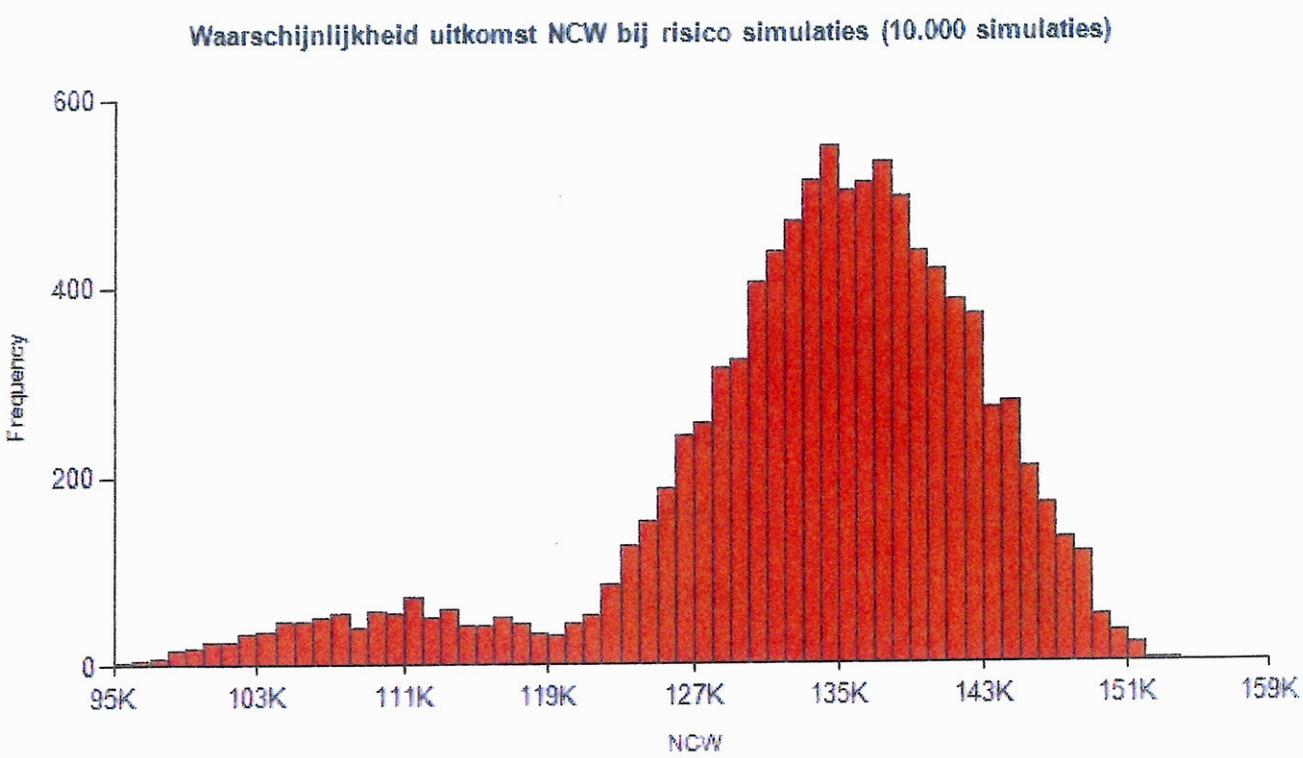
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Dorpsstraat / Johannesschool.



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.

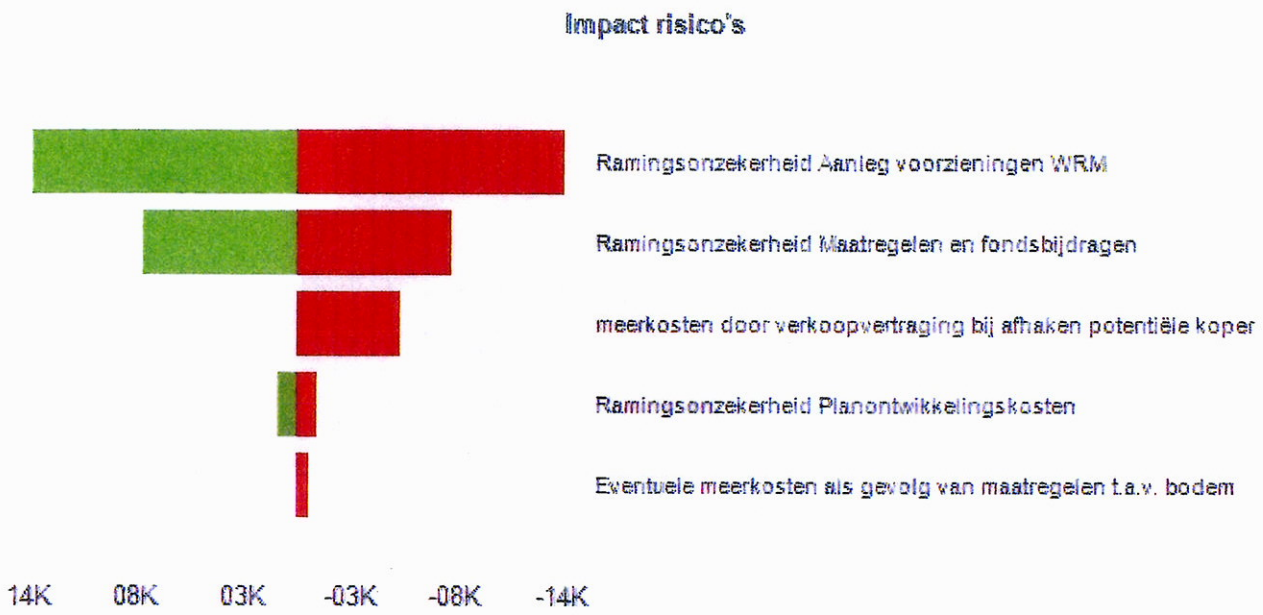


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

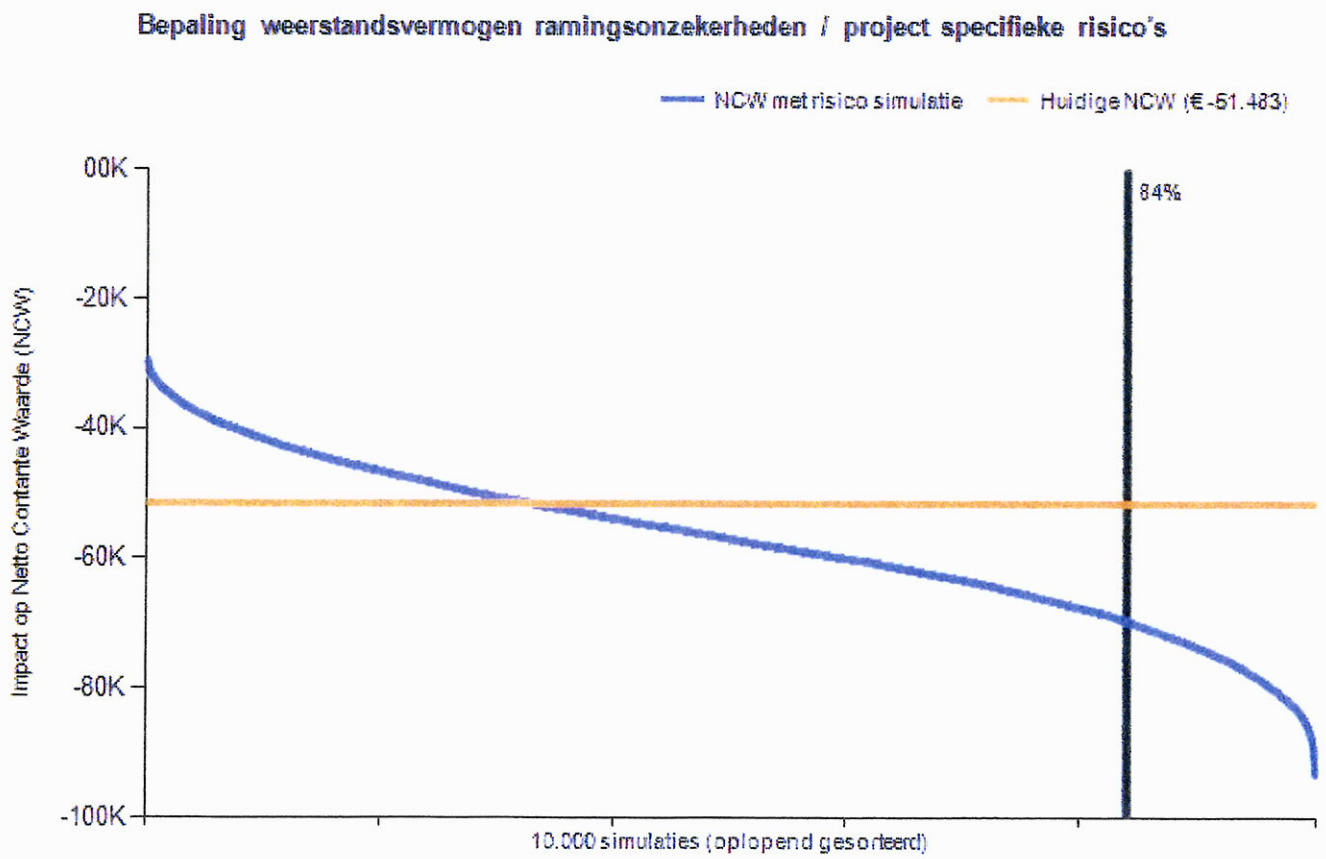


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 51.483 negatief (verlies). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 18.077 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 69.560 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 18.077.

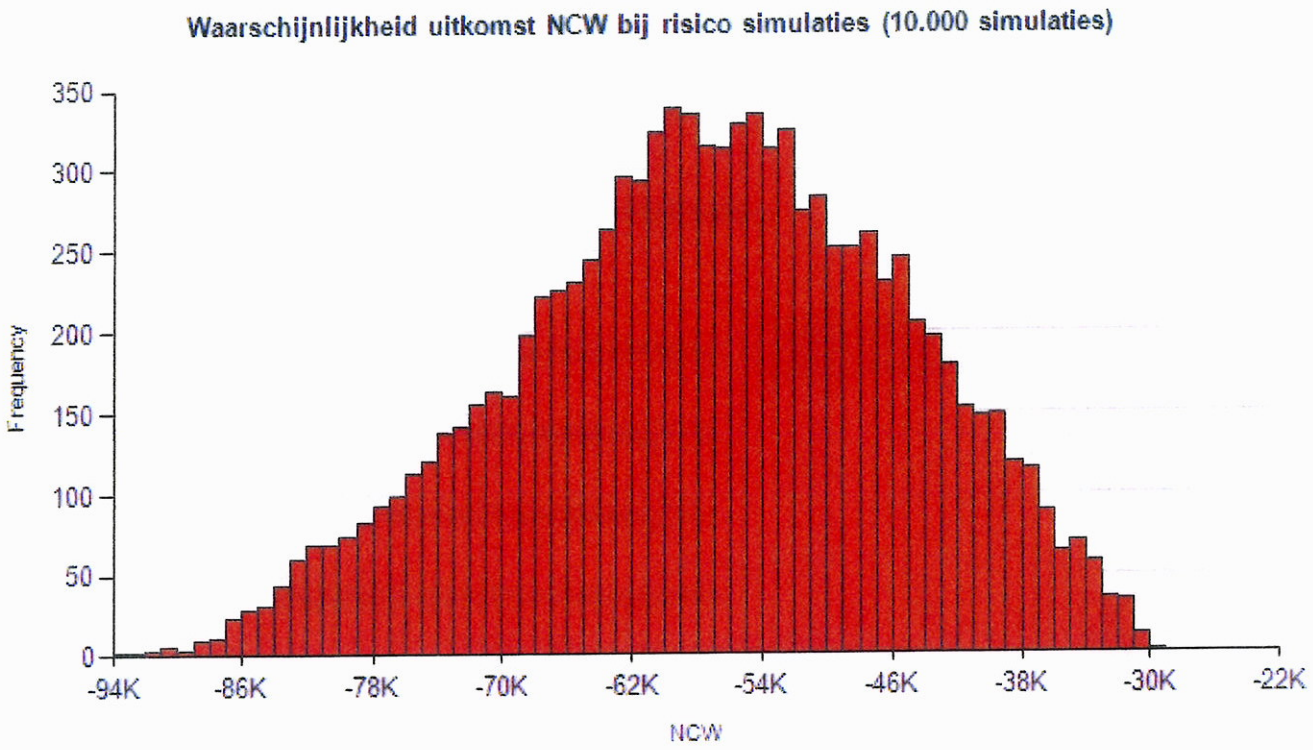
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Emopad.



