

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES 2020

uitgangspunten

waardering en resultaten

begroting

bouwgronden in exploitatie



Inhoudsopgave

Inhoud

Inleiding	1
Leeswijzer	1
Grondbeleid gemeente Berkelland	2
Uitgangspunten grondexploitatie.....	2
Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2019	6
Grondposities binnen de Materiële vaste activa.....	7
Prognose Bouwgronden in exploitatie	8

Versie: 9 april 2020
Opgesteld door: R. Luttikholt, planeconoom



Meerjaren perspectief grondexploitaties 2020

Uitgangspunten voor de waardering en begroting van gemeentelijke bouwgronden in exploitatie

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties [MPG] 2020 van de gemeente Berkelland. Het doel van het MPG is om inzicht te geven in de uitvoering en voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties. Het richt zich daarbij met name op de waardering van de complexen, de begroting van uitgaven en opbrengsten, de financiële resultaten en de risico's die samenhangen met de grondexploitaties.

Voor de gemeente Berkelland is dit de eerste MPG die expliciet ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In eerdere jaren vormde de meerjaren begroting een onderdeel van de onderbouwing bij de waardering van de complexen per einde boekjaar. Daarmee was de geactualiseerde begroting impliciet onderdeel van het traject tot vaststellen van de gemeentelijke jaarrekening.

Met ingang van het jaar 2020 stellen we jaarlijks een afzonderlijke MPG op. Het vormt voor de grondexploitatie een extra document binnen de reguliere planning en control-cyclus. Via de paragrafen Grondbeleid in de begroting en de jaarrekening blijven we zoals gebruikelijk de kaders stellen en leggen we verantwoording af over de uitkomsten van het beleid in het afgelopen jaar.

Met het vaststellen van het MPG leggen we de uitgangspunten voor de waardering en begroting vast. De begroting met ingang van 2020 is ook van belang voor de waardering per eind 2019 en het tussentijdse resultaat. Het MPG 2020 vormt daarmee de verbindende schakel tussen de verantwoording over 2019 en het perspectief voor de resterende looptijd van de complexen. En geeft antwoord op de vraag *“Wat mag het kosten”*.

Leeswijzer

Het MPG 2020 gaat in op de voornaamste onderdelen die horen bij gemeentelijke grondexploitaties. Allereerst benoemen we in vogelvlucht de relevante aspecten die ten grondslag liggen aan het beleid.

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

We geven daarna een samenvatting van de uitkomsten voor de (concept) jaarrekening 2019. Daarbij is een overzicht opgenomen van het verloop van de boekwaarde en het resultaat van de voorraad Bouwgronden in exploitatie [BIE]. Ook geven we een specificatie van de gronden die nog niet actief in exploitatie zijn genomen en daarom verantwoord worden onder de post Materiële vaste activa.

Het MPG sluit af met overzicht per individueel complex BIE. Dat bevat een korte beschrijving van de ontwikkeling, de financiële begroting en een grafisch overzicht van de verwachte kasstromen.

Bedragen

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

Ook wijzen we er op dat de winstbedragen in de financiële overzichten staan vermeld met een minteken (“-”) er voor. Dat lijkt tegenstrijdig: winst is immers een positief (“+”) resultaat. Deze presentatie is echter het directe gevolg van de verantwoording van de boekwaarden van de complexen. Voor het bepalen van de boekwaarde worden opbrengsten in mindering gebracht op de investeringen. Als de verwachte opbrengst hoger is dan de boekwaarde en de nog te maken kosten, dan resulteert dit rekenkundig in een negatief saldo. In de toelichtende tekst wordt dit waar nodig verduidelijkt.

Grondbeleid gemeente Berkelland

In de Nota grondbeleid is de volgende missie verwoord:

‘Het voeren van een actief grondbeleid waar dit mogelijk en gewenst is’

Het te voeren grondbeleid moet bijdragen aan de doelstellingen op andere beleidsterreinen, zoals beschreven in de programma’s Plezierig wonen, Fijn leven en Werken en ondernemen in een sterke regio. Om de doelen te halen kan de gemeente zelf gronden aankopen, deze bouw- en woonrijp maken en kavels voor woningbouw of bedrijven verkopen.

Het accent is de laatste jaren verschoven van het actief zelf ontwikkelen naar het faciliteren van initiatieven van particuliere ontwikkelaars. Daarbij houdt de gemeente de regie op de inrichting van de openbare ruimte via af te sluiten anterieure overeenkomsten, waarbij ook het kostenverhaal kan worden geborgd. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet streven we er naar om in 2020 een geactualiseerde Nota grondbeleid op te stellen.

Relevante kaders voor de grondexploitatie

Voor het exploiteren van gronden moeten vaak ruimtelijke procedures worden doorlopen om de gewenste planologische bestemming vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende besluit vormen daarbij de kaders.

De regionale en lokale Woonagenda en de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw vormen het uitgangspunt voor het ontwikkelperspectief van nieuwbouwlocaties. Voor uitbreidingskansen van bedrijventerreinen fungeert het Regionale Programma Werklocaties als toetsingskader.

Voor de financiële verantwoording gelden de voorschriften van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording [BBV]. In juli 2019 heeft de commissie BBV de *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)* uitgebracht. Deze notitie gaat zeer uitgebreid in op alle aspecten die voor een zorgvuldige verantwoording van de grondexploitaties van belang zijn.

De inrichting van de financiële administratie moet daarnaast voldoen aan fiscale regelgeving. Denk aan omzetbelasting en vennootschapsbelasting.

Uitgangspunten grondexploitatie

Voor waardering en resultaatbepaling

Als basis voor de waardering en resultaatbepaling gelden de “stellige uitspraken” van de commissie BBV, zoals opgenomen in de genoemde notitie. In dit MPG gaan we in op de uitgangspunten voor de berekeningen die in de gemeente Berkelland worden gebruikt.

We lichten de volgende uitgangspunten en financiële parameters toe:

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

Wijzigingen naar aanleiding van Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw

Naast bovenvermelde algemene uitgangspunten brengen wij de verruiming van de nieuwbouwmogelijkheden onder uw aandacht. Met het vaststellen van de toetsingscriteria is uitgesproken dat bestaande plannen opnieuw zouden moeten worden beoordeeld. Dat geldt in het bijzonder voor bestaande plancapaciteit die op basis van de Structuurvisies Wonen en het daarop gebaseerde Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen, zou worden wegbestemd. Er is volgens de toetsingscriteria behoefte aan extra nieuwbouw om daarmee een bijdrage te leveren aan het oplossen van de mismatch in de bestaande woningvoorraad.

Voor de grondexploitaties Hondelinkweg Neede, Olland Noord Rietmolen en Hofrichter Eibergen leidt deze herbeoordeling tot positieve effecten ten opzichte van de vorige begroting. In lijn met de Structuurvisies Wonen was daarin geen rekening meer gehouden met de opbrengstverwachting voor de betreffende kavels (respectievelijk 8, 2 en 2). In het MPG 2020 is hiermee wel weer volledig rekening gehouden. Vanwege de methodiek van tussentijdse winstbepaling leidt dit tot een aanzienlijk positief resultaat over 2019.

Gronduitgifteprijsen

Het college is op grond van de Nota grondbeleid bevoegd de uitgifteprijsen voor kavels vast te stellen. De gronduitgifteprijsen die momenteel bij de verkoop van bouwgrond worden gebruikt, zijn ontleend aan het prijsbeleid dat medio 2013 is vastgesteld. Dit beleid richt zich op marktconforme prijzen. Via een comparatieve methode worden de prijzen vergeleken met ontwikkelingen in omliggende gemeenten. Afgelopen jaren was er geen aanleiding de prijzen te verhogen. In 2020 wordt aan de hand van een uitgebreide marktverkenning beoordeeld of een prijsaanpassing wenselijk is.

De prijzen die ten grondslag liggen aan het MPG 2020 zijn als volgt:

Woningbouw		Uitgifteprijsen per type woning		
kern	plan	rijwoning	2/1 kap	vrijstaand
Eibergen	Hofrichter	-	-	240
Neede	Hondelinkweg	-	225	240
Beltrum	Het Nieuwe Jena	190	190	-
Gelselaar	De Heuver	-	-	225
Haarlo	De Mölle	-	200	-
Haarlo	De Garver	-	-	225
Noordijk	Vonderman	-	200	225-250
Rietmolen	Olland Noord	-	225	225
grote kern	richtprijzen plannen in exploitatie te nemen	200	225	240-250
kleine kern	idem	190	200	225-250

Voor zover de kavels groter zijn dan 600 m², dan bedraagt de prijs voor het meerdere € 125 per m².

Bedrijventerreinen		Uitgifteprijsen		
kern	plan	reststroken	regulier	zichtlocatie
Eibergen	Kieft	65	90	110
Ruurlo	Everskamp	-	90	110

Rente toerekening

Bij grondexploitaties investeren we in aankoop, planontwikkeling en bouwrijp maken. Daarna volgt doorgaans een periode van uitgifte van bouwkwavels waarna tot slot het exploitatiegebied woonrijp wordt opgeleverd. Dit betekent dat de gemeente de ontwikkeling financiert. We maken daarbij gebruik van algemene middelen. Slechts in één plan is projectfinanciering aangetrokken.

Aan de boekwaarde van de BIE wordt daarom jaarlijks rente toegerekend. De commissie BBV heeft voorgeschreven op welke wijze het tarief daarvoor moet worden bepaald. Voor de MPG 2020 leidt dit tot het volgende overzicht:

Post	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Berekening
Eigen vermogen	94.361	94.647	1
Voorzieningen	12.385	11.057	2
Langlopende schulden	46.702	43.954	3
Kasgeldleningen (kort)	0	6.000	4
Overige kortlopende schulden	2.834	4.767	5
Overlopende passiva	14.329	11.772	6
Vreemd vermogen	76.250	77.550	7=2+3+4+5+6
Balanstotaal	170.611	172.197	8=1+7
Rentepercentage vaste schulden	4,58%	4,58%	9
Rentepercentage kasgeldleningen	0,00%	-0,35%	10
Rente vaste schulden	2.139	2.013	11=9*3
Rente kasgeldleningen	0	-21	12=10*4
Gewogen gemiddelde rente % (omslagrente)	4,58%	3,99%	13=(11+12)/(3+4)
Rentetarief grondexploitatie	2,05%	1,80%	14=13*(7/8)
NB			
In deze opzet blijft - conform BBV - de projectfinanciering tbv Leusinkbrink geheel buiten beschouwing.			

Zowel in de verantwoording over het jaar 2019 als in de meerjaren prognose is met **2,05%** rente over de boekwaarde per complex gerekend. De rente over 2020 ligt volgens de concept jaarrekening 2019 een fractie lager (1,80%).

