

gemeente

**HORST  
A/D  
MAAS**

## **Herzieningsrapportage 2022**

Verdieping in enkele  
grondexploitaties

**Oktober 2022**



# INLEIDING HERZIENINGSRAPPORTAGE

Oktober 2022

## Woord vooraf

Voor u ligt de herzieningsrapportage grondexploitaties 2022.

Als onderdeel van de Planning en Control cyclus wordt uw Raad jaarlijks inzicht verstrekt in de stand van zaken ten aanzien van de grondexploitaties en (grote) investeringsprojecten. Enerzijds door een projectenrapportage bij de jaarrekening (voorjaar) en anderzijds door een herzieningsrapportage (najaar) waarin grondexploitaties roulerend worden behandeld. De herzieningsrapportage is bedoeld om de lopende gemeentelijke projecten periodiek extra onder de loep te nemen.

De gemeente voert een aantal grondexploitatieprojecten (in bijna alle dorpen), voornamelijk woningbouw en een paar bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er regionale projecten – met eigen projectbegeleiding - waar de gemeente aan deelneemt én een aantal grote investeringsprojecten.

De gemeente Horst aan de Maas voert een actief grondbeleid. In september 2016 is de nota grondbeleid door uw Raad vastgesteld. Daarmee wordt het beleid van de voorgaande jaren (een actieve basishouding in grondexploitatieprojecten) voortgezet. Dat wil zeggen: zelf uitvoeren van projecten waar dat nodig geacht wordt én meedenken met en faciliteren van private partijen.

In het kader van de leefbaarheid in de kernen en het accommodatiebeleid wordt hierbij nadrukkelijk gekeken naar herontwikkeling van bestaande locaties: uitbreiding aan de dorpsranden is niet altijd de beste optie.

## Huidig lokaal beeld van de markt

Momenteel is er veel vraag naar woonruimte. De effecten daarvan zien we in de grondexploitaties. Het is van belang om voor toekomstige ambities actief te (blijven) kijken naar nieuwe potentiële locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen in onze dorpen. In het Masterplan Wonen is dit opgenomen en vertaald in het 1000-woningenplan. Door bouwen en toevoegen van het juiste type woningen (levensloopbestendige woningen) ontstaan er verhuisbewegingen op de woningmarkt. Daarmee wordt doorstroming bereikt en kansen gecreëerd voor andere doelgroepen. De juiste woning op de juiste plaats is het streven. Daarmee blijft de gemeente een aantrekkelijke woongemeente waarin voor iedereen iets te kiezen valt.

De gemeente Horst aan de Maas streeft ernaar om voldoende en gedifferentieerde werkmilieus aan te bieden aan (binnen de gemeente) gevestigde bedrijven met een beperkte omvang. De meeste bedrijfsgronden zijn uitgegeven of in optie en er is nauwelijks leegstand. De raad heeft in 2019 opdracht gegeven om op zoek te gaan naar geschikte locaties. Uit een verkenning in 2018 en recent in 2021 is gebleken dat binnen de gemeente vrijwel geen locaties beschikbaar zijn voor de realisatie van een kleinschalig bedrijventerrein.

Er bestaat een actuele ruimtebehoefte bij de in de gemeente aanwezige bedrijven van circa 10-15 hectare netto.

Er is één gebied dat qua oppervlak mogelijk nog ruimte biedt, namelijk het Greenport Venlo Klaver 7. Hiervoor dient echter eerst nog een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. In opdracht van de Raad worden diverse scenario's uitgewerkt alvorens te komen tot een bestemmingsplan. Daarbij zijn o.a. meegegeven: kleinere kavels, inzet op hoogwaardige maakindustrie en geen logistiek.

Op het moment van schrijven van deze herzieningsrapportage is er sprake van een bovengemiddelde stijging van bouwkosten, zowel voor woningen als voor infrastructurele werken. Het na-ijleffect van corona betreft nog de aanlevertijden en schaarste van sommige materialen. Daarbovenop zijn door de prijsstijgingen op de energiemarkt de kosten voor materialen nogmaals fors gestegen. De leveranciers

berekenen hun gestegen energiekosten door naar de afnemende partijen. Dat alles heeft tot gevolg dat de prijzen vanaf het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 sterker zijn gestegen dan normaal. Het is nog niet duidelijk of er voor het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2022 een afvlakking zal plaatsvinden of dat de stijging doorzet. In de grondexploitaties is ruimte voor gemiddelde prijsstijgingen en vooralsnog leidt dit bij lopende projecten niet tot problemen. Bij het project de Afhang verloopt dit anders, zie daarvoor de toelichting bij het project. De hogere kosten gaan in eerste instantie ten koste van het verwachte resultaat. Vanzelfsprekend wordt dit op de voet gevolgd en zal dit aan uw raad gerapporteerd worden als dit in de projecten om bijstelling gaat vragen.

## **Projecten**

De volgende grondexploitatieprojecten zijn in deze herzieningsrapportage opgenomen:

Woningbouwlocaties:

- Woningbouw Griendtsveen
- De Afhang, Horst

Gebiedsontwikkeling:

- Grandorse, Kronenberg
- Tienray

De volgende componenten van de grondexploitaties zijn op inhoud herzien (waar van toepassing):

- ❖ Stedenbouwkundig / verkaveling
- ❖ Parameters (indexpercentages kosten en opbrengsten, rentepercentage)
- ❖ Kostenraming (verwerving, tijdelijk beheer, civiele kosten, overige kosten zoals planschade, kosten stimuleringsmaatregelen, plankosten, onvoorzien)
- ❖ Opbrengsten (uit kavelverkoop, eventuele subsidies en/of bijdragen)
- ❖ Planning / fasering
- ❖ Verwachte resultaat
- ❖ Risico's en kansen

## **Parameters**

Jaarlijks (bij de projectenrapportage) worden de indexpercentages voor kosten bijgesteld aan de hand van de laatst bekende cijfers van CBS op het gebied van GWW (Grond-, weg- en waterwerken) en CPI (Consumenten Prijsindexcijfer). Voor het indexpercentage voor opbrengsten wordt bekeken hoe de marktontwikkeling voor huizenprijzen is.

Het rentepercentage dient vanaf 2016 jaarlijks bepaald te worden. Momenteel is dit 1,0%. Het percentage is een interne rekenrente die door de afdeling Financiën wordt bepaald uit de samenstelling van de diverse rentes die op de leningen van toepassing zijn en conform regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording.

## **Bijzondere omstandigheden**

De sinds maart 2020 wereldwijde pandemie (corona) lijkt in de 1<sup>e</sup> helft van 2022 sterk te zijn ingeperkt. Echter de oorlog in Oekraïne, en mede als gevolg daarvan de gestegen prijzen voor energie, veroorzaken forse prijsstijgingen in bouwmaterialen, maar ook verminderde productie van materialen. Deze prijsstijgingen worden door berekend aan de klant en hebben tot gevolg dat er sprake is van forse toenames van kosten. Voor de grondexploitaties is dat vooral merkbaar in de civiele kosten.

Er is nog geen zicht op wat de prijzen in de 2<sup>e</sup> helft van 2022 gaan doen. De prijzen op de markt worden nauwlettend gevolgd en bij aanhouden van de stijging, zullen wellicht maatregelen nodig zijn.

### **Weerstandsvermogen**

Het risicoprofiel van de grondexploitaties geeft vooralsnog geen aanleiding om de risicobandbreedte van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARGE) te wijzigen naar andere grenswaarden dan de geldende onder- en bovengrens van respectievelijk € 1,7 miljoen en € 2,7 miljoen. Daarmee blijven we in controle, met voldoende weerstandsvermogen om eventuele tegenvallers op te vangen.

### **Gevolgen van gewijzigde regelgeving voor overheden op het gebied van grondexploitaties**

Als gevolg van wijziging van de verplichte regelgeving voor grondexploitaties zijn in 2018 enkele ingrijpende en projectoverstijgende maatregelen doorgevoerd (POC-winst). Deze situatie geldt vanzelfsprekend ook voor de nu besproken projecten. Een korte toelichting op de systematiek is achterin deze herzieningsrapportage opgenomen.

### **Besluitvorming**

Wij stellen u voor de herzieningsrapportage vast te stellen.

Tevens stellen we voor om binnen het project de Afhang de afdracht aan het fonds bovenwijks te verlagen met € 500.000.

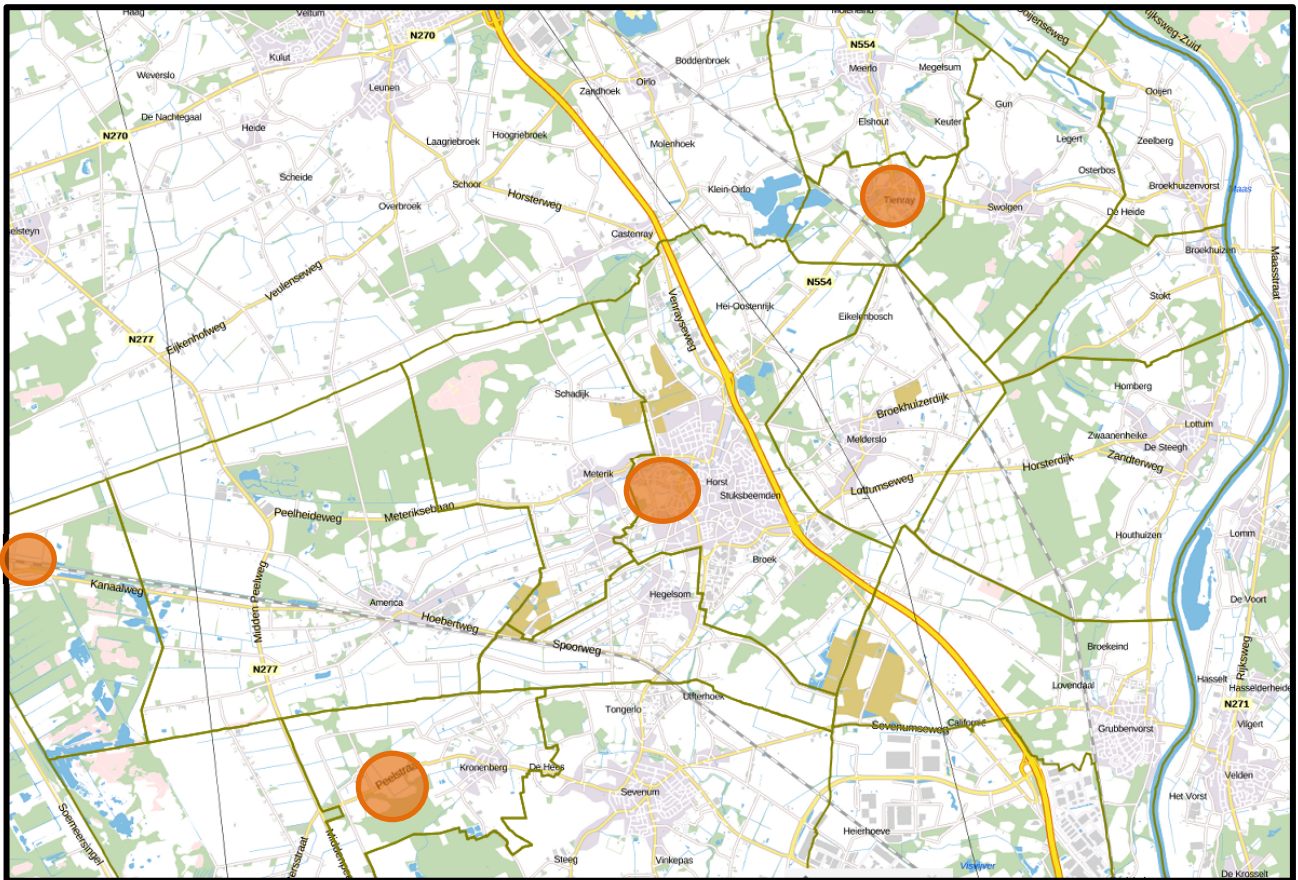
De financiële bijstellingen in de gepresenteerde grondexploitaties hebben geen directe gevolgen op de gemeentelijke begroting. In het kader van de rechtmatigheid zullen de verschuivingen, samen met de actualisatie bij de projectenrapportage bij de jaarrekening 2022 binnen de kredieten van de grondexploitaties worden verwerkt.



