

Grondnota 2017



Laarbeek september 2017

INHOUDSOPGAVE

BESLISPUNTEN **5**

INLEIDING **7**

- algemeen
- ontwikkeling boekwaarde
- financieringsbehoefte

RISICO'S, RESERVES EN VOORZIENINGEN **9**

- financiële risico's bouwgrondexploitatie
- risico's
- risicoafdekking

BESLUIT, BEGROTING EN VERANTWOORDING (BBV) **10**

- fondsvorming
- winstneming
- vennootschapsbelasting

BOUWGRONDEXPLOITATIE **13**

- bouwgrondexploitatie algemeen
- uitgifteprijs bouwgrond
- fondsvorming
- voorraad bouwgrond
- sturing grondexploitaties
 - o indexering kosten
 - o indexering grondprijs
 - o rekenrente
 - o planperiode
 - o kwaliteit
 - o programma
 - o apparaatskosten
- ontwikkeling exploitatiesaldo
- grondprijzen
- erfpacht

Recapitulatie

Plannen in exploitatie:

- Laarsche Velden
 - De Beekse Akkers
 - D'n Hoge Suute
 - Nieuwenhof 2014
 - Vogelenzang
 - De nieuwe Hees
 - Inbreidingsplan Beek, blok I en II
 - Bemmer IV
 - Landbouwontwikkelingsgebied
-
- De Hoge Regt
-
- Grondprijzen regio

Beslispunten

- I. Gezien de marktontwikkelingen en de prijsontwikkeling in de regio wordt voorgesteld om de grondprijs per 1 januari 2018 voor bouwgrond in woningbouwplannen met 2% te indexeren.
- a. De grondprijs wordt voor:
- | | |
|---|--|
| • woningbouw in de vrije sector | € 275,00 per m ² exclusief BTW; |
| • woningbouw in de sociale huursector | € 207,00 per m ² exclusief BTW; |
| • woningbouw in het sociale koopsegment | € 235,00 per m ² exclusief BTW; |
| • woningbouw in de huursector boven de huursubsidiiegrens | € 235,00 per m ² exclusief BTW. |
- b. de grondprijs voor industriegrond niet te verhogen. Gedifferentieerd naar ligging blijft met een:
- | | |
|-------------------------------------|---|
| • zeer goede ligging gehandhaafd op | € 164,- per m ² exclusief BTW; |
| • goede ligging gehandhaafd op | € 145,- per m ² exclusief BTW; |
| • normale ligging gehandhaafd op | € 129,- per m ² exclusief BTW. |
- II. Instemmen met de bijgestelde exploitatieopzetten van onderstaande complexen:
- Laarsche Velden
 - De Beekse Akkers
 - D'n Hoge Suute
 - Nieuwenhof 2014
 - Vogelenzang
 - De nieuwe Hees
 - Inbreidingslocatie Beek, blok I en II
 - Bemmer IV
 - Landbouwontwikkelingsgebied
- III. a. De uitgifte van kavels in erfpacht/huurkoop op het bedrijventerrein Bemmer IV continueren met één jaar tot 1 januari 2019;
- b. het canonpercentage met ingang van het raadsbesluit als volgt te bepalen:
- 3,5% voor rente, risico en beheer en
 - de jaarlijks aflossingsbestandsdeel van de hoofdsom te baseren op de looptijd van de overeenkomst.

Inleiding

Dit jaar is overgestapt naar een andere applicatie voor het doorrekenen van de grondexploitaties. Dit heeft tot gevolg dat tabellen, overzichten e.d. uit de Grondnota 2016 en 2017 niet altijd een op een vergelijkbaar zijn.

Algemeen

Grondexploitaties strekken zich uit over een lange termijn. Dat betekent per definitie onzekerheden en daarmee risico's. Voor het beoordelen van de financiële positie van een gemeente is het van groot belang dat er een eenduidig en transparant beeld ontstaat van de grondexploitatie. De economische crisis heeft zijn stempel gedrukt op veel bouwprojecten en grondexploitaties. De marktomstandigheden voor kopers zijn gunstig. Lage rente, afnemende werkeloosheid en vooral vertrouwen in de toekomst.

Een grondexploitatie is feitelijk een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

Grondexploitaties worden jaarlijks herzien met als doel de actuele stand van zaken van een plan inzichtelijk te maken. Dit betekent dat de gevolgen van planwijzigingen, vertragingen, tegenvallers of meevallers jaarlijks in de exploitatieberekeningen worden doorgerekend.

Indien niet anders vermeld, zijn alle bedragen die in deze nota worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd en de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Ontwikkeling boekwaarde

Hieronder een tabel van de boekwaarde per 1 januari 2017 van alle complexen binnen de grondexploitatie conform de vastgestelde jaarrekening 2016.

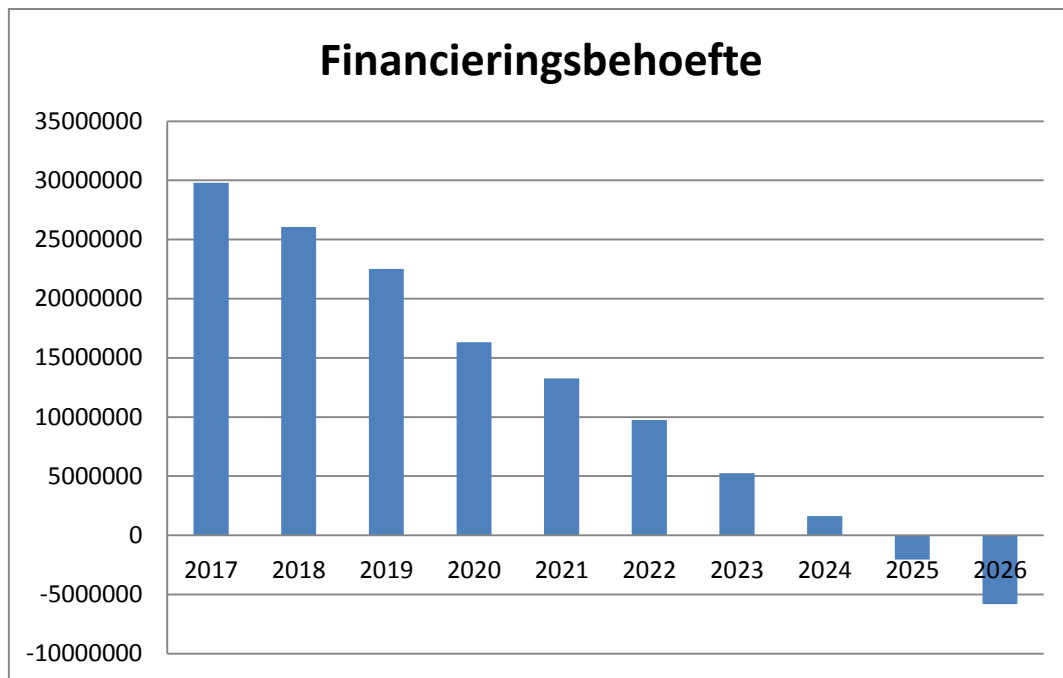
Complex	status bestemmingsplan	boekwaarde per 1 januari 2017
Laarsche Velden	onherroepelijk	639
De Beekse Akkers	onherroepelijk	7.954
D'n Hoge Suute	onherroepelijk	2.683
Nieuwenhof 2014	onherroepelijk	1.999
Vogelenzang	onherroepelijk	85
De nieuwe Hees	onherroepelijk	-94
Inbreidingslocatie Beek	onherroepelijk	8
Bemmer IV	onherroepelijk	16.621
Landbouwontwikkelingsgebied	in procedure	-90
Totaal		29.805

Bedragen x 1.000 euro

Gezien de uitgaven en inkomsten dit jaar, zal de boekwaarde dit jaar met ca. 3 mln. afnemen.