Indexatie investeringen en opbrengsten

Jaarlijks actualiseren we de begrotingen voor investeringen en opbrengsten. Als prijspeil voor het MPG 2020 hanteren we 1 januari 2020. We maken een inschatting van jaren waarin de verschillende werkzaamheden uitgevoerd zullen worden en op welk moment we de juridische levering van de kavels verwachten. In het MPG houden we rekening met de gevolgen van prijswijzigingen.

Kostenstijging

De investeringen in grondexploitaties bestaan globaal uit aankopen, civiele werkzaamheden (sloop, bouw- en woonrijp maken) en plankosten (voorbereiding, toezicht, advies en onderzoek). In de huidige projecten verwachten we geen aankopen meer. Voor de kostenstijging kijken we daarom vooral naar de indexcijfers voor Grond-, weg-, en waterbouw [GWW]. Volgens het CBS bedroeg de gemiddelde prijsstijging GWW over de afgelopen drie jaar bijna 3,5%. Het bureau Metafoor schetst in haar Outlook Grondexploitaties 2020 van 5 december 2019 het volgende beeld:

KOSTEN		2020		2021 - 2022		2023>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★	TOPLLOCATIE VERWERVING	3,0%	5,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★★	BASISLOCATIE VERWERVING	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★	MATIGE LOCATIE VERWERVING	0,0%	2,5%	0,0%	2,0%	2,0%
④	GWW KOSTEN	1,5%	3,0%	2,0%	4,0%	2,0%
④	PLANKOSTEN	2,0%	4,0%	1,5%	2,5%	2,0%

In het MPG 2020 rekenen we over de investeringen voor GWW en plankosten met **2,0 %** kostenstijging. In de risico-analyse (zie verderop) becijferen we het marktrisico dat de prijsstijging nog hoger uitvalt.

Opbrengstenstijging

We houden in het MPG 2020 voorzichtigheidshalve geen rekening met een stijging van de gronduitgifteprijsen (indexatie **0 %**).

Tussentijdse winstneming volgens de POC methodiek

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

$$POC = \frac{\text{gerealiseerde uitgaven}}{\text{begrote uitgaven}} \times \frac{\text{gerealiseerde opbrengsten}}{\text{begrote opbrengsten}}$$

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

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

Verwerken verliezen eerdere jaren

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

Cirkelredenering rente en winst

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

Marktrisico's

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

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

Effecten voor bepaling marktrisico	Scenario	
	tegenvallend	kritiek
Kostenstijging	3%	8%
Daling opbrengsten	5%	10%
Vertraging looptijd in jaren	3	7
Kans op gezamenlijk optreden	50%	33%

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

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

Uitkomsten grondexploitatie jaarrekening 2019 CONCEPT

Het positieve resultaat over het jaar 2019 voor de Bouwgronden in exploitatie bedraagt volgens de concept jaarrekening € 707.000. Dit resultaat is samengesteld uit een winst van € 609.000 op basis van de POC methodiek van tussentijdse resultaatbepaling en een vrijval van eerder gevormde voorzieningen van € 98.000.

De effecten van de voorgeschreven methodiek van winstbepaling komen met name tot uitdrukking bij de complexen Hondelinkweg Neede, Olland Noord Rietmolen en Hofrichter Eibergen. Zoals hiervoor onder uitgangspunten is beschreven, is de opbrengstverwachting voor deze plannen naar boven bijgesteld naar aanleiding van de extra ruimte voor nieuwbouw. Dit leidt tot een evenredig hogere winstverwachting omdat er nauwelijks extra kosten voor moeten worden gemaakt. Alhoewel de "extra" bouw kavels in 2019 nog niet daadwerkelijk verkocht zijn (en dus het POC % gerealiseerd afneemt), leidt de methodiek in deze plannen toch tot het nemen van tussentijdse winst.

De boekwaarde van de gronden bedraagt per 31 december 2019 € 4.378.000 vóór winstbestemming. Eind 2018 bedroeg de boekwaarde nog € 5.286.000. De daling is voornamelijk het gevolg van gerealiseerde opbrengsten in de plannen voor bedrijventerrein de Kieft 4 Eibergen, woningbouw Zwiilbroekseweg Eibergen en woningbouw Hondelinkweg Neede.

Na resultaatbestemming bedraagt de boekwaarde van de Bouwgronden in exploitatie € 4.987.000 (€ 4.378.000 plus € 609.000). Voor verwachte toekomstige verliezen zijn voor drie complexen voorzieningen gevormd tot een totaal bedrag van € 662.500. De balanswaarde van de post Voorraden Bouwgrond in exploitatie bedraagt per 1 januari 2020 € 4.325.000. Op de volgende pagina is een totaaloverzicht van de complexen weergegeven.

Via de jaarrekening 2019 wordt voorgesteld de winst toe te voegen aan de Algemene reserve Grondexploitatie. Per 1 januari 2020 is de omvang van deze reserve € 4.012.000. Daarnaast is een voorziening beschikbaar voor het opvangen van de effecten van demografische ontwikkelingen tot € 1.528.000.

Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2019

Het overzicht hieronder geeft per complex het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2019 weer. Ook is de uitkomst van de tussentijdse resultaatneming op basis van de voorgeschreven Percentage of Completion [POC] methode weergegeven. De cijfers zijn ontleend aan de onderbouwing van de concept jaarrekening 2019 die in juni 2020 door de gemeenteraad wordt behandeld.

Bouwgrond in exploitatie	Boekwaarde 1 jan 2019	Uitgave	Opbrengst	Boekwaarde 31 dec 2019 vóór bestemming	POC in %	Resultaat boekjaar 2019						Boekwaarde 31 dec 2019 na bestemming	Voorziening 31 dec 2019	Balanswaarde 31 dec 2019
	a	b	c	d = a+b-c	e	f	g = e * f	h	i	j	k = i+j	l = d-i	m	n = l-m
Bedrijventerreinen														
Overberkel 4 Borculo	-	-	-	-	97%	- 526.780	- 512.000	- 639.280	-	65.250	65.250	-	112.500	- 112.500
Kieft 4 Eibergen	2.605.322	70.646	303.310	2.372.658	38%	- 947.195	- 364.000	- 397.000	33.000	-	33.000	2.339.658	-	2.339.658
Everskamp Ruurlo	1.594.121	43.436	97.981	1.539.576	52%	989.229	-	-	-	-	-	1.539.576	450.000	1.089.576
Woongebieden														
de Garver Haarlo	- 36.871	- 756	-	- 37.627	59%	- 84.722	- 50.000	- 43.000	- 7.000	-	- 7.000	- 30.627	-	- 30.627
Schoolstraat Gelselaar	28.508	584	-	29.092	100%	29.092	-	-	28.299	- 28.299	-	793	-	793
Schollenkamp Borculo	-	-	-	-	100%	- 209.318	- 209.000	- 209.318	-	- 75.000	- 75.000	-	-	-
Zwibroekseweg Eibergen	120.234	6.199	334.711	- 208.278	54%	- 85.888	- 46.000	-	- 46.000	-	- 46.000	- 162.278	-	- 162.278
Hofrichter Eibergen	- 15.152	317	-	- 14.834	89%	- 726.300	- 643.000	- 400.000	- 243.000	-	- 243.000	228.166	-	228.166
Op de Bleek Eibergen	- 247.174	- 3.174	45.280	- 295.628	72%	- 447.161	- 321.000	- 400.000	79.000	-	79.000	- 374.628	-	- 374.628
Vonderman Noordijk	176.399	3.616	-	180.015	37%	- 41.591	- 15.000	- 39.000	24.000	-	24.000	156.015	-	156.015
Olland Noord Rietmolen	83.211	8.771	114.000	- 22.018	69%	- 640.872	- 440.000	- 286.000	- 154.000	-	- 154.000	131.982	-	131.982
Hondelinkweg Neede	246.941	27.102	430.900	- 156.857	36%	- 1.002.956	- 363.000	-	- 363.000	-	- 363.000	206.143	-	206.143
ABCTA terrein Beltrum	- 303.919	334.463	105.750	- 75.206	90%	- 388.135	- 350.000	- 390.000	40.000	- 60.000	- 20.000	- 115.206	-	- 115.206
De Mölle Haarlo	- 39.605	- 812	-	- 40.416	67%	- 2.744	- 2.000	- 3.000	-	-	-	- 40.416	-	- 40.416
De Heuver Gelselaar	442.493	17.336	-	459.829	0%	149.471	-	-	-	-	-	459.829	100.000	359.829
Leusinkbrink Ruurlo	631.929	92.832	90.789	633.973	pm	pm	pm	pm	-	-	-	633.973	-	633.973
Het Nieuwe Jena Beltrum	-	14.135	-	14.135	0%	- 10.393	-	-	-	-	-	14.135	-	14.135
Bouwgronden in exploitatie	5.286.437	614.695	1.522.720	4.378.412		- 3.946.262	- 3.315.000	- 2.806.599	- 608.701	- 98.049	- 706.750	4.987.113	662.500	4.324.613
Per programma														
Bedrijventerreinen en overig	4.199.442	114.081	401.290	3.912.233		- 484.746	- 876.000	- 1.036.280	33.000	65.250	98.250	3.879.233	562.500	3.316.733
Woongebieden	1.086.995	500.613	1.121.430	466.179		- 3.461.517	- 2.439.000	- 1.770.318	- 641.701	- 163.299	- 805.000	1.107.879	100.000	1.007.879

Grondposities binnen de Materiële vaste activa

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

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

Totaal bedraagt de oppervlakte van deze grondposities 22 hectare. Per m2 is de gemiddelde waardering afgerond € 6,00. We hebben per eind 2019 in lijn met het BBV een marktwaardetoets laten uitvoeren. Daarbij is de marktwaarde van de gronden in de huidige planologische bestemming vergeleken met de balanswaarde. We achten op basis daarvan geen afwaardering noodzakelijk.

De jaarlijkse kosten die samenhangen met deze gronden bestaan voornamelijk uit de rentetoerekening. Over 2019 bedroeg de rente over de boekwaarde van de materiële vaste activa 0,79%. De kosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht en leiden dus niet tot een verhoging van de balanswaarden.

Facilitaire gebiedsontwikkelingen

Volledigheidshalve merken wij nog op dat particuliere gebiedsontwikkelingen hierboven buiten beschouwing zijn gebleven. Op basis van een anterieure overeenkomst kan echter wel sprake zijn van een exploitatiebijdrage. Dit geldt voor bedrijventerrein de Russchemors in Neede. Hiervoor ontvangt de gemeente bij iedere grondverkoop een exploitatiebijdrage per m2. De nog te verwachten bijdrage verantwoorden we onder de balanspost Vorderingen.

