



**Meerjarenperspectief
grondexploitaties per 1-1-2020
Gemeente Landerd**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Aanpak	4
1.3 Leeswijzer.....	4
1.4 Gebruikte gegevens.....	5
1.5 Financiële uitgangspunten grondexploitaties	5
1.6 Risico's grondexploitaties	6
2. Financiële resultaten grondexploitaties.....	8
3. De grondexploitaties.....	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Akkerwinde	15
3.3 Kerkpad – III	16
3.4 Reek – Zuid	17
3.5 Repelakker	18
3.6 Vensteeg	19
3.7 Achter-Oventje.....	20
3.8 Voederheil	21
3.9 <i>LOG Graspeel</i>	22
4.0 Recapitulatie	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

- Nota grondbeleid 2019
- Nota grondprijnsbeleid 2018

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

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

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

In dit rapport beschrijven we de actualisatie van de gemeentelijke exploitaties naar de situatie op 1 januari 2020. De volgende grondexploitaties zijn in deze rapportage opgenomen:

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

De woningbouwcomplexen Kerkpad Reek, Akkerwinde Schaijk, Repelakker Zeeland en Achter-Oventje Zeeland blijven voordelig terwijl het plan Vensteeg Zeeland nadelig sluit. Naast de woningbouwcomplexen die met de woningbouwprioritering hebben te maken zijn er nog bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen betreffen Voederheil Zeeland en Reek Zuid.

Voederheil sluit voordelig en Reek Zuid sluit nadelig.
Het LOG Graspeel sluit nadelig.

De diverse gevolgen zijn in de jaarrekening 2019 al financieel vertaald. De laatst vastgestelde kostprijnsbegrotingen dateren van 1 januari 2019. De nu geactualiseerde kostprijnsbegrotingen worden op 25 juni 2020 vastgesteld.

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

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

Winstneming

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

Voor het boekjaar 2019 zijn de onderstaande tussentijdse winsten geboekt.

Grondexploitatie	Tussentijdse winstneming
Akkerwinde	14.056
Kerkpad III	2.159
Repelakker	3.889
Voederheil	328.354
Totaal	348.458

Vennootschapsbelasting (VPB)

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

Aan de hand van de GREX 1-1-2016 en 1-1-2017 wordt de fiscale beginbalans 1-1-2016 opgesteld. Deze wordt dan afgezet tegen het werkelijke verloop. Voor de aangifte Vennootschapsbelasting over het jaar 2019 is een bedrag van € 56.571 als nog te betalen op de balans opgenomen. De aangifte Vennootschapsbelasting 2018 is definitief ingediend. Bij de jaarrekening 2018 is een bedrag van € 143.000 opgenomen. Dit bedrag is nu verhoogd met € 67.103.

1.2 Aanpak

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

- Het bepalen van nog te realiseren kosten en opbrengsten vanaf 2020 tot einde looptijd van het complex
- Bepalen van de resultaten van de grondexploitaties
- Het consolideren van de grondexploitaties
- Het analyseren van de verschillen ten opzichte van de vorige actualisatie

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 presenteren we de tabel met de financiële resultaten van de grondexploitaties en de gerealiseerde uitgaves in vergelijking met de geplande uitgaves. Daarnaast is er een tabel opgenomen met de looptijd uitgave kavels. In hoofdstuk 3 zoomen we in op de afzonderlijke grondexploitaties. We lichten kort de kenmerken van elke grondexploitatie toe.

In paragraaf F, Grondbeleid, van het jaarverslag 2019, is ook verslag gedaan over de herziening van de GREX per 1-1-2020.

1.4 Gebruikte gegevens

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

- De door de Raad op 4 juli 2019 behandelde grondexploitaties (prijspeil 1-1-2019).
- Uitgifteoverzichten & verkavelingstekeningen & pikettekeningen.
- Civieltechnische ramingen van de verschillende projecten.
- Ramingen van interne uren, plankosten en stimuleringsmaatregelen.
- Taxaties die begin 2020 zijn afgegeven over de grondprijzen voor woningbouw, Voederheil II en voor Reek Zuid

Alle ramingen zijn afgestemd op de verwachte uitgifteplanning.

1.5 Financiële uitgangspunten grondexploitaties

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

- Rentepercentage 0,70%
- Kostenstijging op jaarbasis: 1,38%
- Opbrengstenstijging op jaarbasis: 0 %
- Getaxeerde grondprijs voor woningbouw:
 - Zeeland en Schaijk**
 - Tussenwoningen € 290,- per m2 uitgeefbaar
 - Eindwoningen € 265,- per m2 uitgeefbaar
 - Hoekwoningen en 2¹-kappers € 275,- per m2 uitgeefbaar
 - Vrijstaande woningen (eerste 500 m2) € 280,- per m2 uitgeefbaar
 - Vrijstaande woningen extra m2 boven 500 m2 € 140,- per m2 uitgeefbaar
 - € 2
 - Reek**
 - Tussenwoningen € 280,- per m2 uitgeefbaar
 - Eindwoningen € 255,- per m2 uitgeefbaar
 - Hoekwoningen en 2¹-kappers € 265,- per m2 uitgeefbaar
 - Vrijstaande woningen (eerste 500 m2) € 265,- per m2 uitgeefbaar
 - Vrijstaande woningen extra m2 boven 500 m2 € 130,- per m2 uitgeefbaar
 - 2 woningen aan de Rosmolen zijn apart getaxeerd.
- Vastgestelde grondprijs voor bedrijventerrein **Reek Zuid**
 - Staffel geadviseerde grondprijzen:
 - < 1.500 m2 € 135,- per m2 uitgeefbaar
 - 1.500 – 2.500 m2 € 125,- per m2 uitgeefbaar
 - 2.500 – 5.000 m2 € 120,- per m2 uitgeefbaar
- Vastgestelde grondprijs voor bedrijventerrein **Reek Zuid**
 - Wonen**
 - Kavels tot 500 m2 € 250,- per m2 uitgeefbaar
 - Extra m2 boven 500 m2 € 200,- per m2 uitgeefbaar