## INHOUD

INLEIDING HERZIENINGSRAPPORTAGE .....	2
INHOUD .....	5
HERZIENINGEN WONINGBOUWLOCATIES EN GEBIEDSONTWIKKELINGEN.....	6
Woningbouw Griendtsveen .....	7
De Afhang, Horst.....	11
Grandorse, Kronenberg .....	17
Gebiedsontwikkeling Tienray .....	23
TUSSENTIJDSE WINSTNEMING .....	28
RESERVES.....	29
1. Algemene Reserve Grondexploitaties (ARGE) en POC reserve .....	29
2. Reserve Strategische Aan- en Verkopen (RSAV).....	30
TOT SLOT.....	31

## HERZIENINGEN WONINGBOUWLOCATIES EN GEBIEDSONTWIKKELINGEN



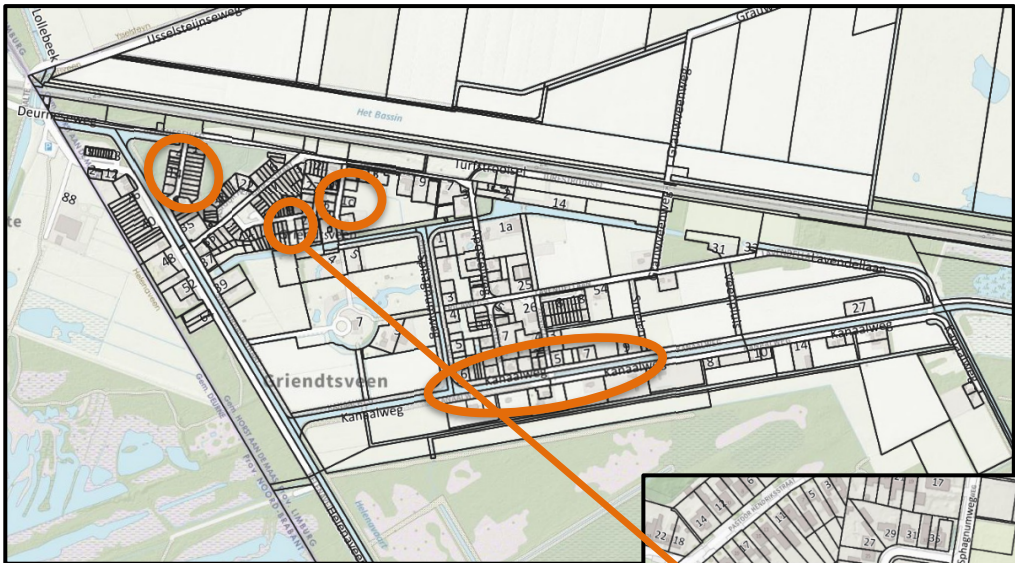
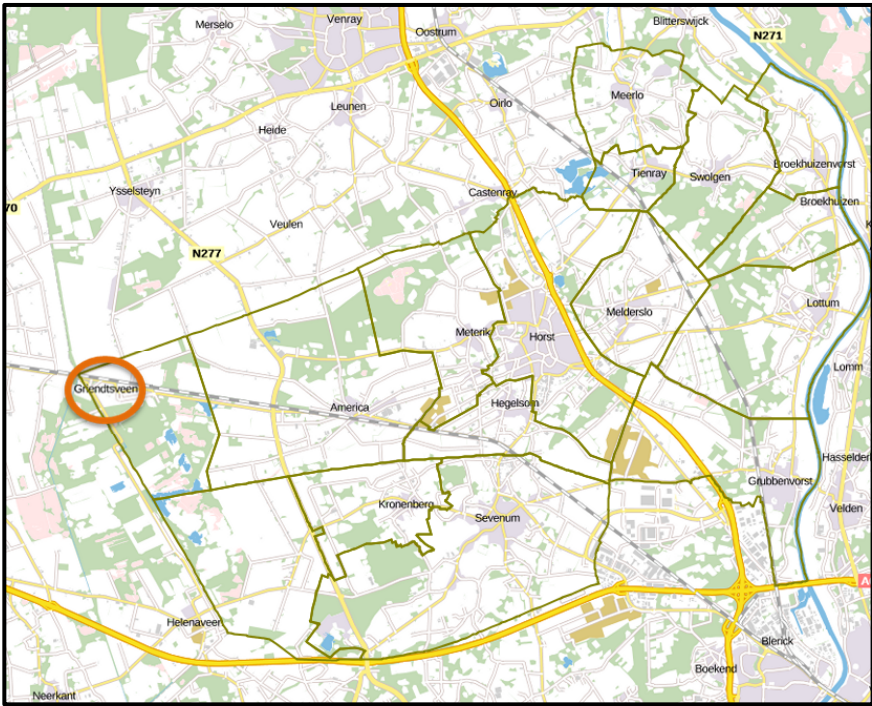
### Woningbouwlocaties:

- Woningbouw Griendtsveen
- De Afhang, Horst

### Gebiedsontwikkeling:

- Grandorse, Kronenberg
- Tienray

Woningbouw Griendtsveen





### Beschrijving plan

In 2013 was de woningbehoefte in Griendtsveen aanzienlijk. Uit onderzoeksgegevens van E'til bleek dat deze behoefte tot minimaal 2020 zou aanhouden. De gemeente wilde in deze behoefte naar bouwkavels faciliteren. Om dit te kunnen doen is een bestemmingsplan opgesteld dat de bouw van 8 vrijstaande woningen mogelijk maakte aan de Kanaalweg. Daarnaast is ook voor de locaties aan de St. Barbarastraat en Mr. Ter Voertstraat een bestemmingsplan gemaakt om daar woningbouw mogelijk te maken. De locatie Sphagnumweg is via een 3<sup>e</sup> bestemmingsplan geschikt voor woningbouw. Uiteindelijk omvat het plan 16 bouwkavels op 4 deellocaties.

### Aanleiding herziening

- De financiële stand van zaken van dit plan in beeld brengen nu het plan nagenoeg gereed is.
- De raad up-to-date brengen en houden omtrent de laatste ontwikkelingen in dit plan.



**Kavels St. Barbarastraat (2019)**



**Kavels St. Barbarastraat (2022)**

### Actualisatie plan

Gezien de fase waarin het plan zich bevindt, is voor deze herziening vooral gekeken naar de nog te realiseren kosten.

Alleen de incurante en reeds in prijs verlaagde kavel aan de Mr. Ter Voertstraat is nog beschikbaar. In de eerste helft van 2022 zijn de andere nog resterende kavels (3 kavels aan de St. Barbarastraat en 1 aan de Sphagnumweg) verkocht.

### Recente B&W besluiten

Er zijn geen recente besluiten genomen. Het laatste collegebesluit dateert van juni 2020 om de incurante kavel aan de Meester Ter Voertstraat in prijs te verlagen.

### Financieel beeld

De actualisatie van deze grondexploitatie geeft het volgende beeld:

- De kosten voor het bouwrijpmaken zijn verlaagd, aangezien het werk bijna voltooid is. De raming is met € 100.000 verlaagd.

- Voor het opstellen van het civiele bestek zijn door een externe partij kosten gemaakt en daarvoor is het budget verhoogd met € 40.000 en is de post onvoorzien hiervoor geheel ingezet (€ 15.000).
- Voor de dit jaar verkochte kavels lagen nog oude prijsafspraken en dat leidt tot een lagere opbrengst van € 24.000.
- Door indexering, fasering en rentetoerekening is er sprake van een positief effect van € 13.000.

### **Samenvatting**

	<b>Mutatie op kosten</b>	<b>Mutatie op opbrengsten</b>
Raming BRM verlagen	€ 100.000	
Raming POK / VTU verhogen	€ -40.000	
Inzetten bedrag onvoorzien	€ -15.000	
Kavelverkoppen tegen oude prijs		€ -24.000
Indexering, fasering, rente	€ 13.000	
<b>Nog te realiseren kosten/opbrengsten – mutatie</b>	<b>€ 58.000</b>	<b>€ -24.000</b>
<b>Saldo van de mutaties</b>	<b>€ 34.000</b>	

*Negatief bedrag bij kosten is nadeel voor grondexploitatie; negatief bedrag bij opbrengsten is nadeel voor grondexploitatie*

<b>Grondexploitatie - Woningbouw Griendtsveen</b>			
<b>Stand op 1 januari 2022</b>		<b>Stand op 30 juni 2022</b>	
<b>Kosten</b>		<b>Kosten</b>	
Reeds gerealiseerd (excl. winst)	309.621	Reeds gerealiseerd (excl. winst)	318.467
Nog te realiseren	255.063	Nog te realiseren	187.718
<b>Totale kosten (excl. winst)</b>	<b>564.684</b>	<b>Totale kosten (excl. winst)</b>	<b>506.185</b>
ARGE winstneming	310.000	ARGE winstneming	310.000
POC winst vanaf 2017	372.895	POC winst vanaf 2017	372.895
<b>Totale kosten</b>	<b>1.247.579</b>	<b>Totale kosten</b>	<b>1.189.080</b>
<b>Opbrengsten</b>		<b>Opbrengsten</b>	
Reeds gerealiseerd	1.563.457	Reeds gerealiseerd	1.835.482
Nog te realiseren	465.875	Nog te realiseren	162.126
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>2.029.331</b>	<b>Totale opbrengsten</b>	<b>1.997.607</b>
<b>Boekwaarde</b>	<b>570.941</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>834.120</b>
<b>Contante Waarde</b>		<b>Contante Waarde</b>	
per prijspeil 1-1-2022	751.249	per prijspeil 1-1-2022	784.749
per prijspeil		per prijspeil 1-1-2023	792.596
Eindwaarde 31-12-2025	781.752	Eindwaarde 31-12-2024	808.528

Toelichting: Cijfers t/m 30-6-2022

### **Risico's en kansen**

In de grondexploitatieberekening zijn kosten opgenomen voor planschades en onvoorziene kosten, daarmee is het risico van optreden van deze kosten reeds afgedekt in de grondexploitatie.