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

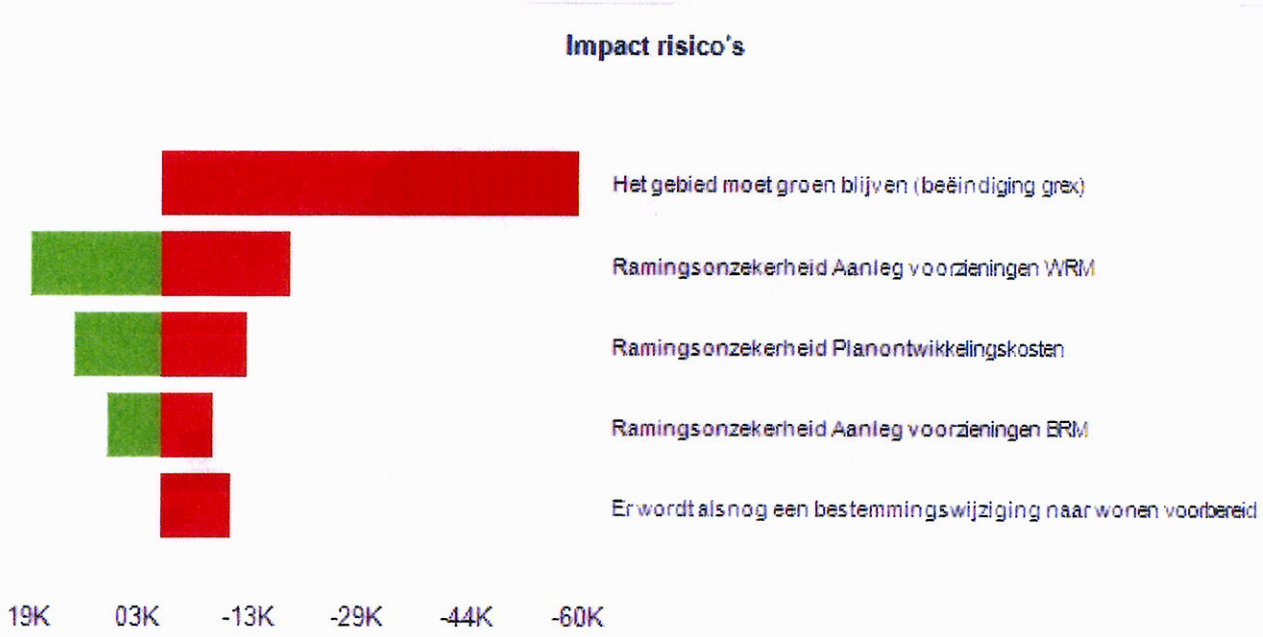


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

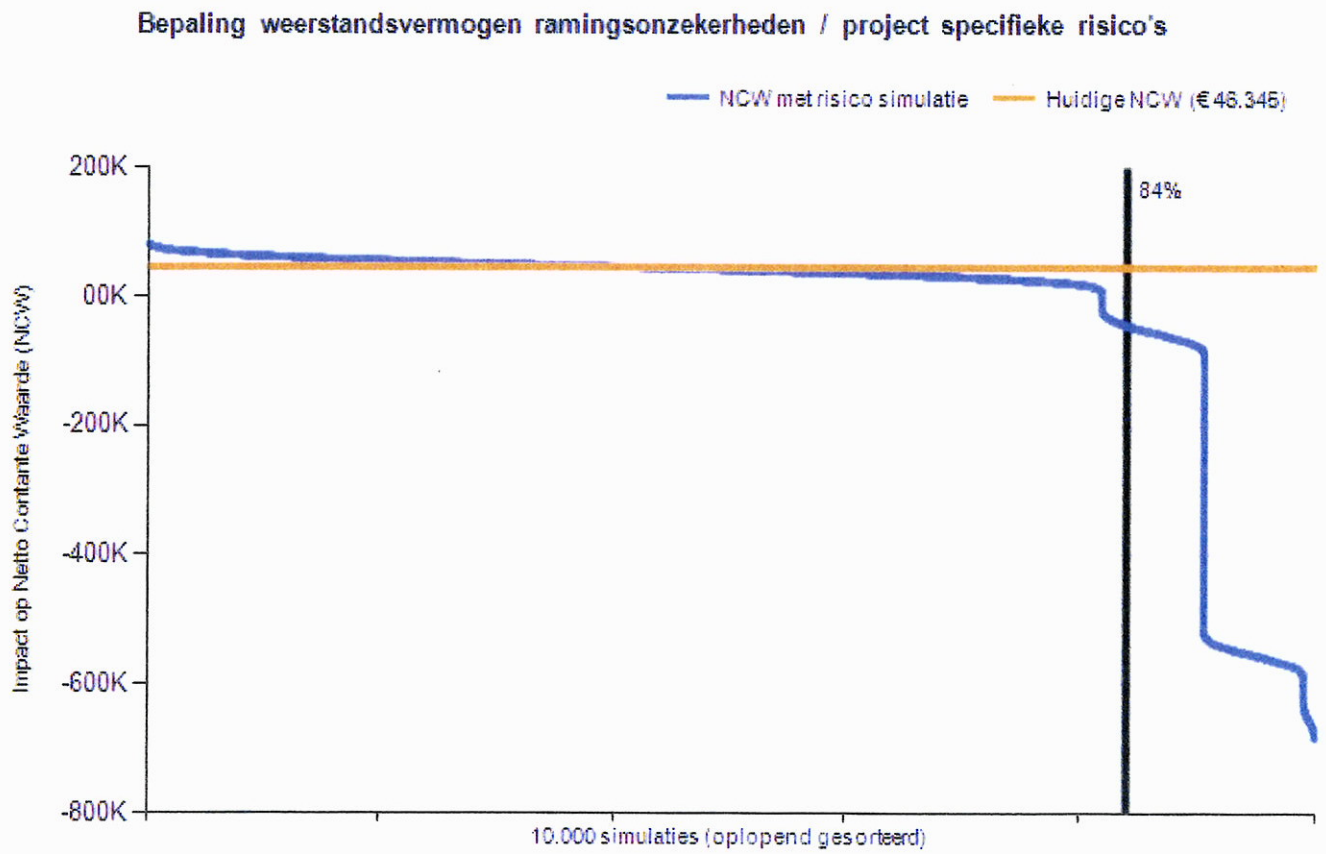


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 46.345 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 90.375 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 44.030 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 44.030.

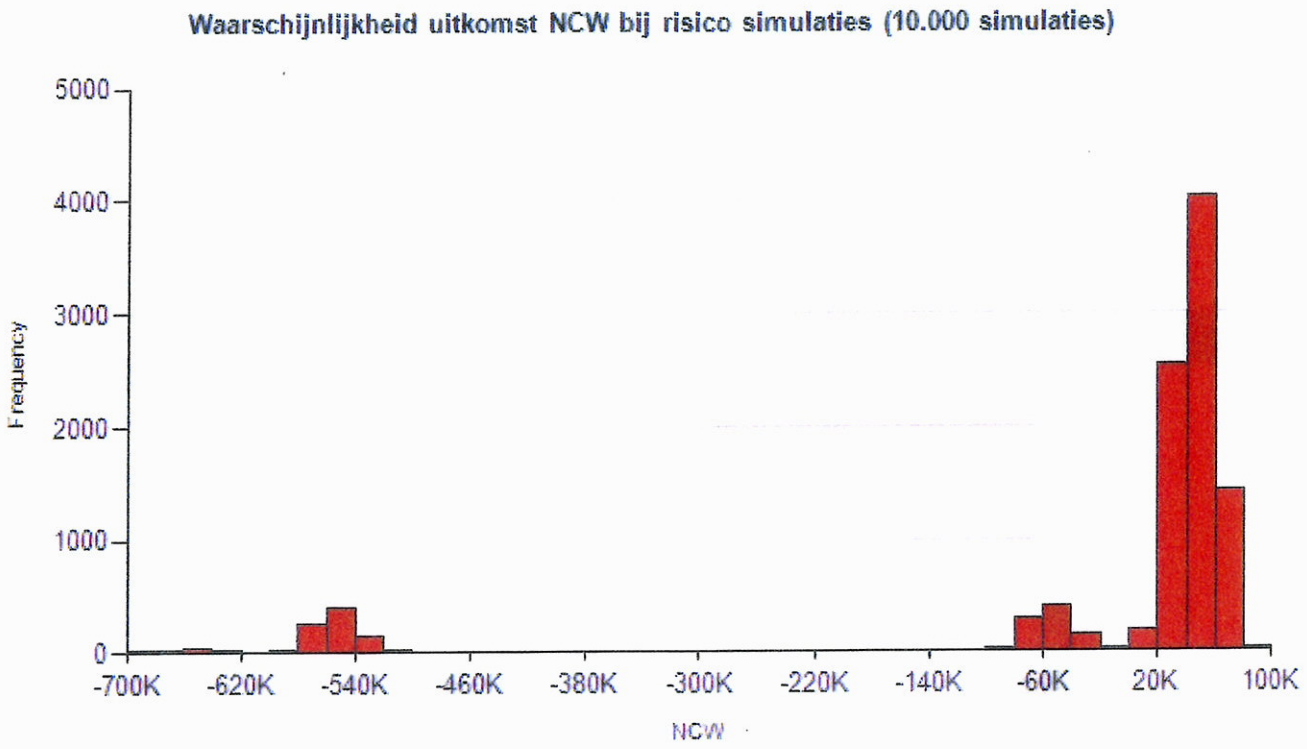
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Linze.



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 € 94.526 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 574.800 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 480.274 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 480.274.

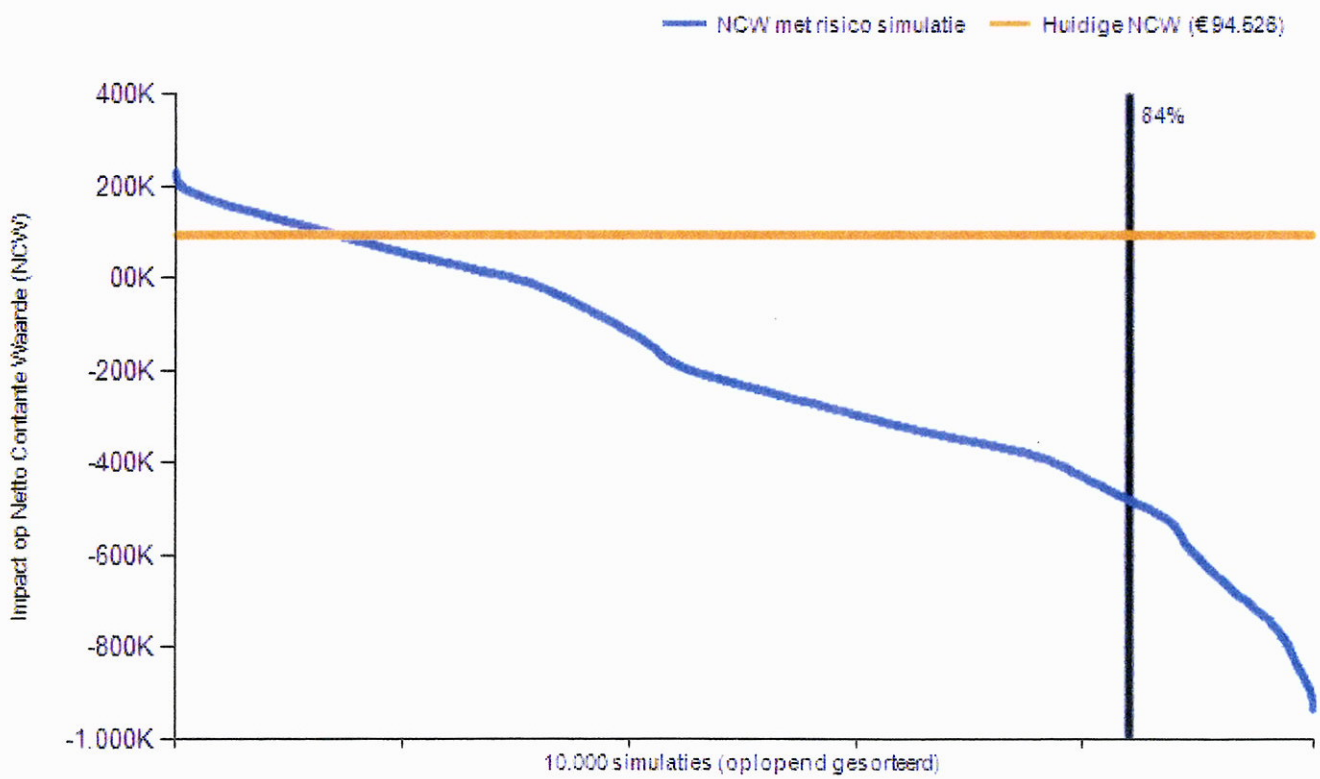
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Luchen Weteringpark.

Impact risico's

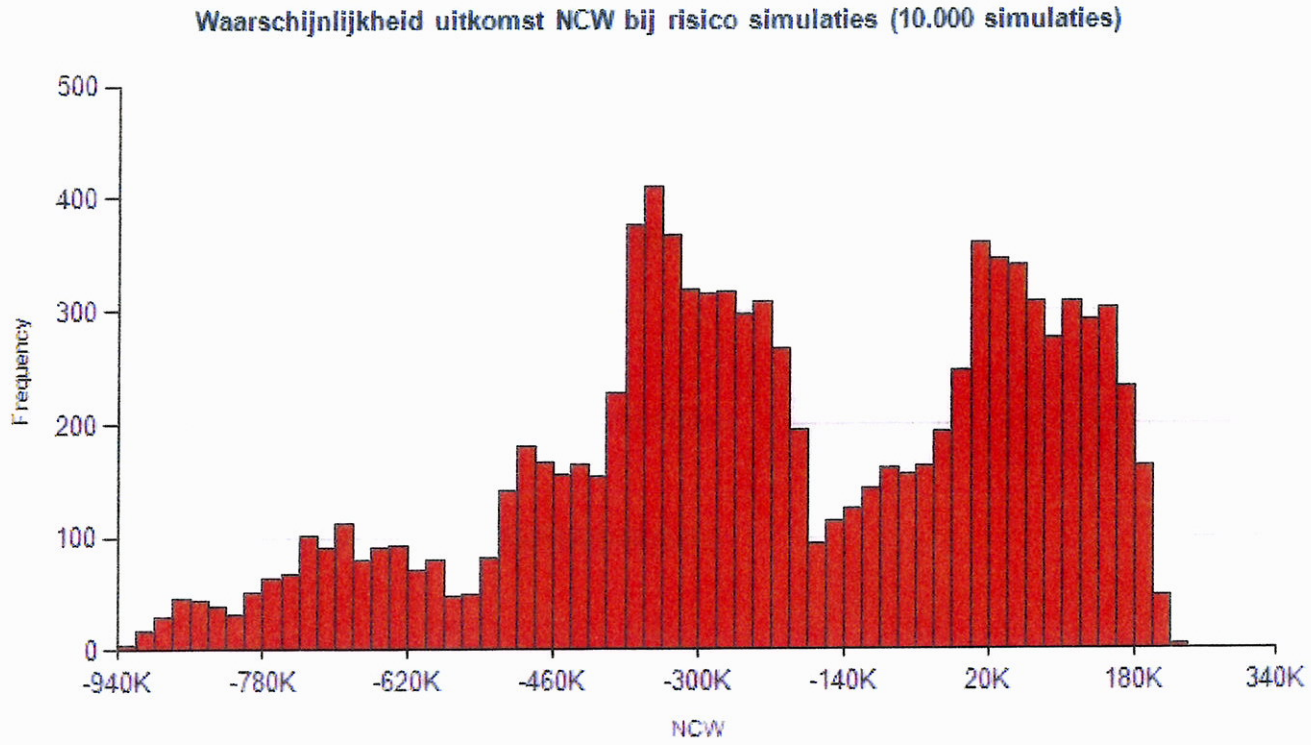


Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Luchen Weteringpark zijn gekomen.