Wonen met werken

Minimaal 500 m2 als wonen waarden	€ 250,- per m2 uitgeefbaar
Tot 1.000 m2 voor het bedrijfsmatige deel	€ 130,- per m2 uitgeefbaar
Extra m2 tussen 1.000 tot maximaal 1.500 m2	€ 120,- per m2 uitgeefbaar

Voederheil

Vastgestelde grondprijs voor bedrijventerrein **Voederheil**

Staffel geadviseerde grondprijzen:

< 1.500 m2	€ 135,- per m2 uitgeefbaar
1.500 – 2.500 m2	€ 125,- per m2 uitgeefbaar
2.500 – 5.000 m2	€ 120,- per m2 uitgeefbaar

- Vastgestelde grondprijs voor Vensteeg en Achter-Oventje € 213,60 per m2 uitgeefbaar
- Prijzen uit de civieltechnische begroting zijn marktconform en op het prijspeil 2020 geraamd.
- Er is een gedetailleerde inschatting gemaakt van alle interne uren die (meerjarig) voor de GREX worden gemaakt. Daarbij is sterk gelet op de activiteiten die voor de desbetreffende jaren voor een complex zijn voorzien.
- De woningbouwaantallen zijn gebaseerd op de geactualiseerde verwachting van de uitgifte.
- Alle grondexploitatie resultaten zijn gebaseerd op eindwaarde tenzij anders vermeld.

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

1.6 Risico's grondexploitatie

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

Risico	Omschrijving	Volgen en kwantificeren risico's
Resultaat Grondexploitatie wijkt af van geprognosticeerd resultaat.	<p>De volgende risico's zijn te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De afzet van bouwpercelen kan vertraging oplopen door conjuncturele ontwikkelingen• Er kan vertraging optreden door extra procedures• Onzekerheden in contracten met ontwikkelaars of garantiebepalingen in deze contracten en daarmee gepaard gaan van extra juridische kosten• Er kunnen extra onderzoekskosten zijn i.v.m. flora en fauna en archeologie.• De inflatie kan hoger of lager uitvallen dan	Jaarlijkse actualisatie grondexploitatie en aanwezige buffer van € 3.462.543 in de behoedzaamheidsreserve (zie ook paragraaf A. van de jaarrekening 2019).

	<p>waarmee in de exploitatieopzet is gerekend</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opgenomen prijzen per m2 zijn niet haalbaar • De kosten voor bouw- en woonrijpmaken kunnen hoger of lager uitvallen dan geraamd • Hogere kosten sanering bij bodemverontreiniging • Planschadecosten kunnen hoger uitvallen dan voorzien • De plankosten kunnen hoger uitvallen bij langere doorlooptijd van complexen • De totale interne urenbesteding kan hoger uitvallen bij een langere doorlooptijd van complexen • Stuk lopen van onderhandelingen 	
--	--	--

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

Complex	Herziening 1-1-19	Herziening 1-1-20
Achter-Oventje	50%	50%
Akkerwinde	0%	0%
Repelakker	10%	10%
Reek Zuid	50%	50%
Kerkpad III	30%	0%
Voederheil	10%	10%
Vensteeg	0%	0%
LOG Graspeel	50%	50%

2. Financiële resultaten grondexploitaties

In de onderstaande tabel zijn de financiële resultaten van de grondexploitaties gepresenteerd.

	1-1-2018 (jaarrekening 2017)	1-1-2019 (jaarrekening 2018)	1-1-2020 (jaarrekening 2019)	afname / toename t.o.v. 1-1- 2019	Tussentijdse winst	afname / toename t.o.v. 1-1-2019	
Achter-Oventje	-385.837	-384.213	-382.637	-1.576	0	-1.576	afname winst
Akkerwinde	-579.770	-211.279	-101.867	-109.412	14.056	-95.356	afname winst
Kerkpad III	-502.210	-438.925	-303.414	-135.511	2.159	-133.352	afname winst
Reek Zuid	3.871.930	4.091.545	3.783.985	307.560	0	307.560	afname verlies
Repelakker	-524.707	-339.875	-211.170	-128.705	3.889	-124.816	afname winst
Vensteeg	715.609	875.243	878.689	-3.446	0	-3.446	toename verlies
Voederheil	-911.612	-802.477	-455.629	-346.848	328.354	-18.494	afname winst
LOG Graspeel	-21.239	551.624	859.547	-307.923	0	-307.923	toename verlies
	1.662.164	3.341.643	4.067.504	-725.861	348.458	-377.403	