Financieringsbehoefte

Op basis van de geplande investeringen en grondverkoppen loopt de financieringsbehoefte de komende jaren terug. In de komende periode van tien jaar dient nog ca. 17 mln. geïnvesteerd en ca. 55 mln. aan verkopen gerealiseerd te worden.



Risico's, reserves en voorzieningen

Financiële risico's bij bouwgrondexploitatie

Met de aankoop van objecten en de ontwikkeling van bouwlocaties zijn aanzienlijke investeringen gemoeid. Gelet op de omvang van deze investeringen, de doorlooptijd van projecten, de uitgangspunten die op basis van voortschrijdend inzicht bijgesteld moeten worden en de marktomstandigheden, loopt een gemeente risico's. Om inzicht te krijgen in mogelijke risico's moeten alle complexen op een consistente en systematische wijze worden geanalyseerd.

Binnen de grondexploitatie is de reserve grondexploitatierisico gevormd die fungeert als algemene buffer voor het opvangen van risico's die inherent zijn aan de bouwgrondexploitatie. Een verlies wordt genomen ten laste van deze reserve. Mocht in de toekomst de reserve grondexploitatierisico ontoereikend zijn, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve.

Voor de opvang van tekorten is in het verleden de Reserve Grondexploitatierisico gevormd. De stand van deze reserve bedraagt rekening houdend met enkele verplichtingen per 1 september 2017 € 2,8 mln.

Risicobeheersing

Op welk moment verliezen en winsten per complex worden genomen, is vastgelegd in het 'Besluit, begroting en verantwoording' (BBV). Uitgegaan wordt van het principe "goed koopmansgebruik". Dit betekent dat verliezen meteen moeten worden genomen zodra deze blijken.

De problematiek met betrekking tot winstneming en fondsvorming is gewijzigd. Hier wordt verder in deze nota op in gegaan.

Om het weerstandsvermogen te bepalen is in april van dit jaar wederom een Monte Carlo analyse uitgevoerd. In deze analyse zijn de meest risicovolle projecten tegen het licht gehouden. Het gaat hier om de plannen De Beekse Akkers, D'n Hoge Suute, Nieuwenhof, De Hoge Regt en Bemmer IV. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een buffer van ca. 1,5 mln. vereist om met een zekerheidsmarge van 90% de geïnventariseerde risico's te kunnen afdekken. Bemmer IV is het complex met de grootste risico's.

Weerstandsvermogen		
Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	1.500	
Beschikbare weerstandscapaciteit (dekking)	5.000	
Overschot dekking risico's	3.500	

Bedragen x 1.000

Bij de aanwezige dekkingsmiddelen om de risico's binnen de grondexploitatie op te vangen, gaat het om de reserve Grondexploitatie-risico (2,8 mln.) en de fondsvorming (2,2 mln.). Fondsvorming direct ten laste van de grondexploitatie is evenwel niet meer toegestaan. (Zie volgende pagina).

Het resultaat van de verschillende grondexploitaties is erg gevoelig voor een wijziging van de parameters. De parameters opbrengstenstijging, rentevoet en looptijd hebben namelijk een grote invloed op de hoogte van het risicobedrag.

Voor het berekende risicobedrag geldt dat het een momentopname betreft op basis van de huidige marktomstandigheden.

Besluit, begroting en verantwoording (BBV)

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft een aantal wijzigingen doorgevoerd wat voor de grondexploitatie consequenties heeft. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- fondsvorming
- winstneming

Reserve Bovenwijkse voorzieningen

Deze reserve is in het verleden in het leven geroepen om de niet aan de grondexploitatie toerekenbare bovenwijkse infrastructurele voorzieningen te bekostigen. Voor de voeding van deze reserve is tot 2017, daar waar de exploitatie dit toeliet, een bedrag van € 7,- per verkochte vierkante meter bouwgrond in de grondexploitatie opgenomen.

Met ingang van 1 januari 2017 is het niet meer toegestaan om direct ten laste van de grondexploitatie deze reserve te voeden. Binnen de grondexploitatie is deze post dan ook geschrapt. Dit heeft een positief effect op het exploitatieresultaat.

Nu de voeding van de reserve bovenwijkse voorzieningen vindt enkel nog plaats middels bijdragen in het kader van particuliere grondexploitatie. Het is mogelijk om bij tussentijdse winstnemingen een deel van de winst hiervan in de reserve bovenwijkse voorzieningen te storten. Dit is aan de raad.

Winstneming

Laarbeek is altijd zeer terughoudend geweest met tussentijdse winstnemingen. Bij het stelsel van baten en lasten zoals nu geformuleerd in de BBV, zijn het toerekeningsbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het daarmee samenhangende realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten.

De commissie BBV heeft in de notitie grondexploitaties 2016 (publicatiedatum: maart 2016) uitgebracht. Hier blijkt dat baten en lasten - en het daaruit voortvloeiende resultaat - met ingang van 2017 worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Wanneer is voldaan aan de voorwaarden van de Percentage of Completion methode (POC methode) en de winst dus niet meer is omgeven door onzekerheden, dient deze als gerealiseerd te worden beschouwd en afgeroomd te worden. De methode kan overigens alleen toegepast worden als het resultaat op de grondexploitatie betrouwbaar ingeschat kan worden. Deze methode houdt in dat winstneming gelijke tred houdt met het verloop van het complex.

Met andere woorden, naar rato van de voortgang wordt resultaat genomen. Bij het samenstellen van de jaarrekening in enig jaar, voor het eerst in 2017, zal de winst op basis van de POC methode worden bepaald.

Als een complex bijvoorbeeld voor 50% gereed is, stelt deze methode dat ook 50% van de winst genomen kan worden.

Bij de resultaatbestemming via een jaarlijks te bepalen verdeelsleutel, het overschot toevoegen aan:

- de reserve grondexploitatieisico, de uitkomst van complex Bemmer IV blijft onzeker;
- de reserve Volkshuisvesting ten behoeve van herstructureringsopgaven;
- de algemene reserve.