Bepaling weerstandsvermogen ramingsonzekerheden / project specifieke risico's



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

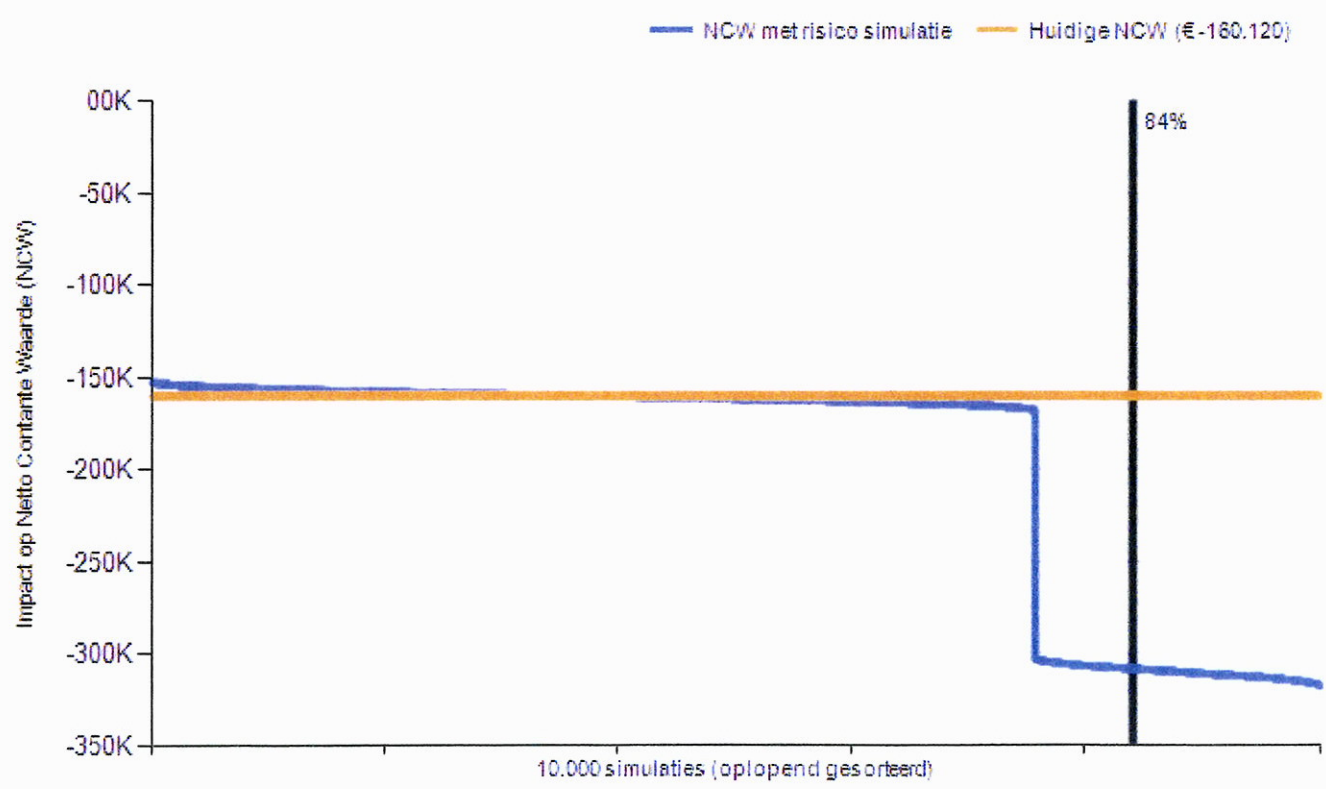


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 160.120 negatief (verlies). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 148.141 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 308.261 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 148.141.

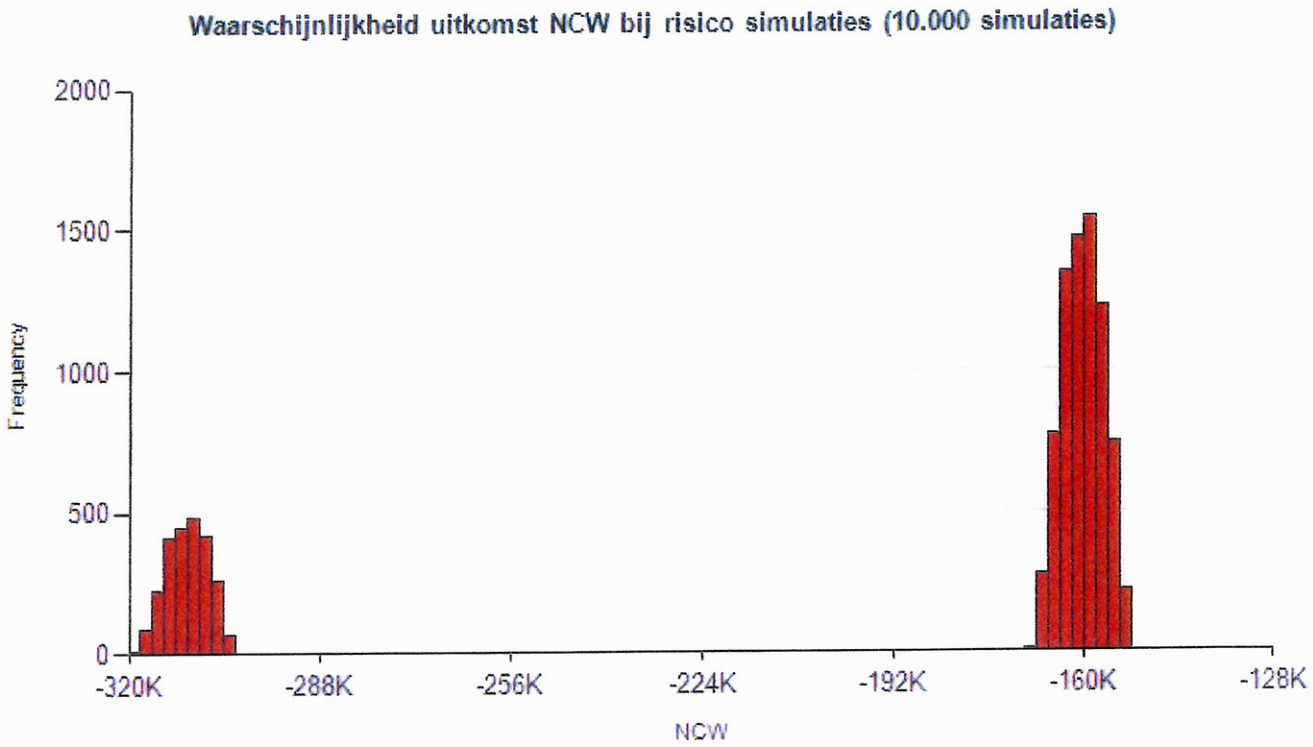
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Rielse Park.



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 € 1.690.665 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 93.622 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 1.597.044 positief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

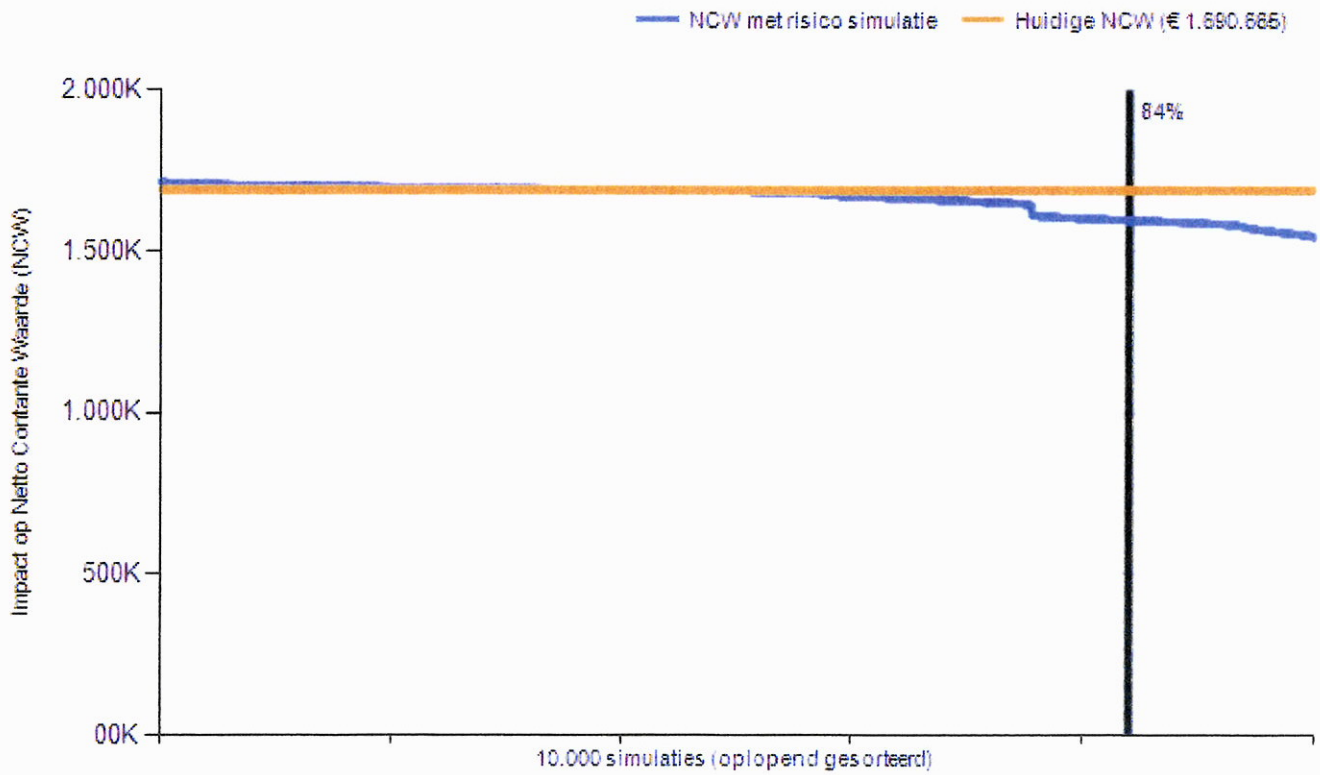
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Spaarpot Zuid.

Impact risico's

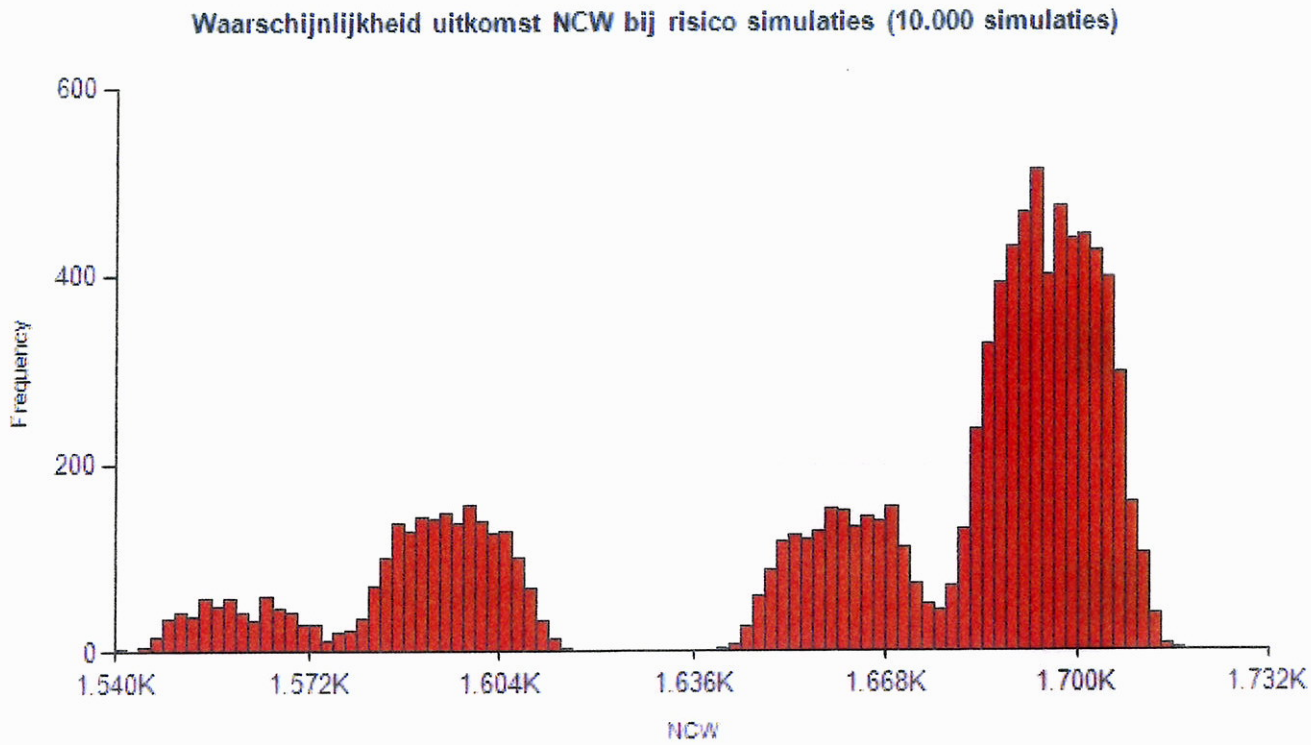


Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resultaten welke uit de 10.000 simulaties van het risicoprofiel van het project Plan Spaarpot Zuid zijn gekomen.