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

Tabel verschillenanalyse verloop eindwaarden GREX

(-/- = voordelig)	01-01-2017 (jaarrekening 2016)	01-01-2018 (jaarrekening 2017)	01-01-2019 (jaarrekening 2018)	01-01-2020 (jaarrekening 2019)
Achter-Oventje	-390.232	-385.837	-384.213	-382.637
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Planschade niet meer opgenomen, voordeel 75.000. Meer interne uren opgenomen, nadeel 4.300. Raming WRM aangepast, voordeel 2.700. Rentelasten, voordeel 400.	Meer interne uren opgenomen.	Minder interne uren, meer plankosten	Meer interne uren, hogere exploitatiekosten, lagere rentelast.
Akkerwinde	-1.310.144	-579.770	-211.279	-101.867
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Minder interne uren opgenomen, voordeel 52.400. Minder externe plankosten opgenomen, voordeel 60.600. Ramingen BRM en WRM aangepast, 186.500 voordeel. Planschade niet meer opgenomen, voordeel 138.300.. Verleende korting, 10.700 nadeel. Nieuwe verkaveling, 176.500 nadeel. Prijsafpraak ontwikkelaars, 62.400 nadeel. Rentelasten, voordeel 71.000.	Tussentijdse winstneming 781.600 + rentelast 31.000. Meer interne uren opgenomen, nadeel 31.500. Meer budget voor externe VTU, nadeel 40.400. Minder budget externe advieskosten, voordeel 18.400. Ophogen terrein heeft met gesloten grondbalans plaatsgevonden, voordeel 92.000. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 165.500. Verleende korting, nadeel 30.300 en nog te verlenen korting, nadeel 154.000. Claimkavel, voordeel 46.700. Prijsverhoging, voordeel 21.800. Verkaveling, nadeel 25.900 Rentelasten, voordeel 20.400.	Tussentijdse winstneming 378.000 + rentelast 7.900. Minder interne uren, 55.400 voordeel. Meer externe kosten VTU, nadeel 53.200. Plankosten Jacobs, nadeel 68.000. Meer algemene plankosten, nadeel 13.200. Notariskosten claimhouders, nadeel 9.200. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 21.200. Beheerskosten, nadeel 1.800. Verleende korting, nadeel 127.500. Claimhouders, voordeel 276.000. Verkaveling, nadeel 42.600. Prijsstijging, nadeel 1.700. Rente bij verkoop, voordeel 7.300. Rentelasten, voordeel 16.700	Tussentijdse winstneming 14.056 + rentelast 200. Minder interne uren, 36.200 voordeel. Minder externe kosten VTU, Voordeel 29.000. Afwikkeling Jacobs, nadeel 37.000. Ramingen BRM en WRM aangepast, nadeel 90.300. Tijdelijk beheer, nadeel 3.250. Planschade uitgekeerd, nadeel 15.100. Raming verkoopprijs, nadeel 57.200. Verkaveling, voordeel 11.000. Prijsstijging, voordeel 30.600. Rentelasten, voordeel 900.
Kerkpad III	-699.125	-502.210	-438.925	-303.414
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Ramingen BRM en WRM aangepast, nadeel 6.200. Meer interne uren opgenomen, nadeel 5.400. Verleende korting, nadeel 6.600. Rentelasten, nadeel 6.100.	Tussentijdse winstneming 176.100 + 4.000 rentelast. Verleende korting, nadeel 12.150. Grondprijsverlaging, nadeel 4.300.	Tussentijdse winstneming 74.000 + rentelast 1.000. Raming plankosten, voordeel 1.000. Meer externe kosten VTU, nadeel 3.900. Raming BRM en WRM aangepast, voordeel 13.200. Prijsstijging, voordeel 1.500.	Tussentijdse winstneming 2.100. Meer interne uren, nadeel 1.400. Raming BRM en WRM aangepast, nadeel 23.400. Taxatie 2 kavels, nadeel 112.400. Prijsstijging, voordeel 1.000. Rentelasten voordeel 2.800.