Bij de jaarrekening wordt hier op teruggekomen.

Vennootschapsbelasting

Door het instelling van de 'Wet modernisering Vpb plicht overheidsondernemingen' per 1 januari 2016 is de vrijstelling van overheidsonderneming om geen vennootschapsbelasting te betalen, vervallen. Gemeenten zijn van deze datum belastingplichtig. Tot de belastingplicht behoren taken die de gemeente in concurrentie uitvoert. Grondexploitatie is de belangrijkste activiteit die hieronder valt. Dus ook Laarbeek krijgt te maken met vennootschapsbelasting. In de begroting is inmiddels rekening gehouden met de jaarlijkse belasting.

Voor activiteiten die te maken krijgen met vennootschapsbelasting gelden naast de fiscale spelregels ook het BBV. Het is niet te vermijden dat twee verschillende boekhoudingen gevoerd moeten worden. Enerzijds de reguliere boekhouding geënt op de regels uit het BBV en anderzijds de extracomptabele fiscale boekhouding.

De fiscale boekhouding start met de fiscale beginbalans. In de 'Handreiking Vpb en het gemeentelijk grondbedrijf' (versie: 1.0 d.d. 6 november 2015) geeft de Belastingdienst aan dat de fiscale beginbalans opgesteld moet worden via de discount cashflow methode.

DCF-methode (discounted cashflow)

Volgens deze methode moeten alle toekomstige geldstromen zo nauwkeurig mogelijk geschat worden en contant gemaakt om de fiscale boekwaarde op 1 januari 2016 te bepalen. Met toepassing van deze methode is de fiscale boekwaarde per 1-1-2016 bepaald en in onderstaande tabel weergegeven. Over de openingsbalans is overigens nog geen overeenkomst bereikt met de Belastingdienst.

Complex	Fiscale beginbalans 2016	Ter vergelijk BBV beginbalans 2016
Laarsche Velden	1.698	691
Beekse Akkers	9.432	9.029
D'n Hoge Suute	3.056	2.714
Nieuwenhof 2014	1.805	1.780
Vogelenzang	0	0
De nieuwe Hees *	1.005	-21
Inbreidingsplan Beek, blok I en II *	3.727	0
Bemmer IV	17.076	15.968
Landbouwontwikkelingsgebied	464	-3
De Hoge Regt (zelfstandige BV)	n.v.t.	n.v.t.
Saldo	38.263	30.158

Bedragen x 1.000

*) Het verschil in boekwaarde zit vooral in de inbreidingslocaties Beek. Deze bouwgrond heeft volgens de BBV geen boekwaarde. Volgens de fiscale regels worden alle toekomstige kasstromen berekend, opgeteld en contant gemaakt.

Dit najaar wordt voor de eerste keer de aangifte vennootschapsbelasting gedaan. De Vpb wordt berekend over het resultaat in enig jaar. De afdracht over het boekjaar zal ca. 120.000,- bedragen.

Bouwgrondexploitatie

Bouwgrondexploitatie

In deze grondnota worden per complex de ontwikkelingen en de risico's toegelicht. Bij de 'Samenvatting bouwgrondexploitaties' wordt hier verder op in gegaan. Hieronder een aantal kenmerken en uitgangspunten waar in de grondexploitatie rekening mee is gehouden.

Fondsvorming

De fondsopslag voor bovenwijkse voorzieningen van € 7,- per m² is per 1 januari 2017 vervallen. In de exploitatie van een aantal complexen is fondsvorming opgenomen. Het gaat het om stortingen die in verleden zijn gedaan.

	stand per 1-aug-17
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	390
Verplichtingen	-363
Besteedbaar	27

In de 'Nota reserves en voorzieningen 2015' is geen bovengrens voor het fonds bovenwijkse voorzieningen vastgelegd. Bedragen x 1.000.

Voorraad bouwgrond (stand per 1-1-2017)

plan	oppervlakte uitgeefbaar ±	kavels ±	kavels part. grondeigenaren
Laarsche Velden	2,5 ha.		
De Beekse Akkers	5,2 ha.	200	10
D'n Hoge Suute	1,9 ha.	82	6
Nieuwenhof 2014	1,4 ha.	36	3
Vogelenzang	0,6 ha.	24	16
De nieuwe Hees	0,2 ha.	4	
Inbreidingslocatie Beek, blok I en II	0,9 ha.	max 51	
De Hoge Regt (PPS)	5,2 ha.	150	2
Bemmer IV	17,4 ha.	50 á 60	
Landbouwontwikkelingsgebied	5,0 ha.	1	

Sturing op exploitaties

De parameters geven zicht op de verwachte uitkomsten, de daadwerkelijke sturing van exploitaties – benutting van kansen, planning en doorlooptijden, risicobeheersing - bepalen uiteindelijk de feitelijke uitkomsten.

1. Indexering kosten

Voor de indexering van de nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken, wordt een percentage van 2% aangehouden. Het gaat hier om een geschat gemiddeld percentage voor de komende tien jaren.

2. Indexering grondprijs

In de grondexploitatie is een jaarlijkse indexering van 2% van de grondprijs opgenomen. Gezien de risico's die met de grondexploitatie samengaan (looptijd, rente, markt, uitgifteprijsen etc.) en de relatief hoge boekwaarde, is een financiële buffer vereist. Gezien de positieve ontwikkelingen binnen woningbouwplannen en het benodigde weerstandsvormogen voor deze categorie, kunnen overschotten op andere aandachtsgebieden ingezet worden zoals bijvoorbeeld toekomstige herstructureringsopgaven.

3. Rekenrente

De toerekening van de rentekosten vindt plaats op basis van de 'Notitie Rente 2017' zoals deze door de commissie BBV is opgesteld. De rekenrente voor 2017 is 1,08%.

4. Planperiode

Op grond van de BBV is de planperiode teruggebracht naar maximaal 10 jaar.

5. Kwaliteit

Aandachtspunt blijft de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid staan voorop. Kostenbesparingen op de inrichting van een plan mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid.

6. Programma

Door met exploitatie- en uitwerkingsplannen te werken, wordt zoveel mogelijk flexibiliteit in een bestemmingsplan gebracht. Op deze manier kan beter ingespeeld worden op de veranderende behoefte. Er wordt getracht om maatwerk te leveren.

7. Apparaatskosten

De formatie-uitbreiding voor de taakvelden economie, acquisitie en grondexploitatie is inmiddels gerealiseerd. De toerekening voor apparaatskosten aan de grondexploitatie is geraamd op een reëel niveau.