Bepaling weerstandsvermogen ramingsonzekerheden / project specifieke risico's

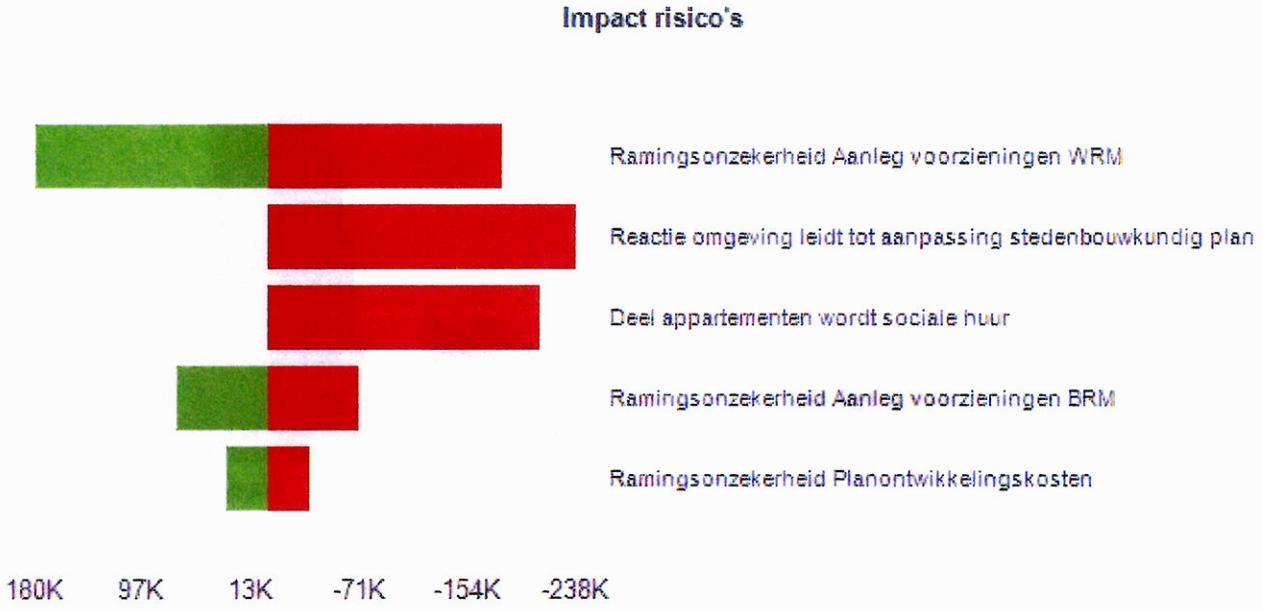


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

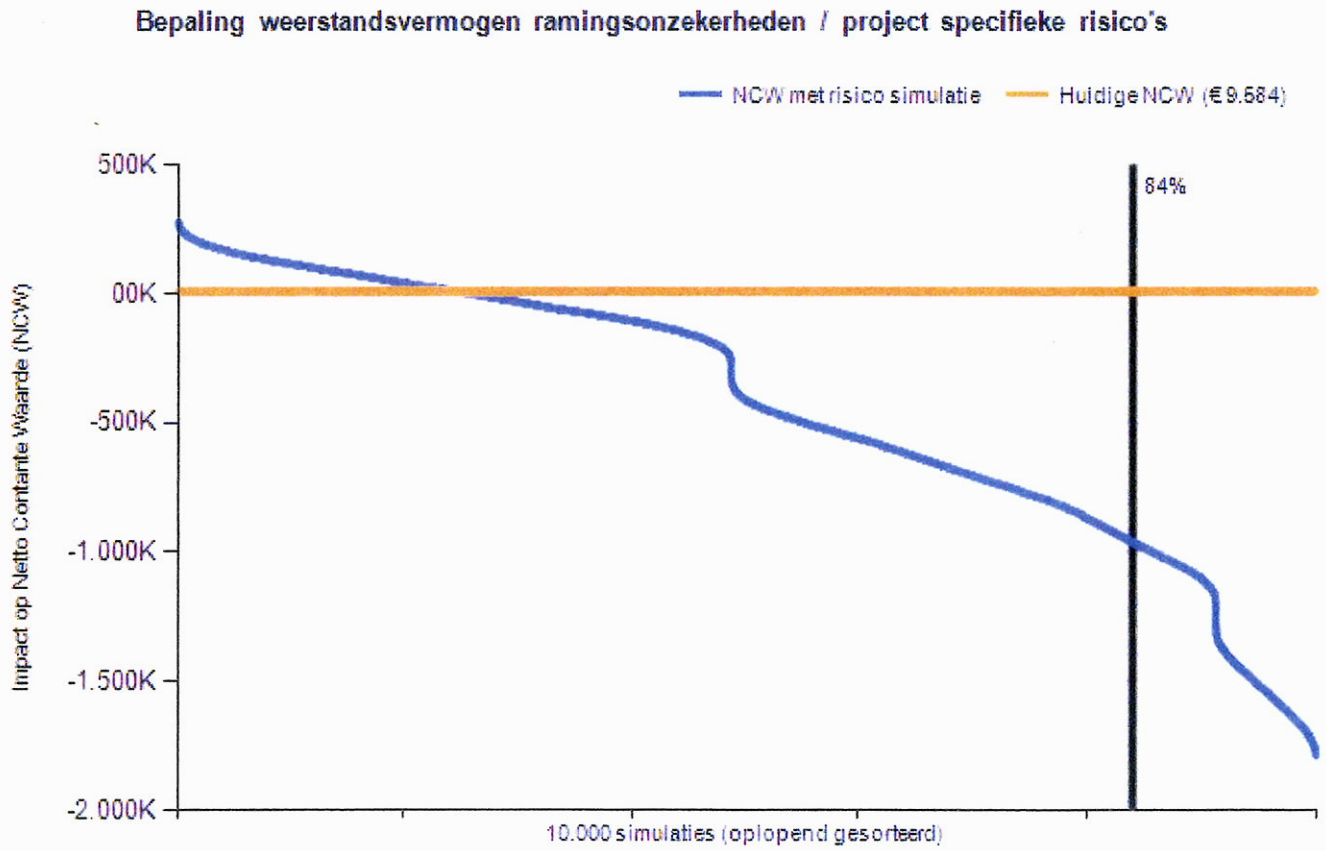


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 9.584 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 971.258 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 961.674 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 961.674.

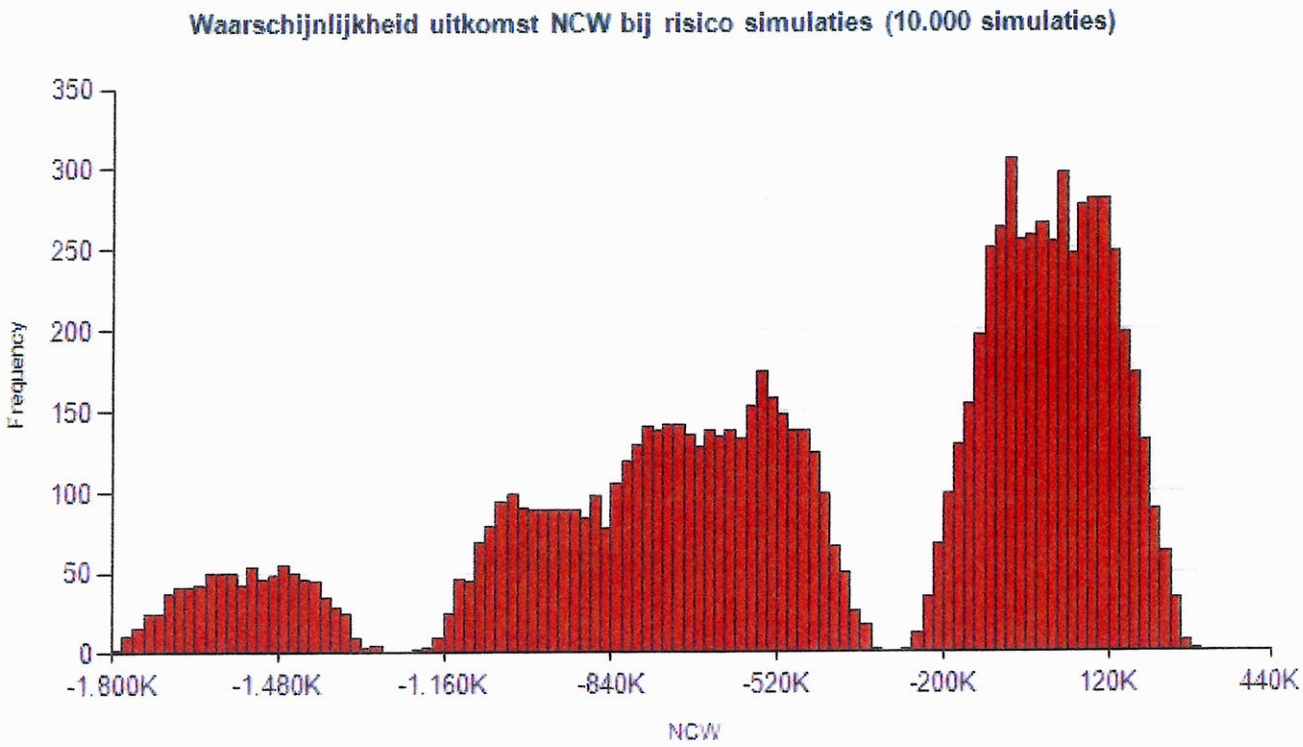
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Strabrechtcollege.



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

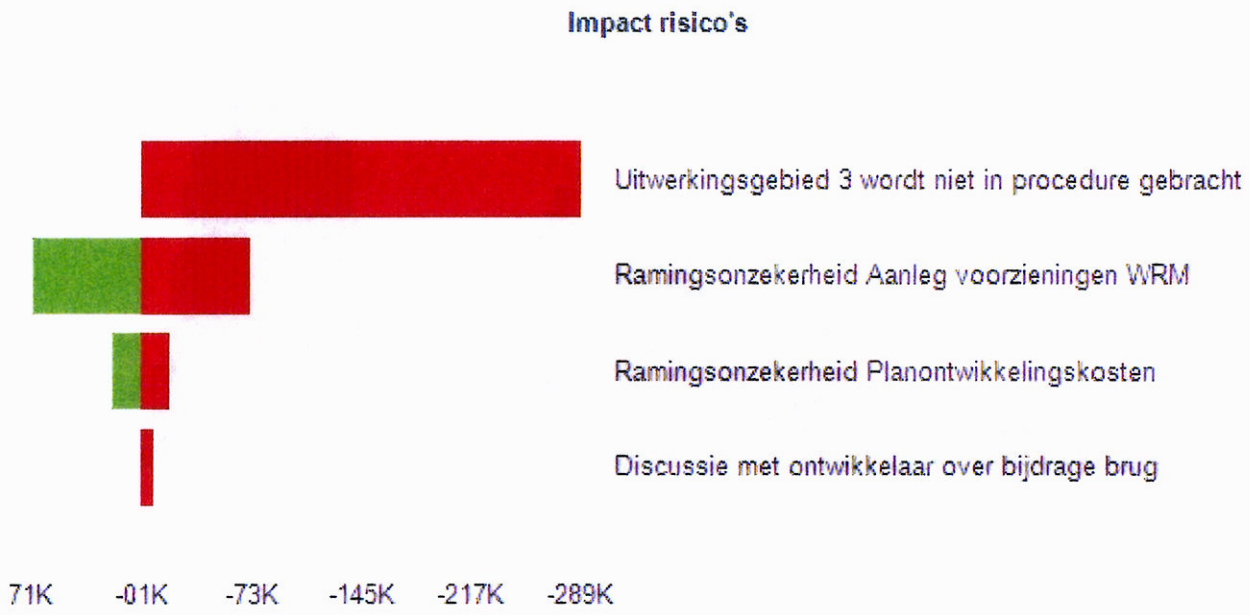


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

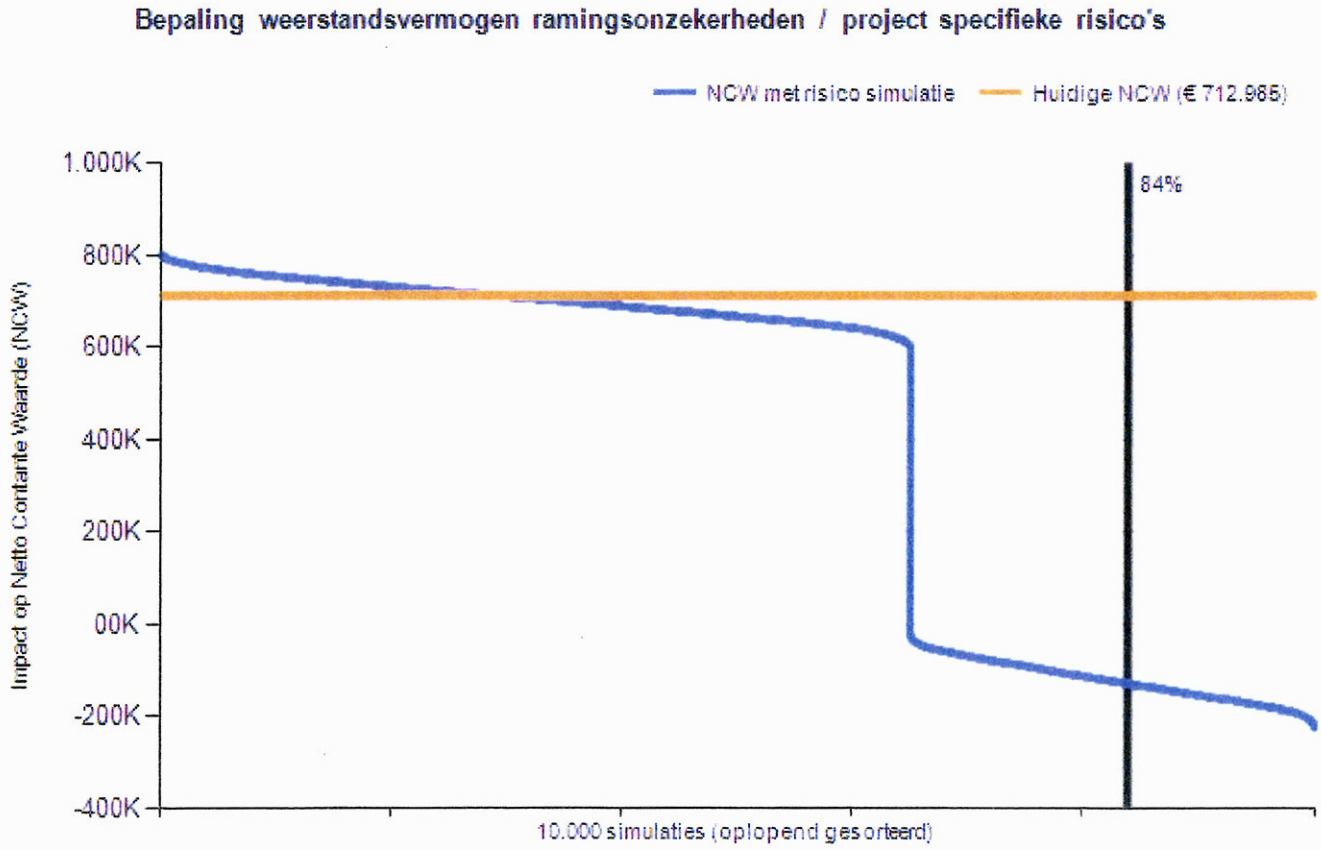


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 712.985 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 841.329 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 128.344 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 128.344.