(-/- = voordelig)	01-01-2017 (jaarrekening 2016)	01-01-2018 (jaarrekening 2017)	01-01-2019 (jaarrekening 2018)	01-01-2020 (jaarrekening 2019)
Reek Zuid	2.940.036	3.871.930	4.091.545	3.783.985
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Meer interne uren opgenomen, nadeel 95.200. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 80.500. Tijdelijk beheer geraamd, nadeel 11.000. Kavel verkocht voor € 120,00 p/m2, nadeel 156.000. Rentelasten, voordeel 8.600.	Meer interne uren opgenomen, nadeel 58.400. Meer budget voor externe plankosten, nadeel 33.900. Meer budget voor externe VTU, nadeel 17.000. Ramingen tijdelijk beheer, nadeel 18.100. Ramingen BRM en WRM, nadeel 11.600. Nieuwe taxatie, nadeel 571.500. Minder opbrengst verkoop kavel 1-8-9 na taxatie, nadeel 153.500. Rentelasten, nadeel 67.700.	Meer interne uren, nadeel 35.300. Plankosten, voordeel 2.100. Externe kosten VTU, nadeel 16.000. Raming tijdelijk beheer, nadeel 15.600. Prijsstijging, nadeel 45.700. Rentelasten, nadeel 109.100.	Minder interne uren, voordeel 24.100. Plankosten, voordeel 2.800. Externe kosten VTU, voordeel 15.500. Raming BRM en Wrm, nadeel 21.800. Verkoopkosten, nadeel 2.000. Raming tijdelijk beheer, nadeel 6.000. Taxatie kavels, voordeel 254.500. Prijsstijging, voordeel 37.700. Rentelasten, voordeel 2.800.
Repelakker	-2.036.435	-524.707	-339.875	-211.170
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Minder interne uren opgenomen, voordeel 56.300. Verwerving grond, nadeel 39.700. Verkaveling, voordeel 12.300. Ramingen BRM, WRM en externe plankosten aangepast, voordeel 208.600. Planschade niet meer opgenomen, voordeel 24.100. Verleende korting, nadeel 180.300. Rentelasten, nadeel 31.800.	Tussentijdse winstneming 1.260.000 + rentelast 24.700. Minder interne uren opgenomen, voordeel 38.400. Verhoging budget externe VTU en advieskosten, nadeel 25.400. Ramingen BRM en WRM aangepast, nadeel 31.700. Verleende korting, nadeel 154.700. Nog te verlenen korting, nadeel 96.400. Verhoging grondprijs, voordeel 21.500. Rentelasten, voordeel 22.400.	Tussentijdse winstneming 179.200 + rentelast 5.000. Meer interne uren, nadeel 36.300. Raming plankosten, voordeel 1.000. Externe kosten VTU, nadeel 92.000. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 4.100. Tijdelijk beheer, nadeel 2.400. Huur, voordeel 3.500. Verkaveling, voordeel 118.700. Verleende korting, nadeel 13.800. Raming prijs percelen, voordeel 37.100. Prijsstijging, nadeel 22.000. Rentelasten, voordeel 9.800.	Tussentijdse winstneming 3.900 + rentelast 100. Meer interne uren, nadeel 800. Raming plankosten, nadeel 20.000. Externe kosten VTU, voordeel 76.100. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 190.800. Tijdelijk beheer, nadeel 600. Verkaveling, nadeel 22.700. Taxatie kavels, voordeel 19.100. Prijsstijging, voordeel 28.900. Rentelasten, nadeel 13.900.
Vensteeg	695.705	715.609	875.243	874.917
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Raming WRM aangepast, nadeel 5.600. Rentelasten, nadeel 500.	Meer interne uren opgenomen, nadeel 7.000. Ramingen BRM en WRM aangepast, nadeel 2.300. Rentelasten, nadeel 10.600.	Meer interne uren, nadeel 2.500. Saneringskosten, nadeel 1.000. Tijdelijk beheer, nadeel 600. Minder uitgeefbaar, nadeel 24.600. Uitname 2 restpercelen, nadeel 137.900. Rentelasten, voordeel 6.800.	Meer interne uren, voordeel 1.700. Raming WRM, nadeel 1.300. Tijdelijk beheer, nadeel 600. Prijsstijging, voordeel 2.900. Rentelasten, nadeel 6.100.

(-/- = voordelig)	01-01-2017 (jaarrekening 2016)	01-01-2018 (jaarrekening 2017)	01-01-2019 (jaarrekening 2018)	01-01-2020 (jaarrekening 2019)
Voederheil	-923.333	-911.612	-802.477	-455.629
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Meer interne uren opgenomen, nadeel 201.600. Ramingen WRM en BRM aangepast, nadeel 3.900. Afvoer grond naar Repelakker, voordeel 34.100. Pachten, voordeel 4.800. Raming externe plankosten aangepast, voordeel 40.800. Rentelasten, nadeel 16.800.	Tussentijdse winstneming 133.000 + rentelast 8.900. Minder interne uren opgenomen, voordeel 14.100. Verhoging budget externe plankosten en VTU, nadeel 32.000. Ramingen BRM en WRM aangepast, voordeel 99.300. Rentelasten, voordeel 48.800.	Tussentijdse winstneming 341.400 + rentelast 11.900. Minder interne uren, voordeel 48.700. Raming plankosten, voordeel 20.000. Externe kosten VTU, voordeel 18.000. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 24.100. Raming milieukosten, nadeel 13.200. Tijdelijk beheer, nadeel 2.100. Raming huurontvangsten, voordeel 52.400. Opbrengstenstijging, voordeel 71.500. Prijsstijging, voordeel 15.300. Rentelasten, voordeel, 57.800.	Tussentijdse winstneming 328.354 + rentelast 14.034. Minder interne uren, voordeel 68.600. Externe kosten VTU, nadeel 6.300. Aanpassing raming BRM en WRM, nadeel 81.400. Tijdelijk beheer, voordeel 300. Raming huurontvangsten, voordeel 72.400. Opbrengstenstijging: taxatie voordeel 84.200. Minder uitgifbaar, nadeel 174.200. Raming opbrengsten, nadeel 3.600. Prijsstijging, voordeel 15.600. Rentelasten, voordeel, 19.900
LOG Graspeel	129.782	-21.239	551.624	859.547
verklaring verschil t.o.v. voorgaand jaar	Meer interne uren opgenomen, nadeel 8.900. Meer voorbereidingskosten, nadeel 15.600. Opbrengst verpachtingen, voordeel 5.100. Tijdelijk beheer, nadeel 2.100. Rentelasten, nadeel 7.500.	Tussentijdse winstneming 77.334. Duurzaamheidssubsidie uit de grex 400.000 voordeel. Leges vergunning locatie Heihorst, nadeel 106.000. Verhoging sloopkosten, nadeel 54.300. Meer interne uren opgenomen, nadeel 7.400. Tijdelijk beheer, nadeel 3.700. Diverse kosten, nadeel 600. Rentelasten, nadeel 5.100. Pachttopbrengten, voordeel 5.100.	Rentelasten, nadeel 7.000. Sloopkn locatie PW straat, nadeel 590.300. Notariskosten, nadeel 700. voorbereidingskn, voordeel 8.500. Plankosten, voordeel 11.800. Pachttopbrengsten, voordeel 4.900.	Rentelasten, nadeel 5.800. aankoop gronden, nadeel 71.500. Sloopkn locatie PW straat, nadeel 221.300. Notariskosten, nadeel 1.300. Plankosten, nadeel 3.800. Pachttopbrengsten, voordeel 800. Opbrengsten verkoop, nadeel 5000
	-1.593.746	1.662.164	3.341.643	4.063.732