LOCATIE	Balanswaarde <i>per 31-12-19</i>
Lichtenhorst Borculo	47.968
Hoflaan e.o. Borculo	114.000
Elbrink III Borculo	130.000
Kieft II Berenpas Eibergen	86.660
Groenloseweg t.o.Vrijersm. Eibergen	313.251
Kronenkamp Neede	11.918
Willibrordusschool Ruurlo	200.000
Marijkestraat Neede	12.000
Totaal MVA voorraad strategische gronden	915.796
Olland zuid Rietmolen	47.241
Reefhorst Neede	52.416
Ruilgronden Lintveldseweg Eibergen	164.546
Volkstuin en ijsbaan Ruurlo	80.000
Totaal MVA voorraad overige gronden	344.203
Erfpachtsgronden	67.700
Totaal generaal	1.327.699

Prognose Bouwgronden in exploitatie

Hierna volgt voor de Bouwgronden in exploitatie een overzicht per complex.

Aan de linkerkant zijn telkens de volgende onderwerpen opgenomen:

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

Aan de rechterkant is het financiële meerjaren perspectief opgenomen. Het vertrekpunt voor het perspectief met ingang van 2020 is de boekwaarde van het complex per 1 januari 2020. Daarin is de bestemming van het resultaat over het jaar 2019, vooruitlopend op het vaststellen van de jaarrekening 2019, al verwerkt.

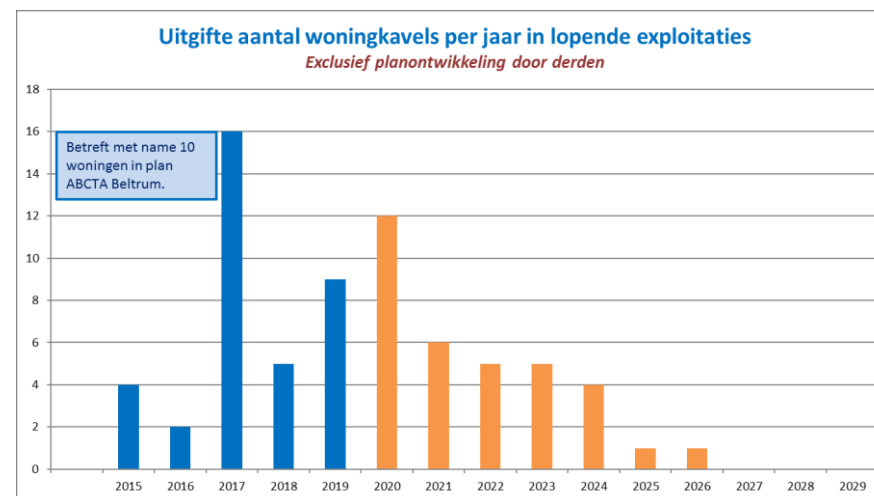
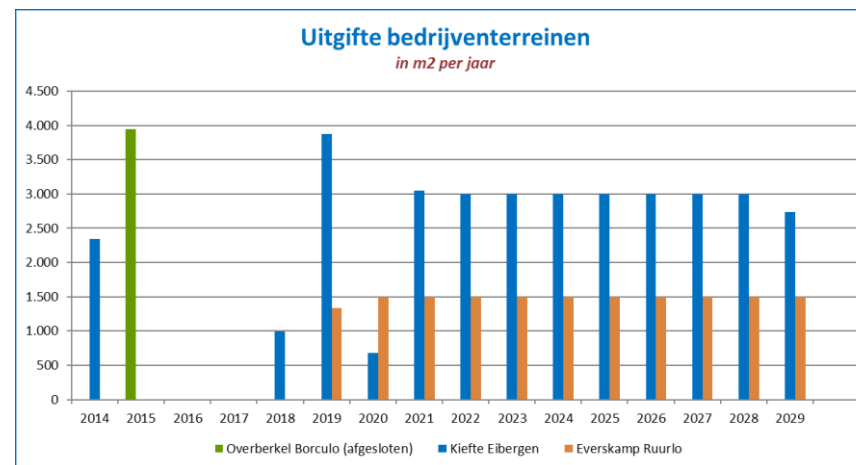
De financiële begroting is ingedeeld naar type investering en opbrengst. Aangegeven is welke wijzigingen in de geactualiseerde begroting zijn verwerkt ten opzichte van de voorgaande begroting (die onderdeel was van de waardering bij de jaarrekening 2018). Het verschil tussen de actuele begroting per 1 januari 2020 en de boekwaarde is als budget beschikbaar voor de resterende looptijd. We merken voor een juist begrip op dat het minteken bij het Te verwachten resultaat inhoudt dat winst wordt verwacht (zie leeswijzer).

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

Middels het MPG 2020 stelt de gemeenteraad voor de Bouwgronden in exploitatie de geactualiseerde begroting vast. Dit MPG draagt daarmee bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

Prognoses van de uitgifte per programma

Per complex is op de volgende bladzijden de financiële begroting van de opbrengsten opgenomen. Dat geeft nog geen beeld van de verwachte afzet in m2 bouwterrein. Om een indruk te geven van de verwachte uitgifte van bouwgrond voor de gemeentelijke bedrijventerreinen en woningbouwlocaties in Berkelland zijn de volgende grafische verbeeldingen opgenomen:



BEDRIJVENTERREIN KIEFTE IV EIBERGEN

Beschrijving

Bedrijventerrein de Kieftte ligt ten zuiden van Eibergen. Het terrein ligt direct nabij de N18. De verkoop van bedrijfskavels heeft de afgelopen jaren als gevolg van de vastgoedcrisis en de werkzaamheden aan de nieuwe N18 vertraging opgelopen.

Toelichting financieel

In de meerjaren prognose gaan we vanaf 2022 uit van een gemiddelde uitgifte van 3.000 m2 bedrijfsterrein per jaar. De geraamde opbrengst bedraagt € 90 per m2. In het kader van de aanleg van de N18 is met Rijkswaterstaat overeenstemming bereikt over compensatie van € 1,6 miljoen voor kavels die niet meer uitgeefbaar zijn. We hopen de formele afwikkeling van dit traject in 2020 af te ronden.

Rijkswaterstaat heeft daarbij ook naastgelegen agrarische gronden aan de gemeente aangeboden. Deze gronden zouden in de toekomst mogelijk tot bedrijventerrein Kieftte V ontwikkeld kunnen worden. Over de aankoop moet de gemeenteraad nog besluiten.

Risico's

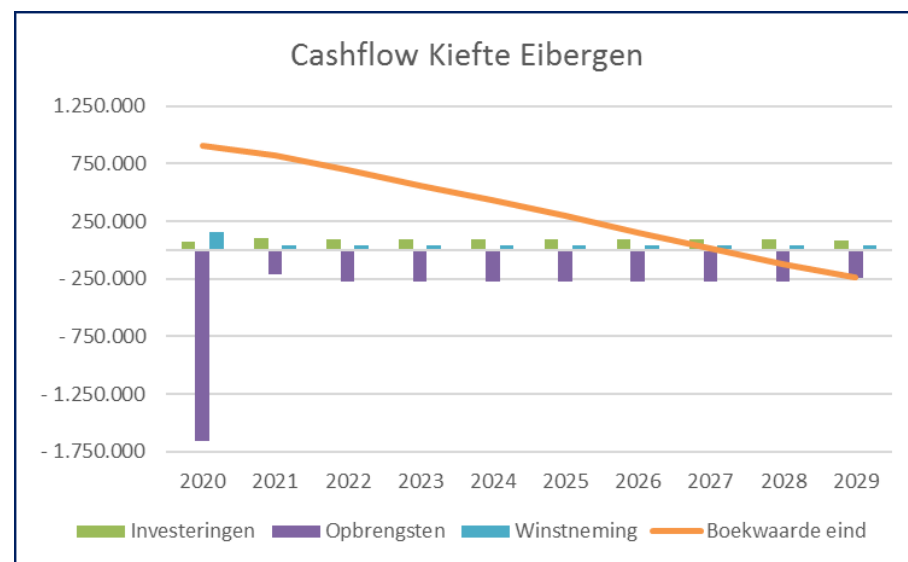
De raming voor civiele werken moet mede afhankelijk van de definitieve afspraken met Rijkswaterstaat en eventuele herverkaveling mogelijk herzien worden. Het risico is becijferd op € 240.000.

Programma

Bedrijfskavels: 27.461 m2 (waarvan circa 3.700 m2 reststroken)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Kieftte 4 Eibergen	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	1.895.662	1.895.662	-	1.895.662	-
Civiel	1.203.591	1.755.518	23.072	1.778.591	575.000
Plankosten	457.918	587.990	1.050	589.040	131.122
Afwaarderingen	- 137.371	- 137.371	-	- 137.371	-
Investering	3.419.800	4.101.799	24.122	4.125.922	706.122
Verkoop	3.018.925	5.362.976	49.470	5.412.445	2.393.520
Overige opbrengsten	204.027	1.815.742	5.000	1.820.742	1.616.715
Opbrengsten	3.222.952	7.178.717	54.470	7.233.187	4.010.235
Indexatie	-	-	71.125	71.125	71.125
Rentelasten	1.778.810	1.851.449	- 2.504	1.848.946	70.135
Rente over winstdeel		-	51.743	51.743	51.743
Cashflow	1.975.658	- 1.225.469	90.017	- 1.135.452	- 3.111.110
Winst t/m 2018	- 397.000				
Te verwerken resultaat	33.000				
Boekwaarde	2.339.658			Te verwachten resultaat	- 771.452



BEDRIJVENTERREIN EVERSKAMP RUURLO

Beschrijving

Bedrijventerrein Everskamp ligt ten zuiden van het spoor in Ruurlo. De verkoop van bedrijfskavels voor nieuwbouw is de afgelopen jaren gestagneerd. In Ruurlo is vooral ingezet op de herinvulling van leegstaande bedrijfspanden. In 2019 lijkt een voorzichtig begin van herstel zichtbaar. Er is grond uitgegeven en er is concrete belangstelling voorbedrijfskavels, al blijft de afzetverwachting bescheiden.

Toelichting financieel

In de meerjaren prognose gaan we uit van een gemiddelde uitgifte van 1.500 m² bedrijfsterrein per jaar. De geraamde opbrengst bedraagt € 110 per m² voor zichtlocaties aan de rondweg en € 90 voor overige percelen.

In lijn met de voorschriften van de commissie BBV hanteren we voor de prognose een looptijd van maximaal 10 jaar. Eind 2029 resteert in theorie nog circa 9.500 m² uitgeefbaar terrein. De verwachte boekwaarde bedraagt dan nog circa € 1 miljoen. Hiervoor is een verliesvoorziening van € 450.000 gevormd. Het restant is als risico opgenomen.