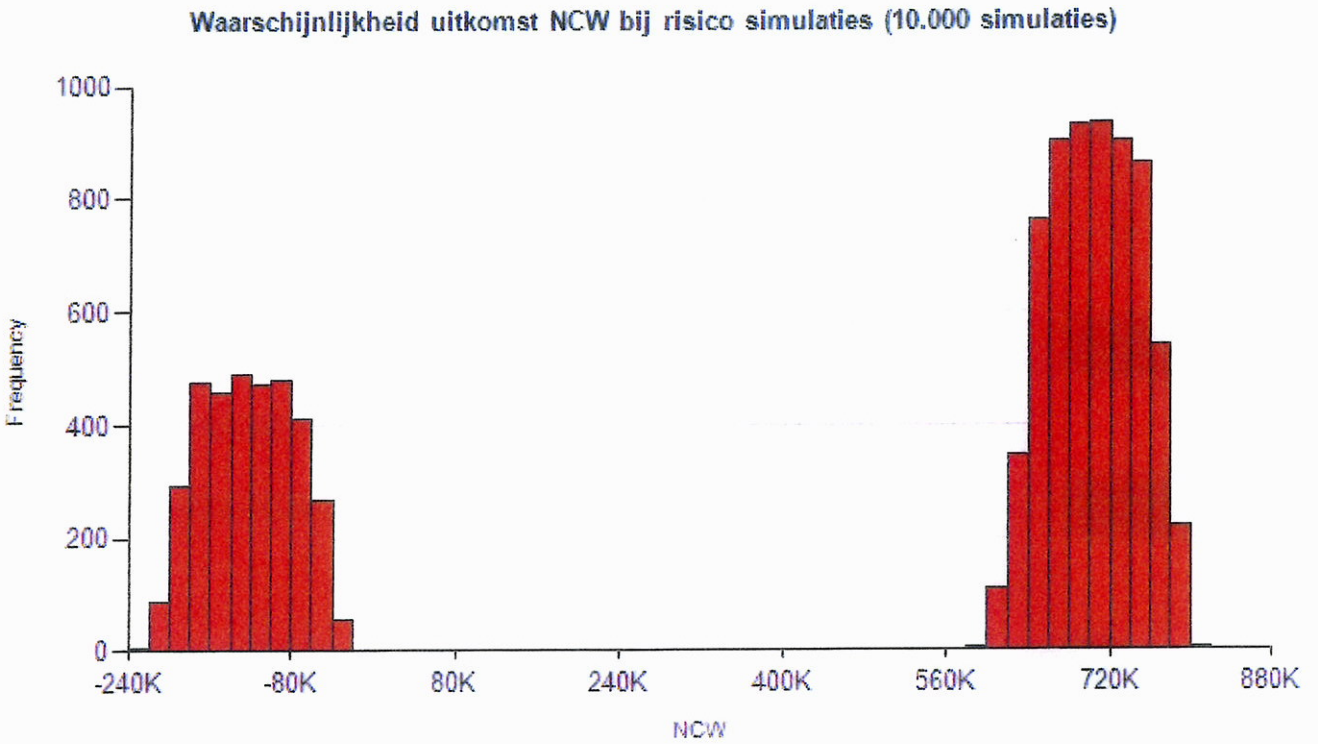
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Talingstraat.



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

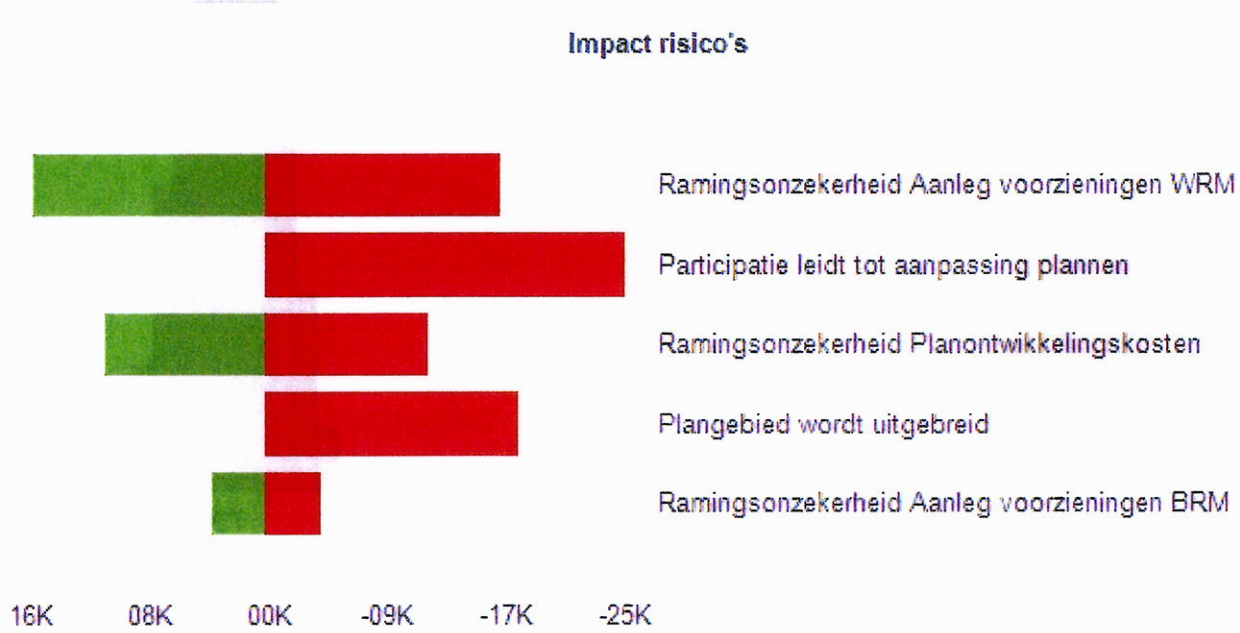


Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.

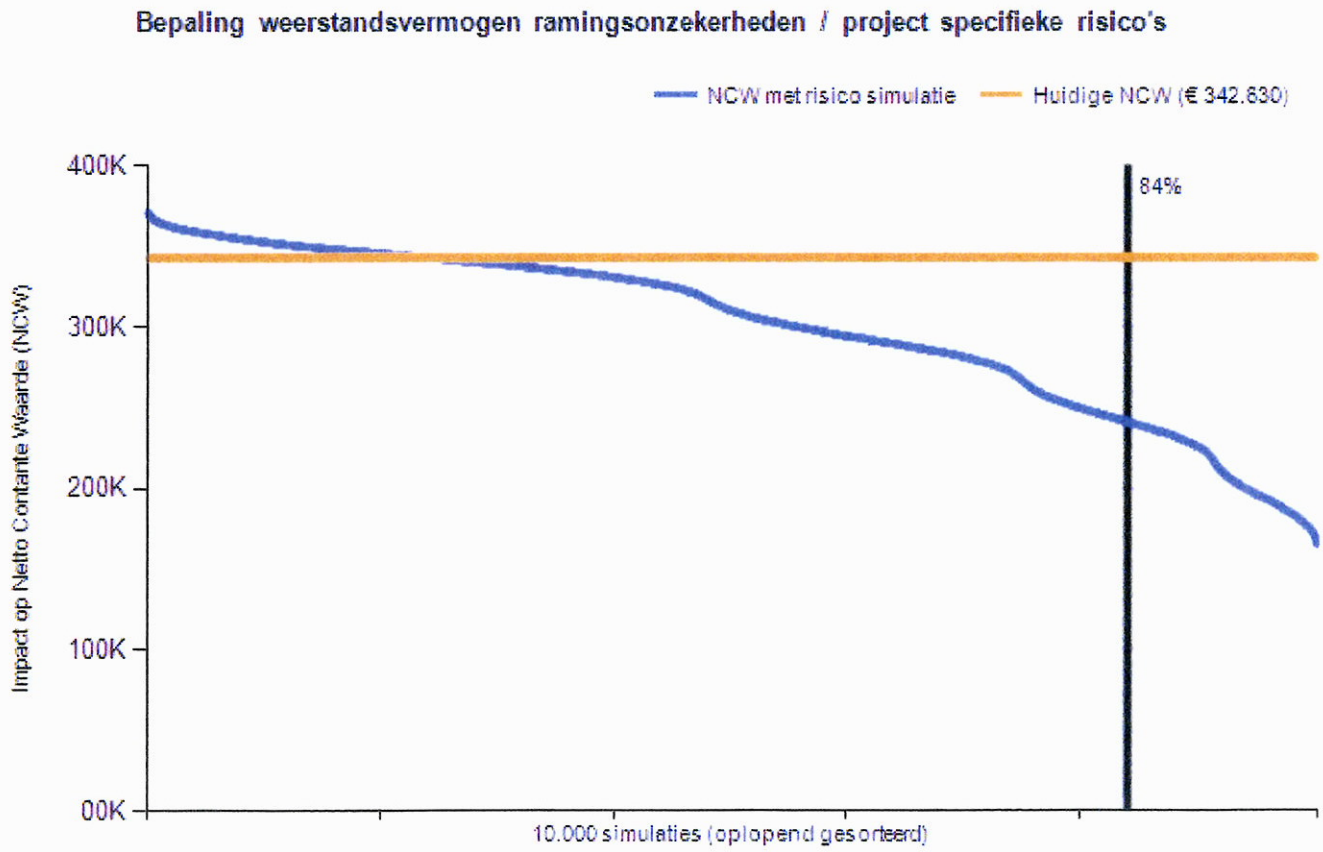


Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 342.630 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 101.820 negatief. De ondergrens van het 84%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 240.811 positief. De benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

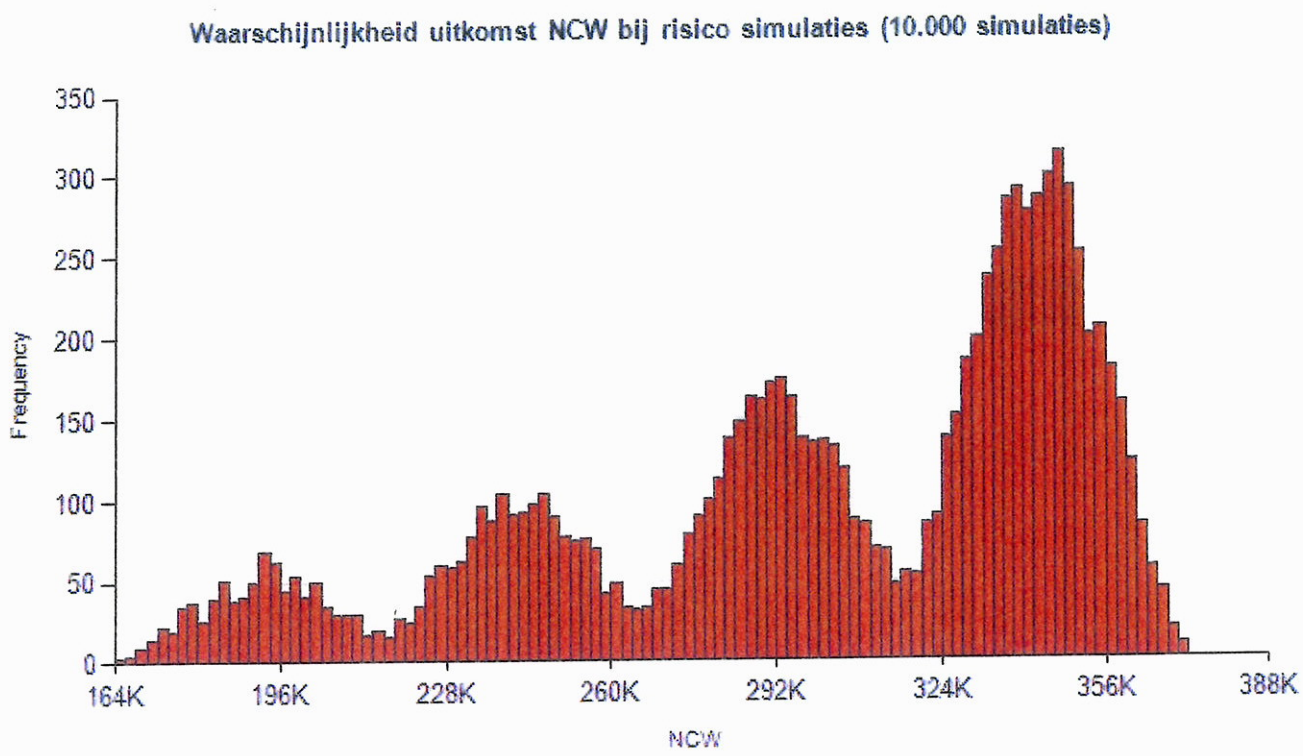
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Plan Waleweinlaan.



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 doorrekenen 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	€4.923.391	€14.770.172
uitgiftevertraging	€1.010.480	€2.260.558
rentestijging	-	-
Totaal impact	€5.933.871	€17.030.730

Voor het af te dekken marktrisico wordt gerekend met het gemiddelde van deze twee scenario's. Wat dus neerkomt op €11.482.300 benodigd weerstandsvermogen voor het opvangen van marktrisico's.

Materiële Vaste Activa (Warme gronden)

Voor de warme gronden is geen risicoanalyse uitgevoerd.

Subsidie Woningbouwimpuls

Het risico voor de subsidieaanvraag van de woningbouwimpuls is in dit stadium berekend op €375.349,-. Dit bedrag is als volgt bepaald:

Lager aandeel betaalbare woningbouw	€ 120.000,-
Minder woningen dan de begrote 800	€ 99.050,-
Hoger exploitatietekort	€ 156.299,-
Totaal	€ 375.349,-

1) Het eerste risico heeft betrekking op het niet realiseren van het aandeel van 50% betaalbare woningen, zoals een voorwaarde is bij de subsidieaanvraag. Normaal gesproken zou slechts 10% in de betaalbare categorie mogelijk zijn. Door de subsidie kan dit worden opgehoogd naar 50%. Dat kost 9,6 miljoen euro. Halen we dus slechts 45% betaalbaar dan kost ons dat 1,2 miljoen. De kans van optreden is in dit stadium bepaald op 10% omdat we nog voldoende tijd hebben om er op te anticiperen. Het risico is dus berekend op 10% van € 1,2 miljoen is € 120.000,-.

2) Het tweede risico heeft betrekking op het risico dat we 700 woningen realiseren i.p.v. 800 woningen, waarbij het exploitatieresultaat gelijk blijft. De gemiddelde subsidie per woning bedraagt € 9.905,-. Bij 100 woningen minder betekent dit gemiddeld een risico van € 990.500,-. De kans van optreden is in dit stadium bepaald op 10% omdat we nog voldoende tijd hebben om er op te anticiperen. Het risico is dus berekend op 10% van € 990.500,- is € 99.050,-.