Risico's

Grondexploitatie

De grondexploitatie is een bedrijfsmatige tak van de gemeente-exploitatie die sterk afhankelijk is van de economische situatie. We moeten rekening houden met mogelijke tegenvallers zoals stagnatie van de gronduitgifte. Voor het opvangen van eventuele risico's is de behoedzaamheidsreserve beschikbaar. Naast dit risico kan er sprake zijn van plannen die sluiten met een exploitatietekort. Voor deze plannen zijn in de afgelopen jaren voorzieningen ingesteld ten laste van de behoedzaamheidsreserve voor een bedrag van € 5,5 miljoen. In de jaarrekening 2019 zijn de volgende voorzieningen ingesteld. T.o.v. 1-1-2016 zijn deze voorziening gedaald door de (verplichte) renteverlaging.

	01-07-2016	01-01-2017	01-01-2018	01-01-2019	01-01-2020
Reek Zuid	2.766.809	2.940.036	3.871.930	4.091.545	3.783.985
Vensteeg	701.861	695.705	715.609	875.243	878.689
Log Graspeel	100.690	129.782		551.624	859.547
Totaal:	3.569.360	3.765.523	4.587.539	5.518.412	5.522.221

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

Uitgifte 2019	Aantal kavels begroot	Begroot bedrag	Gerealiseerde verkoop kavels	Gerealiseerde verkopen
Achter-Oventje	-	€ -	-	€ -
Akkerwinde	14 kavels	€ 755.776,00	14 kavels	€ 709.601,00
Kerkpad III	2 kavels	€ 159.530,00	2 kavels	€ 159.530,00
Reek Zuid	2.806 m2	€ 380.370,00	750 m2	€ 133.650,00
Repelakker	18 kavels	€ 1.811.009,00	9 kavels	€ 733.709,00
Vensteeg	1 kavel	€ 213.600,00	1 kavel	€ 213.600,00
Vensteeg (uitname restpercelen)	1 restperceel	€ 41.438,00	1 restperceel	€ 41.438,00
Voederheil	16.583 m2	€ 1.989.960,00	19.226 m2	€ 2.307.120,00
Voederheil (deelbetaling)	666 m2	€ 79.920,00	666 m2	€ 79.920,00
LOG Graspeel	21.000 m2	€ 385.000,00	0 m2	€ -
Totaal		€ 5.816.603,00		€ 4.378.568,00

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

Uitgifte 2019 Complex		m2	bedrag
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6203	260	63.700
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6213	145	35.525
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6206	243	59.535
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6066	243	59.535
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6078	135	33.075
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6068	135	33.075
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6065	143	35.035
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6069	143	35.035
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6057	143	35.035
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6060	136	33.320
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6075	136	33.320
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6077	241	59.045
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6002	700	138.016
Akkerwinde	Kavel SCH03 C6204	230	56.350
Kerkpad III	Kavel SCH03 E22360	229	60.685
Kerkpad III	Kavel SCH03 E2361-2363	373	98.845
Reek Zuid	Kavel SCH03 L901	750	133.650
Voederheil	Kavel ZLD02 K1474 2e termijn	333	39.960
Voederheil	Kavel ZLD02 K1474 3e termijn	333	39.960
Voederheil	Kavel ZLD02 K1534	1.019	122.280
Voederheil	Kavel ZLD02 K1536	2.230	267.600
Voederheil	Kavel ZLD02 K1540	4.811	577.320
Voederheil	Kavel ZLD02 K1543	1.166	139.920
Voederheil	Kavel ZLD02 K1551	5.000	600.000
Voederheil	Kavel ZLD02 K1552	5.000	600.000
Repelakker	Kavel ZLD02 H5089	248	66.960
Repelakker	Kavel ZLD02 H5090	248	66.960
Repelakker	Kavel ZLD02 H5091	254	68.580
Repelakker	Kavel ZLD02 H5092	254	68.580
Repelakker	Kavel ZLD02 H5093	248	66.960
Repelakker	Kavel ZLD02 H5094	279	75.330
Repelakker	Kavel ZLD02 H5095	278	75.179
Repelakker	Kavel ZLD02 H5096	248	66.960
Repelakker	Kavel ZLD02 H5087	660	178.200
Vensteeg	Kavel ZLD02 H5058	1.000	213.600
Vensteeg	Uitname reststrook kavel 2	388	41.438
Totaal			4.378.568

