

MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES 2026

uitgangspunten

waardering en resultaten

begroting

bouwgronden in exploitatie



Inhoudsopgave

Inhoud

Meerjaren perspectief grondexploitaties 2026	1
Inleiding	1
Leeswijzer	1
Grondbeleid gemeente Berkelland	2
Uitkomsten grondexploitatie jaarrekening 2025	6
Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2025	7
Grondposities binnen de Materiële vaste activa	8
Facilitaire gebiedsontwikkelingen	9
Gebiedsonderneming Laarberg	9
Prognose Bouwgronden in exploitatie	10
Begrippenlijst	19

Versie: 7 mei 2026
Opgesteld door: R. Luttikholt, planeconoom



Meerjaren perspectief grondexploitaties 2026

Uitgangspunten voor de waardering en begroting van gemeentelijke bouwgronden in exploitatie

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties [MPG] 2026 van de gemeente Berkelland. Het doel van het MPG is om inzicht te geven in de uitvoering en voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties. Het richt zich daarbij met name op de waardering van de complexen, de begroting van uitgaven en opbrengsten, de financiële resultaten en de risico's die samenhangen met het exploiteren van de bouwgronden.

Er is een directe relatie tussen de begroting die is opgenomen in het MPG 2026 en de verantwoording van de complexen via de jaarrekening 2025. Dit komt door het stelsel van resultaatbepaling. De tussentijdse winstneming is afhankelijk van de realisatie van kosten en opbrengsten ten opzichte van de begroting. De jaarlijkse actualisering van de begrotingen heeft daardoor ook effect op de waardering van de complexen. Andersom geldt ook dat de boekwaarde per 31 december doorwerkt in de toekomstige resultaatprognose, onder meer als gevolg van rentetoerekening. Gelet op deze onderlinge verwevenheid worden voor de verantwoording in de jaarrekening 2025 en het MPG 2026 dezelfde uitgangspunten en parameters gebruikt. Op die manier wordt bereikt dat beide financiële verantwoordingen per 1 januari 2026 naadloos op elkaar aansluiten.

Het MPG vormt voor de grondexploitatie een aanvullend document binnen de reguliere planning en control-cyclus. Via de paragraaf Grondbeleid in de begroting en in de jaarrekening blijven we zoals gebruikelijk de kaders stellen en leggen we verantwoording af over de uitkomsten van het beleid in het afgelopen jaar.

Met het vaststellen van het MPG leggen we de uitgangspunten voor de begroting van de lopende gemeentelijke grondexploitaties met ingang van 2026 expliciet vast. Het vormt daarmee ook de onderbouwing voor de waardering per 31 december 2025 zoals opgenomen in de jaarrekening 2025.

Leeswijzer

Het MPG 2026 vormt de verbindende schakel tussen de verantwoording over 2025 en het perspectief voor de resterende looptijd van de complexen. En geeft antwoord op de vragen “Wat mag het kosten” en “Wat levert het op”.

Het MPG 2026 gaat in op de voornaamste onderdelen die horen bij gemeentelijke grondexploitaties. Allereerst benoemen we in vogelvlucht de relevante aspecten die ten grondslag liggen aan het gevoerde beleid.

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

We geven daarna een samenvatting van de uitkomsten voor de (concept) jaarrekening 2025. Daarbij is een overzicht opgenomen van het verloop van de boekwaarde en het resultaat van de voorraad Bouwgronden in exploitatie [BIE]. Ook geven we een specificatie van de gronden die nog niet actief in exploitatie zijn genomen en daarom verantwoord worden onder de post Materiële vaste activa.

Het MPG vervolgt met overzichten van het geheel aan grondexploitaties en alle individuele complexen BIE. Deze overzichten bevatten een korte beschrijving van de ontwikkeling, de financiële begroting en een grafisch overzicht van de verwachte kasstromen.

Tot slot is een begrippenlijst opgenomen waarbij de gehanteerde definities zijn toegelicht.

Bedragen

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

De bedragen in de financiële overzichten zijn voor de leesbaarheid zoveel mogelijk in absolute vorm weergegeven, dus zonder min-teken. Uit de omschrijving van de posten blijkt of het gaat om investeringen / opbrengsten of verliezen / winsten. Als sprake is van een verlies, dan is het bedrag bovendien in **rood** weergegeven.