Mogelijke risico's die zich op planniveau nog voor kunnen doen, zijn de verhoging van de kosten voor de resterende bestrating en opritten en het niet kunnen verkopen van de laatste kavel.

Omschrijving	Afwijking (NCW)		Risico- profiel	Kans	Gewogen effect ncw per 1-1-2022	
	effect op resultaat	negatief / positief			negatief effect	positief effect
kosten civiel hoger	-€ 10.000	negatief	M	50%	-€ 5.000	.-
geen kavelverkoop	-€ 150.000	negatief	M	50%	-€ 75.000	.-
...		.-	M	50%	.-	.-
<b>Gewogen risicobandbreedte</b>					<b>-€ 80.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>

NCW per 1-1-2022

Bovenstaande risico's zijn indicatief. De inschattingkans van optreden van het risico wordt op laag, middel of hoog ingeschat. Daarmee wordt een risicobandbreedte afgegeven.

Rekenkundig: Als alle risico's zich voordoen, dan is het maximale negatieve risico € 80.000. Daarmee zou dan het verwachte resultaat (NCW) dalen van € 784.749 naar € 704.749. Het risico valt hiermee binnen de interne projectbuffer.

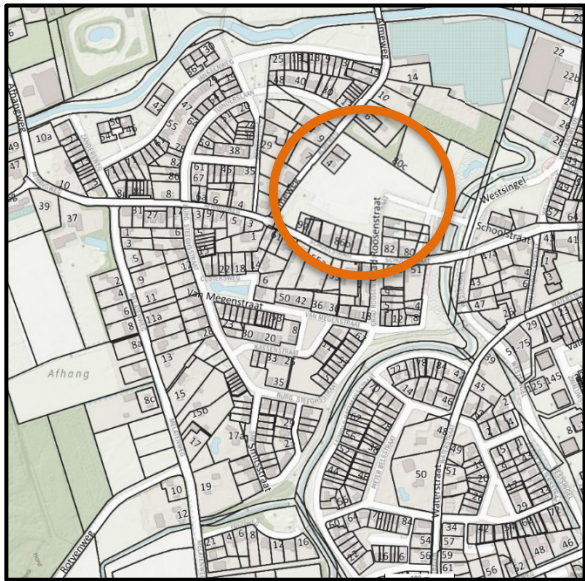
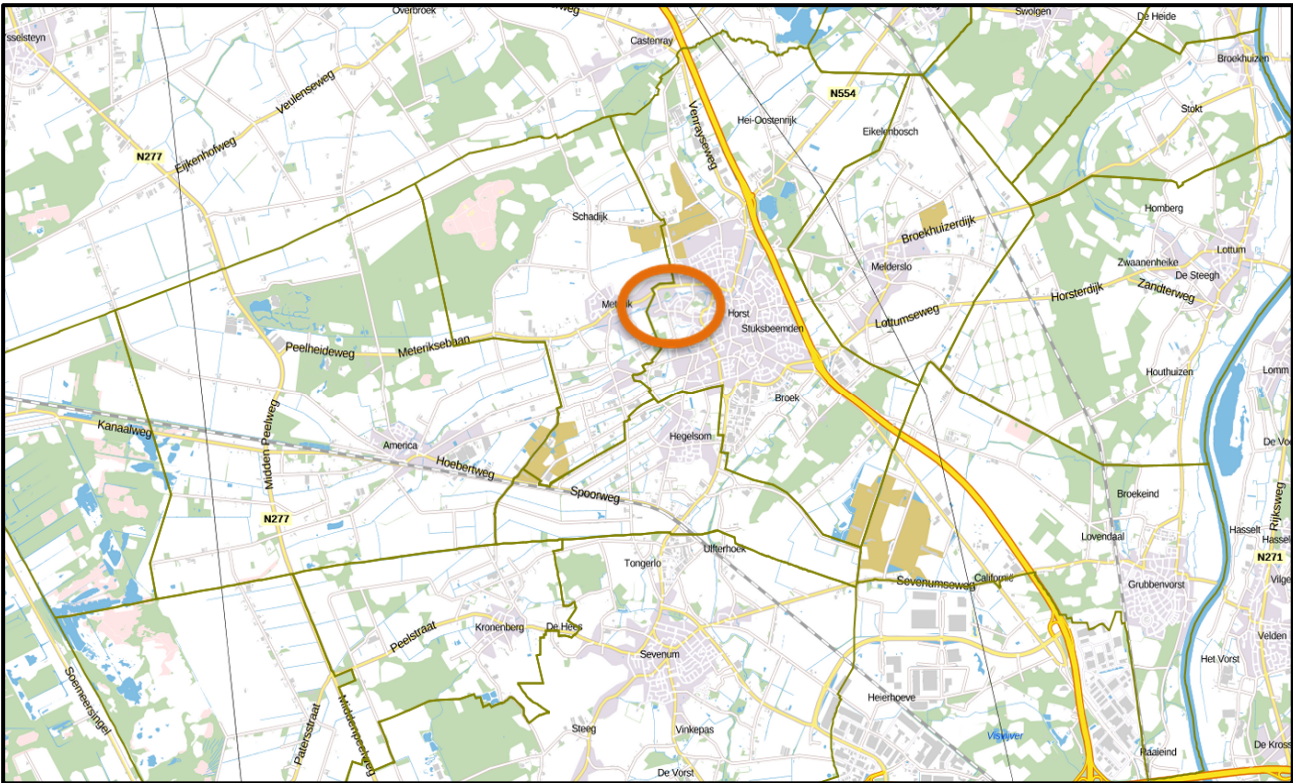
### Toekomstbeeld

De risico's zijn beperkt en goed binnen het project op te vangen. De prognose voor de looptijd van het project is tot 31-12-2024 en dit betreft de verkoop van de laatste kavel.





De Afhang, Horst



Deelfase D is omcirkeld

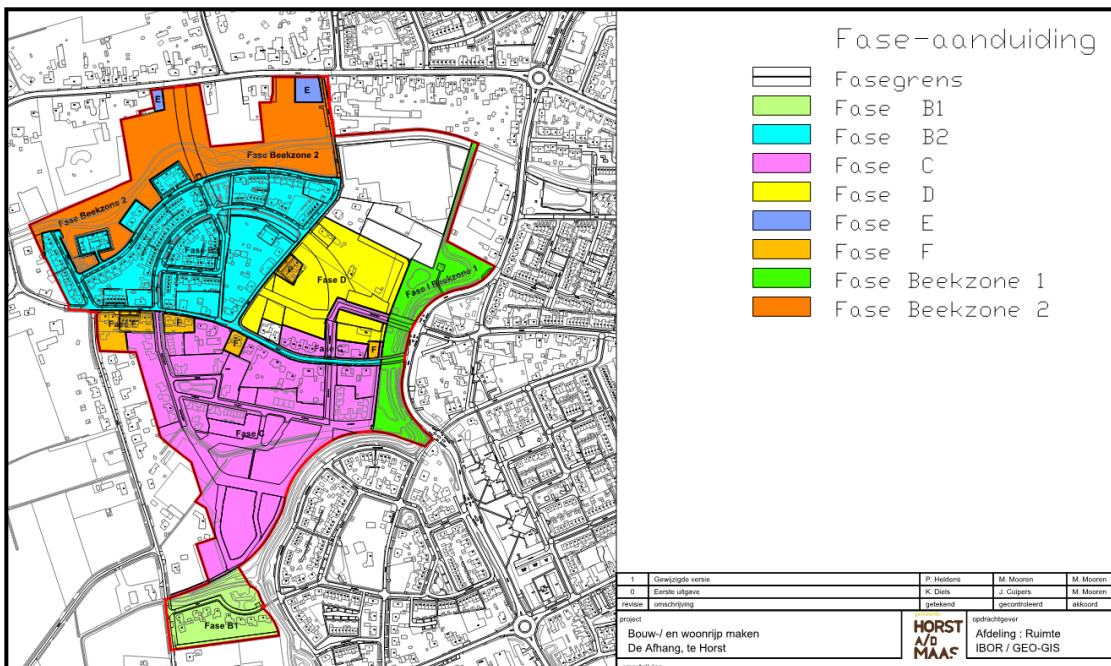


### Beschrijving plan

In december 2010 is door de gemeenteraad voor het project “De Afhang fase 2 en vervolg” in Horst het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De Afhang is gelegen binnen de Westsingel, Meterikseweg, Melatenweg en Amerikaanseweg en biedt plaats aan circa 350 woningen, zowel sociale huurwoningen als koopwoningen. In het gebied was bij aanvang al bestaande bebouwing aanwezig en die is ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan en blijft voor de ontwikkeling buiten beschouwing.

Voor de ontwikkeling van het plangebied de Afhang was het nodig om gronden aan te kopen. Met de betreffende grondeigenaren is de gemeente in gesprek gegaan en dat heeft in veel gevallen geleid tot aankoop van de betreffende gronden. Ruim voor de start van het project zijn al gronden in het gebied aangekocht met het oog op deze ontwikkeling. Met de projectontwikkelaars die in dit gebied gronden hadden aangekocht, zijn afspraken gemaakt. Sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap zijn naast projectmatige woningbouw ook mogelijk. Met enkele grondeigenaren was nog geen overeenstemming bereikt.