In onderstaande tabel is de nieuwe uitgifteplanning gepresenteerd.

GREX Nog te verkopen kavels per 1 januari 2020									
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Achter-Oventje	2		1	1					
Akkerwinde	0								
Kerkpad	2		2						
Reek Zuid	1			1					
Repelakker	9		5	4					
Vensteeg	0								
	14		8	6	0	0	0	0	0
Reek Zuid	27.715	in m2	0	8.759	0	5.646	6.099	1.877	5.334
Voederheil	16.265	in m2	8.694	3.604	1.000	0	1.185	1.782	

Door de raad is gevraagd deze planning te vergelijken met die van voorafgaande jaren. Dat is in onderstaande tabel samengevat. Er is een vergelijking gemaakt tussen de vastgestelde GREX'en van 2017, 2018 en 2019.

	Totaal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Woningen	Aantallen*											
2017	194	57	43	32	37	16	9					
2018	118		64	26	16	6	6					
2019	40			35	4	1						
2020	12				6	6						
Industrie	m2*											
2017	87.298	7.000	9.155	9.155	9.155	9.155	9.155	9.155	9.011	5455	5.455	5.447
2018	83.521		19.806	8.318	7.596	7.491	7.684	8.043	8.308	7.815	4.228	4.232
2019	65.363			20.055	6.550	10.640	9.917	3.263	3.456	3.815	4.080	3.587
2020	43.980				8.694	12.363	1.000	5.646	7.284	3.659	5.334	

3. De grondexploitatie

3.1 Inleiding

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

Toelichting per complex

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

Het uitgangspunt hierbij is dat verliezen direct genomen worden door een voorziening te vormen t.l.v. de behoedzaamheidsreserve. Bij winstgevend complexen wordt er tussentijds winst genomen op basis van de notitie grondexploitatie 2016. Deze uitgangspunten sluiten

aan bij de voorschriften zoals die in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn voorgeschreven.

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

1. De financiële uitgangspunten zoals genoemd onder 1.5.
2. In de nota grondbeleid is bepaald dat de grondprijzen jaarlijks worden herzien aan de hand van taxaties. Deze taxatie heeft begin 2020 plaatsgevonden en de daaruit voortvloeiende prijzen zijn gebruikt voor het opstellen van de verschillende exploitaties. Deze grondprijzen moeten nog door de raad worden behandeld (28 mei 2020). Zie tabel 1.5 voor de prijzen die in deze meerjarenplanning zijn gebruikt.

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

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

3.2 Akkerwinde

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

De laatste kavels zijn in 2019 verkocht. Het plan wordt in 2020 woonrijp gemaakt.

Woningbouw	Kavels	m ²
Uit te geven gehele plangebied	198	56.062
Verkocht	198	56.062
Nog uit te geven	0	0

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Akkerwinde				
	boekwaarde		Eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2019	- 537.467		211.279	voordelig
actualisatie 1-1-2020	- 949.345		101.867	voordelig
verschil	411.878	voordelig	109.412	minder winst*

*Tussentijdse winstneming in 2019: € 14.056

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2018	-211.279
Eindwaarde jaarrekening 2019	-101.867
Tussentijdse winstneming 2019	14.056
Boekwaarde per 01-01-2020	- 949.345
Te verkopen m2	0
Boekwaarde per m2	0,00
Uitgiftetermijn jaarrekening 2018	2019
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	n.v.t.
Jaar van afsluiting	2021
Risicopercentage	0%

3.3 Kerkpad – III

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

Er resteren nog twee kavels te verkopen. Taxatiebureau heeft de kavels getaxeerd. De ligging is wat minder gunstig, daardoor is de prijs per m2 naar beneden bijgesteld.