Risico's

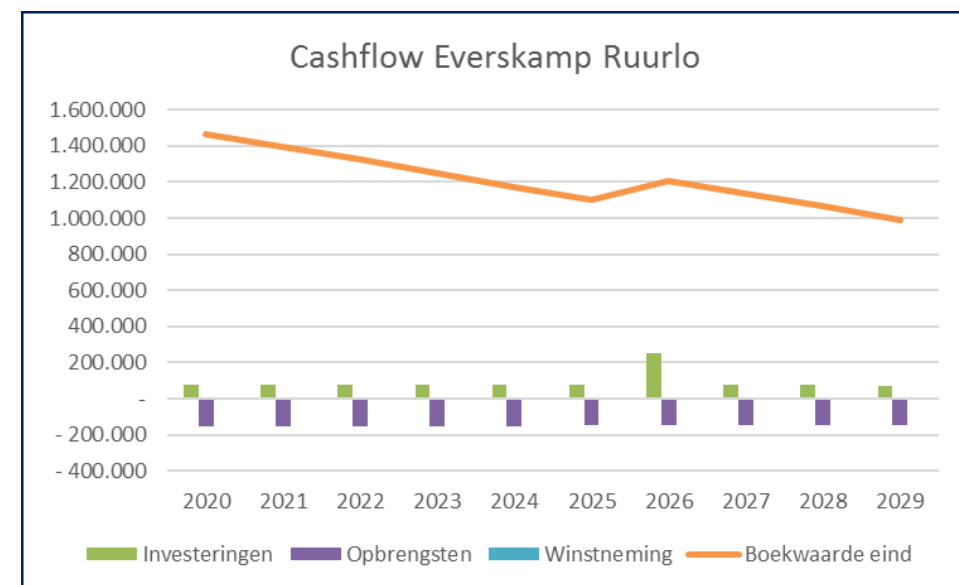
Voor het risico dat bouwrijpe bedrijfsterreinen na de looptijd van 10 jaar geen opbrengst meer opleveren is € 350.000 weerstandsvermogen beschikbaar. Dit bedrag betreft het verschil tussen de netto contante boekwaarde van de grondposities eind 2029 ad € 800.000 minus de gevormde verliesvoorziening.

Programma

Bedrijfskavels: 24.656 m² (waarvan 15.000 m² uitgifte in de komende 10 jaar)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Everskamp Ruurlo	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	2.420.842	2.420.842	-	2.420.842	-
Civiel	1.150.667	1.586.847	10.820	1.597.667	447.000
Plankosten	352.125	508.595	8.406	517.002	164.877
Afwaarderingen	- 970.676	- 970.676	-	- 970.676	-
Investing	2.952.958	3.545.609	19.226	3.564.835	611.877
Verkoop	2.518.693	3.852.673	129.720	3.982.393	1.463.700
Overige opbrengsten	39.615	54.766	4.503	59.269	19.654
Opbrengsten	2.558.308	3.907.439	134.223	4.041.662	1.483.354
Indexatie	-	-	62.102	62.102	62.102
Rentelasten	1.144.926	1.409.156	- 5.202	1.403.954	259.028
Rente over winstdeel			-	-	-
Cashflow	1.539.576	1.047.326	- 58.097	989.229	- 550.346
Winst t/m 2018	-				
Te verwerken resultaat	-				
Boekwaarde	1.539.576	Te verwachten resultaat		989.229	



DE GARVER HAARLO

Beschrijving

Aan de westzijde van Haarlo ligt wijk de Garver. De ontwikkeling van de wijk is nagenoeg afgerond. Er zijn nog enkele kavels voor de nieuwbouw van woningen beschikbaar. De openbare ruimte is al wel woonrijp opgeleverd.

De belangstelling voor nieuwbouw in Haarlo is beperkt. Afgelopen jaren is voorrang gegeven aan ontwikkeling van complex de Mölle. Komende periode moet blijken welk woningbouwprogramma voor de Garver haalbaar is.

Toelichting financieel

De boekwaarde per 1 januari 2020 is € 30.000 negatief. In grote lijnen is dit voldoende om de verwachte uitgaven te dekken. Uitgifte van de beschikbare bouw kavels levert een positief resultaat op van circa € 300.000.

Risico's

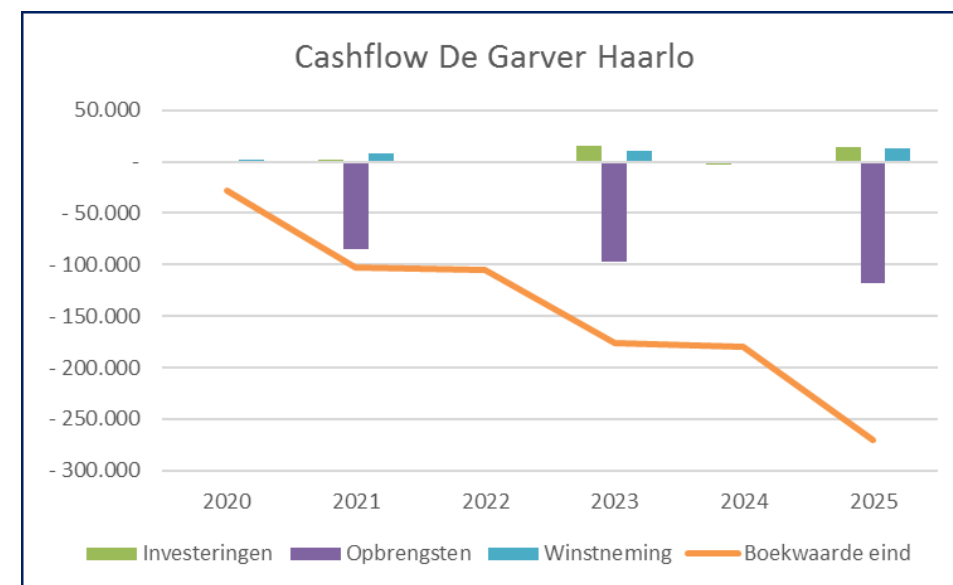
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex. Wel merken we op dat de positieve resultaatverwachting afhankelijk is van daadwerkelijke uitgifte van de kavels. Het is niet uitgesloten dat voor nieuwe woningen voorrang gegeven wordt aan locaties waar een transformatie opgave ligt. Om die reden is voor het bepalen van de beschikbare weerstandscapaciteit geen rekening met de winst gehouden. Ook nemen we deze onzekerheid mee bij het bepalen van de voorgeschreven wijze van winstbepaling (naar rato van de realisatie).

Programma

Woningen: 3 kavels met een totaal perceeloppervlak van circa 1.300 m²



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
de Garver Haarlo	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	43.510	43.510	-	43.510	-
Civiel	241.878	255.181	11.698	266.878	25.000
Plankosten	272.317	290.274	- 4.957	285.317	13.000
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investing	557.705	588.965	6.741	595.705	38.000
Verkoop	506.903	806.828	-	806.828	299.925
Overige opbrengsten	94.091	94.091	-	94.091	-
Opbrengsten	600.994	900.919	-	900.919	299.925
Indexatie	-	-	2.874	2.874	2.874
Rentelasten	- 37.338	- 54.324	2.009	- 52.315	- 14.977
Rente over winstdeel				2.133	2.133
Cashflow	- 80.627	- 366.279	11.624	- 352.522	- 271.895
Winst t/m 2018	- 43.000				
Te verwerken resultaat	- 7.000				
Boekwaarde	- 30.627			Te verwachten resultaat	- 302.522



ZWILBROEKSEWEG EIBERGEN

Beschrijving

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

Toelichting financieel

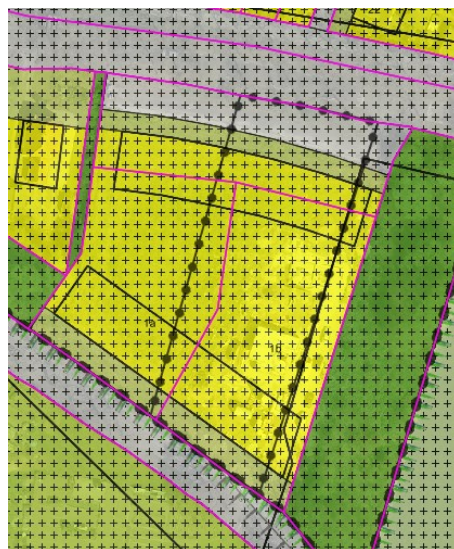
In 2013 is een verlies genomen van € 373.000 vanwege de beschreven wijziging van het woningbouwprogramma. De boekwaarde per 1 januari 2020 is door de gerealiseerde verkoop € 162.000 negatief. We verwachten nog uitgaven te moeten doen voor circa € 110.000, met name voor de inrichting van de openbare ruimte. Het complex levert komende jaren nog een winst op van € 52.000.

Risico's

Er zijn geen significante risico's binnen dit complex. Er bestaat wel enige onzekerheid over de kosten van het verwijderen van overtollig geworden aansluitingen voor nutsvoorzieningen. Hiervoor is een bedrag opgenomen.

Programma

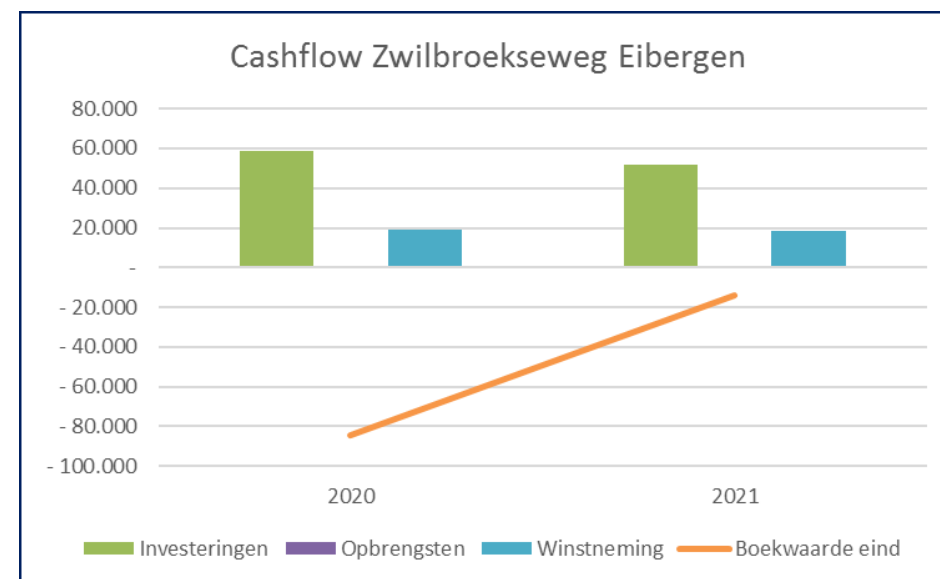
Woningen: 2 kavels (verkocht in 2019)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Zwilbroekseweg Eibergen	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	5.210	5.210	-	5.210	-
Civil	235.791	346.875	- 10.834	336.041	100.250
Plankosten	157.655	199.378	- 27.291	172.086	14.431
Afwaarderingen	- 373.000	- 373.000	-	- 373.000	-
Investering	25.656	178.462	- 38.125	140.337	114.681
Verkoop	334.711	334.711	-	334.711	0
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	334.711	334.711	-	334.711	0
Indexatie	-	-	1.049	1.049	1.049
Rentelasten	100.777	99.622	- 6.185	93.437	- 7.340
Rente over winstdeel				2.277	2.277
Cashflow	- 208.278	- 56.626	- 43.262	- 97.611	110.666
Winst t/m 2018	-				
Te verwerken resultaat	- 46.000				

Boekwaarde - 162.278

Te verwachten resultaat - 51.611



HOFRICHTER EIBERGEN

Beschrijving

Dit betreft de laatste twee kavels in wijk Hofrichter te Eibergen. Deze locatie voor twee vrijstaande woningen zou op basis van de Structuurvisie Wonen Eibergen weg worden bestemd. De eind 2019 vastgestelde toetsingscriteria voor woningbouw bieden nu ruimte om op korte termijn in de behoefte aan nieuwbouw te voorzien.