Vanwege de omvang van het gebied is het plan verdeeld in deelfases (zie onderstaande verbeelding), vergelijkbaar met wijken. Door geconcentreerd ‘wijken’ te ontwikkelen, en de daarbij behorende wegenstructuur, blijven de kosten voor de gemeente beter beheersbaar, worden wijken gefaseerd afgerond waardoor niet alle kosten in één keer gemaakt hoeven te worden.



In 2011 is gestart met deelfase B en inmiddels geheel gereed. In 2016 is gestart met uitgifte van kavels in deelfase C1 (bovenste deel). Deze deelfase is geheel verkocht en het woonrijp maken is nagenoeg gereed. Eind 2019 is vervolgens gestart met de uitgifte van kavels in deelfase C2 (onderste deel). In de afgelopen jaren zijn alle kavels in deze deelfase verkocht.

De planaanpassingen zijn vastgelegd in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan. De toegang en ontsluiting van het gebied de Afhang fase 2 loopt via een nieuw aangelegde (bouwrijpe) weg, de Van den Bekeromstraat. Deze is gesitueerd tegenover de Schoolstraat (bezien vanuit het centrum).



Deelfase C2 is nagenoeg gereed, en de voorbereidingen voor fase D (bestemmingsplanwijziging en civiele uitwerking) zijn in gang gezet. De benodigde gronden zijn recentelijk verworven.



In totaliteit zijn er tot 1 juli 2022 in de Afhang 336 kavels/woningen verkocht. Fase D biedt nog ruimte voor ca. 65-70 woningen.

#### Aanleiding herziening

- De raad inzicht verschaffen in de laatste stand van zaken.
- De kostenstijging van de afgelopen 2 jaar in de civiele sector en bouwsector vragen om een actualisatie van de geraamde kosten in dit plan.
- Inzicht geven in de gevolgen van de voorgeschreven procentuele verdeling conform het Masterplan Wonen.
- De effecten van beleidskeuzes voor klimaat en duurzaamheid op de verkaveling, en dus op de grondexploitatie, verduidelijken.

#### Recente B&W en raadsbesluiten

De bestemmingsplanwijziging voor deelfase C is op 10 november 2020 door de raad vastgesteld. Collegebesluiten om gronden in fase D te verwerven.

#### Actualisatie plan

In de afgelopen periode is fase C woonrijp gemaakt. Er zijn nog 11 kavels verkocht, het overgrote deel daarvan is bestemd voor markthuurnwoningen. Op de laatste kavels worden nu de woningen gebouwd waarna de werkzaamheden aan het openbaar groen, de inritten en het trottoir ter plekke kunnen worden afgerond.

Voor fase D hebben de gesprekken met de eigenaren in het gebied geresulteerd in verwerving van de benodigde gronden. Daarmee kan de wegenstructuur op een overzichtelijke en veilige manier worden gecontinueerd en het overige deel kan als kavels worden uitgegeven.

Tegelijkertijd is voor fase D een aangepaste verkaveling gemaakt, passend bij de meest recente beleidsuitgangspunten voor klimaatadaptatie, de inrichting van het openbaar gebied (parkeren, groeninvulling) en de infrastructuur. Daarbij is rekening gehouden met de ligging en oppervlakte van de kavels zodat levensloopbestendig bouwen mogelijk is. Dat is namelijk een van de ambities die vastgelegd is in het Masterplan Wonen.

In totaliteit bezien is er in fase D minder grond uit te geven ten opzichte van de vorige verkaveling en dat vertaalt zich in een daling van het verwachte resultaat. De hiervoor genoemde aanpassingen leiden tot een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Eind 2022/begin 2023 zal dit naar verwachting het besluitvormingsproces in gaan.

De recente forse prijsstijgingen zijn verwerkt in de ramingen voor met name het civiele werk (het bouw- en woonrijpmaken) van fase D. Dat maakt dat het verwachte resultaat, in combinatie met de verminderde aantal m<sup>2</sup> uit te geven grond zorgt voor een negatief resultaat.

Om dat op te vangen, is de afdracht aan bovenwijkse voorzieningen verlaagd. Dit is te onderbouwen doordat de kosten van de hermeandering van de Kabroekse Beek, de beek langs de Westsingel, de aanleg van het wandelpark en de renovatie van de Schoolstraat onderdeel zijn van deze grondexploitatie. Door de verlaging van de afdracht blijft het plan positief.

Voor fase E zijn de plannen nog niet uitgewerkt en leiden dus nog niet tot een aanpassing in deze grondexploitatie.

Jaar	Aantal verkochte kavels	Planning verkoop kavels
2011	54	
2012	27	
2013	21	
2014	16	
2015	21	
2016	12	
2017	28	
2018	50	
2019	5	
2020	89	
2021	2	
2022	11	
2023		17
2024		18
2025		20
2026		13
2027		0

#### Financieel beeld

De actualisatie van deze grondexploitatie geeft het volgende beeld:

- De hogere kosten als gevolg van de forse prijsstijgingen bedragen € 105.000.
- In het civiele werk worden extra maatregelen getroffen vanwege klimaatadaptatie en duurzaamheid. De extra kosten hiervoor bedragen € 100.000.
- De uitwerking van fase D brengt een verschuiving in het aandeel voor sociale huurwoningen. De grondprijs voor sociale huurwoningen is lager en daardoor ontstaat een negatief effect voor deze grondexploitatie van € 150.000.
- Als gevolg van de gewijzigde verkaveling, om in het openbaar gebied meer maatregelen te kunnen treffen om de gevolgen van klimaatverandering te kunnen realiseren, zijn er minder m<sup>2</sup> om uit te geven. Dat betekent een nadeel van € 175.000.
- Doordat het uitgeefbaar gebied verkleind is, is ook de afdracht aan het fonds bovenwijks lager. Dit verschil is € 65.000.
- Door indexering, fasering en rentetoerekening is er sprake van een negatief effect van € 68.000.

- De afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen is een maatregel om de grondexploitatie positief te houden. Het gaat om een bedrag van € 500.000. Conform de BBV is een afdracht aan een intern fonds een vorm van winstbestemming. Op die manier beschouwt, kan er dus pas sprake zijn van een afdracht als het plan voldoende winstpotentie heeft. En dat is op dit moment niet het geval.

### Samenvatting

	<b>Mutatie op kosten</b>	<b>Mutatie op opbrengsten</b>
Prijsstijgingen civiel werk verwerkt	€ - 105.000	
Hogere kosten civiel vanwege klimaatadaptatie/duurzaamheid	€ - 100.000	
Verschuiving van koopwoningen naar sociale huurwoningen		€ - 150.000
Minder uitgeefbaar gebied		€ - 175.000
Minder afdracht bovenwijken a.g.v. minder uitgeefbaar gebied	€ 65.000	
Indexering, fasering, rente	€ - 68.000	
Verlagen afdracht bovenwijkse voorzieningen	€ 500.000	
<b>Mutatie voor nog te realiseren kosten/opbrengsten</b>	<b>€ 292.000</b>	<b>€ - 325.000</b>
<b>Saldo van de mutaties</b>	<b>€ - 33.000</b>	

*Negatief bedrag bij kosten is nadeel voor grondexploitatie; negatief bedrag bij opbrengsten is nadeel voor grondexploitatie*

Grondexploitatie De Afhang fase 2 e.v.			
Stand op 1 januari 2022		Stand op 30 juni 2022	
<b>Kosten</b>		<b>Kosten</b>	
Reeds gerealiseerd (excl. winst)	20.054.644	Reeds gerealiseerd (excl. winst)	20.370.837
Nog te realiseren	4.138.296	Nog te realiseren	3.367.981
<b>Totale kosten (excl. winst)</b>	<b>24.192.941</b>	<b>Totale kosten (excl. winst)</b>	<b>23.738.818</b>
Winstneming voor 2017	-	ARGE Winstneming	-
POC winst vanaf 2017	291.701	POC winst vanaf 2017	291.701
<b>Totale kosten</b>	<b>24.484.642</b>	<b>Totale kosten</b>	<b>24.030.519</b>
<b>Opbrengsten</b>		<b>Opbrengsten</b>	
Reeds gerealiseerd	19.881.320	Reeds gerealiseerd	20.345.194
Nog te realiseren	4.744.656	Nog te realiseren	3.791.419
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>24.625.975</b>	<b>Totale opbrengsten</b>	<b>24.136.614</b>
<b>Boekwaarde</b>	<b>465.026</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>317.343</b>
<b>Contante Waarde</b>		<b>Contante Waarde</b>	
per prijspeil 1-1-2022	133.143	per prijspeil 1-1-2022	99.946
per prijspeil 1-1-2023	134.474	per prijspeil 1-1-2023	100.946
Eindwaarde 31-12-2027	141.334	Eindwaarde 31-12-2027	106.095

Toelichting: Cijfers t/m 30-6-2022

### Risico's en kansen

Ten opzichte van de rapportage bij de jaarrekening 2022 is de boekwaarde licht gedaald. De hogere kosten voor civiel werk geven meer onzekerheid voor dit project. Ook de aanpassingen die zijn gedaan voor beheersing van de klimaatveranderingen en de verscherpte uitgangspunten voor sociale huurwoningen leiden tot een verdere daling van het verwachte resultaat. Een lijn die al langere tijd speelt. Dat noodzaakt dit keer tot een verlaging van de afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. Op die manier is er bijgestuurd.

Andere mogelijkheden zullen worden verkend om het verwachte resultaat te verhogen. Ook aanbestedingen voor het civiel werk kunnen gunstiger uitvallen dan de raming nu laat zien.

In de grondexploitatieberekening zijn kosten opgenomen voor planschades en onvoorziene kosten, daarmee is het risico van optreden van deze kosten reeds afgedekt in de grondexploitatie.

Omschrijving	Afwijking (NCW)		Risico-profiel	Kans	Risico ncw per 1-1-2022	
	effect op resultaat	negatief / positief			negatief effect	positief effect
Kosten civiel werk hoger	-€ 250.000	negatief	M	50%	-€ 125.000	-,-
Kosten civiel werk lager	€ 125.000	positief	M	50%	-,-	€ 62.500
Vertraging uitgifte kavels	-€ 100.000	negatief	M	50%	-€ 50.000	-,-
<b>Gewogen risicobandbreedte</b>					<b>-€ 175.000,00</b>	<b>€ 62.500,00</b>

NCW per 1-1-2022

Bovenstaande risico's zijn indicatief. De inschattingkans van optreden van het risico wordt op laag, middel of hoog ingeschat. Daarmee wordt een risicobandbreedte afgegeven.