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	58	24.725
Verkocht	56	23.201
Nog uit te geven	2	1.524

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Kerkpad III			
	boekwaarde	eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2019	20.524	438.925	voordelig
actualisatie 1-1-2020	-131.931	303.414	voordelig
Vershil	152.455 voordelig	135.511	minder winst*

*Tussentijdse winstneming in 2019: € 2.159

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2018	-438.925
Eindwaarde jaarrekening 2019	-303.414
Tussentijdse winstneming 2019	2.159
Boekwaarde per 1-1-2020	-131.931
Te verkopen m2	1.524
Boekwaarde per m2	-86,56
Uitgiftetermijn jaarrekening 2018	2019-2020
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	2020
Jaar van afsluiting	2021
Risicopercentage	0%

3.4 Reek – Zuid

Reek-Zuid betreft een Woon-werkgebied (ca. 4 ha uitgeefbaar) met kavels van 750 tot 1775 m². De verkoopbaarheid van de kavels is de afgelopen jaren lastig gebleken. Inmiddels is er vanuit verschillende ondernemers toch concrete interesse getoond voor een kavel op Reek-Zuid. Mogelijk is dit het resultaat van onze uitgedragen visie sinds 2015 om de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, te verruimen. Hierbij zijn marktpartijen ook actief betrokken om mee te denken in alternatieve invullingen. Er is ook een zoekopdracht gegeven om een zo breed mogelijk koop potentieel te krijgen voor het terrein. De insteek is dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd op het moment dat een koper zich meldt, maar het voornemen niet binnen het geldende bestemmingsplan past. In 2019 is er 1 kavel verkocht.

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

Niet-Woningbouw	m2
Uit te geven gehele plangebied	31.782
Verkocht	4.776
Nog uit te geven	27.006

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Reek Zuid				
	boekwaarde		eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2019	7.874.713		4.091.545	nadelig
actualisatie 1-1-2020	7.842.570		3.783.985	nadelig
Verschil	32.143	voordelig	307.560	minder verlies

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2018	4.091.545
Eindwaarde jaarrekening 2019	3.783.985
Boekwaarde per 1-1-2020	7.842.570
Te verkopen m2	27.006
Boekwaarde per m2	290,40
Uitgiftetermijn jaarrekening 2018	2019-2026
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	2020-2026
Verlaging van de voorziening voor dekking verlies	307.560
Gevormde voorziening 1-1-2019	4.091.545
Gevormde voorziening 1-1-2020	3.783.985
Jaar van afsluiting	2027
Risicopercentage	50%

3.5 Repelakker

De gemeente Landerd en marktpartijen hebben overeenkomsten gesloten voor de ontwikkeling van het plan Repelakker te Zeeland. Uitgangspunt is dat de gemeente de gronden verwerft, het plan bouwrijp maakt en de bouwkavels terug verkoopt aan de projectontwikkelaars (bouwclaimmodel). Het is de bedoeling dat er in totaal ca 227 woningen worden gerealiseerd.

Fase 1 bevindt zich momenteel in een afrondende fase.

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

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	227	57.556
Verkocht	218	51.573
Nog uit te geven	9	5.983

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Repelakker			
	boekwaarde	eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2019	748.054	339.875	voordelig
actualisatie 1-1-2020	297.184	211.170	voordelig
verschil	450.870 voordelig	128.705	minder winst*

*Tussentijdse winstneming in 2019: € 3.889.

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2018	-339.875
Eindwaarde jaarrekening 2019	-211.170
Tussentijdse winstneming 2019	3.889
Boekwaarde per 1-1-2020	297.184
Te verkopen m2	5.983
Boekwaarde per m2	49,67
Uitgiftetermijn jaarrekening 2018	2019
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	2020-2021
Jaar van afsluiting	2022
Risicopercentage	10%

3.6 Vensteeg

De gemeente Landerd heeft een gebied aan de Vensteeg in exploitatie gebracht. Binnen het plangebied heeft de gemeente vier bouwtitels verkregen in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

In 2012 is als stimuleringsmaatregel de grondprijs per m2 verlaagd naar € 213,60. In dit Ruimte voor Ruimte complex is de laatste kavel in 2019 verkocht. Van deze kavel is 1.000 m2 verkocht. De resterende meters (388 m2) zijn uit de grex genomen en worden verhuurd. In de raming is nog een bijdrage van € 120.000 opgenomen. Dit bedrag wordt ontvangen wanneer er aan de Langenboomseweg door een particulier een kavel wordt verkocht. De verwachting is dat de grex in 2020 kan worden afgesloten.

Woningbouw	Kavels	m2
Uit te geven gehele plangebied	4	6.308
Verkocht	4	6.308
Nog uit te geven	0	0

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Vensteeg			
	Boekwaarde	eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2019	1.101.667	875.243	nadelig
actualisatie 1-1-2020	857.593	878.689	nadelig
verschil	244.074 Voordelig	3.446	meer verlies

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2018	875.243
Eindwaarde jaarrekening 2019	878.689
Boekwaarde per 1-1-2020	857.593
Te verkopen m2	0
Boekwaarde per m2	0,00
Uitgiftetermijn jaarrekening 2018	2019
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	n.v.t.
Verhoging van de voorziening voor dekking verlies	3.446
Gevormde voorziening 1-1-2019	875.243
Gevormde voorziening 1-1-2020	878.689
Jaar van afsluiting	2020
Risicopercentage	0%

3.7 Achter-Oventje

Het plan Achter-Oventje te Zeeland betreft twee woningbouw kavels die door de gemeente worden verkocht.