3) De derde risico is het risico dat we wel voldoen aan het totaal aantal woningen, maar het totale tekort toch toeneemt. Indien het totale exploitatietekort 10% hoger uitvalt, dan betekent dat een risico van 10% van €15.629.855,- is € 1.562.986,-. De kans van optreden is in dit stadium bepaald op 10% omdat we nog voldoende tijd hebben om er op te anticiperen. Het risico is dus berekend op 10% van € 1.562.986,- is € 156.299,-.

Financiële positie grondbedrijf

Beschikbare weerstandscapaciteit
Op dit moment bedraagt de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente Geldrop-Mierlo € 8.396.835,-. De stand van de reserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2022 namelijk € 6.457.220,- en die van de reserve tussentijdse winstneming bedraagt € 1.939.615,-.

Benodigde weerstandscapaciteit
In hoofdstuk 3 is kort ingegaan op de risicoanalyses die per project (ramingsonzekerheden per hoofdkostensoort 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 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.

De kapitalisatie van de projectspecifieke risico's bedraagt circa € 2.052.829,-. Naast de projectspecifieke risico's is sprake van marktrisico's die gelden voor de gehele projectenportefeuille. Hiervoor zal een reservering van € 5.485.769 worden opgenomen. Onderstaand is bovengenoemde systematiek uitgewerkt en toegepast. Het risico voor de subsidieaanvraag van de woningbouwimpuls is in dit stadium berekend op € 375.349,-. De totale benodigde weerstandscapaciteit bedraagt daarmee circa € 7.913.947,-.

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:
- € 8.396.835 / € 7.913.947 * 100% = 106 %

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	1.690.665	1.597.044	93.622	-
Plan Centrum West	6.810.212	5.544.868	1.265.344	-
Plan Rielse Park	-160.120	-308.261	148.141	148.141
Plan Waleweinlaan	342.630	240.811	101.820	-
Plan Strabrechtcollege	9.584	-961.674	971.258	961.674
Plan Emopad	-51.483	-69.560	18.077	18.077
Plan Talingstraat	712.985	-128.344	841.329	128.344
Plan Linze	46.345	-44.030	90.375	44.030
Plan De Waag/Brandweerkazerne	45.058	-193.240	238.298	193.240
Plan Bisschop van Mierlostraat	724.343	-79.049	803.391	79.049
Plan Dorpsstraat / Johannesschool	135.839	126.033	9.806	-
Plan Luchen Weteringpark	94.526	-480.274	574.800	480.274
Groot Luchen	5.007.374	2.804.000	2.203.374	-
Diverse kavels Loeswijk	646.553	591.310	55.243	-
Totaal projectspecifieke risico's				2.052.829

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	1.233.969	3.401.687	2.317.828	-
Plan De Waag/Brandweerkazerne	55.473	163.446	109.459	109.459
Kievitstraat 59	-	-	-	-
Plan Talingstraat	122.497	336.200	229.348	229.348
Plan Linze	71.348	210.686	141.017	141.017
Plan Spaarpot Zuid	226.270	605.951	416.111	-
Plan Rielse Park	32.705	103.887	68.296	68.296
Plan Luchen Weteringpark	181.377	536.534	358.955	358.955
Groot Luchen	3.204.233	9.344.014	6.274.124	3.470.124
Plan Waleweinlaan	78.628	220.433	149.531	-
Plan Willem Barentzweg / De Bron	-	-	-	-
Plan Strabrechtcollege	375.472	1.118.194	746.833	746.833
Plan Bisschop van Mierlostraat	170.082	477.504	323.793	323.793
Plan Dorpsstraat / Johannesschool	49.513	142.031	95.772	-
Plan Elfenaar	-	-	-	-
Diverse kavels Loeswijk	113.752	312.824	213.288	-
Plan Emopad	18.550	57.338	37.944	37.944
Totaal marktrisico s				5.485.769

Totaal benodigde weerstandscapaciteit	7.538.598

Overzicht gronduitgiften 2021

KOOPOVEREENKOMSTEN								Bovenwijks	Leefbaarheid	Herstruct. Wonen	Herstruct. Bedrijven	Ruimtelijke ontw.
Projectbouw Groot Luchen	Naam	Perceelnummer		Bedrag	m2							
Landkaartje	Van Grunsven Ontwikkeling BV	L1684 ged.	ovk	1.908.520	4.536	ovk 16-02-2021		€ 190.000	€ 68.040	€ 34.020,00	€ 0	€ 34.020,00
Totaal				**1.908.520**	**4.536**							
Particulier Groot Luchen	Naam	Perceelnummer		Bedrag	m2							
overeenkomsten Luchen fase 1												
Eksterlaan	Driessen	F7742	ovk	349.737	1.075	akte 01-2021		€ 5.000	€ 16.125	€ 8.062,50	€ 0	€ 8.062,50
overeenkomsten Luchen fase 2A												
Vlinderlaan 66	van Uffelen	L1768	ovk	268.108	735	akte 15-09-2021		€ 5.000	€ 11.025	€ 5.512,50	€ 0	€ 5.512,50
Vlinderlaan 68	Smits	L1769	ovk	268.108	735	akte 20-04-2021		€ 5.000	€ 11.025	€ 5.512,50	€ 0	€ 5.512,50
Vlinderlaan 72	Maas	L1663 en L1775	ovk	273.721	752	akte 11-11-2021		€ 5.000	€ 11.280	€ 5.640,00	€ 0	€ 5.640,00
overeenkomsten Luchen fase 2B												
Hooiwagen 6	Klomp	L1765	ovk	201.509	526	akte 18-03-2021		€ 5.000	€ 7.890	€ 3.945,00	€ 0	€ 3.945,00
Hooiwagen 8	Pawel Oleksinski	L1764	ovk	191.730	498	akte 11-11-2021		€ 5.000	€ 7.470	€ 3.735,00	€ 0	€ 3.735,00
B. Termeerstraat 25	Smulders	L1591	ovk	197.697	515	ovk 11-03-2021		€ 5.000	€ 7.725	€ 3.862,50	€ 0	€ 3.862,50
oveenkomsten Luchen Noord												
C26 Koninginnenpage	Feron	L1551	ovk	214.890	585	ovk 11-08-2021		€ 5.000	€ 8.775	€ 4.387,50	€ 0	€ 4.387,50
Totaal				**1.965.500**	**5.421**							
Totaal koopovereenkomsten Groot Luchen				3.874.020								
Overige percelen												
Burghtstraat	Profero	D6891	ovk	223.574	325	akte 12-04-2021		€ 75.000	€ 24.615	€ 12.308	€ 0	€ 12.308
Wielewaal	Lidl	C6657 en C 6658	ovk	291.859	467	akte 18-03-2021		€ 9.340	€ 0	€ 0	€ 4.670	€ 3.502,50
								€ 314.340	**€ 173.970**	**€ 86.985,00**	**€ 4.670**	€ 90.488

Overzicht grondaankopen 2021

KOOPOVEREENKOMSTEN 2021

AANKOOP

				aankoopsom	oppervlakte	bedrag per m2
percelen grond Fazantlaan	Van Grunsven Vastgoed B.V.	Mierlo F nrs 1330 en 905	€	685.800	17.145	40,00
percelen grond Luchen Weteringpark	V.d. Velden-Vlemmix	Mierlo L nrs 647 en 1767	€	464.575	9.715	47,82
percelen Groot Luchen onteigening nabetaling	V.d. Linden	Mierlo L nrs 1734, 1736 en 1737 en F nr 7625	€	172.364	4.050	42,56
percelen Gijzenrooi	Van Raaij	Geldrop K nrs 1153 en 1684	€	120.000	5.890	20,37
Pand Langstraat 12			€	350.544		
Pand Bogardeind 95			€	180.000		
Pand Bogardeind 95A			€	182.000		
Pand Bogardeind 95B			€	184.000		
Pand Bogardeind 109			€	215.000		
			€	**2.554.283**		

Bouwgronden in exploitatie 2021

808 Plan Spaarpot Zuid

				Netto Contante waarde	-1.690.665		Eindsaldo	-1.758.968		NCW Datum	01-01-2022
										Peildatum	18-03-2022
										Boekwaarde Datum	31-12-2021
		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	
300	**Planontwikkelingskosten**	**218.627**	**-507**	**218.119**	**206.627**	**3.493**	**210.119**	**8.000**	**5.000**	**3.000**	
320	**Bodemsanering en Grondwerken**	**3.791**	**-**	**3.791**	**3.791**	**-**	**3.791**	**-**	**-**	**-**	
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**365.949**	**-**	**365.949**	**355.949**	**-**	**355.949**	**10.000**	**10.000**	**-**	
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**50.000**	**-**	**50.000**	**-**	**-**	**-**	**50.000**	**-**	**50.000**	
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	**398.214**	**-**	**398.214**	**198.214**	**-**	**198.214**	**200.000**	**-**	**200.000**	
340	**Winstneming**	**1.599.617**	**101.727**	**1.701.344**	**1.701.344**	**-**	**1.701.344**				
360	**Overige kosten**	**24.892**	**-7.849**	**17.043**	**11.892**	**151**	**12.043**	**5.000**	**3.000**	**2.000**	
	Totaal kosten	**2.661.090**	**93.371**	**2.754.460**	**2.477.817**	**3.644**	**2.481.460**	**273.000**	**18.000**	**255.000**	
390	**Opbrengsten**	**4.391.248**	**486**	**4.391.734**	**3.041.248**	**486**	**3.041.734**	**1.350.000**	**-**	**1.350.000**	
	Totaal opbrengsten	**4.391.248**	**486**	**4.391.734**	**3.041.248**	**486**	**3.041.734**	**1.350.000**	**-**	**1.350.000**	
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.730.159	92.885	-1.637.274	-563.432	3.158	-560.274	-1.077.000	18.000	-1.095.000	
	Kostenstijging	**5.402**	**4.798**	**10.200**	**-**	**-**	**-**	**10.200**	**-**	**10.200**	
	Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
370.01	**Rente**	**-153.689**	**21.794**	**-131.895**	**-130.666**	**-**	**-130.666**	**-1.228**	**-622**	**-606**	
	Saldo	-1.878.445	119.477	-1.758.968	-694.098	3.158	-690.940	-1.068.028	17.378	-1.085.406	
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	-673.562	-1.758.968	

810 Plan Centrum West

Netto Contante waarde	-6.810.212	Eindsaldo	-7.519.024	NCW Datum 01-01-2022
				Peildatum 31-03-2022
				Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026
300	**Planontwikkelingskosten**	**421.508**	**138.494**	**560.002**	**226.508**	**48.494**	**275.002**	**285.000**	**75.000**	**75.000**	**75.000**	**50.000**	**10.000**
310	**Verwerving**	**1.208.058**	**-50.000**	**1.158.058**	**1.158.058**	**-**	**1.158.058**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
320	**Bodemsanering en Grondwerken**	**7.901**	**-**	**7.901**	**7.901**	**-**	**7.901**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**400.000**	**50.000**	**450.000**	**-**	**-**	**-**	**450.000**	**-**	**-**	**450.000**	**-**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**509.980**	**-**	**509.980**	**9.980**	**-**	**9.980**	**500.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**500.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**	**33.227**	**-**	**33.227**	**33.227**	**-**	**33.227**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Totaal kosten	**2.580.674**	**138.494**	**2.719.168**	**1.435.674**	**48.494**	**1.484.168**	**1.235.000**	**75.000**	**75.000**	**525.000**	**50.000**	**510.000**
390	**Opbrengsten**	**9.752.278**	**715.000**	**10.467.278**	**1.232.278**	**-**	**1.232.278**	**9.235.000**	**-**	**-**	**-**	**9.235.000**	**-**
	Totaal opbrengsten	**9.752.278**	**715.000**	**10.467.278**	**1.232.278**	**-**	**1.232.278**	**9.235.000**	**-**	**-**	**-**	**9.235.000**	**-**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-7.171.604	-576.506	-7.748.110	203.396	48.494	251.890	-8.000.000	75.000	75.000	525.000	-9.185.000	510.000
	Kostenstijging	**77.464**	**37.439**	**114.903**	**-**	**-**	**-**	**114.903**	**-**	**3.000**	**42.840**	**5.162**	**63.901**
	Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**	**59.007**	**55.176**	**114.182**	**119.042**	**226**	**119.267**	**-5.085**	**334**	**402**	**472**	**984**	**-7.277**
	Saldo	-7.035.133	-483.891	-7.519.024	322.438	48.720	371.158	-7.890.182	75.334	78.402	568.312	-9.178.855	566.624
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	446.492	524.893	1.093.206	-8.085.649	-7.519.024

823 Plan Rielse Park

Netto Contante waarde	160.120	Eindsaldo	166.589	NCW Datum 01-01-2022
				Peildatum 21-03-2022
				Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023
300	**Planontwikkelingskosten**	**80.541**	**19.063**	**99.603**	**63.541**	**24.063**	**87.603**	**12.000**	**10.000**	**2.000**
310	**Verwerving**	**322.797**	**-**	**322.797**	**322.797**	**-**	**322.797**	**-**	**-**	**-**
320	**Bodemsanering en Grondwerken**	**8.345**	**-**	**8.345**	**8.345**	**-**	**8.345**	**-**	**-**	**-**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**91.742**	**-**	**91.742**	**71.742**	**-**	**71.742**	**20.000**	**-**	**20.000**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**100.000**	**-**	**100.000**	**-**	**100.000**	**100.000**	**-**	**-**	**-**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	**1.500**	**-**	**1.500**	**1.500**	**-**	**1.500**	**-**	**-**	**-**
350	**Planschade**	**41.836**	**-**	**41.836**	**41.836**	**-**	**41.836**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**	**661**	**-**	**661**	**661**	**-**	**661**	**-**	**-**	**-**
	Totaal kosten	**647.421**	**19.063**	**666.484**	**510.421**	**124.063**	**634.484**	**32.000**	**10.000**	**22.000**
390	**Opbrengsten**	**795.970**	**375**	**796.345**	**374.970**	**375**	**375.345**	**421.000**	**421.000**	**-**
	Totaal opbrengsten	**795.970**	**375**	**796.345**	**374.970**	**375**	**375.345**	**421.000**	**421.000**	**-**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-148.549	18.688	-129.861	135.451	123.688	259.139	-389.000	-411.000	22.000
	Kostenstijging	**1.089**	**-209**	**880**	**-**	**-**	**-**	**880**	**-**	**880**
	Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**	**301.960**	**-6.390**	**295.570**	**294.641**	**301**	**294.942**	**628**	**499**	**129**
	Saldo	154.499	12.089	166.589	430.092	123.989	554.081	-387.492	-410.501	23.009
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	143.580	166.589