Voor de goede orde merken we op dat in de begroting geen rekening is gehouden met de ontwikkeling van het gedeelte van deze wijk rond de Kapittelsingel. Voor die gronden geldt de bestemming Groen. Van de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen kan – mits daar behoefte aan bestaat – pas gebruik worden gemaakt nadat de belemmeringen vanwege een milieucontour zijn weggenomen.

Toelichting financieel

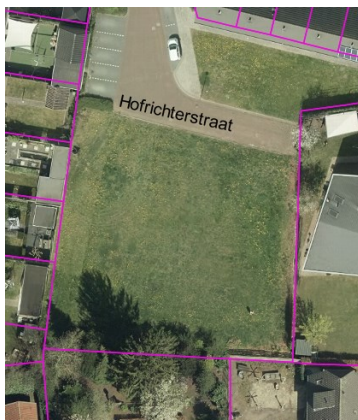
Over het jaar 2019 is een winst van € 243.000 verantwoord, met name als gevolg van de gestegen opbrengstverwachting voor 2 kavels en de voorgeschreven methodiek van winstbepaling naar rato van realisatie. Het plan is woonrijp. We verwachten na verkoop van de kavels een aanvullende winst van € 73.000 te realiseren.

Risico's

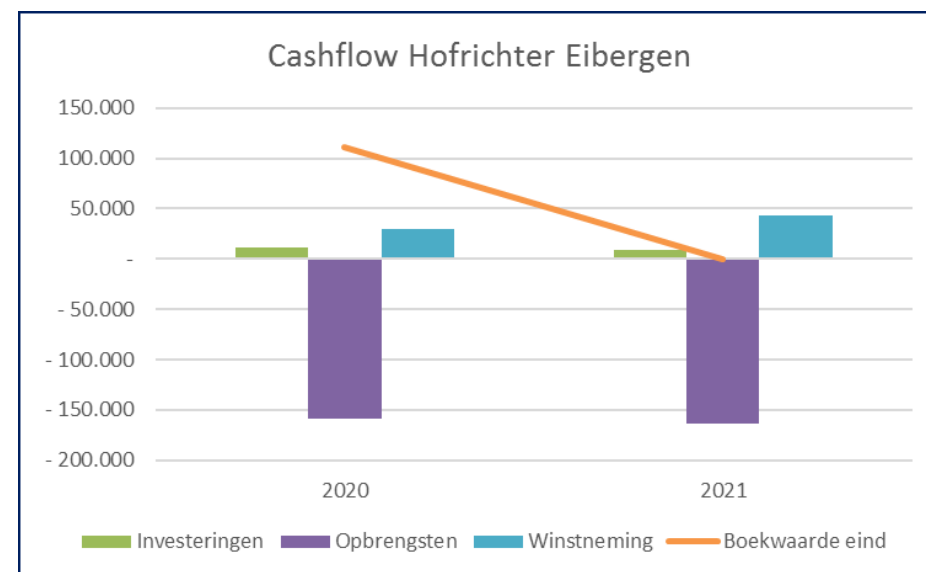
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: 2 kavels voor vrijstaande woningen



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Hofrichter Eibergen	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	956.726	956.726	-	956.726	-
Civiel	704.236	709.149	-	709.149	4.913
Plankosten	290.041	299.245	-	299.245	9.204
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	1.951.003	1.965.120	-	1.965.120	14.117
Verkoop	2.197.270	2.197.270	322.000	2.519.270	322.000
Overige opbrengsten	390.968	390.968	-	390.968	-
Opbrengsten	2.588.238	2.588.238	322.000	2.910.238	322.000
Indexatie	-	-	137	137	137
Rentelasten	222.400	222.377	- 3.697	218.681	- 3.720
Rente over winstdeel				10.558	10.558
Cashflow	- 414.834	- 400.740	- 325.560	- 715.742	- 300.908
Winst t/m 2018	- 400.000				
Te verwerken resultaat	- 243.000				
Boekwaarde	228.166		Te verwachten resultaat		- 72.742



OP DE BLEEK EIBERGEN

Beschrijving

Dit betreft de gebiedsontwikkeling van het voormalige KTV terrein. De exploitatie wordt door ontwikkelaar Ter Steege gevoerd. Het plan wordt onder de gemeentelijke Bouwgronden in exploitatie verantwoord omdat de gemeente in het verleden grondposities heeft ingebracht. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over een aanpassing van het woningbouwprogramma. Het gewijzigde bestemmingsplan is in 2018 vastgesteld. Het plan is nagenoeg afgerond. Komende periode zal de wijk woonrijp worden gemaakt. Aandachtspunt is de invulling van het voormalige ketelhuis als beeldbepalend erfgoed en de woon-werk kavels op bedrijventerrein de Mors.

Toelichting financieel

Over het jaar 2019 is een verlies van € 79.000 verantwoord, als correctie op eerder verantwoorde tussentijdse winsten. De boekwaarde bedraagt € 375.000 negatief. De provincie Gelderland heeft in 2019 de eerder toegezegde bijdrage aan de exploitatie ad € 226.401 definitief vastgesteld. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de inzet van deze middelen voor de kwalitatieve afronding van de wijk. In de begroting is daarom rekening gehouden met de doorbetaling van de provinciale bijdrage. Na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente resteert naar verwachting nog een winst van €125.000.

Risico's

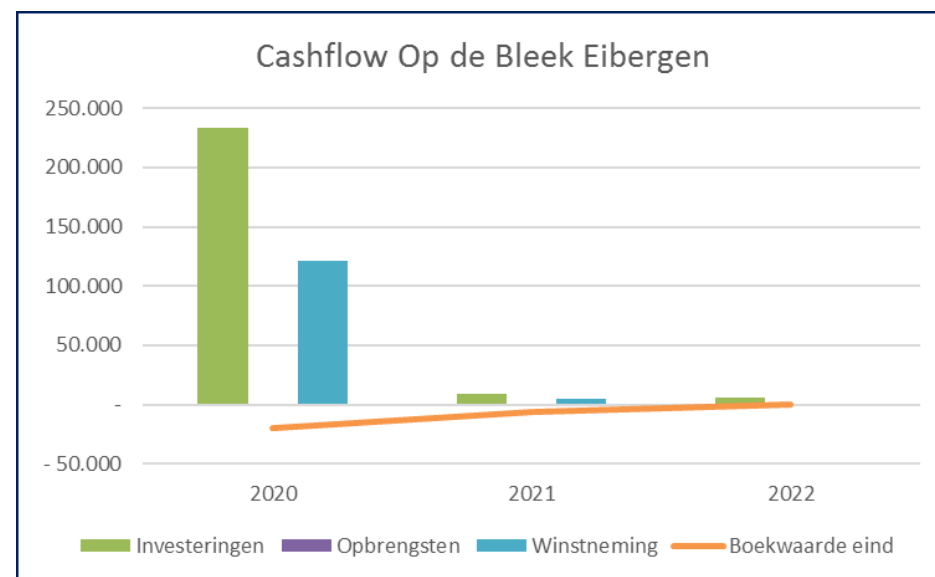
Er zijn geen specifieke risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: nog beschikbaar zijn circa 25 kavels, zie www.opdebleek.nl



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Op de Bleek Eibergen	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	1	2	-	2	1
Civil	579.585	804.093	1.893	805.986	226.401
Plankosten	667.114	720.762	- 23.647	697.114	30.000
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	1.246.701	1.524.857	- 21.754	1.503.103	256.402
Verkoop	821.472	821.472	-	821.472	-
Overige opbrengsten	991.267	991.267	-	991.267	-
Opbrengsten	1.812.739	1.812.739	-	1.812.739	-
Indexatie	-	-	422	422	422
Rentelasten	- 129.590	- 132.435	- 5.511	- 137.946	- 8.356
Rente over winstdeel				213	213
Cashflow	- 695.628	- 420.318	- 26.843	- 446.947	248.681
Winst t/m 2018	- 400.000				
Te verwerken resultaat	79.000				
Boekwaarde	- 374.628		Te verwachten resultaat		- 125.947



VONDERMAN NOORDIJK

Beschrijving

Aan de zuidrand van de bebouwde kern van Noordijk ligt het plan Vonderman. In dit plan zijn nog 4 kavels beschikbaar. De afgelopen jaren is mede gelet op de demografische ontwikkelingen niet actief ingezet op verkoop. In 2020 wordt verder verkend welk woningbouwprogramma aansluit op de lokale behoefte.

Toelichting financieel

Over het jaar 2019 is een verlies van € 24.000 verantwoord. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2020 nog € 156.000.

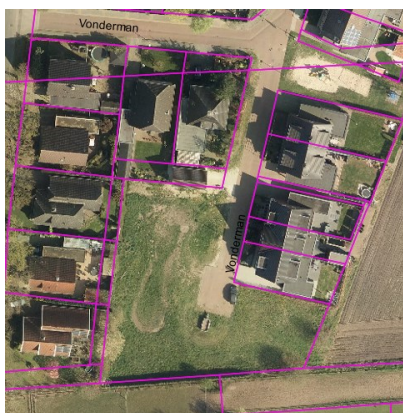
Na uitgifte van de kavels en het woonrijp afronden resteert een winst van € 65.000. Voorzichtigheidshalve wordt verondersteld dat de laatste kavel in 2026 wordt verkocht en is ook rekening gehouden met een beperkte prijsverlaging als mogelijk gevolg van een eventuele aanpassing van het programma.