Grondbeleid gemeente Berkelland

Grondbeleid is geen doel op zich. Het te voeren grondbeleid moet bijdragen aan de doelstellingen op andere beleidsterreinen, zoals met name beschreven in de programma's Passend wonen, Werken en leren en Onze aantrekkelijke leefomgeving. Om de doelen te halen kan de gemeente zelf gronden aankopen, deze bouw- en woonrijp maken en kavels voor woningbouw of bedrijven verkopen. We spreken dan over actief grondbeleid.

Naast het actief zelf ontwikkelen van gronden faciliteert de gemeente ook initiatieven en plannen van particuliere ontwikkelaars. Daarbij houdt de gemeente de regie op de inrichting van de openbare ruimte via af te sluiten anterieure overeenkomsten, waarbij ook het kostenverhaal kan worden geborgd.

Actief grondbeleid sluit aan op de ambitie om proactief te sturen

Op 24 juni 2025 heeft de gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2025 vastgesteld. In de Nota grondbeleid is het volgende uitgangspunt verwoord:

‘Gemeente Berkelland kiest voor een nuchter grondbeleid: de optimale rol bij een gebiedsontwikkeling baseren we op een gegronde analyse van de betreffende locatie, de potentiële bijdrage aan programmadoelen in de Omgevingsvisie, de behoefte aan regievoering en de economische uitvoerbaarheid. Actief waar het kan of nodig is, faciliterend waar de markt zelf initiatief neemt en samenwerkend waar partijen elkaar kunnen versterken.’

Bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid heeft de gemeenteraad ook een motie aangenomen. Daarbij wordt het college van burgemeester en wethouders verzocht om de ambitie van de raad voor proactieve sturing te betrekken bij de afwegingen over de gemeentelijke rol per gebiedsontwikkeling, en daarbij in voorkomende gevallen actief grondbeleid te hanteren waar dit bijdraagt aan urgente maatschappelijke opgaven. Daarbij is onder meer aandacht gevraagd voor het (versneld) realiseren van woningbouw en het ontwikkelen van bedrijfsterreinen, duurzame gebiedsontwikkeling en het versterken van het landelijk karakter.

Bij gebiedsontwikkelingen waar regie wenselijk is toetsen we in een vroeg stadium of de inzet van actieve instrumenten zoals verwerving of voorkeursrecht passend en haalbaar is. De raad heeft ook een krediet beschikbaar gesteld om daadkrachtig te kunnen acteren als zich een kans tot verwerving van strategische gronden voordoet.

Relevante kaders voor de grondexploitatie

Voor het exploiteren van gronden moeten vaak ruimtelijke procedures worden doorlopen om de gewenste planologische functie vast te stellen. De Omgevingswet en daarmee samenhangende regelgeving vormen daarbij de kaders. Voor de grondexploitatie zijn de regels over onteigening, voorkeursrecht en kostenverhaal opgenomen in de Aanvullingswet grondeigendom, die ook in de Omgevingswet is opgenomen.

De gemeentelijke doelstellingen voor de inrichting van het gebied zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Berkelland.

De Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de Regionale Woondeal vormen het uitgangspunt voor het ontwikkelperspectief van nieuwbouwlocaties in onze gemeente. De kaders voor woningbouw zijn ook opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 dat in februari 2026 is vastgesteld.

Voor uitbreidingskansen van bedrijventerreinen fungeert het Regionale Programma Werklocaties als toetsingskader.

Voor de financiële verantwoording gelden de voorschriften van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording [BBV]. De commissie heeft met het oog op de Omgevingswet in december 2023 de herijkte *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)* uitgebracht.