829 Plan Waleweinlaan

Netto Contante waarde	-342.630	Eindsaldo	-370.874	NCW Datum 01-01-2022 Peildatum 30-03-2022 Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025
300	**Planontwikkelingskosten**	**153.086**	**11.977**	**165.063**	**103.086**	**16.977**	**120.063**	**45.000**	**15.000**	**15.000**	**10.000**	**5.000**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**10.000**	**5.000**	**15.000**	**-**	**-**	**-**	**15.000**	**-**	**15.000**	**-**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**60.000**	**5.000**	**65.000**	**-**	**-**	**-**	**65.000**	**-**	**-**	**-**	**65.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**	**21**	**484**	**505**	**21**	**484**	**505**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Totaal kosten	**223.107**	**22.461**	**245.568**	**103.107**	**17.461**	**120.568**	**125.000**	**15.000**	**30.000**	**10.000**	**70.000**
390	**Opbrengsten**	**562.000**	**68.000**	**630.000**	**-**	**-**	**-**	**630.000**	**-**	**-**	**630.000**	**-**
	Totaal opbrengsten	**562.000**	**68.000**	**630.000**	**-**	**-**	**-**	**630.000**	**-**	**-**	**630.000**	**-**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-338.893	-45.539	-384.432	103.107	17.461	120.568	-505.000	15.000	30.000	-620.000	70.000
	Kostenstijging	**4.883**	**4.360**	**9.242**	**-**	**-**	**-**	**9.242**	**-**	**1.200**	**816**	**7.226**
	Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**	**4.145**	**171**	**4.316**	**4.251**	**75**	**4.326**	**-10**	**112**	**126**	**154**	**-403**
	Saldo	-329.866	-41.008	-370.874	107.358	17.536	124.894	-495.768	15.112	31.326	-619.030	76.823
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	140.007	171.333	-447.697	-370.874

831 Plan Strabrechtcollege

								NCW Datum	01-01-2022		
								Peildatum	22-03-2022		
		Netto Contante waarde	-9.584		Eindsaldo	-10.170		Boekwaarde Datum	31-12-2021		
			Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024
300	**Planontwikkelingskosten**		**154.766**	**142.806**	**297.572**	**109.766**	**57.806**	**167.572**	**130.000**	**65.000**	**35.000**	**30.000**
310	**Verwerving**		**2.386.659**	**74.166**	**2.460.825**	**466.659**	**1.994.166**	**2.460.825**	**-**	**-**	**-**	**-**
320	**Bodemsanering en Grondwerken**		**5.280**	**-**	**5.280**	**5.280**	**-**	**5.280**	**-**	**-**	**-**	**-**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**		**100.000**	**180.000**	**280.000**	**-**	**-**	**-**	**280.000**	**70.000**	**210.000**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**		**150.000**	**570.000**	**720.000**	**-**	**-**	**-**	**720.000**	**-**	**360.000**	**360.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**		**100**	**-**	**100**	**100**	**-**	**100**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Totaal kosten		**2.796.806**	**966.972**	**3.763.777**	**581.806**	**2.051.972**	**2.633.777**	**1.130.000**	**135.000**	**605.000**	**390.000**
390	**Opbrengsten**		**3.210.000**	**670.000**	**3.880.000**	**-**	**-**	**-**	**3.880.000**	**-**	**140.000**	**3.740.000**
	Totaal opbrengsten		**3.210.000**	**670.000**	**3.880.000**	**-**	**-**	**-**	**3.880.000**	**-**	**140.000**	**3.740.000**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)		-413.194	296.972	-116.223	581.806	2.051.972	2.633.777	-2.750.000	135.000	465.000	-3.350.000
	Kostenstijging		**8.764**	**47.260**	**56.024**	**-**	**-**	**-**	**56.024**	**-**	**24.200**	**31.824**
	Opbrengstenstijging		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**		**80.964**	**-30.936**	**50.028**	**41.677**	**436**	**42.113**	**7.915**	**2.408**	**2.532**	**2.975**
	Saldo		-323.466	313.295	-10.170	623.483	2.052.408	2.675.891	-2.686.061	137.408	491.732	-3.315.201
	Saldo Cumulatief		-	-	-	-	-	-	-	2.813.299	3.305.031	-10.170

832 Plan Emopad

Netto Contante waarde	51.483	Eindsaldo	53.563	NCW Datum 01-01-2022 Peildatum 21-03-2022 Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023
300	**Planontwikkelingskosten**	**41.074**	**-2.032**	**39.042**	**32.074**	**2.968**	**35.042**	**4.000**	**3.000**	**1.000**
310	**Verwerving**	**280.211**	**-**	**280.211**	**280.211**	**-**	**280.211**	**-**	**-**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**55.000**	**-**	**55.000**	**-**	**-**	**-**	**55.000**	**-**	**55.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	**71.000**	**-5.500**	**65.500**	**33.500**	**-**	**33.500**	**32.000**	**-**	**32.000**
	Totaal kosten	**447.285**	**-7.532**	**439.753**	**345.785**	**2.968**	**348.753**	**91.000**	**3.000**	**88.000**
390	**Opbrengsten**	**420.750**	**-4.000**	**416.750**	**199.750**	**-**	**199.750**	**217.000**	**-**	**217.000**
	Totaal opbrengsten	**420.750**	**-4.000**	**416.750**	**199.750**	**-**	**199.750**	**217.000**	**-**	**217.000**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	26.535	-3.532	23.003	146.035	2.968	149.003	-126.000	3.000	-129.000
	Kostenstijging	**3.072**	**448**	**3.520**	**-**	**-**	**-**	**3.520**	**-**	**3.520**
	Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**	**28.932**	**-1.892**	**27.040**	**26.600**	**121**	**26.721**	**319**	**158**	**161**
	Saldo	58.540	-4.977	53.563	172.635	3.089	175.724	-122.161	3.158	-125.319
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	178.882	53.563

841 Plan Talingstraat

		Netto Contante waarde	-712.985		Eindsaldo	-787.193		NCW Datum	01-01-2022				
								Peildatum	24-03-2022				
								Boekwaarde Datum	31-12-2021				
			Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026
300	**Planontwikkelingskosten**		**835.016**	**129.926**	**964.942**	**800.016**	**89.926**	**889.942**	**75.000**	**25.000**	**20.000**	**15.000**	**10.000**	**5.000**
310	**Verwerving**		**1.457.654**	**-**	**1.457.654**	**1.457.654**	**-**	**1.457.654**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
320	**Bodemsanering en Grondwerken**		**272.879**	**5.219**	**278.098**	**272.879**	**5.219**	**278.098**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**		**225.350**	**25.888**	**251.238**	**225.350**	**888**	**226.238**	**25.000**	**-**	**-**	**25.000**	**-**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**		**730.119**	**-25.222**	**704.897**	**315.119**	**104.778**	**419.897**	**285.000**	**250.000**	**-**	**-**	**-**	**35.000**
340	**Winstneming**		**1.256.854**	**-59.601**	**1.197.253**	**1.197.253**	**-**	**1.197.253**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
350	**Planschade**		**-**	**16.414**	**16.414**	**-**	**16.414**	**16.414**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**		**8.958**	**-**	**8.958**	**8.958**	**-**	**8.958**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Totaal kosten		**4.786.829**	**92.624**	**4.879.453**	**4.277.228**	**217.225**	**4.494.453**	**385.000**	**275.000**	**20.000**	**40.000**	**10.000**	**40.000**
390	**Opbrengsten**		**5.528.386**	**191.479**	**5.719.864**	**4.674.386**	**150.479**	**4.824.864**	**895.000**	**-50.000**	**-**	**-**	**945.000**	**-**
	Totaal opbrengsten		**5.528.386**	**191.479**	**5.719.864**	**4.674.386**	**150.479**	**4.824.864**	**895.000**	**-50.000**	**-**	**-**	**945.000**	**-**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)		-741.556	-98.855	-840.411	-397.157	66.746	-330.411	-510.000	325.000	20.000	40.000	-935.000	40.000
	Kostenstijging		**200**	**9.908**	**10.108**	**-**	**-**	**-**	**10.108**	**-**	**800**	**3.264**	**1.032**	**5.012**
	Opbrengstenstijging		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**		**43.189**	**-80**	**43.110**	**44.183**	**-247**	**43.936**	**-826**	**-258**	**34**	**53**	**92**	**-748**
	Saldo		-698.167	-89.026	-787.193	-352.974	66.499	-286.475	-500.718	324.742	20.834	43.317	-933.876	44.264
	Saldo Cumulatief		-	-	-	-	-	-	-	38.267	59.101	102.419	-831.457	-787.193

845 Plan Linze

Netto Contante waarde	-46.345	Eindsaldo	-51.169	NCW Datum 01-01-2022 Peildatum 30-03-2022 Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026
300	**Planontwikkelingskosten**	**81.179**	**4.076**	**85.254**	**35.179**	**76**	**35.254**	**50.000**	**5.000**	**15.000**	**15.000**	**10.000**	**5.000**
310	**Verwerving**	**404.302**	**-**	**404.302**	**404.302**	**-**	**404.302**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
320	**Bodemsanering en Grondwerken**	**1.000**	**-**	**1.000**	**1.000**	**-**	**1.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**30.000**	**-**	**30.000**	**-**	**-**	**-**	**30.000**	**-**	**-**	**30.000**	**-**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**75.000**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**75.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**	**491**	**-**	**491**	**491**	**-**	**491**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Totaal kosten	**591.971**	**4.076**	**596.047**	**440.971**	**76**	**441.047**	**155.000**	**5.000**	**15.000**	**45.000**	**10.000**	**80.000**
390	**Opbrengsten**	**768.286**	**-**	**768.286**	**28.286**	**-**	**28.286**	**740.000**	**-**	**-**	**-**	**740.000**	**-**
	Totaal opbrengsten	**768.286**	**-**	**768.286**	**28.286**	**-**	**28.286**	**740.000**	**-**	**-**	**-**	**740.000**	**-**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-176.315	4.076	-172.239	412.685	76	412.761	-585.000	5.000	15.000	45.000	-730.000	80.000
	Kostenstijging	**9.325**	**6.003**	**15.328**	**-**	**-**	**-**	**15.328**	**-**	**600**	**3.672**	**1.032**	**10.024**
	Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**	**117.159**	**-11.417**	**105.742**	**103.559**	**361**	**103.921**	**1.821**	**465**	**470**	**484**	**529**	**-127**
	Saldo	-49.831	-1.338	-51.169	516.245	437	516.682	-567.851	5.465	16.070	49.156	-728.439	89.897
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	522.147	538.217	587.373	-141.066	-51.169

854 Plan De Waag/Brandweerkazerne

Netto Contante waarde	-45.058	Eindsaldo	-49.748	NCW Datum 01-01-2022 Peildatum 21-03-2022 Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026
300	**Planontwikkelingskosten**	**135.071**	**50.363**	**185.434**	**100.071**	**18.363**	**118.434**	**67.000**	**20.000**	**20.000**	**15.000**	**10.000**	**2.000**
310	**Verwerving**	**48.833**	**5.000**	**53.833**	**23.833**	-	**23.833**	**30.000**	-	-	**30.000**	-	-
320	**Bodemsanering en Grondwerken**	**10.000**	**15.000**	**25.000**	-	-	-	**25.000**	-	-	**25.000**	-	-
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**90.000**	**10.000**	**100.000**	-	-	-	**100.000**	-	-	**100.000**	-	-
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**100.000**	**25.000**	**125.000**	-	-	-	**125.000**	-	-	-	-	**125.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
360	**Overige kosten**	**-7.064**	**721**	**-6.344**	**-7.064**	**721**	**-6.344**	-	-	-	-	-	-
	Totaal kosten	**376.840**	**106.084**	**482.923**	**116.840**	**19.084**	**135.923**	**347.000**	**20.000**	**20.000**	**170.000**	**10.000**	**127.000**
390	**Opbrengsten**	**423.000**	**147.000**	**570.000**	-	-	-	**570.000**	-	-	-	**570.000**	-
	Totaal opbrengsten	**423.000**	**147.000**	**570.000**	-	-	-	**570.000**	-	-	-	**570.000**	-
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-46.160	-40.916	-87.077	116.840	19.084	135.923	-223.000	20.000	20.000	170.000	-560.000	127.000
	Kostenstijging	**9.031**	**22.586**	**31.617**	-	-	-	**31.617**	-	**800**	**13.872**	**1.032**	**15.913**
	Opbrengstenstijging	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
370.01	**Rente**	**7.739**	**-2.027**	**5.712**	**5.035**	**85**	**5.120**	**592**	**127**	**145**	**164**	**330**	**-173**
	Saldo	-29.390	-20.358	-49.748	121.874	19.169	141.043	-190.791	20.127	20.945	184.036	-558.638	142.739
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	161.170	182.115	366.151	-192.487	-49.748

857 Plan Bisschop van Mierlostraat

Netto Contante waarde	-724.343	Eindsaldo	-799.733	NCW Datum 01-01-2022 Peildatum 30-03-2022 Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026
300	**Planontwikkelingskosten**	**78.001**	**248**	**78.249**	**17.001**	**248**	**17.249**	**61.000**	**1.000**	**15.000**	**25.000**	**15.000**	**5.000**
310	**Verwerving**	**202.359**	**-**	**202.359**	**167.359**	**-**	**167.359**	**35.000**	**-**	**-**	**35.000**	**-**	**-**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**75.000**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**75.000**	**-**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**175.000**	**-**	**175.000**	**-**	**-**	**-**	**175.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**175.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**	**12.900**	**80**	**12.980**	**1.900**	**80**	**1.980**	**11.000**	**-**	**3.000**	**3.000**	**3.000**	**2.000**
	Totaal kosten	**543.261**	**328**	**543.588**	**186.261**	**328**	**186.588**	**357.000**	**1.000**	**18.000**	**138.000**	**18.000**	**182.000**
390	**Opbrengsten**	**1.300.000**	**100.000**	**1.400.000**	**-**	**-**	**-**	**1.400.000**	**-**	**-**	**-**	**1.400.000**	**-**
	Totaal opbrengsten	**1.300.000**	**100.000**	**1.400.000**	**-**	**-**	**-**	**1.400.000**	**-**	**-**	**-**	**1.400.000**	**-**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-756.739	-99.672	-856.412	186.261	328	186.588	-1.043.000	1.000	18.000	138.000	-1.382.000	182.000
	Kostenstijging	**22.040**	**14.603**	**36.643**	**-**	**-**	**-**	**36.643**	**-**	**720**	**11.261**	**1.858**	**22.804**
	Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**	**20.551**	**-515**	**20.036**	**19.879**	**144**	**20.024**	**12**	**186**	**187**	**204**	**339**	**-903**
	Saldo	-714.149	-85.584	-799.733	206.140	472	206.612	-1.006.345	1.186	18.907	149.465	-1.379.803	203.901
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	207.798	226.705	376.170	-1.003.634	-799.733