8. Ontwikkeling exploitatiesaldo

Het percentage voor de opbrengststijging is hoger dan het percentage voor rente. Gevolg is dat bij 'uitfasen' de opbrengsten sneller stijgen dan de rentekosten. Vertraging leidt in deze situatie tot een verbetering van het resultaat. Een ongebruikelijk effect.

plan	status bestemmingsplan	resultaat contant per 1-1-2017
Laarsche Velden	onherroepelijk	1.285
De Beekse Akkers	onherroepelijk	3.123
D'n Hoge Suute	onherroepelijk	482
Nieuwenhof 2014	onherroepelijk	76
Vogelenzang	onherroepelijk	376
Bemmer IV	onherroepelijk	2.043
Landbouwonwikkelingsgebied	in procedure	29
Subtotaal		7.414
<i>Voorzieningenclusters:</i>		
De nieuwe Hees	onherroepelijk	237
Inbreidingslocatie Beek, blok I en II	onherroepelijk	1.905
Subtotaal		2.142
Totaal gecalculeerd resultaat		9.556

Bedragen x 1.000

Het gaat hier om het gecalculeerd resultaat voor belastingen. Op basis van de laatste berekeningen komt de totale vpb-last uit op ca.1,2 mln. De aanslag over het boekjaar 2016 zal meer duidelijkheid geven hoe de Belastingdienst zich hierin opstelt.

9. Grondprijzen

Laarbeek kent een aantal oude wijken die op termijn voor een ingrijpende revitalisering en vernieuwing staan. Het gaat om de aanpak van voor- en naoorlogse wijken. De herstructurering van bestaande woonwijken is een complex proces. Doel is een kwaliteitsverbetering van wonen en voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid.

Een groot deel van het woningbestand is in het bezit van woningcorporaties. Een van de knelpunten is het gebrek aan geld voor de noodzakelijke investeringen of een duurzame exploitatie.

Om straks ook te kunnen investeren in concrete projecten is het noodzakelijk om hiervoor middelen te reserveren. Gezien de positieve ontwikkelingen binnen de grondexploitatie is er ruimte om bij de resultaatbestemming middelen aan de reserve Volkshuisvesting toe te voegen. Gelden die binnen de grondexploitatie vrijvallen, worden op deze wijze ook weer ten behoeve van de volkshuisvesting ingezet. In de nota Grondbeleid (4^e kwartaal 2017) zal hier nader op worden ingegaan.

Voor een structurele voeding is het dan ook zeer gewenst om de grondprijs voor bouwgrond in woningbouwplannen met 2% te indexeren.

Hoewel de interesse voor bedrijventerreinen toeneemt, vertaalt zich dit anders dan in woningbouwplannen, nog niet in daadwerkelijke verkopen. Investeringsbeslissingen worden

steeds weer uitgesteld. Voor 2018 wordt de grondprijs voor deze categorie dan ook bevroren op het huidige niveau.

10. Erfpacht

In 2015 heeft de raad ter stimulering van de afzet van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Bemmer IV, besloten om ondernemers de keuzemogelijkheid te bieden tussen koop en erfpacht. Vanuit de markt is er ook belangstelling om kavels te verwerven middels erfpacht of huurkoop.

De uit 1973 daterende 'Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken', waarop de huidige erfpachtovereenkomst is gebaseerd, is per 1 januari 2017 komen te vervallen. De nieuwe regels hieromtrent zijn opgenomen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het huidige model in overleg met de huisadvocaat wordt aangepast op de gewijzigde regelgeving. Een flexibele looptijd zal eveneens een onderwerp van studie zijn.

Gezien de marktontwikkelingen het rentepercentage voor 2018 handhaven op 3,5%. Het aflossingsdeel wordt afhankelijk gesteld van de looptijd van de overeenkomst.

Samenvatting van de bouwgrondexploitaties

Recapitulatie complexen

Plannen in exploitatie:

- Laarsche Velden
- De Beekse Akkers
- D'n Hoge Suute
- Nieuwenhof 2014
- De nieuwe Hees (Donk)
- Vogelenzang
- Bemmer IV
- Landbouwontwikkelingsgebied
- Inbreidingslocatie Beek
- De Hoge Regt

Recapitulatie

Recapitulatie complexen

plan	status bestemmingsplan	looptijd t/m	boekwaarde per 1-1-2017	nog uit te geven	finan. kosten	nog uit te geven ontvangen m²	opbrengst-stijgingen	eindwaarde resultaat per 1-1-2017	resultaat contant per 1-1-2017	toegevoegd aan reserve grondexpl.
Laarsche Velden	onherroepelijk	2019	639	34	7	25.000	2.008	1.328	1.285	3.154
De Beekse Akkers	onherroepelijk	2026	7.954	3.478	373	52.281	14.196	3.490	3.123	
D'n Hoge Suute	onherroepelijk	2026	2.683	2.071	131	18.724	5.141	538	482	
Nieuwenhof 2014	onherroepelijk	2022	1.999	1.561	28	13.954	3.637	81	76	
Vogelenzang	onherroepelijk	2022	85	1.742	22	5.770	2.197	402	376	
Bemmer IV	onherroepelijk	2026	16.621	5.633	1.045	174.095	24.079	2.282	2.043	
Landbouwontwikkelingsgebied	in procedure	2019	-90	165	7	50.000	106	30	29	
Subtotaal			29.891	14.684	1.613	339.824	51.364	8.151	7.414	3.154
De nieuwe Hees	onherroepelijk	2019	-94	209	0	1.604	365	246	237	900
Inbreidingslocatie Beek, blok I en II	onherroepelijk	2021	8	325	-56	8.851	2.300	2.013	1.905	
Subtotaal			-86	534	-56	10.455	2.665	2.259	2.142	900
Totaal			29.805	15.218	1.557	350.279	54.029	10.410	9.556	4.054

bedragen x 1.000

De Laarsche Velden sluit met een positief saldo van ca. 4,5 mln. waarvan in het verleden reeds ca. 3,2 mln. toegevoegd is aan reserve grondexploitatieisico.
Het resultaat van de inbreidingslocaties De nieuwe Hees (Donk) en Beek wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

De Hoge Regt is buiten dit overzicht gelaten. Gemeente is voor 50% aandeelhouder.

Laarsche Velden

Korte planomschrijving	Het gaat hier om een woningbouwplan dat geheel is afgerond. Ca. 1,25 ha. is onlangs overgedragen aan De Hoge Regt B.V. Rest nog de overdracht van ca. 1,25 ha.
Stand van zaken	Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd.
Vervolgtraject	Op basis van de huidige planning wordt de grond in twee fasen aan De Hoge Regt B.V. geleverd. Het eerste gedeelte is in 2017 geleverd. Het tweede gedeelte is in 2019 voorzien.