Rekenkundig: Als alle risico's zich voordoen, dan is het maximale risico € 175.000. Daarmee zou dan het verwachte resultaat (NCW) dalen van € 99.946 naar negatief € 75.054. Het risico is niet op te vangen binnen de interne projectbuffer. Bij tegenvallende resultaten kan (een deel van) de genomen POC-winst weer terug in het project gestort worden. Als dat niet afdoende zou zijn, kan er een beroep worden gedaan op de ARGE.

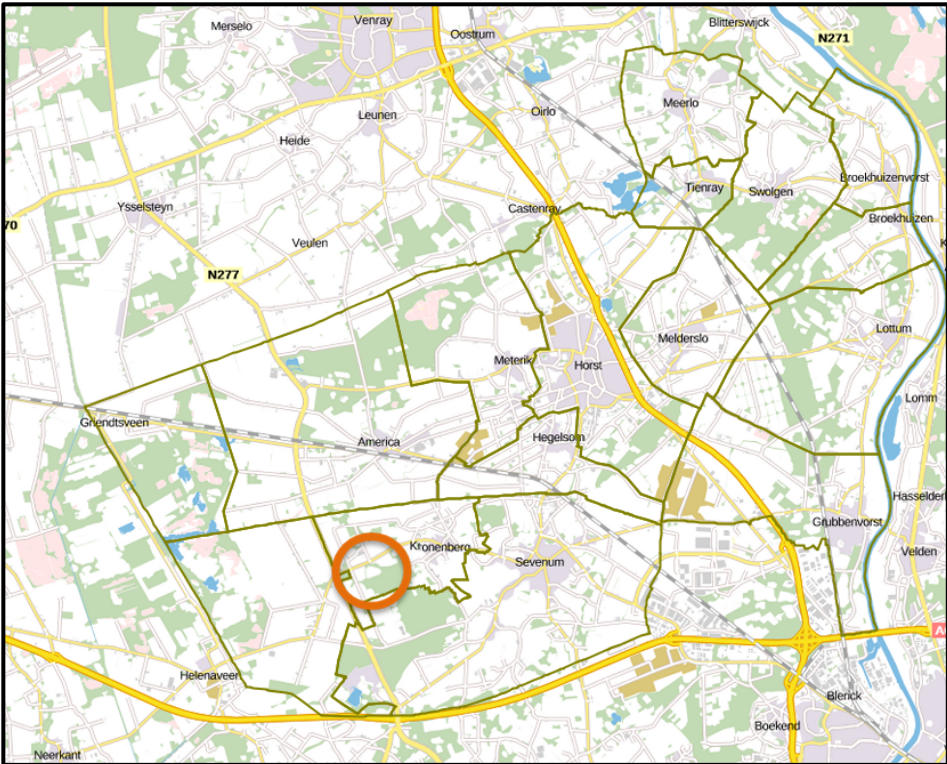
### Toekomstbeeld

Met de nu uitgevoerde actualisatie is het plan weer up-to-date. Er is voldoende aandacht voor klimaatbestendigheid in het plan. De aan te bieden kavels zijn passend bij de behoefte van de markt, met voldoende ruimte voor sociale woningbouw. Gelet op de huidige marktontwikkelingen wordt kavelafzet conform planning reëel geacht. De bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op een looptijd tot 31 december 2027.





Grandorse, Kronenberg



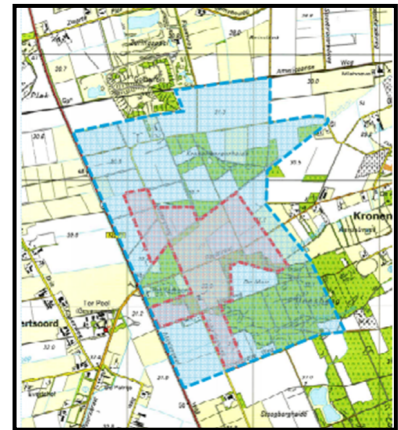
### Beschrijving plan

In oktober 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot het vaststellen van de (grondexploitatie van de) hippische gebiedsontwikkeling gelegen aan de Peelstraat in Park de Peelbergen.

Al snel bleek dat de aantrekkingskracht van het gebied dusdanig was, dat er over een doorontwikkeling van het gebied moest worden nagedacht. Daarop heeft de gemeenteraad in juni 2016 een gewijzigde grondexploitatie vastgesteld.

In de gedachtevorming over de doorontwikkeling is een globale positionering van functies neergelegd.

- Het gebied ten noorden van het ECdP is geschikt voor paardenhouderijen en –stallen. Kavels in dat gebied variëren in grootte van 2,5 ha tot ruim 5 ha waar de nodige privacy mogelijk is.
- In het gebied ten oosten van het ECdP, de hippische boulevard is ruimte voor paardgerelateerde bedrijvigheid (zoals paardenkliniek en overige gezondheidszorg voor paarden, een ruitersportzaak, studio's voor grooms (paardenverzorgers) en andere dienstverlening). De bedrijvigheid wordt ingebed in een omgeving met een kwalitatieve groenvulling.
- Het gebied ten zuiden van het ECdP is in gebruik als hippische evenementenzone (voor de breedtesport). Het is gelegen aan de bosrand en draagt de uitstraling verder uit.



**Oude plangrens in rood, nieuwe plangrens in blauw**

Op 16 april 2016 is een samenwerkingsovereenkomst getekend door de volgende partijen: Stichting Ruiterbelangen Sevenum, Stichting samengestelde wedstrijden (SGW), Stichting aangespannen evenementen Noord-Limburg (SAENL), Limburg Paardensport en de gemeente. Deze samenwerkingsovereenkomst is passend bij de (provinciale) subsidievoorwaarden om de breedtesport in dit gebied verder te stimuleren.

De gezamenlijke ambitie betreft het realiseren van een uniek hippisch complex en daarmee de hippische sport op regionaal, nationaal en zelfs mondiaal niveau naar een hoger plan te brengen. Evenementen worden in onderlinge samenhang kwalitatief en op hoogwaardig niveau georganiseerd. Dit als een belangrijke basis voor hippische activiteiten en bedrijvigheid in vele uiteenlopende vormen, die zich verder kunnen ontwikkelen in dit gebied. Andersom maakt de versterking van de hippische economie ook de investering in de evenementenzone en een economische gebiedsontwikkeling mogelijk. Sport en bedrijfsleven zijn daarmee functioneel, geografisch en economisch aan elkaar gebonden.



**Bij de opening van de hippische evenementenzone in april 2017 heeft het gebied een nieuwe naam gekregen: Grandorse.**

### Aanleiding herziening

Er spelen een aantal zaken die bepalend zijn voor de verdere ontwikkeling van dit project en daarmee aanleiding zijn voor de herziening van de grondexploitatie en bestemmingsplan:

- Stikstofproblematiek
- Natuurcompensatieverplichting incl. das-problematiek
- Verkeer en evenementen
- Verkoop kavels in relatie tot bestemmingsplan en stikstof
- Evenementenzone

### Recente B&W besluiten

Besluit om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen per september 2022.

Besluiten rondom de organisatie stichting Grandorse.

### Actualisatie plan

In de afgelopen tijd is intensief gewerkt aan een oplossing voor de stikstofproblematiek en de natuurcompensatie als onderdelen van het bestemmingsplan.

### **Stikstof regelgeving**

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State de uitspraak gedaan dat de PAS (Programma Aanpak Stikstof) niet meer als basis mag worden gebruikt om toestemming voor activiteiten, die mogelijk schadelijk zijn voor beschermde natuurgebieden, te verkrijgen.

In de verdere uitwerking is samen met de provincie Limburg een stikstofdepositiebank ingesteld. Op die manier worden aangekochte stikstofrechten (van nog in bedrijf zijnde bedrijven) aangekocht en tijdelijk 'gestald' in de bank. Uit die bank kunnen bedrijven die stikstofrechten nodig hebben, deze aankopen. De gemeente beheert deze bank en de spelregels zijn in nauwe afstemming met de provincie bepaald.

Na het instellen van de stikstofbank, in samenspraak met de provincie, zijn onderhandelingen gestart met bedrijven over de aankoop van stikstofrechten. Dit zijn trajecten die langere tijd in beslag nemen. Momenteel zijn er van 6 bedrijven rechten aangekocht. Daarmee is volgens de huidige regelgeving voldoende stikstof in voorraad om toekomstige paardenhouderijen in Grandorse te kunnen voorzien van stikstofrechten. De ontwikkelingen rondom stikstof (aan- en verkoop rechten) zijn verwerkt in deze herziene grondexploitatie. De kosten die de gemeente moet maken in het kader van de PAS problematiek, worden verrekend in de kavelprijzen.

Inmiddels is er een nieuwe stikstofbrief gepubliceerd. De impact daarvan is niet duidelijk. Vooralsnog gaan we ervan uit dat dit geen invloed heeft.

### **Natuurcompensatieverplichting**

Voor het bestemmingsplan dient er een natuurcompensatieplan te liggen waarover met de provincie een overeenkomst wordt afgesloten. Uitgangspunt vanaf het begin is dat ontwikkelingen in de Peelbergen gepaard moeten gaan met aanleg van extra natuur. In de grondexploitatie is daarmee ook rekening gehouden. Juist de landschappelijke structuur maakt het gebied interessant voor deze ontwikkeling. Door deze groene structuur verder te versterken, wordt bijgedragen aan de aantrekkingskracht van de hippische zone. Daartoe is het gewenst om het bosgebied ten zuiden van de hippische zone (Heesberg) middels een groen lint te verbinden met het meer noordelijk gelegen groen bij de Golfhorst (als grens van de hippische zone). Ook het accentueren van het open landschap aan de oostzijde van de Midden Peelweg en het benadrukken van de 'boskamers' in het middengebied horen bij het opwaarderen van de groene kwaliteit. In totaliteit zal er ca. 36 hectare extra groen worden gerealiseerd.



In de afgelopen periode is een salderingsplan voor de natuur in samenspraak met de provincie opgesteld. In het gebied leven enkele dassenfamilies. Om deze dassen voldoende leef- en voedingsgebied te kunnen bieden, zijn er in het salderingsplan maatregelen opgenomen.

De invulling van de natuurcompensatie vraagt om voldoende grondeigendom. Met de pachters in het gebied worden gesprekken gevoerd om de gronden beschikbaar te krijgen nu het bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

### **Verkeer en evenementen**

Met de ervaring van de afgelopen jaren rondom evenementen en bezoekersaantallen, kon dit nader gedetailleerd worden. Met de directe omgeving en dorpsraad hebben hierover diverse gesprekken plaatsgevonden. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

### **Verkoop kavels**

In het gebied worden kavels uitgegeven voor paardenhouderijen (noordelijk deel van het plan) en voor hippisch gerelateerde bedrijvigheid op de hippische boulevard (oostelijk van het ECdP). Behalve dat de verkoop last ondervond en ondervindt van het ontbreken van een bestemmingsplan (dit kon niet opgemaakt worden omdat er geen afdoende regelingen waren voor natuurcompensatie en steeds wijzigende stikstofregels). Het aangepaste bestemmingsplan wordt medio september ter inzage gelegd.

