

Grondnota 2019



Laarbeek
oktober 2019

INHOUDSOPGAVE

BESLISPUNTEN	5
INLEIDING	7
1. BOEKWAARDE EN FINANCIERINGSBEHOEFTE	8
1.1 Boekwaarde	
1.2 Financieringsbehoefte	
2. RISICO'S, RESERVES EN VOORZIENINGEN	10
2.1 Risico's bouwgrondexploitatie	
2.2 Actuele risico's	
2.3 Risicobeheersing	
3. BESLUIT, BEGROTING EN VERANTWOORDING (BBV)	13
3.1 Winstneming	
3.2 Vennootschapsbelasting	
4. BOUWGRONDEXPLOITATIE	15
4.1 Voorraad bouwgrond	
4.2 Sturing op grondexploitaties	
4.3 Doorrekening in grondexploitatie	
4.4 Krediet bouw- en woonrijp maken	
5. SAMENVATTING VAN DE BOUWGRONDEXPLOITATIE	19
5.1 Recapitulatie	
5.2 Plannen in exploitatie	
5.3 Overige gronden	
BIJLAGE 1: GRONDPRIJZEN REGIO	

Beslispunten

Behandelen in de raadsvergadering van 7 november 2019.

- I. Gezien de marktontwikkelingen en de prijsontwikkeling in de regio wordt voorgesteld om de grondprijs per 1 januari 2020 voor bouwgrond met 2% te indexeren.
- a. De grondprijs wordt voor:
- | | |
|--|--|
| • woningbouw in de vrije sector | € 289,00 per m ² excl. BTW; |
| • woningbouw in het sociale koopsegment | € 247,00 per m ² excl. BTW; |
| • woningbouw in de huursector boven de huursubsidiegrens | € 247,00 per m ² excl. BTW; |
| • woningbouw in de sociale huursector | € 217,00 per m ² excl. BTW. |
- b. de grondprijs voor bedrijfsgrond met 2% te indexeren. Gedifferentieerd naar ligging wordt bedrijfsgrond met een:
- | | |
|----------------------|--|
| • zeer goede ligging | € 172,00 per m ² excl. BTW; |
| • goede ligging | € 152,00 per m ² excl. BTW; |
| • normale ligging | € 136,00 per m ² excl. BTW. |
- II. Instemmen met de bijgestelde exploitatieopzetten van onderstaande complexen:
- Bemmer IV
 - De Beekse Akkers
 - D'n Hoge Suute
 - De nieuwe Hees
 - Kerkakkers (Beek) blok I en II
 - Laarsche Velden
 - Landbouwontwikkelingsgebied
 - Nieuwenhof 2014
 - Herontwikkeling Piet van Thielplein
 - Vogelenzang
- III. Op basis van de jaarschijf 2020 voor de werken zoals op pagina 18 van deze nota zijn opgenomen, kredieten beschikbaar stellen met een totaalbedrag van € 498.000,- exclusief btw.

Inleiding

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. Na het herstel van de afgelopen jaren en de oververhitting lijkt de woningmarkt, ondanks de lage rente en de afnemende werkloosheid, iets af te koelen. Door de flink stijgende grond-, bouw- en personeelskosten in de bouwsector in combinatie met beleidsmaatregelen zoals duurzaamheid, blijven de prijzen van nieuwbouwwoningen flink stijgen. Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt neemt dan ook af. Ook ontwikkelingen rondom PAS (Programma aanpak stikstof) en de normering voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) lijken hun weerslag op de bouwwereld te gaan krijgen.

Voor de beoordeling en interpretatie van de financiële positie van de grondexploitatie zijn de volgende zaken van belang:

- a. de boekwaarde van de voorraad gronden;
- b. de reservepositie van de grondexploitatie;
- c. de exploitatieresultaten.

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.

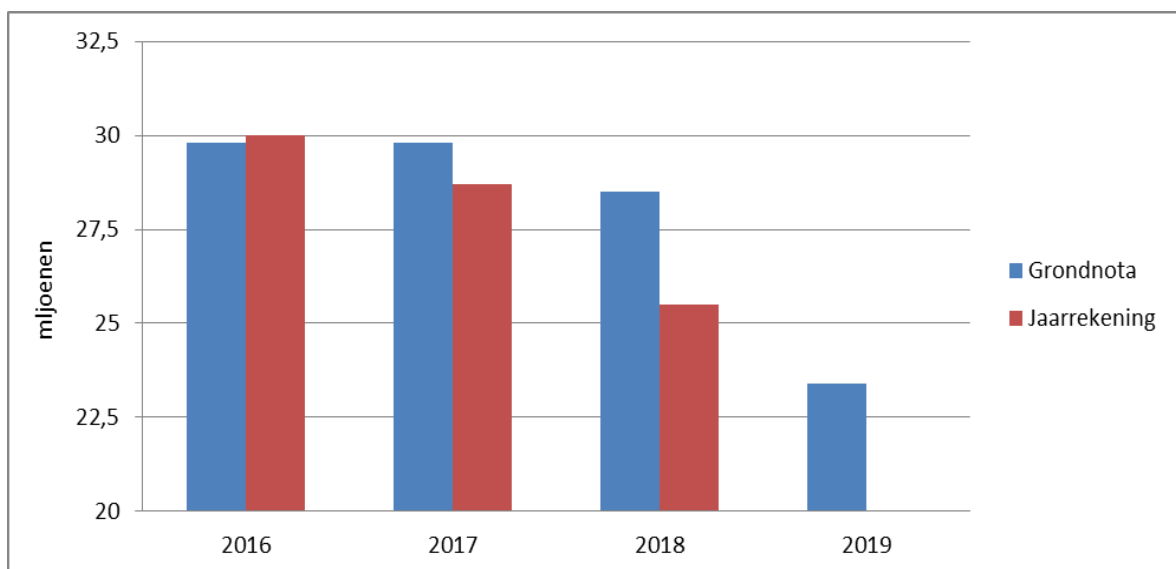
1. Boekwaarde en financieringsbehoefte

1.1 Boekwaarde

De boekwaarde van de voorraad gronden is het bedrag waartegen deze gronden, rekening houdend met investeringen (aankoop, bouw- en woonrijp maken), opbrengsten (uit verkoop) en afwaardering (duurzame waardevermindering), zijn gewaardeerd. Het is evident dat investeringen in gronden moeten worden terugverdiend met de verkoop van deze gronden.