Laarsche Velden

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	639.078	
Grondaankopen		3.376.033
Overige grondkosten	9.744	606.070
Kosten bouwrijp maken	18.500	4.111.085
Plankosten		321.370
Overige kosten en bijdragen	1.012	1.535
Apparaatskosten	4.189	752.382
Fondsvorming		3.651.519
Mutatierekening		-
Totaal kosten	33.445	12.819.994
Huren en pachten		-
Grondverkoop	1.991.064	13.647.005
Overige baten	16.773	491.332
Subsidies en bijdragen		130.383
Onttrekking reserves en voorzieningen		-
Totaal opbrengsten	2.007.837	14.268.720
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.335.314	-1.448.726
Kostenstijging	38	38
Opbrengstenstijging		-
Rente	6.902	120.314
Saldo	-1.328.374	-1.328.374
Netto contante waarde		-1.285.231

De Beekse Akkers



Korte planomschrijving	Het woningbouwplan De Beekse Akkers voorziet in de bouw van maximaal 427 woningen, waarvan er ca. 200 gerealiseerd of in aanbouw zijn genomen.
Stand van zaken	De bouwclaim van Ballast Nedam is overgenomen door bouwbedrijf Van Wanrooij. Dit bouwbedrijf is gestart met de bouwplanontwikkeling (45 woningen). Deze woningen gaan eind 2017 in de verkoop. Verder wordt aan het Merensteinplein gestart met de bouw van 11 goedkope koopwoningen en zijn 6 levensloopbestendige koopwoningen in verkoop. Een breed aanbod van projectwoningen en bouw kavels.
Vervolgtraject	De provincie Noord-Brabant is bezig met de herinrichting van de N615. De uitvoering is nu voorzien in 2018. Gelijktijdig met deze werkzaamheden wordt de oversteek ter hoogte van het Berken-dijkje en de ontsluiting op de Lieshoutseweg gerealiseerd. Het huidige plangebied, exclusief de zuidwestelijke planafronding, is volledig bouwrijp.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> Het uitwerkingsplan voor het 'wooneiland' en de Blokskampsedreef is in procedure gebracht alsmede de bestemmingsplanherziening voor de zuidwestelijke afronding. Op basis van de aard van de ingebrachte zienswijzen tegen de zuidwestelijke afronding is de verwachting dat dit niet tot vertraging van de planuitvoering zal leiden.

	Met een particuliere grondeigenaar in dit plandeel is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de betaling van een exploitatiebijdrage van ca. 200.000,-. De verplaatsing van het bouwvolume naar het westelijk plandeel heeft een sterke stijging van het resultaat tot gevolg. Deze percelen zijn voorheen gewaardeerd tegen landbouwprijzen. Op deze percelen komen nu grondgebonden woningen. <i>Afzetbaarheid</i> De belangstelling voor een woning of bouwkaavel in dit plan is ook dit jaar aanzienlijk.
--	---

De Beekse Akkers

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	7.954.200	
Grondaankopen	40.000	6.725.165
Overige grondkosten	126.539	1.549.574
Kosten bouwrijp maken	2.631.425	8.752.474
Plankosten	9.775	1.135.153
Overige kosten en bijdragen	314.316	614.316
Apparaatskosten	356.294	1.349.266
Fondsvorming		40.838
Mutatierekening		-
Totaal kosten	3.478.349	20.166.786
Huren en pachten		2.408
Grondverkoop	13.847.017	26.426.639
Overige baten	140.303	606.636
Subsidies en bijdragen	209.192	209.192
Onttrekking reserves en voorzieningen		639.533
Totaal opbrengsten	14.196.512	27.884.408
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-2.763.963	-7.717.622
Kostenstijging	204.286	204.286
Opbrengstenstijging	-1.303.518	-1.303.518
Rente	373.366	5.327.025
Saldo	-3.489.829	-3.489.829
Netto contante waarde		-3.123.240

D'n Hoge Suute



Korte planomschrijving	Het plan D'n Hoge Suute is ultimo 2010 onherroepelijk geworden. De eerste gronduitgifte dateert van 2011. In dit plan zijn maximaal 125 woningen voorzien waarvan er tot nu 35 zijn verkocht. 22 woningen zijn in voorbereiding.
Stand van zaken	Het noordoostelijk deel van het plangebied is woonrijp gemaakt.
Vervolgtraject	De opstellen rond het pand Wilhelminastraat 21 zullen uiterlijk in de 2^e helft van 2018 worden gesloopt. Daar waar mogelijk zal in het zuidelijk plandeel de infrastructuur enigszins worden aangepast. De wegprofielen worden iets verbreed en twee parkeerkoffers worden aangelegd. Dit heeft als consequentie dat het uitgeefbaar gebied met ca. 1.400 m² afneemt.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> De herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan is in procedure gebracht. Tegen deze herziening staat bezwaar en beroep open. <i>Afzetbaarheid</i> Wocom gaat hier 8 goedkope koopwoningen realiseren. Daarnaast is een plan in ontwikkeling om 9 middeldure huurwoningen te realiseren in combinatie met 3 goedkope koopwoningen. Met de bouw wordt nog dit najaar gestart.

D'n Hoge Suute

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	2.682.699	
Grondaankopen	182.500	2.505.762
Overige grondkosten	45.049	212.548
Kosten bouwrijp maken	1.519.259	2.615.621
Plankosten	3.717	237.292
Overige kosten en bijdragen	15.000	15.000
Apparaatskosten	305.878	625.020
Fondsvorming		
Mutatierekening		-
Totaal kosten	2.071.403	6.211.243
Huren en pachten		-
Grondverkoop	5.141.241	7.058.766
Overige baten		403.002
Subsidies en bijdragen		-
Ottrekking reserves en voorzieningen		400.000
Totaal opbrengsten	5.141.241	7.861.768
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-387.139	-1.650.525
Kostenstijging	181.906	181.906
Opbrengstenstijging	-463.652	-463.652
Rente	130.749	1.394.135
Saldo	-538.136	-538.136
Netto contante waarde		-481.608

Nieuwenhof 2014



Korte planomschrijving	In dit woningbouwplan is ruimte voor maximaal 40 woningen. De planperiode is 8 jaar tot 2024. 3 van deze kavels zijn van een particuliere grondeigenaar.
Stand van zaken	Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Aan de noordzijde van het plangebied heeft het plan nog enkele aanpassingen. Dit proces wordt eind 2017 opgestart.
Vervolgtraject	Het plangebied is inmiddels bouwrijp gemaakt.
Risico's	<i>Afzetbaarheid</i> Wocom is voornemens om hier 10 huurwoningen te bouwen. Verder zijn er 18 bouw kavels verkocht.