Ook heeft de paardensport door de coronaperiode op een zeer laag pitje gestaan. Allemaal factoren die ervoor zorgden dat verkoop van kavels niet mogelijk was. De interesse is echter zeer zeker niet afgenomen. Op alle kavels liggen opties. Via de makelaars is gepolst of het animo om te kopen nog aanwezig is. De prijzen voor de stikstofrechten zijn ook gedeeld met de optanten. De prijzen zijn geactualiseerd.

### **Evenementenzone**

In de overeenkomst die met de provincie is gesloten is nadrukkelijk opgenomen dat in de hippische zone ook breedtesport een plek moet krijgen. De evenementenzone is daarvoor bestemd. Hier kunnen evenementen en trainingen plaatsvinden die alle disciplines binnen de paardensport en voor ieder niveau. Er zijn vaste hindernissen, waterbakken en buitenbakken aangelegd. Het equiduct over de Peelstraat is gebouwd.



Voor de evenementenzone doet de gemeente tijdelijk de exploitatie en het beheer. De stichting Grandorse, met daarin elk van de parts vertegenwoordigt, achtte zich niet voldoende toegerust om de benodigde professionaliseringsslag te kunnen maken. Er is gezocht naar opvolging, maar dat heeft nog niet geresulteerd in een nieuwe partij. In de marktconsultatie hiervoor is door potentiële kandidaten aangegeven dat de mogelijkheden om een minimaal sluitende exploitatie te draaien op de evenementenzone (met de huidige beschikbare voorzieningen) niet mogelijk is. In de komende tijd zal verkend worden welke aanvullende voorzieningen gewenst zijn en hoe dit dan verder vorm te geven.



### Financieel beeld

De actualisatie van deze grondexploitatie geeft het volgende beeld:

- De mogelijke uitbreiding van de evenementenzone is komen te vervallen. Daardoor zijn de geraamde kosten voor verwerving van grond verlaagd met € 1.000.000.
- Voor innovatie en duurzaamheid is het bedrag verlaagd met € 500.000.
- Om in de evenementenzone aanvullende voorzieningen te kunnen realiseren, is het bedrag opgehoogd met € 1.000.000.
- De extra hectares groenaanleg vragen een extra investering van € 800.000.
- Het verkopen van stikstofrechten uit de stikstofbank zorgt voor een extra opbrengst van € 280.000.
- Door indexering, fasering en rentetoerekening is er sprake van een negatief effect van € 330.000.

### **Samenvatting**

	<b>Mutatie op kosten</b>	<b>Mutatie op opbrengsten</b>
Minder verwervingskosten	€ 1.000.000	
Minder kosten voor innovatie/duurzaamheid	€ 500.000	
Extra voorzieningen evenementenzone	€ - 1.000.000	
Meer hectares natuurcompensatie	€ - 800.000	
Opbrengsten uit verkoop stikstofrechten		€ 280.000
Indexering, fasering, rente	€ - 330.000	
<b>Mutatie voor nog te realiseren kosten/opbrengsten</b>	<b>€ - 630.000</b>	<b>€ 280.000</b>
<b>Saldo van de mutaties</b>	<b>€ - 350.000</b>	

*Negatief bedrag bij kosten is nadeel voor grondexploitatie; negatief bedrag bij opbrengsten is nadeel voor grondexploitatie*

<b>Grondexploitatie Grandorse</b>			
<b>Stand op 1 januari 2022</b>		<b>Stand op 30 juni 2022</b>	
<b>Kosten</b>		<b>Kosten</b>	
Reeds gerealiseerd (excl. winst)	8.734.081	Reeds gerealiseerd (excl. winst)	9.093.598
Nog te realiseren	7.579.195	Nog te realiseren	7.716.664
<b>Totale kosten (excl. winst)</b>	<b>16.313.276</b>	<b>Totale kosten (excl. winst)</b>	<b>16.810.262</b>
Winstneming voor 2017	-	ARGE Winstneming	-
POC winst vanaf 2017	106.589	POC winst vanaf 2017	106.589
<b>Totale kosten</b>	<b>16.419.865</b>	<b>Totale kosten</b>	<b>16.916.851</b>
<b>Opbrengsten</b>		<b>Opbrengsten</b>	
Reeds gerealiseerd	6.457.031	Reeds gerealiseerd	6.460.465
Nog te realiseren	10.371.911	Nog te realiseren	10.497.238
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>16.828.942</b>	<b>Totale opbrengsten</b>	<b>16.957.703</b>
<b>Boekwaarde</b>	<b>2.383.639</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>2.739.722</b>
<b>Contante Waarde</b>		<b>Contante Waarde</b>	
per prijspeil 1-1-2022	389.223	per prijspeil 1-1-2022	38.485
per prijspeil 1-1-2023	417.036	per prijspeil 1-1-2023	38.870
Eindwaarde 31-12-2027	409.077	Eindwaarde 31-12-2027	40.853

Toelichting: Cijfers t/m 30-6-2022

### Risico's en kansen

Gelet op de problematieken in de markt ten aanzien van stikstof en energie, wordt het afzetrisico van de kavels als gemiddeld geclassificeerd. Er zullen op termijn oplossingen voorhanden zijn. Vooralsnog gaan we

er van uit dat de stikstofbrief geen consequenties gaat hebben. Echter, de wachttijd kan voor potentiële kopers mogelijk te lang zijn.

Een complicerende omstandigheid waar dit gebied mee te maken heeft, is de energievoorziening. Woningen krijgen de eerste prioriteit, nieuwe bedrijven hebben voorlopig geen mogelijkheden. Het aanleggen van energievoorzieningen in het gebied is in het verleden lastig gebleken, omdat onduidelijk is hoe groot de vraag van elke paardenhouderij zal zijn. Gezien de lange wachttijd is gepoogd om daar een soort van maximum in het gebied aan te leggen, maar dat is niet mogelijk gezien de maatregelen die door de netbeheerder zijn afgekondigd. Er worden nu andere mogelijkheden onderzocht, maar het is nog niet duidelijk of die voldoende en tijdig gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast kunnen de werkelijke kosten voor de aanleg van voorzieningen (infrastructureel en evenement-gerelateerd) bij uitvoering nog afwijken, afhankelijk van de situatie op de aanbestedingsmarkt.

In de grondexploitatieberekening zijn kosten opgenomen voor planschades en onvoorziene kosten, daarmee is het risico van optreden van deze kosten in principe en tot bepaalde hoogte afgedekt in de grondexploitatie.

Omschrijving	Afwijking (NCW)		Risico-profiel	Kans	Gewogen effect ncw per 1-1-2022	
	effect op resultaat	negatief / positief			negatief effect	positief effect
kosten pachtontbinding hoger	€ -61.000	negatief	M	50%	€ -30.500	,-
kosten pachtontbinding lager	€ 30.500	positief	L	25%	,-	€ 7.625
wetgeving stikstof naar 70% afkomen	PM	negatief	M	50%	PM	,-
kaveluitgifte niet meer mogelijk agv stikstof	€ -6.855.000	negatief	L	25%	€ -1.713.750	,-
kosten groenaanleg hoger	€ -139.139	negatief	M	50%	€ -69.569	,-
kosten groenaanleg lager	€ 34.785	positief	L	25%	,-	€ 8.696
<b>Gewogen risicobandbreedte</b>	<b>-€ 1.813.819</b>				<b>€ 16.321</b>	

NCW per 1-1-2022

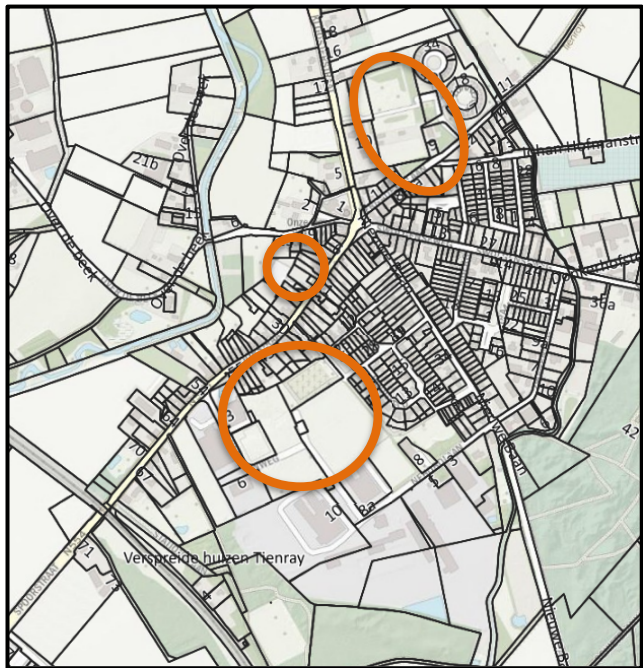
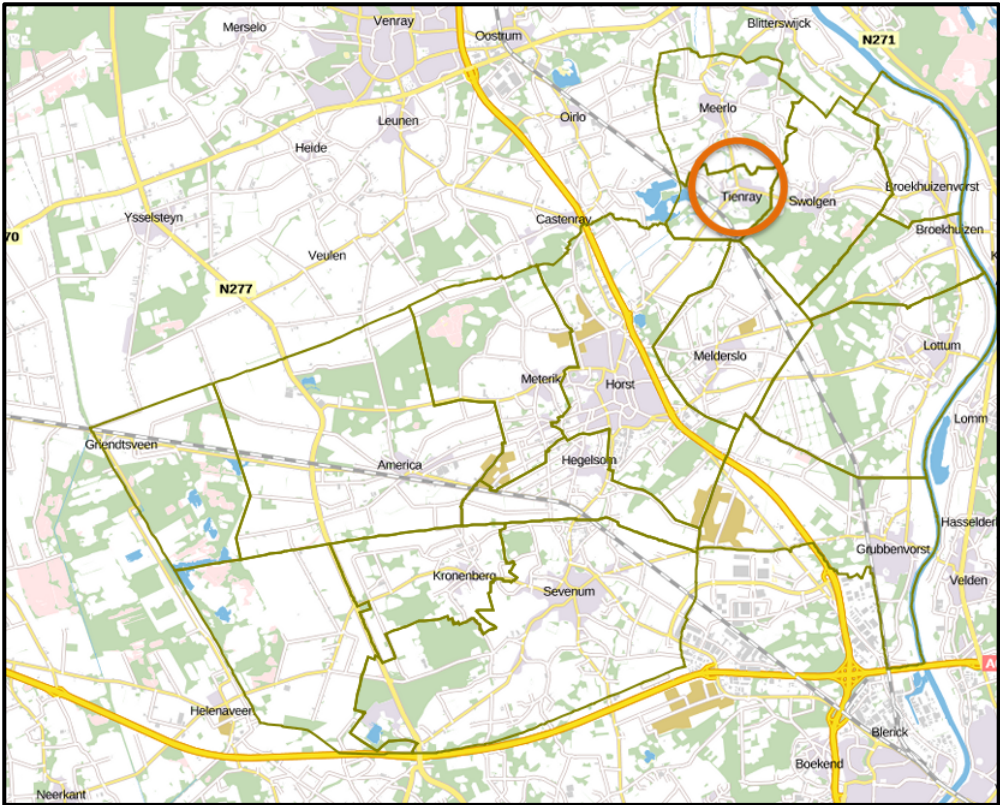
Bovenstaande risico's zijn indicatief. De inschattingkans van optreden van het risico wordt op laag, middel of hoog ingeschat. Daarmee wordt een risicobandbreedte afgegeven.