Per 1 januari 2019 bedraagt de boekwaarde op de grondexploitatie per saldo € 23,9 mln. In figuur 1 is de ontwikkeling van de boekwaarde sinds 2016 weergegeven. Deze ontwikkeling geeft in die zin een vertekend beeld omdat op basis van de voorschriften (BBV) zowel in 2017 als in 2018 tussentijds winst is genomen op complexen Laarsche Velden, De Beekse Akkers en D'n Hoge Suute. In 2018 gaat het om een bedrag van ca.€ 0,89 mln. en in 2017 om € 1,81 mln.

Figuur 1: Ontwikkeling van de boekwaarde sinds 2016

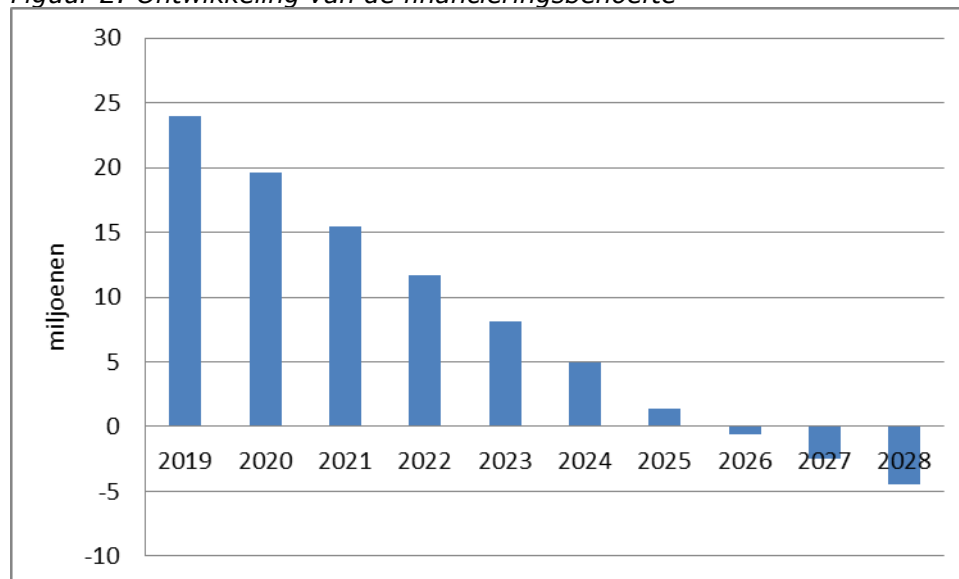


1.2 Financieringsbehoefte

Om projecten te realiseren worden kosten gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Daarbij gaan de kosten voor de baten uit. Voor de financiering van de grondexploitatie treedt de gemeente op als 'bank'. In de BBV is vastgelegd op welke wijze het rentepercentage voor de grondexploitatie berekend moet worden.

In figuur 2 valt de ontwikkeling van de financieringsbehoefte af te lezen. Naarmate er steeds meer projecten in de afrondende fase komen of afgerond zijn, neemt de financieringsbehoefte af.

Figuur 2: Ontwikkeling van de financieringsbehoefte



2. Risico's, reserves en voorzieningen

2.1 Risico's bij bouwgrondexploitatie

Bij gebiedsontwikkeling wordt na planvorming, de verwerving en het bouwrijp maken van de grond, deze grond uitgegeven, ingericht en bebouwd; dit alles in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. De door de gemeente geïnvesteerde kosten worden verhaald via de gronduitgifte. Met 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 worden jaarlijks alle complexen op een consistente en systematische wijze geanalyseerd.

Met de vernieuwing van het BBV en de introductie van de Vpb-plicht voor overheidsorganisaties, zijn de spelregels rondom de administratie en verantwoording van grondexploitaties veranderd. Wijzigingen die grote impact kunnen hebben op het financieel resultaat.

Binnen de complexen is bedrijventerrein Bemmer IV het complex waar de gemeente de grootste financiële risico's loopt. Hoewel de interesse voor bedrijventerreinen toeneemt, vertaalt zich dit anders dan bij woningbouwplannen, moeizaam in daadwerkelijke verkopen.

2.2 Actuele risico's

Naast de gebruikelijke risico's binnen grondexploitaties zijn er nog een aantal specifieke risico's waar op dit moment rekening mee wordt gehouden.

2.2.1 Gasloos

In de Grondnota 2018 werd al gerefereerd aan de Wet voortgang energietransitie (Wet vet). Deze wet bepaald dat bouwwerken voor kleingebruikers niet langer meer mogen worden aangesloten op aardgasnetten of te wel er moet gasloos gebouwd worden. In nieuwbouwplannen kan hier voor de ondergrondse infrastructuur rekening mee worden gehouden. In plandelen waar een combinatie ontstaat van woningen/bedrijven op het gasnetwerk en gasloze woningen/bedrijven is mogelijk aanpassing van de bestaande ondergrondse infrastructuur noodzakelijk. Wat dit voor de gemeente aan extra investeringen vraagt, is op dit moment nog steeds niet duidelijk.

2.2.2 Uitspraak Programma aanpak stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 besloot de Raad van State, in verband met strijdigheid met Europese wetgeving dat de PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Deze uitspraak zorgde ervoor dat de vergunningverlening in heel Nederland nagenoeg tot stilstand is gekomen. Op landelijk niveau is er een taskforce met 5 ministers opgericht die de gevolgen in beeld brengt.

Sinds 15 september is het voor vergunningaanvragers weer mogelijk om te berekenen hoeveel stikstofdepositie wordt veroorzaakt door het project. Wanneer een project geen toename van stikstofdepositie veroorzaakt, kan het project doorgang vinden en kan de

vergunning verleend worden. Op dit moment is het nog niet bekend wat de gevolgen zijn voor projecten die een toename van stikstofdepositie veroorzaken. De verantwoordelijke minister hoopt medio oktober uitsluitsel te kunnen geven over de beleidsregels voor onder andere intern salderen.

2.2.3 PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen)

PFAS is een chemisch goedje die in de bodem, bagger of oppervlaktewater kan zitten en schadelijk kan zijn voor de gezondheid. Op 8 juli van dit jaar introduceerde de staatsecretaris van Infrastructuur en Waterstaat het Tijdelijk Handelingskader voor PFAS.

Het tijdelijke handelingskader zorgt voor tal van uitvoeringsproblemen bij onder andere gemeenten. Grond binnen o.a. bouwprojecten moet onderzocht worden op PFAS, ook indien er eerder partijkeuringen of bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. De laboratoriumcapaciteit is echter niet toereikend om snel alle gronden te controleren. Projecten lopen dus vertraging op.