Nieuwenhof 2014

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	1.999.097	
Grondaankopen	6.500	1.171.821
Overige grondkosten	169.761	437.029
Kosten bouwrijp maken	1.087.487	1.139.114
Plankosten	12.407	351.991
Overige kosten en bijdragen	46.344	47.519
Apparaatskosten	239.247	550.603
Fondsvorming		
Mutatierekening		-
Totaal kosten	1.561.746	3.698.077
Huren en pachten		-
Grondverkoop	3.562.236	3.643.904
Overige baten	75.296	75.296
Subsidies en bijdragen		-
Onttrekking reserves en voorzieningen		752.000
Totaal opbrengsten	3.637.532	4.471.200
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-76.689	-773.123
Kostenstijging	27.310	27.310
Opbrengstenstijging	-59.427	-59.427
Rente	27.815	724.249
Saldo	-80.991	-80.991
Netto contante waarde		-75.787

Vogelenzang

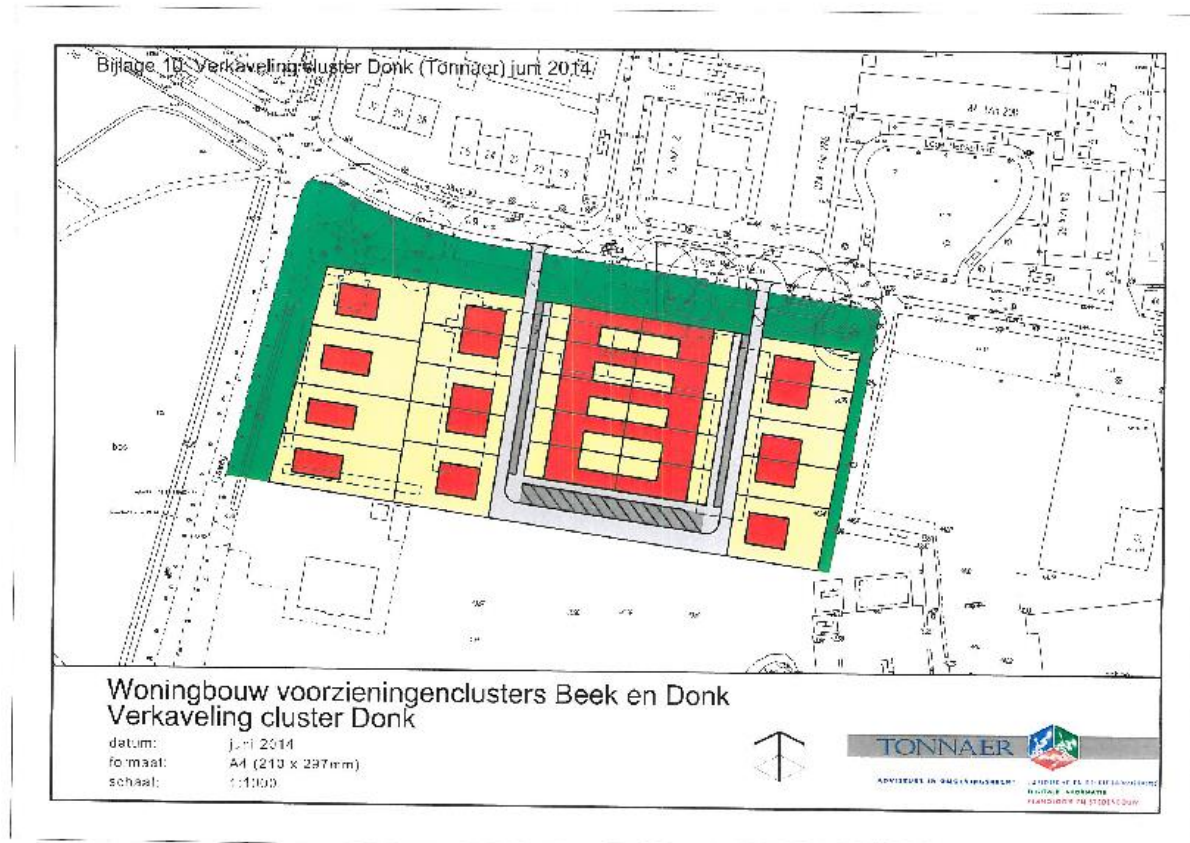


Korte planomschrijving	Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Lieshout en maakt de ontwikkeling van maximaal 40 woningen mogelijk.
Stand van zaken	Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Momenteel vindt de civieltechnische uitwerking plaats.
Vervolgtraject	De aanbesteding van het bestek bouwrijp maken wordt nog dit jaar in de markt gezet. De uitvoering zal hierop volgen.
Risico's	<i>Afzetbaarheid</i> Een gedeelte van dit plangebied is in eigendom van een particuliere grondeigenaar. 24 van de 40 bouwkavels zullen door de gemeente uitgegeven worden. Er is hier dus een gedeeld risico.

Vogelenzang

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	84.906	
Grondaankopen	-	31.340
Overige grondkosten	267.400	268.258
Kosten bouwrijp maken	1.217.865	1.217.865
Plankosten	16.256	39.306
Overige kosten en bijdragen	16.100	16.100
Apparaatskosten	224.619	254.277
Fondsvorming		
Mutatierekening		-
Totaal kosten	1.742.240	1.827.146
Huren en pachten		-
Grondverkoop	1.471.136	1.471.136
Overige baten	-	-
Subsidies en bijdragen	725.609	-
Onttrekking reserves en voorzieningen		725.609
Totaal opbrengsten	2.196.745	2.196.745
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-369.599	-369.599
Kostenstijging	52.231	52.231
Opbrengstenstijging	-105.966	-105.966
Rente	21.512	21.512
Saldo	-401.822	-401.822
Netto contante waarde		-375.996

De nieuwe Hees



Korte planomschrijving	In dit plan worden 32 woningen gerealiseerd.
Stand van zaken	Voor de ontwikkeling van de locatie Donk is met een bouwbedrijf een overeenkomst gesloten. Vier bouwkvavels aan de IJsweg zijn buiten deze overeenkomst gehouden en verkocht.
Vervolgtraject	Het plangebied is geheel bouwrijp gemaakt.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> Het uitwerkingsplan is onherroepelijk. <i>Afzetbaarheid</i> 28 projectwoningen worden gerealiseerd door een bouwbedrijf. Hiervan zijn inmiddels 22 woningen gerealiseerd. Voor de laatste rij van 6 woningen wordt nog onderzocht hoe de markt het beste bediend kan worden.
Exploitatiesaldo	Het exploitatiesaldo wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

De nieuwe Hees

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	-94.474	
Grondaankopen		
Overige grondkosten	556	6.271
Kosten bouwrijp maken	162.405	321.727
Plankosten	1.616	19.088
Overige kosten en bijdragen		2.205
Apparaatskosten	44.585	77.627
Fondsvorming		900.000
Mutatierekening		
Totaal kosten	209.162	1.326.918
Huren en pachten		-
Grondverkopen	364.645	1.576.645
Overige baten		-
Subsidies en bijdragen		-
Onttrekking reserves en voorzieningen		-
Totaal opbrengsten	364.645	1.576.645
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-249.957	-249.727
Kostenstijging	4.439	4.439
Opbrengstenstijging		-
Rente		-230
Saldo	-245.518	-245.518
Netto contante waarde		-237.450

In 2016 is 900.000,- afgeroomd en toegevoegd aan de algemene reserve.