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

Uitgangspunten grondexploitatie

Voor waardering en resultaatbepaling

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

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

Gronduitgifteprijsen

Voor nieuwe complexen geldt dat de gemeenteraad hiervoor bij aanvang de exploitatiebegroting vast stelt en daarmee ook het prijsniveau voor uitgifte. Het prijsbeleid richt zich op marktconforme uitgifteprijsen voor gemeentelijke bouw kavels. Via de comparatieve methode worden de prijzen periodiek vergeleken met ontwikkelingen in omliggende gemeenten. Bij verkoop aan een ontwikkelende derde partij vindt een onafhankelijke taxatie plaats. We onderzoeken momenteel aan de hand van een marktverkenning of een prijsaanpassing per 1 juli 2026 wenselijk is. Daarbij wordt rekening gehouden met type kavel en betaalbaarheid. In algemene zin geldt dat de grondwaarde door gestegen bouwkosten in combinatie met eisen aan een betaalbaar woningbouwprogramma enigszins onder druk staat.

Er zijn momenteel nog slechts in enkele plannen kavels beschikbaar. Voor de 1^e fase van het plan Elbrink Leenkamer in Borculo (7 kavels) hanteren we kavelrijzen van € 265 per m2 voor twee-onder-een kapwoningen en € 290 per m2 voor vrijstaande woningen. Voor de bedrijfsterreinen Everskamp in Ruurlo en Kieft in Eibergen hanteren we uitgifteprijsen per m2 van € 90 voor reguliere bouw kavels en € 110 voor zichtlocaties. Alle prijzen zijn ‘kosten koper’ en exclusief 21% verschuldigde omzetbelasting.

Rente toerekening

Bij grondexploitaties investeren we in aankoop, planontwikkeling en bouwrijp maken. Daarna volgt doorgaans een periode van uitgifte van bouw kavels waarna tot slot het exploitatiegebied woonrijp wordt opgeleverd. De gemeente financiert de ontwikkeling zelf uit haar algemene middelen. Aan de boekwaarde van de BIE wordt daarom jaarlijks rente toegerekend. De commissie BBV heeft bepaald op welke wijze het tarief daarvoor moet worden berekend.

Tot en met het jaar 2024 gold daarbij een specifieke berekening voor de gemeentelijke grondexploitaties die leidde tot een rentetarief van 1,00%. Met ingang van 2025 heeft de commissie BBV bepaald dat de rente die aan grondexploitaties moet worden toegerekend gelijk is aan de reguliere gemeentelijke omslagrente die ook gebruikt wordt om de kapitaallasten van investeringen onder de post Materiële vaste activa te bepalen.

Voor 2025 leidt dit tot een rentetarief van 0,00%. Met ingang van de begroting 2026 houden we rekening met een rentetarief van 0,25%, zoals ook in de vastgestelde Programmabegroting 2026 is opgenomen.

Daarbij merken we op dat de lage rente het gevolg is van de huidige financieringsstructuur en leningenportefeuille. Er is geen rekening gehouden met het berekenen van rente over het Eigen Vermogen van de gemeente.

De rente over de Bouwgronden in exploitatie en de (strategische) gronden onder de Materiële vaste activa wordt jaarlijks berekend over de boekwaarde per 1 januari.

Per complex wordt het verwachte eindresultaat bepaald, rekening houdend met de boekwaarde, de begrote investeringen en opbrengsten, prijsstijgingen tijdens de looptijd en jaarlijkse rentetoerekening. Als het eindresultaat negatief is wordt hiervoor een verliesvoorziening gevormd. Daarbij wordt het verwachte toekomstige verlies in lijn met de BBV voorschriften berekend met een discontovoet van 2%.

Indexatie investeringen en opbrengsten

Jaarlijks actualiseren we de begrotingen voor investeringen en opbrengsten. Als prijspeil voor het MPG 2026 hanteren we 1 januari 2026. We maken een inschatting van jaren waarin de verschillende werkzaamheden uitgevoerd zullen worden en op welk moment we de juridische levering van de kavels verwachten. In het MPG houden we rekening met de gevolgen van prijswijzigingen.