Het ministerie werkt aan het definitieve handelingskader. Naar verwachting is deze eind 2020 gereed.

2.2.4 Nutsvoorzieningen

Door het toegenomen gebruik van het elektriciteitsnet door o.a. de aanleg van zonneparken, lopen de netwerken sneller dan verwacht tegen de maximale grenzen aan. De elektriciteitsbedrijven kunnen de vraag niet aan en zien de levertijd voor nutsvoorzieningen, zowel de nutstracés als de huisaansluitingen oplopen. Dit zorgt voor vertraging in projecten. Uiteraard wordt geprobeerd om processen eerder op te starten om vertraging te minimaliseren.

2.3 Risicobeheersing

2.3.1 Reserve Grondexploitatieisico

Binnen de grondexploitatie is de reserve Grondexploitatieisico 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. De verplichte winstneming op basis van de POC-methode (zie hoofdstuk 3) wordt ook aan de reserve Grondexploitatie toegevoegd. Indien in de toekomst de reserve Grondexploitatieisico ontoereikend blijkt te zijn, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve.

2.3.2 Weerstandsvermogen

Om het weerstandsvermogen te bepalen is in april 2018 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, Vogelenzang, De Hoge Regt en Bemmer IV. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een minimale buffer van ca. € 1,4 mln. vereist om met een zekerheidsmarge van 90% de geïnventariseerde risico's te kunnen afdekken. Bemmer IV blijft het complex met de grootste risico's.

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de gewenste en beschikbare weerstandscapaciteit. De gewenste weerstandscapaciteit is afhankelijk van enerzijds de

minimaal benodigde financiële ruimte (minimum uit de bandbreedte van het risicoprofiel grondbedrijf op basis van de risicoanalyse) en anderzijds het gewenste weerstandsvermogen.

De beschikbare weerstandscapaciteit van de grondexploitatie is het totaal aan financiële middelen, dat vrijgemaakt kan worden om tegenvallers (risico's) op te vangen. De reserve Grondexploitatie risico vormt een buffer om de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitatie op te vangen.

De reserve kent per 31-12-2018 een stand van ca. € 4,8 mln. In het kader van de jaarrekening 2018 is de winstneming van ca € 0,89 mln. aan deze reserve toegevoegd. Het saldo van de reserve grondexploitatie is ruimschoots voldoende om de risico's af te dekken (zie tabel 1).

Tabel 1: Weerstandsvermogen

	Bedrag	
Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)		1.400
<i>Beschikbare weerstandscapaciteit (dekking):</i>		
- Reserve grondexploitatie per 31-12-2018	4.779	
- Winstneming 2018	887	
		5.666
Overschot dekking risico's		4.266

Bedragen x € 1.000

Opgemerkt kan worden dat de benodigde weerstandscapaciteit cq. het risicobedrag een momentopname betreft op basis van de huidige marktomstandigheden.

3. Besluit begroting en verantwoording (BBV)

In het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) staan de regels opgenomen voor het opstellen van begrotings- en verantwoordingsstukken. De gemeentelijke grondexploitatie valt daar ook onder.

3.1 Winstneming volgens Percentage of Completion methode (POC)

Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in BBV zijn het toerekeningsbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Bij de bepaling van de tussentijdse winst dient rekening gehouden worden met de risico's die specifiek samenhangen met de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de individuele grondexploitaties. Voorbeelden hiervan zijn onzekerheden/risico's over de aanbesteding van een (of meer) infrastructurele voorziening(en), die in een grondexploitatie zijn opgenomen (bouw- en woonrijp maken) of onzekerheden/risico's over de in de betreffende begrotingen van individuele grondexploitatie(s) opgenomen verwachtingen over afzetmogelijkheid of prijs van grond. Bij grondexploitaties waarbij nog veel kosten moeten worden gemaakt en/of nog veel bouwkavels moeten worden verkocht, zullen de project-specifieke risico's en onzekerheden in de regel hoger zijn (bijvoorbeeld bij Bemmer IV).

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid is immers niet primair gericht op het behalen van financieel rendement, maar op het bereiken van het gewenste voorzieningenniveau voor inwoners en bedrijven. De POC-methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd.

Voor het tussentijds verantwoorden van winst is het noodzakelijk dat voldoende zekerheid bestaat over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie. Uitgangspunt is het hebben van een degelijke onderbouwing van de schattingen voor de te verrichten werkzaamheden, te maken kosten en te realiseren opbrengsten in overeenstemming met de specifieke invulling van het plan.

Naar rato van de voortgang van het project wordt tussentijds winst verantwoord. Dit wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele

grondexploitatie. Indien nog geen gronden zijn verkocht is er dus nog geen sprake van gerealiseerde winst.

Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % POC. (ingeval de kosten voor 50% zijn gerealiseerd en de gronden voor 50% zijn verkocht, dan is de POC dus 25%.)

Op basis van de POC-methode is de winstneming over 2018 bepaald. Een bedrag van € 887.000,- is toegevoegd aan de reserve Grondexploitatieisico.

3.2 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Voor de jaren 2016 en 2017 is definitief aangifte gedaan volgens de methode Oosterhout. Deze methode is inmiddels door de Belastingdienst geaccepteerd. Op dit moment heeft de belastingdienst nog geen definitieve aanslag naar de gemeente Laarbeek verstuurd.

Op basis van de grondexploitatie per 31-12-2018 is een doorrekening voor de Vpb gemaakt. Deze doorrekening laat zien dat vanaf 2026 mogelijk Vpb betaald moet gaan worden omdat er mogelijk tot 2026 geen fiscaal resultaat wordt behaald.

4. Bouwgrondexploitatie

Voordat de afzonderlijke complexen onder de loop worden genomen, wordt eerst ingegaan op een aantal algemene aspecten van de grondexploitaties.

4.1 Voorraad bouwgrond

Per 1 augustus bedraagt de voorraad bouwgrond voor woningen 13,4 ha. Ten opzichte van de grondnota 2018 is dit een afname van ca. 4,4 ha. De voorraad bouwgrond voor bedrijventerreinen is sinds de grondnota 2018 afgenomen met 1,1 ha. Tabel 2 geeft een overzicht van de voorraad per complex.