858 Plan Dorpsstraat / Johannesschool

		Netto Contante waarde	-135.839		Eindsaldo	-138.556		NCW Datum	01-01-2022	
								Peildatum	18-03-2022	
								Boekwaarde Datum	31-12-2021	
			Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022
300	**Planontwikkelingskosten**		**159.092**	**18.056**	**177.147**	**149.092**	**18.056**	**167.147**	**10.000**	**10.000**
310	**Verwerving**		**241.493**	**-**	**241.493**	**241.493**	**-**	**241.493**	**-**	**-**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**		**35.000**	**-**	**35.000**	**-**	**-**	**-**	**35.000**	**35.000**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**		**25.000**	**33**	**25.033**	**-**	**33**	**33**	**25.000**	**25.000**
340	**Winstneming**		**95.636**	**-5.009**	**90.627**	**90.627**	**-**	**90.627**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**		**68.599**	**5.457**	**74.056**	**63.599**	**7.457**	**71.056**	**3.000**	**3.000**
	Totaal kosten		**624.819**	**18.537**	**643.356**	**544.810**	**25.546**	**570.356**	**73.000**	**73.000**
390	**Opbrengsten**		**778.353**	**29.800**	**808.153**	**385.353**	**4.800**	**390.153**	**418.000**	**418.000**
	Totaal opbrengsten		**778.353**	**29.800**	**808.153**	**385.353**	**4.800**	**390.153**	**418.000**	**418.000**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)		-153.534	-11.263	-164.797	159.457	20.746	180.203	-345.000	-345.000
	Kostenstijging		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Opbrengstenstijging		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**		**27.183**	**-941**	**26.242**	**25.926**	**130**	**26.056**	**186**	**186**
	Saldo		-126.351	-12.204	-138.556	185.383	20.876	206.259	-344.814	-344.814
	Saldo Cumulatief		-	-	-	-	-	-	-	-138.556

875 Plan Luchen Weteringpark

Netto Contante waarde	-94.526	Eindsaldo	-104.364	NCW Datum 01-01-2022 Peildatum 11-04-2022 Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026
300	**Planontwikkelingskosten**	**371.472**	**142.937**	**514.409**	**326.472**	**87.937**	**414.409**	**100.000**	**35.000**	**25.000**	**20.000**	**15.000**	**5.000**
310	**Verwerving**	**668.000**	**3.894**	**671.894**	**198.000**	**473.894**	**671.894**	-	-	-	-	-	-
320	**Bodemsanering en Grondwerken**	-	**4.802**	**4.802**	-	**4.802**	**4.802**	-	-	-	-	-	-
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**80.000**	**314.000**	**394.000**	-	-	-	**394.000**	**314.000**	-	**80.000**	-	-
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**75.000**	-	**75.000**	-	-	-	**75.000**	-	-	-	-	**75.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
350	**Planschade**	-	**4.950**	**4.950**	-	**4.950**	**4.950**	-	-	-	-	-	-
	Totaal kosten	**1.194.472**	**470.582**	**1.665.055**	**524.472**	**571.582**	**1.096.055**	**569.000**	**349.000**	**25.000**	**100.000**	**15.000**	**80.000**
390	**Opbrengsten**	**1.337.000**	**558.000**	**1.895.000**	-	-	-	**1.895.000**	-	-	-	**1.895.000**	-
	Totaal opbrengsten	**1.337.000**	**558.000**	**1.895.000**	-	-	-	**1.895.000**	-	-	-	**1.895.000**	-
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-142.528	-87.418	-229.945	524.472	571.582	1.096.055	-1.326.000	349.000	25.000	100.000	-1.880.000	80.000
	Kostenstijging	**7.201**	**13.532**	**20.732**	-	-	-	**20.732**	-	**1.000**	**8.160**	**1.548**	**10.024**
	Opbrengstenstijging	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
370.01	**Rente**	**118.214**	**-13.365**	**104.849**	**99.189**	**437**	**99.626**	**5.223**	**1.076**	**1.391**	**1.416**	**1.514**	**-175**
	Saldo	-17.113	-87.251	-104.364	623.662	572.019	1.195.681	-1.300.045	350.076	27.391	109.576	-1.876.937	89.849
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	1.545.757	1.573.148	1.682.724	-194.213	-104.364

876 Groot Luchen

		Netto Contante waarde	-5.007.374		Eindsaldo	-5.528.545		NCW Datum	01-01-2022				
								Peildatum	30-03-2022				
								Boekwaarde Datum	31-12-2021				
			Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026
300	**Planontwikkelingskosten**		**10.131.571**	**937.045**	**11.068.616**	**8.056.571**	**762.045**	**8.818.616**	**2.250.000**	**750.000**	**600.000**	**450.000**	**300.000**	**150.000**
310	**Verwerving**		**25.167.303**	**-29.187**	**25.138.116**	**24.907.303**	**230.813**	**25.138.116**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
320	**Bodemsanering en Grondwerken**		**241.210**	**23.454**	**264.663**	**191.210**	**18.454**	**209.663**	**55.000**	**30.000**	**-**	**25.000**	**-**	**-**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**		**7.799.429**	**1.343.980**	**9.143.409**	**4.845.429**	**497.980**	**5.343.409**	**3.800.000**	**1.500.000**	**300.000**	**2.000.000**	**-**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**		**9.845.720**	**244.118**	**10.089.838**	**5.299.720**	**540.118**	**5.839.838**	**4.250.000**	**500.000**	**-**	**-**	**1.250.000**	**2.500.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**		**793.406**	**-42.000**	**751.406**	**661.406**	**-**	**661.406**	**90.000**	**45.000**	**-**	**-**	**-**	**45.000**
340	**Winstneming**		**3.904.532**	**205.987**	**4.110.519**	**4.110.519**	**-**	**4.110.519**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**		**186.315**	**741**	**187.056**	**71.315**	**15.741**	**87.056**	**100.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**
	Totaal kosten		**58.069.485**	**2.684.137**	**60.753.622**	**48.143.472**	**2.065.150**	**50.208.622**	**10.545.000**	**2.845.000**	**920.000**	**2.495.000**	**1.570.000**	**2.715.000**
390	**Opbrengsten**		**79.697.523**	**2.481.653**	**82.179.177**	**46.787.523**	**3.921.653**	**50.709.177**	**31.470.000**	**4.475.000**	**7.750.000**	**7.385.000**	**6.845.000**	**5.015.000**
	Totaal opbrengsten		**79.697.523**	**2.481.653**	**82.179.177**	**46.787.523**	**3.921.653**	**50.709.177**	**31.470.000**	**4.475.000**	**7.750.000**	**7.385.000**	**6.845.000**	**5.015.000**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)		-21.628.038	202.484	-21.425.554	1.355.949	-1.856.503	-500.554	-20.925.000	-1.630.000	-6.830.000	-4.890.000	-5.275.000	-2.300.000
	Kostenstijging		**391.421**	**351.226**	**742.647**	**-**	**-**	**-**	**742.647**	**-**	**36.800**	**203.592**	**162.074**	**340.180**
	Opbrengstenstijging		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**		**15.302.861**	**-148.499**	**15.154.362**	**15.114.177**	**11.529**	**15.125.706**	**28.657**	**13.163**	**11.707**	**5.604**	**1.391**	**-3.209**
	Saldo		-5.933.756	405.211	-5.528.545	16.470.126	-1.844.974	14.625.152	-20.153.697	-1.616.837	-6.781.493	-4.680.804	-5.111.534	-1.963.029
	Saldo Cumulatief		-	-	-	-	-	-	-	13.008.314	6.226.822	1.546.018	-3.565.517	-5.528.545

878 Diverse kavels Loeswijk

Netto Contante waarde	-646.553	Eindsaldo	-699.849	NCW Datum 01-01-2022
				Peildatum 30-03-2022
				Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025
300	**Planontwikkelingskosten**	**79.268**	**2.302**	**81.570**	**49.268**	**2.302**	**51.570**	**30.000**	**5.000**	**10.000**	**10.000**	**5.000**
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	**10.000**	**-**	**10.000**	**-**	**-**	**-**	**10.000**	**-**	**-**	**10.000**	**-**
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	**25.000**	**-**	**25.000**	**-**	**-**	**-**	**25.000**	**-**	**-**	**-**	**25.000**
340	**Maatregelen en fondsbijdragen**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
360	**Overige kosten**	**236**	**99**	**335**	**236**	**99**	**335**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Totaal kosten	**114.504**	**2.401**	**116.905**	**49.504**	**2.401**	**51.905**	**65.000**	**5.000**	**10.000**	**20.000**	**30.000**
390	**Opbrengsten**	**743.000**	**81.000**	**824.000**	**-**	**-**	**-**	**824.000**	**-**	**-**	**509.000**	**315.000**
	Totaal opbrengsten	**743.000**	**81.000**	**824.000**	**-**	**-**	**-**	**824.000**	**-**	**-**	**509.000**	**315.000**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-628.496	-78.599	-707.095	49.504	2.401	51.905	-759.000	5.000	10.000	-489.000	-285.000
	Kostenstijging	**2.640**	**2.489**	**5.129**	**-**	**-**	**-**	**5.129**	**-**	**400**	**1.632**	**3.097**
	Opbrengstenstijging	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
370.01	**Rente**	**1.062**	**1.055**	**2.117**	**2.291**	**36**	**2.328**	**-211**	**49**	**53**	**63**	**-376**
	Saldo	-624.794	-75.056	-699.849	51.796	2.437	54.233	-754.082	5.049	10.453	-487.305	-282.279
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	59.281	69.735	-417.571	-699.849

Bogardeind 85 t/m 123

Netto Contante waarde	4.739.111	Eindsaldo	5.552.623	NCW Datum	01-01-2022
				Peildatum	11-04-2022
				Boekwaarde Datum	31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
300	**Planontwikkelingskosten**	-	**575.000**	**575.000**	-	-	-	**575.000**	**150.000**	**75.000**	**75.000**	**75.000**	**75.000**	**50.000**	**50.000**	**25.000**
310	**Verwerving**	-	**6.427.097**	**6.427.097**	-	-	-	**6.427.097**	**1.712.097**	**1.235.000**	**1.270.000**	**955.000**	**1.020.000**	**235.000**	-	-
320	**Bodemsanering en Grondwerken**	-	**25.000**	**25.000**	-	-	-	**25.000**	-	-	-	-	-	**25.000**	-	-
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	-	**140.000**	**140.000**	-	-	-	**140.000**	-	-	-	-	-	**140.000**	-	-
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	-	**325.000**	**325.000**	-	-	-	**325.000**	-	-	-	-	-	-	-	**325.000**
	Totaal kosten	-	**7.492.097**	**7.492.097**	-	-	-	**7.492.097**	**1.862.097**	**1.310.000**	**1.345.000**	**1.030.000**	**1.095.000**	**450.000**	**50.000**	**350.000**
390	**Opbrengsten**	-	**2.520.000**	**2.520.000**	-	-	-	**2.520.000**	-	-	-	-	-	-	**2.520.000**	-
	Totaal opbrengsten	-	**2.520.000**	**2.520.000**	-	-	-	**2.520.000**	-	-	-	-	-	-	**2.520.000**	-
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-	4.972.097	4.972.097	-	-	-	4.972.097	1.862.097	1.310.000	1.345.000	1.030.000	1.095.000	450.000	-2.470.000	350.000
	Kostenstijging	-	**548.691**	**548.691**	-	-	-	**548.691**	-	**52.400**	**109.752**	**106.329**	**137.200**	**66.511**	**8.538**	**67.961**
	Opbrengstenstijging	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
370.01	**Rente**	-	**31.836**	**31.836**	-	-	-	**31.836**	-	**1.676**	**2.904**	**4.215**	**5.242**	**6.356**	**6.826**	**4.617**
	Saldo	-	5.552.623	5.552.623	-	-	-	5.552.623	1.862.097	1.364.076	1.457.656	1.140.544	1.237.442	522.867	-2.454.636	422.578
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	1.862.097	3.226.173	4.683.828	5.824.373	7.061.815	7.584.681	5.130.046	5.552.623

Genoenhuizerweg - De Greef

Netto Contante waarde	-176.289	Eindsaldo	-194.637	NCW Datum 01-01-2022 Peildatum 11-04-2022 Boekwaarde Datum 31-12-2021

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1-2021	Geboekt in 2021	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025	2026
300	**Planontwikkelingskosten**	-	**135.000**	**135.000**	-	-	-	**135.000**	**70.000**	**30.000**	**20.000**	**10.000**	**5.000**
310	**Verwerving**	-	**315.000**	**315.000**	-	-	-	**315.000**	**300.000**	**15.000**	-	-	-
320	**Bodemsanering en Grondwerken**	-	**5.000**	**5.000**	-	-	-	**5.000**	-	-	**5.000**	-	-
330	**Aanleg voorzieningen BRM**	-	**125.000**	**125.000**	-	-	-	**125.000**	-	-	**125.000**	-	-
331	**Aanleg voorzieningen WRM**	-	**190.000**	**190.000**	-	-	-	**190.000**	-	-	-	-	**190.000**
	Totaal kosten	-	**770.000**	**770.000**	-	-	-	**770.000**	**370.000**	**45.000**	**150.000**	**10.000**	**195.000**
390	**Opbrengsten**	-	**1.005.000**	**1.005.000**	-	-	-	**1.005.000**	-	-	-	**1.005.000**	-
	Totaal opbrengsten	-	**1.005.000**	**1.005.000**	-	-	-	**1.005.000**	-	-	-	**1.005.000**	-
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-	-235.000	-235.000	-	-	-	-235.000	370.000	45.000	150.000	-995.000	195.000
	Kostenstijging	-	**39.505**	**39.505**	-	-	-	**39.505**	-	**1.800**	**12.240**	**1.032**	**24.433**
	Opbrengstenstijging	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
370.01	**Rente**	-	**858**	**858**	-	-	-	**858**	-	**333**	**375**	**522**	**-372**
	Saldo	-	-194.637	-194.637	-	-	-	-194.637	370.000	47.133	162.615	-993.446	219.061
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	370.000	417.133	579.748	-413.697	-194.637