Inbreidingslocatie Beek



Voorbeeldverkaveling

Korte planomschrijving	In dit plan kunnen maximaal 80 woningen gerealiseerd worden. Dit plangebied is grotendeels bouwrijp. Blok I en II worden in de markt gezet.
Stand van zaken	Het meest zuidelijk gelegen bouwblok (III) is gereserveerd voor de bouw van 6 (school)woningen ten behoeve van het Commanderiej College. Omdat een verdere invulling van dit blok pas over 10 jaar is voorzien, is dit bouwvlak buiten deze exploitatie gelaten. Het gecalculeerd resultaat heeft dan ook enkel betrekking op blok I en II.
Vervolgtraject	Voor deze locatie wordt een gelijksoortig proces opgestart (bij inschrijving) als voor de inbreidingslocatie in Donk. Het programma van eisen zal in het najaar in de markt worden gezet.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> Het plan is onherroepelijk. <i>Afzetbaarheid</i> Voor deze locatie wordt ingestoken op duurzame middelste huurwoningen.

Exploitatiesaldo	Op grond van het BBV is de inbrengwaarde van de grond op nul gesteld. Het exploitatiesaldo dient ter dekking van de investeringen ten behoeve van de voorzieningenclusters en wordt te zijner tijd toegevoegd aan de algemene reserve.
------------------	--

Inbreidingslocatie Beek, blok I en II

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	7.872	
Grondaankopen		
Overige grondkosten	1.807	1.807
Kosten bouwrijp maken	262.500	262.500
Plankosten	2.099	2.099
Overige kosten en bijdragen	1.000	8.872
Apparaatskosten	57.750	57.750
Fondsvorming		
Mutatierekening		
Totaal kosten	325.156	333.028
Huren en pachten		-
Grondverkoop	2.300.000	2.300.000
Overige baten		-
Subsidies en bijdragen		-
Ottrekking reserves en voorzieningen		-
Totaal opbrengsten	2.300.000	2.300.000
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.966.972	-1.966.972
Kostenstijging	10.102	10.102
Opbrengstenstijging		
Rente	-56.584	-56.584
Saldo	-2.013.454	-2.013.454
Netto contante waarde		-1.905.147

Bemmer IV

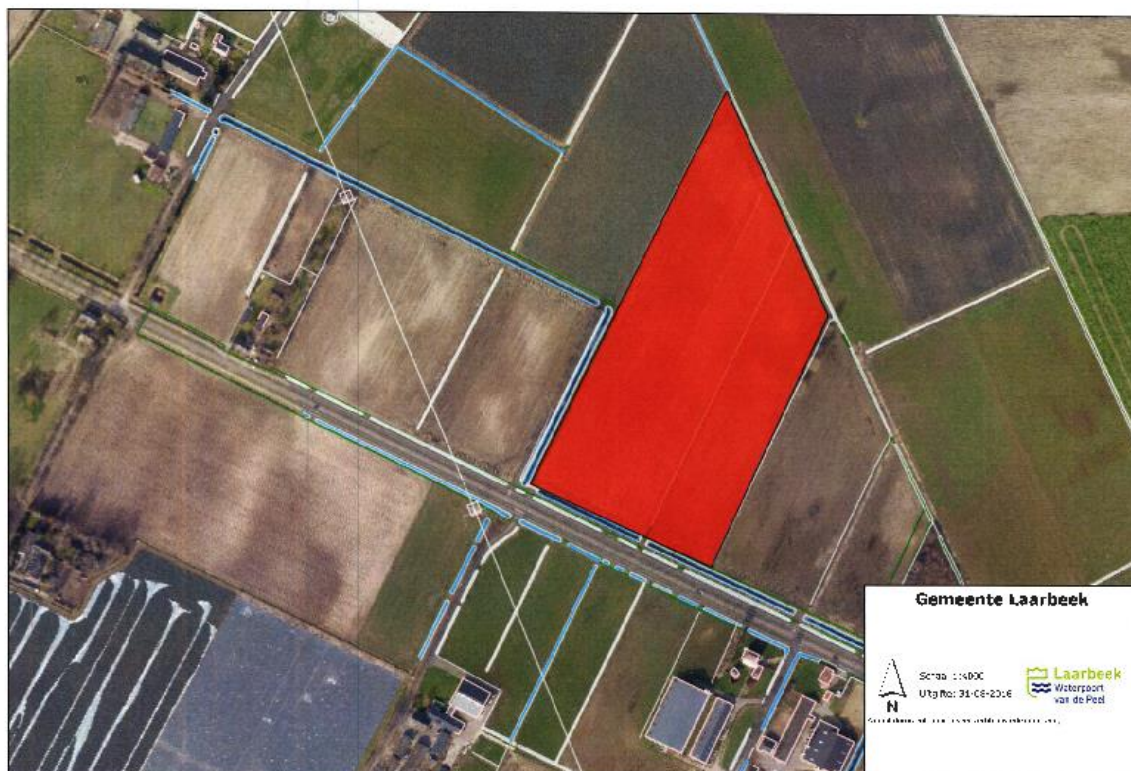


Korte planomschrijving	Aan de noordkant van de kern Beek en Donk wordt het bedrijventerrein Bemmer IV ontwikkeld. Dit terrein heeft een oppervlakte van ca. 28.27.00 ha. bruto, 20,5 ha. netto uitgeefbaar. Afhankelijk van de kavelgrootte kunnen hier 50 á 60 bedrijven zich vestigen.
Stand van zaken	De capaciteit van de waterberging binnen het plangebied is te krap. In combinatie met het project De Blauwe Poort is aan de noordzijde van de N279 2 ha. aangekocht. De inrichting van de waterberging is voorzien in 2018. Het grondwerk is geheel uitgevoerd. In verband met flexibiliteit en maatwerk worden de wegen ed. in het plangebied pas aangelegd zodra duidelijk is waar bedrijven zich vestigen.
Vervolgtraject	De reconstructie van de Vonderweg wordt in 2018 uitgevoerd.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> Het bestemmingsplan Vonderweg/Bemmerstraat is in procedure. Dit plan moet een uitbreiding van een bedrijf aan de Vonderweg mogelijk maken. Daarnaast is een uitwerkingsplan voor het noordwestelijk deel in voorbereiding. <i>Afzetbaarheid</i> Hoewel de vooruitzichten beter zijn geworden blijft de afzet van bouwgrond op het bedrijventerrein Bemmer IV lastig. Dit heeft consequenties voor de looptijd van dit plan.