Tabel 2: Voorraad bouwgrond per 01-08-2019

Plan	Opp. uitgeefbaar in ha. ±	Aantal kavels ±	Aantal kavels particuliere eigenaar
Bemmer IV	16,03	45 à 55	
De Beekse Akkers	2,86	90	7
Dn Hoge Suute	1,23	64	2
De nieuwe Hees	0		
Kerkakkers	0,76	max. 51	
Laarsche Velden	0		
LOG	5	1	
Nieuwenhof 2014	0,22	9	1
Piet van Thielplein	0		
Vogelenzang	0,59	24	5
Subtotaal woningbouw	10,7		
De Hoge Regt (PPS)	2,7	78	1
Totaal woningbouw	13,4		

4.2 Sturing op exploitaties

In de loop van de tijd worden de risico's in een grondexploitatie en de beïnvloedbaarheid van de ontwikkelingen steeds kleiner. Belangrijke knoppen waarmee invloed uitgeoefend kan worden op de resultaten van de grondexploitatie zijn:

- het tijdsverloop (versnellen, vertragen, schuiven, stoppen);
- de grondopbrengsten (grondprijsbeleid);
- parameters (indexering kosten en opbrengsten);
- bouwprogramma's (kwaliteit, verdichten, verdunnen, typering);
- kosten (stelposten, versoberen, onvoorzien).

Op een aantal van deze knoppen wordt verder ingegaan.

4.2.1 Tijdsverloop

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken, mag op grond van de BBV de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar bedragen. De 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken.

4.2.2 Grondopbrengsten

De grondprijs voor woningbouwplannen en bedrijventerreinen worden op basis van de comparatieve methode bepaald. Bij deze methode worden de grondprijzen vergeleken met de grondprijzen in de regio.

Daarnaast zijn de ontwikkelingen binnen de grondexploitatie in beschouwing genomen en is gekeken naar macro-economische indicatoren. Deze indicatoren geven aan dat:

- De rente nu op een historisch laag niveau staat en naar verwachting de komende jaren langzaam zal stijgen.
- De vraag naar woningen groot blijft.
- Er veel vraag is naar bedrijfskavels . De vraag vertaalt zich (nog) niet altijd in daadwerkelijke verkopen.
- Het realiseren van infraprojecten onder de begrote aanneemsom voorbij is. Er zal steeds vaker sprake zijn nadelige aanbestedingseffecten. De tijd van aanbestedingsvoordelen is voorbij.
- Ten opzichte van een jaar geleden prijzen met 2,8% gestegen (CPI) zijn.

Dit is aanleiding om de grondprijzen voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen met 2% te verhogen.

Uitgifte in 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. Deze keuzemogelijkheid is vervolgens enkele jaren verlengd.

Er was weinig interesse in gronduitgifte in erfpacht. Deze mogelijkheid is daarom ook met ingang van 2019 komen te vervallen. Ondanks eerdere gesprekken met een bedrijf over erfpacht, heeft het bedrijf de voorkeur gegeven aan het reguliere aankooptraject.

4.2.3 Parameters

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.

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. Bij aanbestedingen in de afgelopen periode is een duidelijke stijging van de aanneemsommen waar te nemen.

Indexering grondprijs

De grondprijs voor 2020 wordt met 2% verhoogd. Voor de jaren hierna is een indexering opgenomen van 2% per jaar. Uitzondering hierop is het complex Bemmer IV. Vanwege de risico's en onzekerheden binnen dit complex is de opbrengststijging vanaf 2023 op 0% gezet. Dit zorgt er voor dat vertraging van de uitgifte niet meer automatisch leidt tot een verbetering van het resultaat. De ingerekende opbrengststijging heeft dus minder invloed op het eindsaldo.

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 2019 is vastgesteld op 0,86% en voor 2020 op 0,73%. Voor de jaren 2021 t/m 2023 is dit percentage op 0,75% gesteld. De jaren daarna, vanwege een verwachte stijging van het percentage, wordt een rente van 1% gehanteerd.

4.2.4 Bouwprogramma

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.

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.

4.2.5 Kosten

Loonsomkosten

In verband met de piek in de werkzaamheden, met name op het civiele vlak, zijn de loonsomkosten voor een periode van 2 jaar (2018 en 2019) met de loonsom van 2 fte's opgehoogd.

4.3 Doorrekening in grondexploitatie

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

Grondexploitaties worden twee keer per jaar 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.

Een complicerende factor is dat de omvang en het tijdstip van de nog te maken kosten en opbrengsten moeilijk te voorspellen zijn. Dit maakt het moeilijk om tijdens de looptijd van een in uitvoering zijnde project in te schatten hoeveel winst of verlies aan het einde van de rit wordt verwacht.

Een actueel overzicht van de exploitatieresultaten per peildatum 01-08-2019 is te vinden in tabel 3. Om een vergelijking met 2018 mogelijk te maken, dienen de netto contante waarde (NCW) per 1-1-2019 en de winstneming bij elkaar opgeteld te worden. Dit geeft een totaal van €8.098.000,- Het gecalculerde resultaat is t.o.v. de Grondnota 2018 afgenomen met ca. € 41.000,-.

Tabel 3: Overzicht resultaten grondexploitatie peildatum 01-08-2019

Plan	Status bestemmingsplan	EW resultaat	NCW resultaat per 1-1-2019	Winstneming 2017 en 2018
Bemmer IV	onherroepelijk	1.195	981	
De Beekse Akkers	onherroepelijk	1.118	954	1.513
D'n Hoge Suute	onherroepelijk	-18	-16	127
Laarsche Velden	onherroepelijk	54	51	1.058
LOG	in procedure	6	6	
Nieuwenhof 2014	onherroepelijk	152	143	
Piet van Thielplein	onherroepelijk	7	6	
Vogelenzang	onherroepelijk	716	661	
Subtotaal		3.230	2.786	2.698
<i>Voorzieningenclusters:</i>				
De nieuwe Hees	onherroepelijk	162	159	
Kerkakkers	onherroepelijk	1.717	1.555	
Subtotaal		1.879	1.714	
Totaal gecalc. resultaat		5.109	4.500	2.698

Bedragen x € 1.000

4.4 Kredieten bouw- en woonrijp maken

Jaarlijks wordt de raad meerdere malen verzocht om kredieten beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van plangebieden. Een andere methodiek is om jaarlijks bij de vaststelling van de Grondnota een krediet beschikbaar te stellen voor de werken die in de jaarschijf zijn opgenomen. Voor 2020 zijn de onderstaande werkzaamheden gepland. De uitvoering kan over meerdere jaren uitgesmeerd zijn. In de financiële administratie vindt de uitsplitsing naar complex plaats.