Kostenstijging

De investeringen in grondexploitaties bestaan globaal uit aankopen, civiele werkzaamheden (sloop, bouw- en woonrijp maken) en plankosten (voorbereiding, toezicht, advies en onderzoek). In de huidige projecten verwachten we geen aankopen meer. Voor de kostenstijging kijken we daarom vooral naar de indexcijfers voor Grond-, weg- en waterbouw [GWW]. Volgens het CBS bedroeg de gemiddelde prijsstijging GWW over het jaar 2025 circa 1%. Na enkele jaren van sterke prijsstijgingen lijken de materiaalkosten enigszins te stabiliseren. De kosten van arbeid stijgen als gevolg van looncompensatie en krapte op de arbeidsmarkt echter nog door. Het bureau Metafoor schetst in haar Outlook Grondexploitaties 2026 van december 2025 het volgende beeld:

GRONDEXPLOITATIE KOSTEN		2026		2027-2028		2029 e.v.
		min	max	min	max	
€	GWW-kosten	2,5%	4,5%	2%	4%	2%
	Plankosten	3,5%	5,5%	2%	4%	2%

In het MPG 2026 rekenen we over de toekomstige investeringen voor GWW en plankosten met 4,5% kostenstijging over 2026, 3,5% over 2027 en 3,0% over 2028. Voor het jaar 2029 hanteren we een indexatie van 2% (streefcijfer jaarlijkse inflatie). In de risico-analyse (zie verderop) becijferen we het marktrisico dat de prijsstijging nog hoger uitvalt.

Opbrengstenstijging

We houden in het MPG 2026 net als vorig jaar voorzichtigheidshalve geen rekening met een stijging van de gronduitgifteprijsen (indexatie 0%).

Tussentijdse winstneming volgens de POC methodiek

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

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

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

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

Verwerken verliezen eerdere jaren

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

Cirkelredenering rente en winst

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

Marktrisico's

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

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

Effecten voor bepaling marktrisico	Scenario	
	tegenvallend	kritiek
Bouwgronden in exploitatie		
Kostenstijging	10%	20%
Daling opbrengsten	5%	10%
Vertraging looptijd in jaren	3	7
Kans op gezamenlijk optreden effecten	50%	33%

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

De parameters zijn niet gewijzigd ten opzichte van de voorgaande begroting.

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

Uitkomsten grondexploitatie jaarrekening 2025

CONCEPT

In de Paragraaf Grondbeleid van de (concept) jaarrekening 2025 is een uitgebreide verantwoording opgenomen over de waardering en de resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties. In het kader van deze MPG volstaan we daarom met een korte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten.

Resultaat Bouwgronden in exploitatie in 2025

Het positieve resultaat over het jaar 2025 voor de Bouwgronden in exploitatie bedraagt volgens de concept jaarrekening € 782.664. Dit resultaat is als volgt samengesteld:

Tussentijdse winst op grond van POC methodiek	€ 805.664
Af: hogere verliesvoorziening Everskamp Ruurlo	- 23.000
Totaal winst Bouwgronden in exploitatie 2025	€ 782.664

De winst is met name gerealiseerd in de complexen Elbrink Leenkamer (€ 522.000) en Elbrink Heure (€ 105.422) in Borculo, Zwilbroekseweg Eibergen (€ 51.636) en Vonderman Noordijk (€ 52.425).

Door actualisatie van de civiele uitgaven voor woonrijp maken en tegenvallende verkoopopbrengsten binnen het bedrijfsterrein Everskamp in Ruurlo valt het al verwachte toekomstige verlies € 23.000 hoger uit. Voor het verlies is een voorziening gevormd (eind 2025 € 275.000). Voor de overige complexen verwachten we geen verliezen.

Boekwaarde Bouwgronden in exploitatie

De boekwaarde van de gronden bedraagt per 31 december 2025 € 1.381.000 na winstbestemming. Eind 2024 bedroeg de boekwaarde nog € 1.906.000.

De daling is voor € 1.480.000 het gevolg van opbrengsten uit kavelverkoop. Daartegenover staat een beperkt bedrag van € 150.000 aan investeringen, zodat de boekwaarde per saldo met € 1.330.000 is verminderd. De verantwoording van de (tussentijdse) winst van € 805.000 resulteert uiteindelijk in een afname van de boekwaarde van afgerond € 525.000.