Risico's

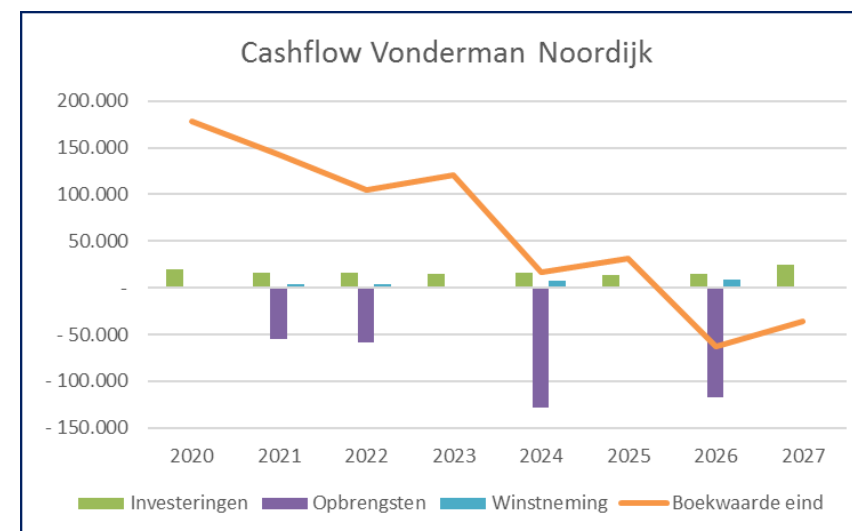
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: 4 kavels, 2 voor vrijstaande en 2 voor 2[^]1 kap woningen



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Vonderman Noordijk	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	-	-	-	-	-
Civil	79.953	141.288	8.666	149.953	70.000
Plankosten	305.255	354.743	- 4.488	350.255	45.000
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	385.208	496.030	4.177	500.208	115.000
Verkoop	319.888	686.588	- 8.000	678.588	358.700
Overige opbrengsten	4.736	4.736	-	4.736	-
Opbrengsten	324.624	691.324	- 8.000	683.324	358.700
Indexatie	-	-	8.848	8.848	8.848
Rentelasten	80.431	98.725	- 1.917	96.807	16.376
Rente over winstdeel				- 2.108	- 2.108
Cashflow	141.015	- 96.569	19.108	- 79.569	- 220.584
Winst t/m 2018	- 39.000				
Te verwerken resultaat	24.000				
Boekwaarde	156.015		Te verwachten resultaat		- 64.569



OLLAND NOORD RIETMOLEN

Beschrijving

Dit betrof een nieuwbouwplan voor 20 woningen. Tot en met het jaar 2019 zijn 17 kavels verkocht. Twee minder courante kavels stonden vanwege de demografische ontwikkelingen op de nominatie om niet ingevuld te worden. Naar aanleiding van het actualiseren van de behoefte aan nieuwbouw in Rietmolen is besloten de twee kavels te herverkavelen. Het bestemmingsplan is hierop in maart 2020 gewijzigd vastgesteld.

Toelichting financieel

In 2013 is de opbrengstverwachting voor het plan naar aanleiding van de beoogde vermindering van plancapaciteit naar beneden bijgesteld. Dit heeft toen geleid tot een afwaardering van € 310.000. Nu er extra ruimte voor nieuwbouw is ontstaan, is de begrote opbrengst weer verhoogd. Mede daardoor kan over 2019 een winst van € 154.000 worden verantwoord.

De boekwaarde per 1 januari 2020 bedraagt € 132.000. Per saldo verwachten we nog € 309.000 netto inkomsten. De komende jaren levert dit dan een winst op van € 177.000. Voorzichtigheidshalve is de verkoop in 4 jaren geprognosticeerd.

Risico's

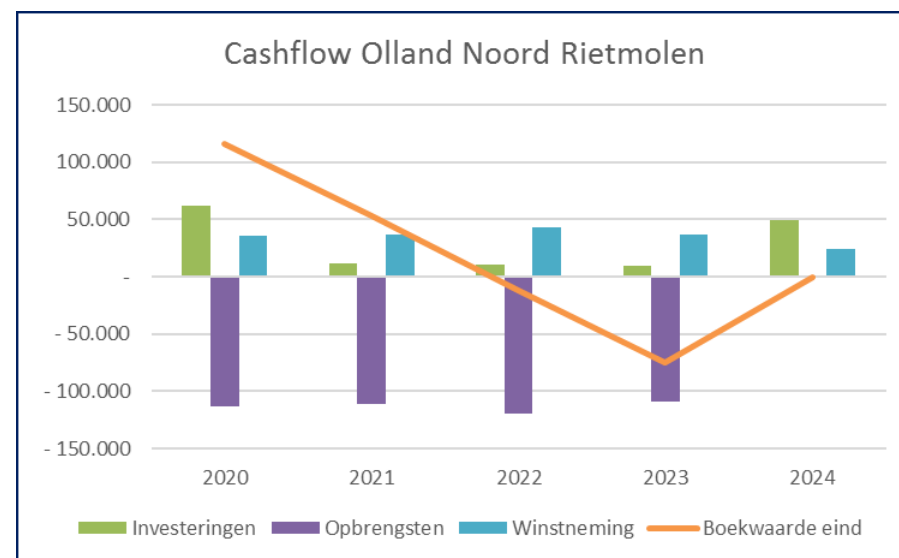
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: 5 kavels: 3 voor vrijstaande en 2 voor 2[^]1 kap woningen



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Olland Noord Rietmolen	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	78.134	78.134	-	78.134	-
Civiel	321.831	359.668	43.425	403.093	81.262
Plankosten	742.976	787.585	8.788	796.373	53.397
Afwaarderingen	- 310.000	- 310.000	-	- 310.000	-
Investing	832.942	915.387	52.213	967.600	134.659
Verkoop	1.432.132	1.557.532	327.300	1.884.832	452.700
Overige opbrengsten	1.750	1.750	-	1.750	-
Opbrengsten	1.433.882	1.559.282	327.300	1.886.582	452.700
Indexatie	-	-	5.061	5.061	5.061
Rentelasten	292.922	281.742	- 8.694	273.048	- 19.874
Rente over winstdeel				23.462	23.462
Cashflow	- 308.018	- 362.152	- 278.720	- 617.410	- 309.391
Winst t/m 2018	- 286.000				
Te verwerken resultaat	- 154.000				
Boekwaarde	131.982			Te verwachten resultaat	- 177.410



HONDELINKWEG NEEDE

Beschrijving

Dit betreft een nieuwbouwplan voor 21 woningen. De locatie is gelegen naast de voetbalvelden van SC Neede. De verkoop van kavels viel jarenlang enigszins tegen, maar in 2018 en 2019 bleek de markt met 3 respectievelijk 5 verkochte kavels toch aan te trekken. De eind 2019 vastgestelde toetsingscriteria voor woningbouw bieden extra ruimte voor plannen die in een aantoonbare behoefte voorzien. Dat heeft tot een herbeoordeling van dit plan geleid ten opzichte van de eerder voorgenomen visie om plancapaciteit terug te dringen.

Toelichting financieel

Naar aanleiding van de in 2017 vastgestelde Structuurvisie Wonen Neede is de verwachte opbrengst voor de 8 kavels op het middenterrein geschrapt. Totaal is afgelopen jaren voor € 1.070.000 verlies genomen.

In de geactualiseerde meerjarenbegroting is de verkoopopbrengst voor de 8 kavels weer opgenomen. Dat leidt door de POC methodiek en de 5 verkochte kavels in 2019 tot een winst over dat jaar van € 363.000.

De boekwaarde per 1 januari 2020 bedraagt € 206.000. Per saldo verwachten we komende jaren een netto kasstroom van € 795.000. Tot en met 2024 leidt dit tot een winst van € 589.000.

Risico's

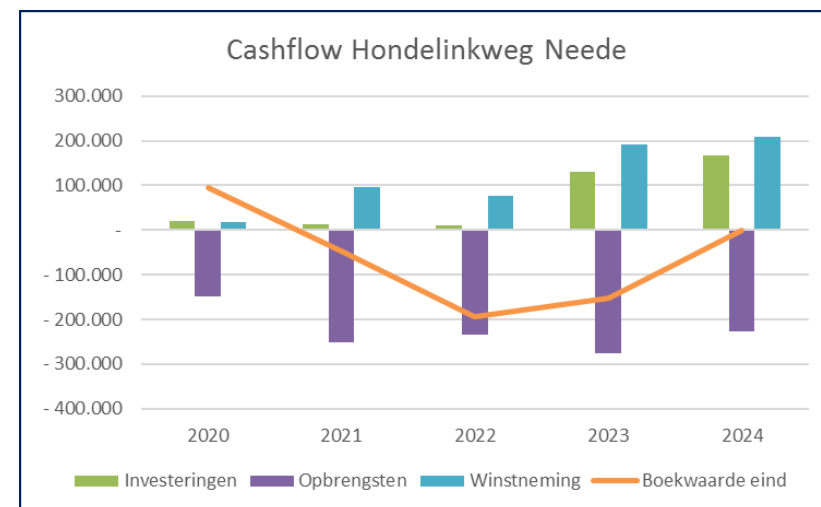
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: nog 9 kavels beschikbaar (vrijstaand)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot	Budget
Hondelinkweg Neede	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging 1 jan 2020 miv 2020
Aankoop	553.765	562.765	- 4.000 558.765 5.000
Civiel	779.194	983.936	46.791 1.030.727 251.533
Plankosten	117.044	207.049	- 21.600 185.449 68.405
Afwaarderingen	- 1.070.000	- 1.070.000	- - 1.070.000 -
Investering	380.003	683.750	21.191 704.941 324.938
Verkoop	970.540	1.128.065	980.025 2.108.090 1.137.550
Overige opbrengsten	78.502	78.502	- 78.502 -
Opbrengsten	1.049.042	1.206.567	980.025 2.186.592 1.137.550
Indexatie	-	-	21.540 21.540 21.540
Rentelasten	512.182	515.980	- 58.825 457.155 - 55.027
Rente over winstdeel			51.447 51.447
Cashflow	- 156.857	- 6.836	- 996.119 - 951.509 - 794.652
Winst t/m 2018	-		
Te verwerken resultaat	- 363.000		
Boekwaarde	206.143		Te verwachten resultaat - 588.509



ABCTA BELTRUM

Beschrijving

Dit betreft de gebiedsontwikkeling die mogelijk is geworden na de sloop van de voormalige ABCTA fabriek en de verplaatsing van enkele bedrijven uit de kom van Beltrum. De provincie heeft via Stado-subsidies een belangrijke bijdrage aan de transformatieopgave geleverd. Alle kavels in het plan zijn inmiddels verkocht. Het plan wordt in 2020 woonrijp opgeleverd. Het complex zal dit jaar administratief worden afgesloten.