Tabel 4: Krediet bouw- en woonrijp maken

Investerings		
Plan/jaarschijf	2020	2021
Laarsche Velden		
Waterberging	50.000	
De Beekse Akkers		
Meerwerk archeologisch onderzoek kop Oranjelaan	21.900	
Versneld afvoeren grond	20.000	
Woonrijp maken Merenstein - Lieshoutseweg	107.800	
D'n Hoge Suute		
Bouwrijp maken oostelijk plandeel	133.700	
Reparaties woonrijp	13.300	
Kerkakkers blok I en blok II		
Bouw - woonrijp maken	27.500	100.000
Subtotaal	374.200	100.000
Onvoorzien plus afronding 5%	18.800	5.000
Totaal	393.000	105.000
Totaal generaal		
		498.000

5. Samenvatting van de bouwgrondexploitaties

5.1 Recapitulatie complexen

plan	status bestemmings- plan	looptijd t/m	boekwaarde per 1-1-2019	nog uit te geven	finan. kosten	nog uit te geven m²	nog te ontvangen	saldo kosten opbrengst- stijgingen	eindwaarde resultaat	Netto contant resultaat per 1-1-2019	toegevoegd aan reserve grondexpl.
Laarsche Velden	onherroepelijk	2020	492	328	3	0	880	-3	54	51	4.710
De Beekse Akkers	onherroepelijk	2026	5.540	3.179	144	28.632	9.607	374	1.118	954	1.513
D'n Hoge Suute	onherroepelijk	2026	2.186	1.822	55	12.292	3.967	78	-18	-16	127
Nieuwenhof 2014	onherroepelijk	2021	-212	748	-19	2.205	696	-27	152	143	
Vogelenzang	onherroepelijk	2022	63	1.065	-16	5.931	1.840	-12	716	661	
Bemmer IV	onherroepelijk	2028	17.334	5.440	827	160.268	24.033	763	1.195	981	
Landbouwwontwikkelingsgebied	in procedure	2021	-31	212	9	50.000	203	-7	6	6	
Herontw. P. van Thieplein	onherroepelijk	2021	-186	180	-2	0	3	-4	7	6	
Subtotaal			25.372	12.794	1.003	259.328	41.226	1.166	3.230	2.786	6.350
De nieuwe Hees (Donk)	onherroepelijk	2019	-498	277	-4	0	-62	-1	162	159	900
Kerkakkers (Beek) blok I en II	onherroepelijk	2023	132	358	-28	7.550	2.137	42	1.717	1.555	
Subtotaal			-366	635	-32	7.550	2.075	41	1.879	1.714	900
Totaal			25.006	13.429	971	266.878	43.301	1.207	5.109	4.500	7.250

bedragen x € 1.000

Het resultaat van de inbreidingslocaties De nieuwe Hees (Donk) en Kerkakkers (Beek) wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

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

5.2 Plannen in exploitatie

5.2.1 Laarsche Velden

Korte planomschrijving	Het woningbouwplan sec is geheel afgerond. In 2019 is een perceel aangekocht om extra waterberging te realiseren.
Stand van zaken	Overdracht van een perceel van 1,25ha. aan De Hoge Regt B.V. heeft plaatsgevonden. Planvorming voor realisatie van de waterberging is opgestart. Realisatie van de speelvoorzieningen vindt plaats.
Vervolgtraject	De waterberging wordt in 2020 gerealiseerd. Na afronding van de werkzaamheden wordt het complex gesloten.

	Nog te betalen/ ontvangen	Totaal
Boekwaarde	491.957	
Grondaankopen	194.643	3.570.473
Overige grondkosten	33.265	656.253
Kosten bouw- en woonrijp maken	79.357	4.187.884
Plankosten	3	321.400
Overige kosten en bijdragen	2.519	3.379
Apparaatskosten	18.383	774.469
Fondsvorming		3.651.519
Winstneming		1.058.000
Totaal kosten	328.170	14.223.377
Huren en pachten		
Grondverkopen	879.924	13.778.467
Overige baten	25	491.382
Subsidies en bijdragen		130.383
Onttrekking reserves en voorzieningen		
Totaal opbrengsten	879.949	14.400.232
Kostenstijging	3.140	3.140
Opbrengstenstijging		
Rente	3.164	120.198
Totaal	6.304	123.338
Saldo	-545.475	-53.517
Netto contante waarde		-51.439

Het resultaat geeft een vertekend beeld omdat in 2017 en 2018 op basis van de POC-methode een winstneming is gedaan van € 1.058.000,-.

5.2.2 De Beekse Akkers



Korte planomschrijving	Het woningbouwplan De Beekse Akkers voorziet in de bouw van maximaal 427 woningen. Het gaat hier om een breed aanbod van bouwkavels en projectwoningen.
Stand van zaken	De verkoop van bouwkavels en projectwoningen verloopt voor- spoedig.
Vervolgtraject	De afrondende werkzaamheden voor de herinrichting van de N615 zijn nagenoeg uitgevoerd. Planvorming voor het bouwrijp maken van de zuidwest hoek wordt opgestart. Resterende gedeelte van het gebied Merenstein – Lieshoutseweg gaat woonrijp gemaakt worden.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> Het uitwerkingsplan voor de westelijke afronding is in procedure gebracht. <i>Afzetbaarheid</i> Er zijn voor 2019 en volgende jaren nog ca. 90 kavels beschikbaar. In het 4 ^e kwartaal van 2019 is de uitgifte van 21 bouwkavels gestart.

	Nog te betalen/ ontvangen	Totaal
Boekwaarde	5.539.767	
Grondaankopen	42.000	6.724.228
Overige grondkosten	120.660	1.584.266
Kosten bouw- en woonrijp maken	2.337.672	9.397.409
Plankosten	81.607	1.261.034
Overige kosten en bijdragen	44.116	434.584
Apparaatskosten	553.109	1.671.637
Fondsvorming		40.838
Winstneming		1.513.000
Totaal kosten	3.179.164	22.626.996
Huren en pachten		2.408
Grondverkoop	9.324.159	27.152.435
Overige baten	39.941	506.054
Subsidies en bijdragen	242.894	329.469
Onttrekking reserves en voorzieningen		639.533
Totaal opbrengsten	9.606.994	28.629.899
Kostenstijging	153.279	153.279
Opbrengstenstijging	-526.505	-526.505
Rente	143.696	5.258.536
Totaal	-229.530	4.885.310
Saldo	-6.657.360	-1.117.593
Netto contante waarde		-953.855

Het resultaat geeft een vertekend beeld omdat in 2017 en 2018 op basis van de POC-methode een winstneming is gedaan van € 1.513.000,-.