Rekenkundig: Als alle risico's zich voordoen, dan is het maximale risico € 1.813.819. Daarmee zou dan het verwachte resultaat (NCW) dalen van € 38.485 naar negatief € 1.775.334. Het risico is niet op te vangen binnen de interne projectbuffer, ook niet als de genomen POC-winst wordt teruggestort in het project. In dat geval kan er een beroep worden gedaan op de ARGE en/of de Reserve Peelbergen.

### Toekomstbeeld

Deze actualisatie toont dat dit project onzekerder is geworden. De landelijke regelgeving rondom stikstof en de problemen rond de energievoorzieningen maken dat de toekomst onduidelijk is. De normale projectrisico's zijn binnen het project op te vangen. Bij compleet stilvallen van de verkoop van kavels aan paardenhouderijen lukt dat niet. In dat geval moet een beroep worden gedaan op de reserves. De bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op een uitgifteplanning tot 2027.

Gebiedsontwikkeling Tienray





### Beschrijving plan

In 2014 is een visie opgesteld voor de kern Tienray. Die heeft aan de basis gelegen voor deze in 2017 vastgestelde grondexploitatie en omvat meerdere locaties, te weten:

- het bedrijventerrein dat ligt tussen Spoorstraat en Nehobolaan (aan weerszijden van de Boerenovenweg), inclusief de voormalige voetbalvelden
- de voormalige locatie van supermarkt Jan Linders
- de locatie van de basisschool
- de locatie van het parochiehuus en de jeugdsoos
- de Kloostertuin

Inmiddels is er een nieuwe school gebouwd nabij het MFA voor de leerlingen van Tienray en Swolgen. De oude schoollocatie is gesloopt en daar komen 11 koopwoningen. Arbeidsmigranten zijn gehuisvest aan de rand van het dorp, direct aangrenzend aan de gerealiseerde ontsluitingsweg over het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn inmiddels nog 2 bedrijven gehuisvest.



**Bovenaanzicht van het huidige bedrijventerrein (2019)**



**Bovenaanzicht van het huidige bedrijventerrein (2022)**

### Aanleiding herziening

- De financiële stand van zaken van dit plan in beeld brengen.
- De raad up-to-date brengen en houden omtrent de laatste ontwikkelingen in dit plan.

### Recente B&W besluiten

Besluit tot instemmen met contractovername door nieuwe ontwikkelaar.

Besluit tot vaststellen deel-bestemmingsplan Bernadettelaan (schoollocatie).

### Actualisatie plan

Het dorp is bezig met de uitwerking van het plan om een aantal maatschappelijke functies onder te brengen in het parochiehuus, om zodoende functies samenhang te creëren en te vernieuwen. Dat plan maakt geen onderdeel uit van deze grondexploitatie.

In 2021 is er een nieuwe overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar, nadat de vorige ontwikkelaar zijn positie had verkocht. In die overeenkomst zijn de locaties voor woningbouw in Tienray deels komen te vervallen en verschoven naar andere kernen in de gemeente. Dit in overeenstemming met de woonbehoefte van Tienray. Dat betekent dat voor de voormalige voetbalvelden een andere invulling wordt gezocht.

Voor het bedrijventerrein is voortgeborduurd op het plan zoals dat in 2019 is gemaakt. De invulling van het gebied ten oosten van de Boerenovenweg is nog niet definitief, mede door de recente planwijziging voor de voormalige voetbalvelden. Vanwege milieuzonering en de afstand tot de woonwijken gecombineerd met de marktvraag naar bedrijfskavels, is hier nog geen besluit over genomen.



Voor de overige beschikbare kavels zijn opties uitgegeven. Deze opties lopen tot eind 2022. De verkaveling biedt mogelijkheden om kleinere en wat grotere bedrijven te huisvesten. Er kan flexibel worden ingespeeld op de marktvraag.

#### Financieel beeld

De actualisatie van de grondexploitatie na dit eerste halfjaar geeft het volgende beeld:

- Het vervallen van woningen op de voormalige voetbalvelden leidt niet tot een aanpassing van de cijfers (was onderdeel overeenkomst en daarmee voor de gemeente geen inkomsten/uitgaven).
- De raming voor planschade (voor een deel-bestemmingsplan) is verlaagd met € 25.000 in verband met verstrijken van de wettelijke termijn.
- De boekwaarde van de oude school is verlaagd (normale afschrijving), ca. € 4.000.
- De kosten voor het woonrijpmaken van het bedrijventerrein zijn herzien. Veel is gereed en dat geeft een verlaging van ca. € 20.000.

#### **Samenvatting**

	<b>Mutatie op kosten</b>	<b>Mutatie op opbrengsten</b>
Vervallen deel planschade	€ 25.000	
Boekwaarde school lager	€ 4.000	
Kosten woonrijpmaken verlaagd	€ 16.000	
<b>Nog te realiseren kosten/opbrengsten -/- mutatie</b>	<b>€ 45.000</b>	<b>€ 0</b>
<b>Saldo van de mutaties</b>	<b>€ 45.000</b>	

**Negatief bedrag bij kosten is nadeel voor grondexploitatie; negatief bedrag bij opbrengsten is nadeel voor grondexploitatie**

Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Tienray			
Stand op 1 januari 2022		Stand op 30 juni 2022	
Kosten		Kosten	
Reeds gerealiseerd (excl. winst)	1.653.974	Reeds gerealiseerd (excl. winst)	1.715.008
Nog te realiseren	1.037.327	Nog te realiseren	927.212
<b>Totale kosten (excl. winst)</b>	<b>2.691.301</b>	<b>Totale kosten (excl. winst)</b>	<b>2.642.219</b>
ARGE winstneming	-	ARGE winstneming	-
POC winst vanaf 2017	10.285	POC winst vanaf 2017	10.285
<b>Totale kosten</b>	<b>2.701.586</b>	<b>Totale kosten</b>	<b>2.652.504</b>
Opbrengsten		Opbrengsten	
Reeds gerealiseerd	915.128	Reeds gerealiseerd	915.128
Nog te realiseren	1.827.529	Nog te realiseren	1.827.529
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>2.742.656</b>	<b>Totale opbrengsten</b>	<b>2.742.656</b>
<b>Boekwaarde</b>	<b>749.131</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>810.165</b>
Verwachte resultaat		Verwachte resultaat	
Contante Waarde		Contante Waarde	
per prijspeil 1-1-2022	37.928	per prijspeil 1-1-2022	83.254
per prijspeil 1-1-2023	38.307	per prijspeil 1-1-2023	84.086
Eindwaarde 31-12-2029	41.071	Eindwaarde 31-12-2029	90.152

Toelichting: Cijfers t/m 30-6-2022

### Risico's en kansen

De boekwaarde is licht gestegen ten opzichte van de rapportage bij de jaarrekening 2021.

De werkelijke kosten voor het woonrijpmaken kunnen bij uitvoering nog afwijken, afhankelijk van de omstandigheden ter plekke.

Indien de vraag naar bedrijfskavels toeneemt, kan – mits passend bij de ruimtelijke kaders – uitgeweken worden naar het gebied oostelijk van de ontsluitingsweg. Dat zal dan leiden tot extra kosten, maar brengt ook extra opbrengsten met zich mee.

In de grondexploitatieberekening zijn kosten opgenomen voor planschades en onvoorziene kosten, daarmee is het risico van optreden van deze kosten reeds afgedekt in de grondexploitatie.

Omschrijving	Afwijking (NCW)		Risico-profiel	Kans	Gewogen effect ncw per 1-1-2022	
	effect op resultaat	negatief / positief			negatief effect	positief effect
Kaveluitgifte bedrijventerrein stagneert	€ -1.450.000	negatief	L	25%	€ -362.500	-.-
Kosten WRM hoger	€ -24.500	negatief	M	50%	€ -12.250	-.-
Kosten WRM lager	€ 24.500	positief	M	50%	-.-	€ 12.250
...		-.-	M	50%	-.-	-.-
<b>Gewogen risicobandbreedte</b>					<b>-€ 374.750</b>	<b>€ 12.250</b>

NCW per 1-1-2022

Bovenstaande risico's zijn indicatief. De inschattingkans van optreden van het risico wordt op laag, middel of hoog ingeschat. Daarmee wordt een risicobandbreedte afgegeven.

Rekenkundig: Als alle risico's zich voordoen, dan is het maximale risico € 374.750. Daarmee zou dan het verwachte resultaat (NCW) dalen van € 83.254 naar negatief € 291.496. Het risico is niet op te vangen binnen de interne projectbuffer. In dat geval zal er een beroep worden gedaan op de ARGE.

### Toekomstbeeld

De risico's zijn beperkt en zijn terug te voeren naar marktrisico's: blijft de vraag naar bedrijfskavels bestaan. Op dit moment is er een schaarste aan bedrijfskavels, waardoor de verwachting is dat de interesse voor de extra kavels voorlopig aanwezig is/blijft. Daarnaast is momenteel actueel wat blijven de prijzen voor civiele werken doen: stabiliseert de markt of zijn ze nog aan fluctuatie onderhevig. Indien dat het geval is, kan het verwachte resultaat nog afwijken.

Dit kan de looptijd beïnvloeden. De prognose voor de looptijd van het project is tot 31-12-2029.