Voorzieningen voor verliezen

Voor verwachte toekomstige verliezen vormt de gemeente per complex een voorziening tegen de contante waarde (het eindresultaat gecorrigeerd met een discontovoet van 2%). Per eind 2025 wordt alleen voor het complex bedrijfsterrein Everskamp Ruurlo een verlies van € 275.000 verwacht.

Voorstel resultaatbestemming 2025

De winst op de Bouwgronden in exploitatie [BIE] over 2025 bedraagt € 782.664. De toegerekende vennootschapsbelasting over de fiscale winst bedraagt € 100.000, zodat netto € 682.664 winst resulteert. Op de post (strategische) gronden binnen de Materiële vaste activa is een verlies verantwoord van € 83.146. Van dit verlies is € 62.148 gedekt door een bijdrage vanuit de reserve wegens de WBI gelden. Per saldo bedraagt het positieve resultaat op onze grondposities € 661.666. Over het jaar 2025 was in de begroting al rekening gehouden met een positief resultaat van € 400.000. Het verschil ad € 261.666 kan worden toegevoegd aan de Algemene reserve Grondexploitatie. Per 31 december 2025 is de omvang van deze reserve dan € 1.889.615.

Deze reserve dient voor het opvangen van risico's binnen de grondexploitaties onder de balanspost Bouwgronden in exploitatie. Per eind 2025 schatten we in dat de totale omvang van de projectspecifieke risico's en de algemene marktrisico's in de bandbreedte van € 447.000 tot € 645.000 ligt. Hierbij hebben we ook rekening gehouden met de risico's die samenhangen met de (strategische) grondposities die al wel in bezit zijn maar die nog niet in exploitatie zijn genomen. Het weerstandsvermogen – de verhouding tussen de reserve en risico's - kwalificeren we daarmee als uitstekend.

In de Nota Reserves en voorzieningen 2023 is opgenomen dat een ratio van 2,0 als plafond geldt voor de reserve grondexploitatie. Per eind 2025 is het plafond € 1.300.000 (2 maal het totale risico ofwel 2x € 645.000). In het kader van de resultaatbestemming over 2025 zal daarom voorgesteld worden om de Algemene Reserve Grondexploitatie met € 589.000 te verlagen (van € 1.889.615 tot € 1.300.000).

Op de volgende pagina is een totaaloverzicht van de complexen over het boekjaar 2025 weergegeven.

Verloop boekwaarde complexen Bouwgronden in exploitatie in 2025

Het overzicht hieronder geeft per complex het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2025 weer. Ook is de uitkomst van de tussentijdse resultaatneming op basis van de voorgeschreven Percentage of Completion [POC] methode weergegeven. De cijfers sluiten naadloos aan op de verantwoording van de complexen zoals opgenomen in de concept jaarrekening 2025 die eveneens in juni 2026 door de gemeenteraad wordt behandeld.

Bouwgrond in exploitatie	Boekwaarde 1 jan 2025	Uitgave	Opbrengst	Boekwaarde 31 dec 2025 vóór bestemming	POC in %	Resultaatbepaling boekjaar 2025						Boekwaarde 31 dec 2025 na bestemming
	a	b	c	d = a+b-c	e	f totaal na aftrek risico	g = e * f winst obv POC	h winst vorige jaren	i resultaat voor mut vzg	j mutatie voorziening	k = i+j resultaat totaal	l = d-i
<i>Bedrijventerreinen</i>												
Kieft 4 Eibergen	1.646.450	53.913	279.360	1.421.003	67%	1.214.501	819.000	782.000	37.000	-	37.000	1.458.003
Everskamp Ruurlo	513.881	15.745	340.854	188.773	70%	- 286.228	-	11.000	-	- 23.000	- 23.000	188.773
<i>Woongebieden</i>												
Zwilbroekseweg Eibergen	- 73.477	21.840	-	- 51.636	100%	158.636	158.636	107.000	51.636	-	51.636	-
Op de Bleek Eibergen	- 11.311	-	-	- 11.311	99%	468.672	464.000	465.000	-	-	-	- 11.311
Vonderman Noordijk	- 52.924	499	-	- 52.425	100%	197.425	197.425	145.000	52.425	-	52.425	-
Olland Noord Rietmolen	- 20.161	-	-	- 20.161	100%	727.161	727.161	707.000	20.161	-	20.161	-
De Mölle Haarlo	- 45.787	-	-	- 45.787	61%	- 3.881	-	-	-	-	-	- 45.787
De Heuver Gelselaar	- 46.636	-	-	- 46.636	94%	141.019	133.000	128.000	5.000	-	5.000	- 41.636
Leusinkbrink Ruurlo	- 16.794	1.009	9.250	- 25.035	100%	814.122	810.000	798.000	12.000	-	12.000	- 13.035
Elbrink De Heure Borculo	- 144.132	38.690	-	- 105.442	100%	324.442	324.442	219.000	105.442	-	105.442	-
Elbrink Leenkamer Borculo	156.846	18.971	851.424	- 675.606	31%	1.668.174	522.000	-	522.000	-	522.000	- 153.606
Bouwgronden in exploitatie	1.905.957	150.668	1.480.888	575.736		5.424.043	4.155.664	3.362.000	805.664	- 23.000	782.664	1.381.401
<i>Per programma</i>												
Bedrijventerreinen en overig	2.160.331	69.658	620.214	1.609.776		928.273	819.000	793.000	37.000	- 23.000	14.000	1.646.776
Woongebieden	- 254.375	81.009	860.674	- 1.034.040		4.495.770	3.336.664	2.569.000	768.664	-	768.664	- 265.376