5.2.3 D'n Hoge Suute



Korte planomschrijving	Het plan D'n Hoge Suute is ultimo 2010 onherroepelijk geworden. In dit plan zijn maximaal 125 woningen voorzien
Stand van zaken	Het plangebied, uitgezonderd het oostelijke deel, is nagenoeg geheel bouwrijp gemaakt. Het noordoostelijk deel van het plangebied is grotendeels al woonrijp gemaakt.
Vervolgtraject	De opstellen rond het pand Wilhelminastraat 21 zijn gesloopt en het pand komt in de verkoop. De verkaveling voor de laatste fase (oostelijk deel) wordt ontworpen.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> De planprocedures zijn afgerond. <i>Afzetbaarheid</i> Bij de start van dit project is als uitgangspunt genomen dat per jaar gemiddeld ca. 6 kavels worden uitgegeven. In 2011 is met de uitgifte gestart. De uitgifte loopt iets voor op de planning. In het 4^e kwartaal van 2019 is de uitgifte van 11 bouwkavels gestart.

	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	2.185.942	
Grondaankopen	0	2.671.152
Overige grondkosten	33.200	213.808
Kosten bouw- en woonrijp maken	1.439.334	2.573.147
Plankosten	28.103	285.401
Overige kosten en bijdragen	15.300	45.900
Apparaatskosten	306.420	661.528
Fondsvorming		
Winstneming		127.000
Totaal kosten	1.822.357	6.577.936
Huren en pachten		
Grondverkoop	3.966.826	7.050.123
Overige baten		403.127
Subsidies en bijdragen		
Onttrekking reserves en voorzieningen		400.000
Totaal opbrengsten	3.966.826	7.853.250
Kostenstijging	170.754	170.754
Opbrengstenstijging	-249.051	-249.051
Rente	55.230	1.372.017
Totaal	-23.067	1.293.720
Saldo	-2.167.536	18.406
Netto contante waarde		15.709

Het resultaat geeft een vertekend beeld omdat in 2017 en 2018 op basis van de POC-methode een winstneming is gedaan van € 127.000,-.

5.2.4 Nieuwenhof 2014



Korte planomschrijving	In dit woningbouwplan is ruimte voor maximaal 41 woningen. Op basis van de gronduitgifte is de planperiode ingekort met 3 jaar tot 2022. 5 kavels in dit plan zijn van een particuliere grondeigenaar waarvan nog 1 kavel beschikbaar is.
Stand van zaken	De bestemmingsplanprocedures zijn afgerond. Alle bouw kavels zijn verkocht. WoCom start in 2020 met de bouw van 9 huurwoningen.
Vervolgtraject	Het plangebied is geheel bouwrijp gemaakt. Planvorming voor het inrichtingsplan is opgestart.
Risico's	<i>Afzetbaarheid</i> Alle bouw kavels zijn verkocht. <i>Planschade</i> In een verzoek om planschade heeft de Rechtbank uitspraak gedaan dat eventuele planschade voorzienbaar is. Het planschaderisico is hierdoor nihil.

	Nog te betalen/ ontvangen	Totaal
Boekwaarde	-212.464	
Grondaankopen	2.000	1.172.562
Overige grondkosten	15.742	309.546
Kosten bouw- en woonrijp maken	601.559	1.333.725
Plankosten	13.600	373.712
Overige kosten en bijdragen	1.855	-117.793
Apparaatskosten	113.422	455.513
Fondsvorming		
Winstneming		0
Totaal kosten	748.178	3.527.265
Huren en pachten		
Grondverkoop	695.689	3.656.284
Overige baten	175	350
Subsidies en bijdragen		
Onttrekking reserves en voorzieningen		752.000
Totaal opbrengsten	695.864	4.408.634
Kostenstijging	27.422	27.422
Opbrengstenstijging	0	0
Rente	-19.404	701.814
Totaal	8.018	729.236
Saldo	60.332	-152.133
Netto contante waarde		-143.357

5.2.5 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.
Vervolgtraject	Het plangebied is bouwrijp gemaakt.
Risico's	<i>Afzetbaarheid</i> Een gedeelte van dit plangebied (16 bouw kavels) is in eigendom van een particuliere grondeigenaar waarvan op dit moment nog 5 beschikbaar zijn. 8 kavels zijn gereserveerd voor beleggershuurwoningen. WoCom neemt 4 kavels af voor de ontwikkeling van huurwoningen. Start bouw van deze huurwoningen in 2020. In het 4^e kwartaal van 2019 is de uitgifte van 12 bouw kavels gestart. <i>Planschade</i> In een verzoek om planschade heeft de Rechtbank uitspraak gedaan dat eventuele planschade voorzienbaar is. Het planschaderisico is hierdoor nihil.

	Nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	63.342	
Grondaankopen		31.340
Overige grondkosten	14.701	16.261
Kosten bouw- en woonrijp maken	795.583	1.057.647
Plankosten	19.999	66.601
Overige kosten en bijdragen	0	149.737
Apparaatskosten	235.207	264.865
Fondsvorming		
Winstneming		0
Totaal kosten	1.065.490	1.586.451
Huren en pachten		
Grondverkopen	1.571.512	1.571.512
Overige baten	267.568	725.610
Subsidies en bijdragen	492	985
Onttrekking reserves en voorzieningen		
Totaal opbrengsten	1.839.572	2.298.107
Kostenstijging	48.480	48.480
Opbrengstenstijging	-36.941	-36.941
Rente	-16.404	-15.487
Totaal	-4.865	-3.948
Saldo	-778.947	-715.604
Netto contante waarde		-661.108

5.2.6 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 bouw kavels aan de IJsweg zijn buiten deze overeenkomst gehouden en verkocht.
Vervolgtraject	Het gebied is woonrijp gemaakt. Alle werkzaamheden zijn eind 2019 afgerond.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> Het uitwerkingsplan is onherroepelijk. <i>Afzetbaarheid</i> Alle kavels zijn verkocht.
Exploitatiesaldo	De exploitatie wordt na 2019 afgesloten. Het exploitatiesaldo wordt dan toegevoegd aan de algemene reserve.