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

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Achter-Oventje			
	boekwaarde	eindwaarde	
vastgestelde grex 1-1-2019	87.261	384.213	voordelig
actualisatie 1-1-2020	89.812	382.637	voordelig
Verschil	2.551 nadelig	1.576	minder winst

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2018	-384.213
Eindwaarde jaarrekening 2019	-382.637
Tussentijdse winst	0
Boekwaarde per 1-1-2020	89.812
Te verkopen m2	2.277
Boekwaarde per m2	39,44
Uitgiftetermijn jaarrekening 2018	2020
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	2020-2021
Jaar van afsluiting	2022
Risicopercentage	50%

Dit betreft ook een Ruimte voor Ruimte locatie met twee grote uit te geven kavels. In 2012 is als stimuleringsmaatregel de grondprijs per m2 verlaagd naar € 213,60. Er is nauwelijks belangstelling voor de deze kavels. In 2020 wordt het complex meer zichtbaar in de markt gezet.

3.8 Voederheil

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

Er zijn tweeëntwintig bouwkavels verkocht en er lopen gesprekken met diverse potentiële kandidaten. Drie percelen worden tijdelijk verhuurd. Eén perceel ter grootte van 1.417 m2 is nodig ten behoeve van de waterafvoer.

Niet-Woningbouw	m2
Uit te geven gehele plangebied	64.991
Verkocht	48.726
Nog uit te geven	16.265

Financieel resultaat en verschillen

Financieel resultaat Voederheil			
	boekwaarde		eindwaarde
vastgestelde grex 1-1-2019	2.763.557		802.477 voordelig
actualisatie 1-1-2020	786.974		455.629 voordelig
Verschil	1.976.583 voordelig		346.848 minder winst*

*Tussentijdse winstneming in 2019: € 373.770

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2018	-802.477
Eindwaarde jaarrekening 2019	-455.629
Tussentijdse winstneming 2019	328.354
Boekwaarde per 1-1-2020	786.974
Te verkopen m2	16.265
Boekwaarde per m2	48,38
Uitgiftetermijn jaarrekening 2018	2019-2022
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	2020-2025
Jaar van afsluiting	2025
Risicopercentage	10%

De verwachting is dat de resterende kavels de komende 2 jaar worden verkocht, behalve de drie verhuurde kavels. De opbrengst van de verhuurde kavels is geraamd in 2022, 2024 en 2025.

3.9 LOG Graspeel

4Financieel resultaat LOG Graspeel			
	boekwaarde		eindwaarde
vastgestelde grex 1-1-2019	764.076		551.624 nadelig
Vastgestelde grex Burap			424.127 nadelig
actualisatie 1-1-2020	1.440.802		859.547 nadelig
Verschil	676.726 nadelig		307.923 meer verlies

(-/- = voordelig)

Eindwaarde jaarrekening 2018	551.624
Eindwaarde jaarrekening 2019	859.547
Boekwaarde per 1-1-2020	1.440.802
Uitgiftetermijn jaarrekening 2018	2019-2020
Uitgiftetermijn jaarrekening 2019	2020
Verhoging voorziening voor dekking van het verlies	307.923
Gevormde voorziening 1-1-2018	551.624
Gevormde voorziening 1-1-2019	859.547
Jaar van afsluiting	2020
Risicopercentage	50%

4.0 Recapitulatie

Samenvatting van de financiële gevolgen GREX voor de jaarrekening 2019

De herziening van de GREX per 1-1-2020 heeft gevolgen voor de jaarrekening en de (meerjaren)begroting. Deze gevolgen zijn hierboven al genoemd en worden hieronder samengevat. Het betreft de vergelijking met de vorig jaar vastgestelde GREX per 1-1-2019.

- Afname van de verliezen binnen de GREX (excl. LOG Graspeel) van in totaal € 304.114. Dit bedrag is vrijgevallen uit de voorzieningen ten gunste van het rekeningresultaat.
- LOG Graspeel sluit met een verlies van € 859.547. Een bedrag van € 307.923 is toegevoegd aan de voorzieningen ten laste van het rekeningresultaat.
- In 2019 is € 348.458 aan tussentijdse winst genomen.
- Afname van de winsten o.a. door de tussentijdse winstneming binnen de GREX met € 373.594 voor de winstgevende complexen (per einddatum complex). Dit heeft nu geen direct gevolg voor het jaarrekeningsaldo of de begrotingsaldi).

De nieuwe raming van de interne uren voor de GREX heeft gevolgen voor de begroting. In de jaren t/m 2027 vindt er een verschuiving naar eerdere jaren plaats. In totaal is het verschil nagenoeg nihil (€ 420 nadeel GREX en voordeel exploitatie).

In de jaren van de meerjarenbegroting 2020-2023 is het nadeel € 9.364 voor de exploitatie en dat is een voordeel binnen de GREX.

De nieuwe ramingen voor rente betekenen in de jaren 2020 – 2023 een nadeel voor de GREX van € 21.222 en daarmee een voordeel voor de meerjarenbegroting.

In totaal zijn de gevolgen voor de meerjarenraming 2020 – 2023 € 11.858 voordelig en dat is een nadeel binnen de GREX.

In de begrotingswijziging behorende bij de jaarrekening 2019 en vaststelling GREX 1-1-2020 wordt dit verwerkt. In de GREX 1-1-2020 zijn deze uren en rente al verwerkt.