*Beeld vanuit Spoorstraat richting Boerenovenweg (2022)*



*Recent gerealiseerd achter de supermarkt*

## TUSSENTIJDSE WINSTNEMING

Grondexploitaties kenmerken zich door een startfase waarin vooral kosten worden gemaakt. Kosten voor grondverwerving, voor de onderzoeken die nodig zijn om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen/vaststellen, voor slopen en/of saneren van de aangekochte grond. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plangebied ontsloten door de aanleg van een bouwweg met de ondergrondse infrastructuur (nutsleidingen, riolering etc.). Kavels worden pas toegankelijk nadat de bouwweg gereed is. En pas op dat moment ontstaan de eerste opbrengsten.

Hierdoor kan de boekwaarde in de eerste jaren fors negatief oplopen (e.e.a. afhankelijk van de grootte van het plan), een boekwaarde die door grondverkoop weer richting nul moet gaan. Gedurende de hele looptijd spelen de van toepassing zijnde rentepercentages en indexcijfers ook een rol.

De gemeentelijke financiële administratie dient volgens de richtlijnen van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) te worden ingericht. Voor grondexploitaties zijn in de BBV specifieke richtlijnen en regels opgenomen, bijvoorbeeld hoe (tussentijds) winst moet worden genomen in grondexploitaties. Tot december 2017 waren de gemeenten redelijk vrij in de keuze van de methode van winstneming, mits de accountant dit helder en transparant kon beoordelen.

### Tussentijdse winstneming vanaf januari 2018

In december 2017 heeft de Commissie BBV besloten om één methode verplicht te stellen. Die methode is de *Percentage of Completion (POC)*. De POC-methode schrijft voor dat in grondexploitaties winst genomen moet worden op basis van voortgang van kosten en opbrengsten. Daarbij wordt een procentuele verhouding bepaald tussen de al gemaakte kosten ten opzichte van de totaal geraamde kosten. Hetzelfde gebeurt voor de opbrengsten. De percentages voor de kosten en opbrengsten worden met elkaar vermenigvuldigd en dat vervolgens weer vermenigvuldigd met het geraamde resultaat (netto contante waarde (NCW)). Het bedrag dat hieruit volgt, is het bedrag dat als tussentijdse winst moet worden genomen. Hierop kan eventueel nog een correctie plaatsvinden voor projectspecifieke risico's.

In formulevorm:

$$\text{Winstneming} = (\% \text{ kosten}) \times (\% \text{ opbrengsten}) \times (\text{€ Netto contant waarde}) \text{ -/-(€ projectspecifieke risico's)}$$

Toepassing van de POC methode kan leiden tot de volgende (theoretische) gevolgen:

Binnen een project worden vlak na de start, waarbij de boekwaarde nog negatief is, enkele kavels verkocht bv voor sociale woningbouw. Volgens de formule ontstaat er op dat moment een verplichte winstneming, terwijl de boekwaarde nog niet positief is, en zelfs nog een fors negatief bedrag kan zijn. Eenzelfde situatie kan ontstaan bij een groot project dat meerdere fases kent en waarbij pas in de laatste jaren de boekwaarde richting positief gaat. Het is dus mogelijk dat een project waarbij enkele jaren tussentijds winst wordt genomen, toch geconfronteerd wordt met geplande of onverwachte kosten, waarin genomen winst terug moet worden gestort om een positieve grondexploitatie te behouden.

Het voorzichtigheidsprincipe wordt in de POC methode ruimer geïnterpreteerd dan in de vorige methode voor tussentijdse winstneming. De POC methode leidt tot grotere risico's als er geen aanvullende maatregelen genomen worden om de via deze methode onttrokken winsten zeker te stellen tot er meer zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie van winsten.



## RESERVES

Voor de grondexploitaties zijn de volgende reserves van belang:

1. Algemene Reserve Grondexploitaties (ARGE) en POC reserve
2. Reserve Strategische Aan- en Verkopen (RSAV)

### 1. Algemene Reserve Grondexploitaties (ARGE) en POC reserve

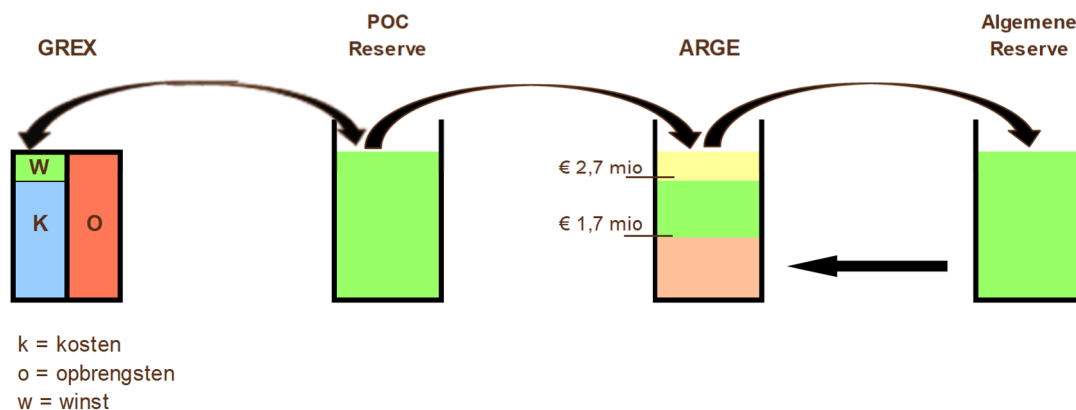
De ARGE is ingesteld als bufferfunctie voor grondexploitaties waarbij (tussentijdse) winsten zorgen voor toename van het saldo en verliezen leiden tot afname van het saldo. Daarmee wordt voorkomen dat de Algemene Reserve direct aangesproken zou moeten worden in geval van grote tegenvallers. De ARGE vormt daarmee een onderdeel van het gemeentelijk weerstandsvermogen.

In de richtlijnen van de BBV 2018 wordt er van uit gegaan dat de macro-economische risico's niet binnen de projecten mogen worden meegenomen als projectspecifiek risico. In geval die risico's zich voordoen, moet een beroep worden gedaan op het gemeentelijke weerstandvermogen, en in eerste instantie is dat de ARGE als het grondexploitaties betreft.

De hoogte van de ARGE per 1-1-2022 was € 2.700.000.

De hoogte van de POC reserve per 1-1-2022 was € 3.042.000.

#### Systematiek vanaf herzieningsrapportage 2018



Waar voorheen elke grondexploitatie een interne risicobuffer had (het verwachte resultaat), is door de POC methode de risicobuffer buiten de grondexploitatie geplaatst. Door een POC Reserve in te stellen, kan deze fungeren als externe risicobuffer waar de tussentijdse winsten 'bewaard' worden en bij schommelingen en/of tegenvallers ook weer terug kunnen vloeien in de grondexploitatie. Bij daadwerkelijke realisatie van de winst zal deze winst overgeheveld worden naar de ARGE, waarvoor weer de bandbreedte geldt zoals tot december 2017 was vastgelegd en in overeenstemming met de risico-analyse die daaraan ten grondslag lag. Bij overschrijden van de bovengrens van de ARGE vindt afstorting naar de Algemene Reserve plaats.

In de eindfase van een grondexploitatie kan meer solide onderbouwd worden hoeveel winst het project daadwerkelijk gerealiseerd heeft en neemt de onzekerheid over het eindsaldo af. Daartoe wordt de oude methode van winstnemen als beste benadering van de werkelijkheid gehanteerd. Als uit die methode volgt dat er daadwerkelijk (tussentijds) winst is gegenereerd, dan zal die winst naar de ARGE vloeien.

Een bewerklijker proces, maar wel een transparante gang van zaken die onbedoelde risico's uitsluit. De POC Reserve maakt geen onderdeel uit van het gemeentelijk weerstandsvermogen.

## **2. Reserve Strategische Aan- en Verkopen (RSAV)**

De RSAV is destijds ingesteld om als gemeente snel te kunnen handelen in geval van aankoop van strategische gronden of vastgoed. Dit is mogelijk omdat het college gemandateerd is om tot een bedrag van € 500.000 strategische aankopen te doen. Daarmee werd tijd bespaard omdat er al middelen voorhanden zijn om de strategische aankoop te kunnen doen.

Als gevolg van de doorgevoerde wijzigingen in de BBV kan de huidige systematiek van de RSAV niet gehandhaafd blijven. Tot de wijziging werden strategische aankopen gedaan via deze reserve en daardoor direct afgeboekt. Indien de grond tot ontwikkeling werd gebracht, vond inbreng tegen de aangekochte waarde plaats in de grondexploitatie. Dat wordt administratief gezien als herwaardering en dat is onder de nieuwe regels niet meer toegestaan. Als gevolg van deze wijziging worden deze strategische aankopen verantwoord op de balans tegen de aankoopwaarde.

Passend binnen de nieuwe BBV-regels is er gezocht naar een werkwijze die ook het oorspronkelijke doel van de RSAV dient, namelijk snel kunnen acteren in geval een strategische aankoop mogelijk is. Die werkwijze houdt het volgende in:

- Financiering van de aankoop, beslissing via een collegebesluit (dit was al gemandateerd aan het college).
- Vastgoed wordt geactiveerd op de balans, gronden worden tegen een reële waarde op de balans verantwoord, zonder afschrijving maar wel rentebijschrijving.
- Mandaat van het college blijft gehandhaafd. Strategische aankopen boven € 500.000 worden vooraf met het seniorenconvent besproken.

De RSAV blijft gehandhaafd voor de volgende zaken:

- Dekking van de eventueel benodigde afboeking van een onrendabel deel van een strategische aankoop, na inbreng in een project.
- Dekking van de afboeking van vastgoed bij sloop of bij verkoop tegen een lagere prijs.
- Dekking van de afboeking van (een deel van) de waarde van vastgoed of gronden indien de beoogde ontwikkeling niet doorgaat.

De hoogte van de RSAV per 1-1-2022 was € 1.086.000.

## TOT SLOT

### **Samenvatting**

Deze herzieningsrapportage is bedoeld om meer inzicht te geven in de veranderingen die in de projecten gedaan worden. Door projecten met enige regelmaat grondig te herzien, houden we de risico's beter in de hand. Daarnaast proberen we met beeldmateriaal en een meer beschrijvende rapportage de Raad nog meer te informeren en te betrekken dan in de projectenrapportage het geval is.

Afhankelijk van ontwikkelingen in en actualiteit van de projecten wordt bepaald welke projecten in de volgende herzieningsrapportage zullen worden besproken.