Toelichting financieel

In het verleden zijn forse verliezen op het plan verantwoord. Dit werd enerzijds veroorzaakt door de aard van het complexe project. Anderzijds doordat vanwege de demografische ontwikkelingen rekening werd gehouden met een beperkte uitvoering van het oorspronkelijke plan. In 2017 werd aan de hand van een pilot duidelijk dat er behoefte bestond aan woningen voor met name starters. Dat heeft alsnog geleid tot volledige invulling van het plan en verantwoording van € 390.000 winst.

De boekwaarde per 1 januari 2020 bedraagt € 115.000 negatief. Per saldo verwachten we in 2020 nog € 70.000 uit te moeten geven. We kunnen het jaar 2020 dan afsluiten met een bescheiden winst van € 45.000.

Risico's

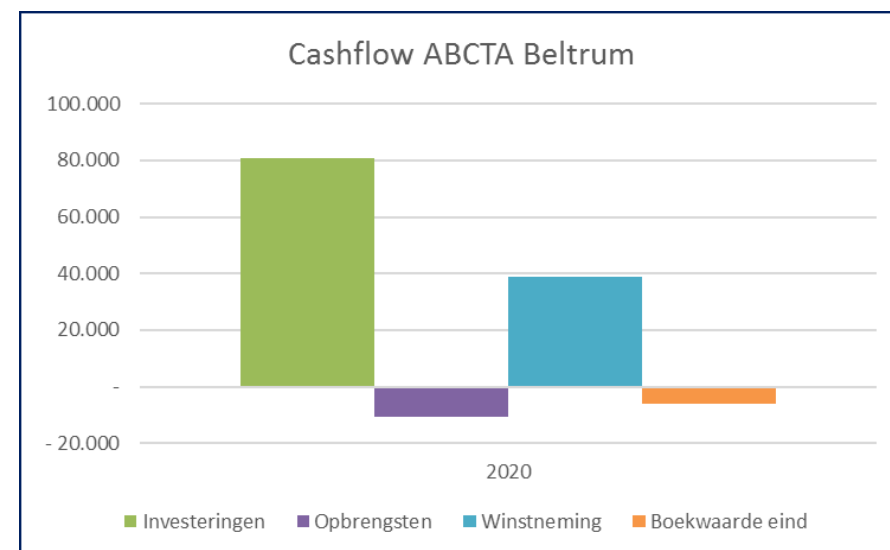
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex. Wel is geconstateerd dat nog een verrekening moet plaatsvinden met een van de betrokken partijen. In 2020 moet blijken of de vordering van circa € 10.000 inbaar is.

Programma

Woningen: alle uitgeefbare kavels zijn inmiddels verkocht



Omschrijving	Boekwaarde	Begroet			Budget
ABCTA Beltrum	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	2.278.102	2.278.102	-	2.278.102	-
Civiel	1.441.665	1.506.735	- 10.069	1.496.665	55.000
Plankosten	312.255	384.770	- 44.305	340.465	28.210
Afwaarderingen	- 1.972.509	- 1.972.509	-	- 1.972.509	-
Investering	2.059.514	2.197.098	- 54.375	2.142.724	83.210
Verkoop	1.117.283	1.127.932	- 50	1.127.882	10.599
Overige opbrengsten	1.921.818	1.921.818	-	1.921.818	-
Opbrengsten	3.039.101	3.049.751	- 50	3.049.701	10.599
Indexatie	-	-	-	-	-
Rentelasten	514.381	515.212	- 2.370	512.842	- 1.539
Rente over winstdeel				- 819	- 819
Cashflow	- 465.206	- 337.441	- 56.694	- 394.954	70.253
Winst t/m 2018	- 390.000				
Te verwerken resultaat	40.000				
Boekwaarde	- 115.206		Te verwachten resultaat		- 44.954



DE MOLLE HAARLO

Beschrijving

Op de locatie van het voormalige gemeenschapsgebouw De Molle aan de rand van de bebouwde kom in Haarlo is een kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld. Planologisch zijn 5 woningen mogelijk. Hiervan zijn er inmiddels 3 gerealiseerd.

De resterende 2 kavels aan Het Kossink zijn minder courant. De behoefte aan nieuwbouw in Haarlo zal in 2020 verder worden verkend. Bij de afwegingen zullen ook andere locaties in Haarlo, zoals de kavels in het plan De Garver, betrokken worden. Mogelijk leidt dit tot de conclusie dat de nog beschikbare gronden in dit plan niet langer ingezet worden voor woningbouw, maar worden ingericht als openbare ruimte.

Toelichting financieel

Voorzichtigheidshalve houden we in de begroting geen rekening meer met de verkoopopbrengst voor de 2 kavels. Wel zijn civiele kosten geraamd voor de inrichting van de openbare ruimte.

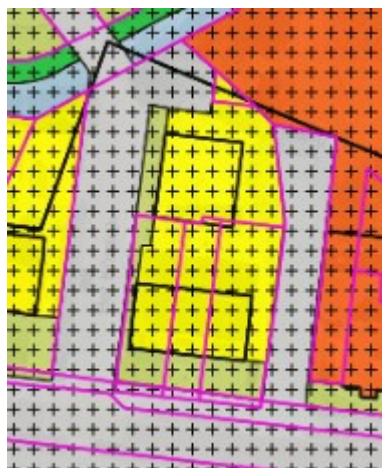
De boekwaarde per 1 januari 2020 bedraagt € 40.000 negatief. Per saldo verwachten we in 2020 nog € 40.000 uit te moeten geven. We kunnen de exploitatie – afhankelijk van de keuze rond de 2 kavels – in het jaar 2020 dan neutraal afsluiten.

Risico's

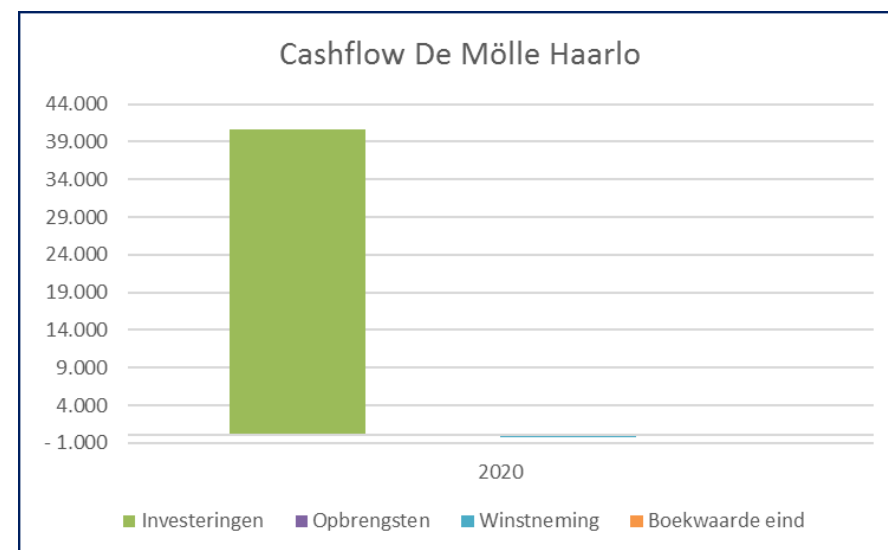
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: 2 kavels zijn nog uitgifbaar (2¹ kapwoning)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
De Mölle Haarlo	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	3.090	3.090	-	3.090	-
Civiel	40.817	78.317	-	78.317	37.500
Plankosten	32.514	44.014	- 7.500	36.514	4.000
Afwaarderingen	- 19.710	- 19.710	-	- 19.710	-
Investering	56.711	105.711	- 7.500	98.211	41.500
Verkoop	124.070	124.070	-	124.070	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	124.070	124.070	-	124.070	-
Indexatie	-	-	-	-	-
Rentelasten	23.942	23.883	- 768	23.115	- 827
Rente over winstdeel				-	-
Cashflow	- 43.416	5.524	- 8.268	- 2.744	40.673
Winst t/m 2018	- 3.000				
Te verwerken resultaat	-				
Boekwaarde	- 40.416		Te verwachten resultaat		256



DE HEUVER GELSELAAR

Beschrijving

Aan de Dorpsstraat in Gelselaar ligt voormalige boerderij De Heuver. Deze karakteristieke locatie is jaren geleden verworven om planologisch ruimte te bieden voor nieuwbouw van woningen. De oorspronkelijke omvang van deze plannen is inmiddels flink teruggeschoefd. Vele pogingen om de boerderij een nieuw leven te geven zijn afgelopen jaren de revue gepasseerd. De boerderij is begin 2020 verkocht en zal na een grondige restauratie, waaraan de provincie substantieel bijdraagt, getransformeerd worden tot 2 ruime woningen. Naast de boerderij zijn nog 3 kavels voor vrijstaande woningen beschikbaar. Een onderzoek naar de behoefte in Gelselaar zal moeten uitwijzen of een aanpassing van het bouwprogramma wenselijk is.

Toelichting financieel

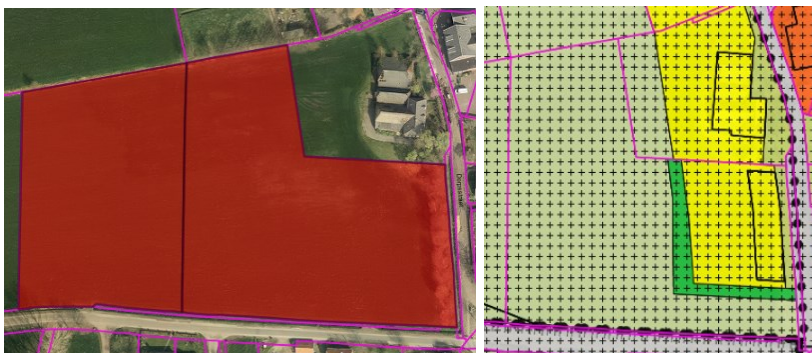
Projecten waarbij bedrijfsverplaatsingen aan de orde zijn, zijn economisch vaak niet rendabel te exploiteren. Ook het beperken van de planomvang leidt tot financiële consequenties. Afgelopen jaren is het plan met € 1.115.000 afgewaardeerd. De boekwaarde per 1 januari 2020 bedraagt nog € 460.000. We verwachten nog circa € 240.000 uitgaven. De verkoop van de boerderij en de 3 kavels leveren naar de huidige inzichten € 595.000 op. Dat leidt tot een toekomstig verlies van € 105.000. Voor de netto contante waarde ad € 100.000 is een voorziening gevormd.