	Nog te betalen/ ontvangen	Totaal
Boekwaarde	-498.386	
Grondaankopen		
Overige grondkosten	1.641	9.838
Kosten bouw- en woonrijp maken	234.175	412.690
Plankosten	51	19.694
Overige kosten en bijdragen		5.543
Apparaatskosten	40.860	73.902
Fondsvorming		
Winstneming		900.000
Totaal kosten	276.727	1.421.667
Huren en pachten		
Grondverkoop	-62.000	1.576.375
Overige baten		3.701
Subsidies en bijdragen		
Onttrekking reserves en voorzieningen		
Totaal opbrengsten	-62.000	1.580.076
Kostenstijging	1.702	1.702
Opbrengstenstijging		
Rente	-4.286	-5.536
Totaal	-2.584	-3.834
Saldo	336.143	-162.243
Netto contante waarde		-159.062

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

5.2.7 Kerkakkers Blok I en II (cluster Beek)



Uitwerkingsvariant blok II

Korte planomschrijving	In dit plan kunnen maximaal 80 woningen gerealiseerd worden. Het plangebied is grotendeels bouwrijp.
Stand van zaken	In het meest zuidelijk gelegen bouwblok (III) zijn 6 (school) woningen ten behoeve van het Commanderie College gerealiseerd. 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	Er is meer vraag naar patiobungalows/levensloopbestendige woningen in Laarbeek. De huidige plannen bieden onvoldoende flexibiliteit om hierop te kunnen anticiperen. Om de bouw van dergelijke woningen mogelijk te maken, dient de bestemming van Blok II aangepast te worden.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> Om de bouw patiobungalows mogelijk te maken, is een herziening van het huidige bestemmingsplan in procedure gebracht. <i>Afzetbaarheid</i> Blok I is voor alsnog gereserveerd voor beleggershuurwoningen. Afhankelijk van de marktvraag kan hier mogelijk nog een andere invulling aan gegeven worden. <i>Gasloos</i> Het gaat hier om de eerste bouwblokken waar geen gas wordt aangelegd. Wat dit allemaal gaat betekenen voor de ondergronds infra e.d. wordt dan tastbaar.
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.

	Nog te betalen/ ontvangen	Totaal
Boekwaarde	132.343	
Grondaankopen		
Overige grondkosten	4.000	9.534
Kosten bouw- en woonrijp maken	267.750	267.750
Plankosten	23.504	142.225
Overige kosten en bijdragen	1.000	8.872
Apparaatskosten	61.583	61.583
Fondsvorming		
Winstneming		0
Totaal kosten	357.837	489.964
Huren en pachten		
Grondverkoop	2.136.650	2.136.650
Overige baten		
Subsidies en bijdragen		
Onttrekking reserves en voorzieningen		
Totaal opbrengsten	2.136.650	2.136.650
Kostenstijging	20.861	20.861
Opbrengstenstijging	-62.939	-62.939
Rente	-28.363	-28.148
Totaal	-70.441	-70.226
Saldo	-1.849.254	-1.716.912
Netto contante waarde		-1.555.060

5.2.8 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 zich hier 50 á 60 bedrijven vestigen.
Stand van zaken	De aanleg en inrichting van de waterberging/waterhouderij in De Blauwe Poort is voltooid. Een optimale verkaveling in het zuidwestelijke plandeel is lastig. Bedrijven lopen niet warm voor (deels) driehoekige percelen.
Vervolgtraject	Het bouwrijp maken van het resterende deel van Bemmer wordt grotendeels afgerond. De herinrichting van de Vonderweg heeft enige vertraging opgelopen. De start voor de uitvoering van dit werk is verschoven naar het 4 ^e kwartaal van 2019.
Risico's	<i>Planologische procedure</i> Voor het westelijk deel van het plan is een uitwerkingsplan in procedure gebracht. <i>Afzetbaarheid</i> Er is duidelijk meer belangstelling voor dit bedrijventerrein. Mogelijk vertraging in de afzet door de uitspraak rondom PAS en PFAS. <i>Vertraging aanleg Vonderweg</i> Er is beroep en een voorlopige voorziening ingediend tegen de verkeersbesluiten die horen bij de herinrichting van de Vonderweg. Dit zorgt voor vertraging in de aanleg. <i>Vertraging aanleg infrastructuur</i> Er zijn lange levertijden op de aanleg van nutstracés en huisaansluitingen. Dit kan vertraging opleveren in de afzet van de kavels en realisatie van de bouwplannen.

	<i>PAS</i> Ondanks dat nog niet duidelijk is of de uitspraak rondom PAS een permanent karakter zullen hebben, is rekening gehouden met een vertraging van de afgifte. <i>PFAS</i> De gevolgen van PFAS zijn nog duidelijk. Naast mogelijke vertraging in de afzet, kan er sprake zijn van een financieel risico. Op dit moment zijn er extra kosten opgenomen voor bodemonderzoeken.
Exploitatiesalde	Vanwege de grote risico's, onzekerheden, lange looptijd en dat er 20% van de gronden pas verkocht is, de opbrengststijging vanaf 2023 op 0% gezet. Dit heeft er voor gezorgd dat het resultaat lager is geworden. Vanwege het voorzichtigheidsbeginsel (zie paragraaf 3.1) zal er in 2019 dan ook geen winst worden genomen.

	Nog te betalen/ ontvangen	Totaal
Boekwaarde	17.333.522	
Grondaankopen	177.000	13.423.771
Overige grondkosten	184.000	907.849
Kosten bouw- en woonrijp maken	3.993.862	6.083.545
Plankosten	51.619	761.730
Overige kosten en bijdragen	138.080	187.821
Apparaatskosten	895.479	2.050.165
Fondsvorming		
Winstnemning		0
Totaal kosten	5.440.040	23.414.881
Huren en pachten		26.129
Grondverkoop	24.088.281	29.314.892
Overige baten	-54.867	1.500
Subsidies en bijdragen		70.902
Ottrekking reserves en voorzieningen		
Totaal opbrengsten	24.033.414	29.413.423
Kostenstijging	427.362	427.362
Opbrengstenstijging	-1.189.505	-1.189.505
Rente	826.580	5.565.270
Totaal	64.437	4.803.127
Saldo	-18.528.937	-1.195.415
Netto contante waarde		-980.657

5.2.9 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 en heeft de provincie een compensatie gegeven voor de kavels die niet ontwikkeld worden. De locatie is gelegen op grondgebied van de gemeente Meierijstad.
Stand van zaken	De raad van de gemeente Meierijstad heeft in december 2017 besloten om een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen te weigeren. Een dergelijke verklaring is noodzakelijk voor de verdere planontwikkeling. Op dit moment is deze zaak onder de rechter. Er is geen duidelijkheid binnen welke termijn er een uitspraak wordt gedaan.
Vervolgtraject	Pas op basis van de uitspraak kan een vervolgtraject uitgestippeld worden.
Risico's	Indien de plannen geen doorgang vinden, geeft dit een verlies. In het verleden is hiervoor al een voorziening voor getroffen. De hoogte hiervan kan pas achteraf bepaald worden.