Bemmer IV

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	16.620.898	
Grondaankopen	426.575	13.422.327
Overige grondkosten	257.614	885.876
Kosten bouwrijp maken	3.968.316	5.874.690
Plankosten	18.234	678.942
Overige kosten en bijdragen	124.618	127.818
Apparaatskosten	837.787	1.757.055
Fondsvorming		
Mutatierekening		-
Totaal kosten	5.633.144	22.746.708
Huren en pachten		34.715
Grondverkoop	24.078.897	28.881.913
Overige baten		54.867
Subsidies en bijdragen		-
Onttrekking reserves en voorzieningen		-
Totaal opbrengsten	24.078.897	28.971.495
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.824.855	-6.224.787
Kostenstijging	373.271	373.271
Opbrengstenstijging	-1.875.294	-1.875.294
Rente	1.044.551	5.444.483
Saldo	-2.282.327	-2.282.327
Netto contante waarde		-2.042.578

Landbouwontwikkelingsgebied



Korte planomschrijving	In 2008 is ca. 24 ha. landbouwgrond aangekocht om de vestiging van 5 intensieve veehouderijbedrijven mogelijk te maken. Inmiddels is hiervan 14 ha. doorverkocht en gaat het nog om de vestiging van één iv-bedrijf. Deze locatie is gelegen op grondgebied van de gemeente Meierijstad.
Stand van zaken	Bepalend voor de voortgang van dit proces is de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure.
Vervolgtraject	Eerst zal de bestemmingsplanprocedure succesvol afgerond moeten worden voordat tot een uitvoering kan worden overgegaan.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> De MER-procedure is afgerond. De wijziging van het bestemmingsplan zal vermoedelijk nog dit jaar in de raad van de gemeente Meierijstad aan de orde komen. De standpunten lopen sterk uiteen. Een beroepsprocedure wordt niet uitgesloten.

Landbouwontwikkelingsgebied

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	-89.872	
Grondaankopen		4.562.863
Overige grondkosten	27.034	81.751
Kosten bouwrijp maken	85.680	96.355
Plankosten	24.250	145.266
Overige kosten en bijdragen		
Apparaatskosten	27.885	44.955
Fondsvorming		
Mutatierekening		-
Totaal kosten	164.849	4.931.190
Huren en pachten		20.200
Grondverkoop	864.250	3.248.959
Overige baten		2.008.256
Subsidies en bijdragen	-758.276	-300.676
Onttrekking reserves en voorzieningen		379.000
Totaal opbrengsten	105.974	5.355.739
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-30.997	-424.549
Kostenstijging	3.068	3.068
Opbrengstenstijging	-9.100	-9.100
Rente	6.606	400.157
Saldo	-30.423	-30.424
Netto contante waarde		-29.435

De Hoge Regt



Korte planomschrijving	Het plan is verdeeld in een westelijk en een oostelijk deel. De Molenweg vormt hier de scheidslijn. Het westelijk deel is in ontwikkeling genomen. Totaal zijn in beide plandelen maximaal 221 woningen gepland. Het betreft zowel particuliere grondeigenaren als De Hoge Regt B.V. die hier woningen realiseren.
Stand van zaken	De Hoge Regt B.V. is een samenwerking tussen Bouwfonds Property Development B.V. (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling B.V.) en de gemeente Laarbeek. In dit plan ligt het accent op de bouw van projectwoningen. Hierin neemt BPD B.V. het initiatief. Het oostelijk plandeel, eigendom van Bouwfonds, en de grondpositie van de gemeente Laarbeek in het westelijk deel, worden aan De Hoge Regt B.V. overgedragen op het moment dat op deze gronden een ontwikkeling gaat plaatsvinden. De inbreng van het gemeentelijk deel gebeurt in twee fasen. Het eerste deel is overgedragen. Het tweede gedeelte is voorzien in 2019. De twee panden aan de Molenweg zijn gesloopt. Het westelijk plandeel is geheel bouwrijp.
Vervolgtraject	Enkele woonstraten zullen in 2018 ingericht worden.

Risico's	<i>Afzetbaarheid</i> <i>Planologische procedure</i> Een bestemmingsplanwijziging is in procedure gebracht. De aanpassingen zijn tweeledig: 1. meer flexibiliteit in het bestemmingsplan en een 2. aanpassing van de planopzet. Bouwfonds Property Development B.V. (BPD) en gemeente delen ieder voor 50% in het resultaat.
----------	--

De Hoge Regt

	Nieuwe exploitatie	
	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	8.806.957	
Grondaankopen	2.776.680	11.445.886
Overige grondkosten	131.526	177.444
Kosten bouwrijp maken	2.537.325	2.921.474
Plankosten	137.636	555.982
Overige kosten en bijdragen	64.026	64.026
Apparaatskosten	158.127	321.582
Fondsvorming		-
Mutatierekening		-
Totaal kosten	5.805.320	15.486.394
Huren en pachten	8.820	-
Grondverkoop	15.711.156	18.015.741
Overige baten		41.307
Subsidies en bijdragen		-
Ottrekking reserves en voorzieningen		-
Totaal opbrengsten	15.719.976	18.057.048
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.107.699	-2.570.654
Kostenstijging	323.367	323.367
Opbrengstenstijging	-779.274	-1.123.774
Rente	1.586.248	3.393.703
Saldo	22.642	22.642
Netto contante waarde		17.104

Overzicht grondprijzen regio

Grondprijzen 2017 regio Helmond		Sociale huur	Sociale koop	Vrije sector	Bedrijventerrein	Opmerking
Stedelijk gebied						
Helmond		€ 275,00		€ 322,50 - € 375,00	€ 146,25 - € 176,75	
Best		€ 275,00 - € 350,00		€ 359,00	n.v.t.	
Eindhoven		€ 275,00	Residuele grondprijz	zie opmerking	€ 155,00 - € 200,00	Vrije sector afhankelijk van locatie en type te bouwen woning
Geldrop-Mierlo		€ 355,00	€ 355,00	zie opmerking	€ 149,00	Vrije sector afhankelijk van locatie en type te bouwen woning
Son en Breugel		€ 275,00 - € 350,00			€ 143,00 - € 251,00	
Oirschot				zie opmerking	€ 170,00	Afhankelijk van locatie
Nuenen				€ 375,00	€ 148,00 - € 175,00	
Veldhoven		€ 307,00	€ 307,00	€ 307,00 - € 440,00	€ 152,00 - € 181,00	
Waalre		€ 275,00	€ 375,00 - € 425,00	zie opmerking		Grondprijzen worden per project residueel bepaald
Peelgemeenten						
Helmond		€ 275,00		€ 322,50 - € 375,00	€ 146,25 - € 176,75	
Deurne		€ 210,00	€ 210,00	€ 290,00	€ 125,00 - € 142,00	Helenaveen en Neerkant € 235,00, Vlieden € 270,00 De grondprijs voor sociale huur- en koop geldt voor percelen tot 130 m².
Asten		n.v.t.		€ 265,00	€ 135,00 - € 165,00	conform marktwaarde
Someren		€ 186,00	€ 185,50	€ 265,00	€ 145,00 - € 165,00	
Laarbeek		€ 203,00	€ 230,00	€ 270,00	€ 129,00 - € 164,00	
Gemert-Bakel				€ 260,00 - € 280,00	€ 125,00	