Risico's

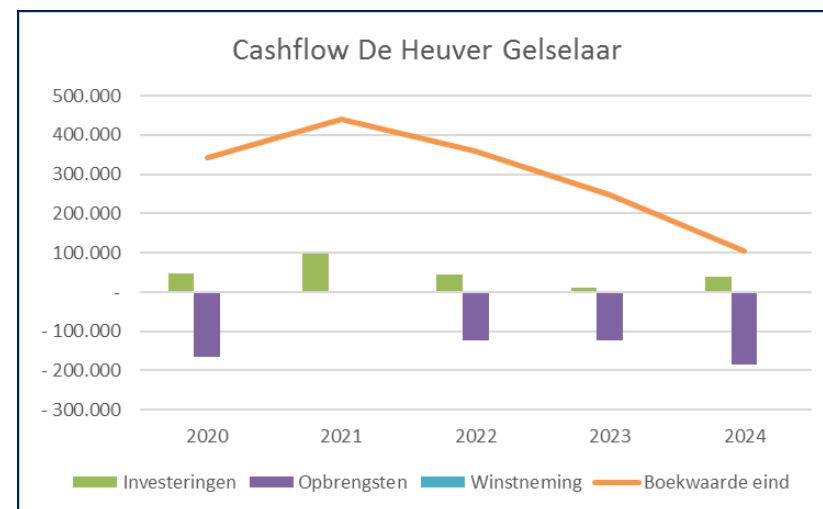
Het is niet uitgesloten dat de opbrengstverwachting voor de 3 kavels lager uitvalt als gevolg van een aangepast woningbouwprogramma en/of andere verkaveling. Dit risico is ingeschat op € 45.000.

Programma

Woningen: 3 kavels zijn nog uitteefbaar (vrijstaande woningen)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
De Heuver Gelselaar	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	1.593.112	1.593.112	-	1.593.112	-
Civiel	89.856	199.856	5.000	204.856	115.000
Plankosten	116.592	204.643	- 6.548	198.094	81.503
Afwaarderingen	- 1.115.000	- 1.115.000	-	- 1.115.000	-
Investering	684.560	882.611	- 1.548	881.062	196.503
Verkoop	-	588.750	7.000	595.750	595.750
Overige opbrengsten	508.626	508.626	-	508.626	-
Opbrengsten	508.626	1.097.376	7.000	1.104.376	595.750
Indexatie	-	-	6.004	6.004	6.004
Rentelasten	283.895	314.579	7.201	321.781	37.886
Rente over winstdeel				-	-
Cashflow	459.829	99.814	4.657	104.471	- 355.358
Winst t/m 2018	-				
Te verwerken resultaat	-				
Boekwaarde	459.829		Te verwachten resultaat		104.471



LEUSINKBRINK RUURLO

Beschrijving

Dit betreft een grootschalige gebiedsontwikkeling in verschillende fases aan de oostzijde van Ruurlo. De gemeente Ruurlo heeft hiervoor eind vorige eeuw een overeenkomst gesloten met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanleg van civiele werken (waaronder de oostelijke en zuidelijke rondwegen) en de verkoop van kavels. De gemeente verwerft de gronden, voert de planologische procedures en treedt op als financier. De gemeente deelt voor 50% mee in een positief resultaat.

De partijen verschillen van inzicht over de gevolgen van de demografische ontwikkelingen voor het woningbouwprogramma. Hierover loopt een procedure in hoger beroep.

Toelichting financieel

Het overzicht hiernaast geeft slechts een beperkt beeld van de financiële situatie. De exploitatie wordt immers in belangrijke mate verantwoord binnen de vennootschap. De prognose is bovendien zeer sterk afhankelijk van de uitkomsten van de juridische procedure, in hoeverre partijen overeenstemming bereiken over een realistisch woningbouwprogramma en in welke mate de ontwikkelaar er in slaagt bouw kavels te leveren aan kopers.

De boekwaarde voor de gronden in bezit van de gemeente bedraagt € 630.000. In de prognose is de aanname gedaan dat de circa 80 kavels de komende 8 jaar geleidelijk worden verkocht. De gemeente ontvangt daarvoor contractueel € 11,35 per m2. Met woningbouw mogelijkheden voor de plandelen Zuid en Noord is nog geen rekening gehouden. We merken daarnaast op dat de gemeente een vordering op de ontwikkelaar heeft van € 4.970.000 uit hoofde van projectfinanciering.

Risico's

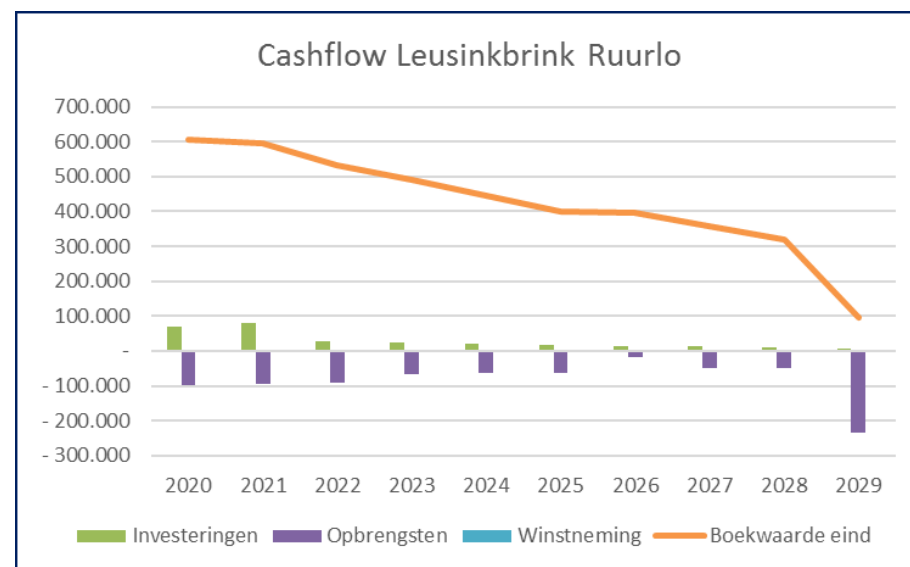
Voor het risico dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld voor de schade als gevolg van het beperken van de plan capaciteit kan een beroep gedaan worden op de gevormde voorziening voor demografische ontwikkelingen. Voor zover deze niet toereikend mocht zijn is binnen de reserve grondexploitatie weerstandsvermogen beschikbaar. Gelet op de financiële en juridische complexiteit zijn de uiteindelijke effecten niet op voorhand eenduidig te bepalen.

Programma

Woningen: in de plandelen Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan zijn nog circa 80 kavels beschikbaar (vrijstaand en 2¹ kapwoningen). Voor fase Zuid en Noord bestaat nog geen overeenstemming over het programma.

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

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Leusinkbrink Ruurlo	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	334.133	334.133	-	334.133	-
Civiel	2.120	11.109	-	11.109	8.989
Plankosten	5.183.125	5.342.936	10.000	5.352.936	169.810
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	5.519.379	5.688.178	10.000	5.698.178	178.799
Verkoop	3.908.424	4.531.986	-	4.531.986	623.562
Overige opbrengsten	2.422.035	2.603.926	16.909	2.620.835	198.800
Opbrengsten	6.330.460	7.135.912	16.909	7.152.821	822.361
Indexatie	-	-	5.918	5.918	5.918
Rentelasten	650.444	748.591	- 314	748.277	97.833
Rente over winstdeel				-	-
Cashflow	- 160.637	- 699.143	- 1.306	- 700.449	- 539.812
Winst t/m 2018	- 794.609				
Te verwerken resultaat	-				
Boekwaarde	633.973		Te verwachten resultaat		94.161



HET NIEUWE JENA BELTRUM

Beschrijving

Op de locatie van de voormalige Jenaplanschool in Beltrum worden 8 woningen voor senioren gerealiseerd. Het bestemmingsplan is in november 2019 door de raad vastgesteld en in december 2019 is het benodigde krediet verleend. Inmiddels is de school gesloopt. De uitgifteovereenkomsten voor de kavels zijn recent door de kopers ondertekend. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is verleend.

Toelichting financieel

De boekwaarde eind 2019 bedraagt € 14.000 en bestaat voornamelijk uit de kosten van planvoorbereiding. De overdracht van de school vanuit de post Materiële vaste activa wordt administratief in 2020 verwerkt. Vanuit de reserve Onderwijshuisvesting wordt € 37.000 bijgedragen, hetgeen resulteert in een "aankoop" van € 31.500.

We verwachten het complex in 2021 ongeveer budgettair neutraal af te kunnen sluiten (€ 10.000 winst).

Risico's

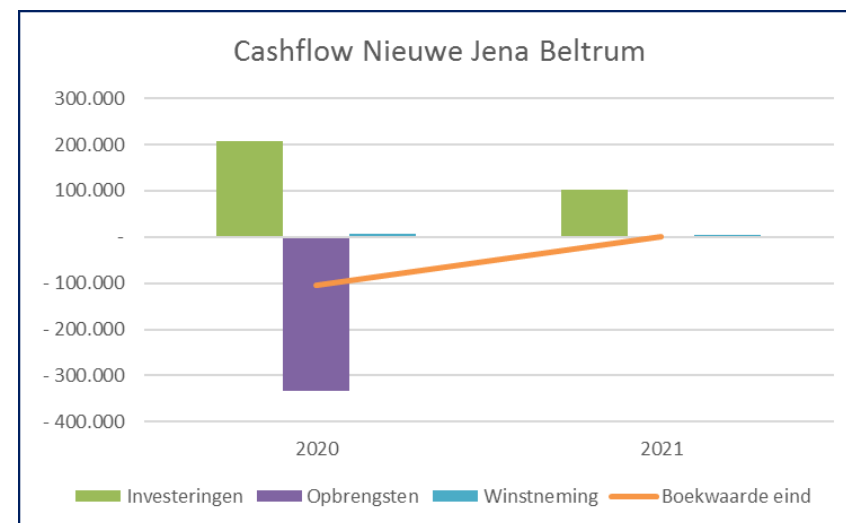
Er zijn geen specifieke risico's verbonden aan dit complex.

Programma

Woningen: 8 kavels (niet meer beschikbaar, levering in 2020)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot			Budget
Nieuwe Jena Beltrum	1 jan 2020	1 jan 2019	wijziging	1 jan 2020	miv 2020
Aankoop	-	31.500	-	31.500	31.500
Civiel	-	206.420	-	206.420	206.420
Plankosten	14.135	85.673	-	85.673	71.538
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	14.135	323.593	-	323.593	309.458
Verkoop	-	334.020	-	334.020	334.020
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	-	334.020	-	334.020	334.020
Indexatie	-	6.720	- 4.685	2.035	2.035
Rentelasten	-	2.802	- 4.803	- 2.001	- 2.001
Rente over winstdeel				145	145
Cashflow	14.135	- 905	- 9.488	- 10.248	- 24.383
Winst t/m 2018	-				
Te verwerken resultaat	-				
Boekwaarde	14.135	Te verwachten resultaat			- 10.248





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