	Nog te betalen/ ontvangen	Totaal
Boekwaarde	-31.301	
Grondaankopen		4.562.762
Overige grondkosten	30.745	138.198
Kosten bouw- en woonrijp maken	119.891	130.582
Plankosten	35.700	160.921
Overige kosten en bijdragen	0	0
Apparaatskosten	25.756	46.329
Fondsvorming		
Winstneming		0
Totaal kosten	212.092	5.038.792
Huren en pachten	23.400	43.600
Grondverkopen	907.838	3.292.547
Overige baten	816	2.009.887
Subsidies en bijdragen	-728.956	-271.356
Onttrekking reserves en voorzieningen		379.000
Totaal opbrengsten	203.098	5.453.678
Kostenstijging	7.079	7.079
Opbrengstenstijging		
Rente	8.867	401.447
Totaal	15.946	408.526
Saldo	24.940	-6.360
Netto contante waarde		-5.993

5.2.10 Herontwikkeling Piet van Thielplein



Korte planomschrijving	Herontwikkeling van de locatie van het voormalige postkantoor op het Piet van Thielplein.
Stand van zaken	Een ontwikkelaar is bezig met de bouw van het appartementencomplex Meneer Van Thiel. Tevens bevat het complex een commerciële plint.
Vervolgtraject	Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt het gebied rondom het complex woonrijp gemaakt in samenspraak met de ondernemers. Planvorming voor het woonrijp maken is opgestart.

	Nog te betalen/ ontvangen	Totaal
Boekwaarde	-186.314	
Grondaankopen		0
Overige grondkosten	0	0
Kosten bouw- en woonrijp maken	85.680	85.680
Plankosten	10.200	10.200
Overige kosten en bijdragen	65.000	65.692
Apparaatskosten	18.850	18.850
Fondsvorming		
Winstneming		0
Totaal kosten	179.730	180.422
Huren en pachten	0	
Grondverkoop	0	185.000
Overige baten	1.756	3.512
Subsidies en bijdragen	1.419	-87
Onttrekking reserves en voorzieningen		0
Totaal opbrengsten	3.175	188.425
Kostenstijging	4.249	4.249
Opbrengstenstijging		
Rente	-2.900	-2.900
Totaal	1.349	1.349
Saldo	177.904	-6.654
Netto contante waarde		-6.270

5.3 Overige gronden

5.3.1 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. Gemeente Laarbeek heeft al haar gronden inmiddels overgedragen. Het westelijk plandeel is geheel bouwrijp.
Vervolgtraject	De uitwerking van het oostelijk plandeel is in voorbereiding.
Risico's	<i>Afzetbaarheid</i> De uitgifte van laatste 18 kavel (8 zelfbouw en 10 projectwoningen)

	in het westelijke deel start in het eerste kwartaal van 2020. In het oostelijke gedeelte van het plangebied komen circa 60 woningen. Bouwfonds Property Development B.V. (BPD) en gemeente delen ieder voor 50% in het resultaat.
--	--

	nog te betalen/ ontvangen	totaal
Boekwaarde	6.947.703	
Grondaankopen	1.671.408	11.484.443
Overige grondkosten	39.234	85.152
Kosten bouw- en woonrijp maken	1.632.412	2.836.031
Plankosten	151.999	1.160.455
Overige kosten en bijdragen	150.500	150.500
Apparaatskosten	180.393	180.393
Fondsvorming		
Winstneming		0
Totaal kosten	3.825.946	15.896.974
Huren en pachten		
Grondverkoop	11.252.250	18.669.694
Overige baten		27.426
Subsidies en bijdragen		
Onttrekking reserves en voorzieningen		
Totaal opbrengsten	11.252.250	18.697.120
Kostenstijging	194.928	194.928
Opbrengstenstijging	-418.600	-418.600
Rente	626.337	2.947.882
Totaal	402.665	2.724.210
Saldo	-7.023.639	-75.936
Netto contante waarde		-66.107

5.3.2 Strategische gronden

	Sectie	Nummer	Opp. in m²	Totaal per 1-1-2019	Toelichting
Aarle-Rixtel					
Jan van Rixtelstraat	C	4109 ged.		€ 2.550	Schoolwoningen
Jan van Rixtelstraat	C	3926 en 3925 ged.		€ 3.996	Herontwikkeling en potentiële bouwlocatie
Klokkengietersstraat	A	div.		€ 4.656	Herontwikkeling en potentiële bouwlocatie
Beek en Donk					
Pater Becanusstraat	L	div.	8.760	€ 6.240	
Pater Vogelsstraat	I	2143 ged.	2.500	€ 19.282	Herontwikkeling
Lieshout					
Baverdestraat	I	div.	3.166	€ 988.421	Herontwikkeling
Overig				€ 8.243	Divers
Totaal				€ 1.033.388	

Bijlage 1: Overzicht grondprijzen regio

	Sociale huur	Sociale koop	Vrije sector	Bedrijventerrein	Opmerking
Stedelijk gebied					
Helmond	€ 279,00		€ 327,50	€ 148,50 - € 179,50	Vrije sector vanaf 750m² 50% van grondprijs
Best	€ 297,00		€ 297,00 - € 375,00	taxatie	
Eindhoven	€ 275,00		residueel	€ 135,00 - € 200,00	
Geldrop-Mierlo	€ 275,00		€ 320,00 - € 475,00	€ 149,00	
Son en Breugel	€280,00 - € 357,00		€ 390,00 - € 425,00	€ 166,00 - € 262,00	Vrije sector staffel vanaf 500m²
Oirschot	€ 275,00		€ 275,00 - € 375,00	€ 135,00 - € 170,00	
Nuenen	€ 275,00		€375,00 - € 410,00	€ 148,00 - € 175,00	
Veldhoven	€ 275,00		€ 363,00 - € 521,00	€ 162,00 - 185,00	
Waalre	residueel		€ 375,00 - € 425,00	n.v.t.	
Peelgemeenten					
Deurne	€ 210,00	€ 220,00	€ 240,00 - € 300,00	€ 145,00	
Asten	€ 220,00	€ 215,00	€ 260,00	n.v.t.	Grondprijzen 2020 worden geïndexeed op basis van CPI
Someren	€ 186,00	€ 186,00	€ 265,00	€ 145,00 - € 165,00	Grondprijzen 2020 stijgen met 6%
Laarbeek	€ 213,00	€ 242,00	€ 283,00	€ 133,00 - € 169,00	
Gemert-Bakel	€ 230,00		€ 235,00 - € 285,00	€ 130,00	Vrije sector gedifferentieerd naar kern