Grondposities binnen de Materiële vaste activa

De gemeente Berkelland heeft in het verleden grondposities verworven waarvoor (nog) geen concreet plan bestaat. De BBV voorschriften stellen dat deze gronden verantwoord moeten worden onder de post Materiële vaste activa. Vaak is een planologische procedure noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Bij het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit [BOPA] zal een exploitatiebegroting door de raad moeten worden vastgesteld. Vanaf dat moment is het complex voor de grondexploitatie geopend en kwalificeren de gronden als Bouwgrond in exploitatie onder de balanspost Voorraden.

Hiernaast is een overzicht opgenomen van de locaties waarvoor op dit moment (nog) geen reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling bestaat of waarvoor nog een grondexploitatiebegroting moet worden vastgesteld.

We hebben per eind 2019 in lijn met het BBV een marktwaardetoets laten uitvoeren. Daarbij is de marktwaarde in de huidige planologische bestemming vergeleken met de balanswaarde. Totaal bedraagt de oppervlakte van de grondposities circa 30 hectare. Per m2 is de gemiddelde waardering € 11,00.

De jaarlijkse kosten die samenhangen met deze gronden bestaan voornamelijk uit belastingen en rentetoerekening. Over 2025 bedroeg de rente over de boekwaarde van de materiële vaste activa 0%. De kosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht en leiden dus niet tot een verhoging van de balanswaarden.

Ontwikkelingen in 2026

Voor Leusinkbrink Zuid in Ruurlo is een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld bij de Raad van State. Desondanks zijn we in 2025 gestart met het opstellen van het bestek voor het bouw- en woonrijp maken. We verwachten medio 2026 de begroting ter vaststelling aan te bieden.

Ook voor de locaties Lichtenhorst Borculo (appartementen), Groenloseweg Eibergen (COA locatie), Simmelink Eibergen (voormalige school), Schoolstraat Gelselaar (3 woningen), Leusinkbrink Noord Ruurlo en Hoflaan Borculo (modulaire woningen) zijn bouwplannen in voorbereiding.

Gronden materiële vaste activa

Balanswaarde

per 31-12-25

Lichtenhorst Borculo	47.968
Hoflaan e.o. Borculo	114.000
Elbrink III Borculo	16.000
Kieft II Berenpas Eibergen	80.470
Groenloseweg t.o.Vrijersm. Eibergen	295.926
Schoolstraat Gelselaar	702
Kronenkamp Neede	11.918
Willibrordusschool Ruurlo	45.537
Marijkestraat Neede	12.000
Leusinkbrink Zuid	1.594.455
Leusinkbrink Noord	578.738
Leusinkbrink westzijde Brinklaan	200.901
Simmelink Eibergen	-

Totaal MVA voorraad strategische gronden	2.998.614
---	------------------

Olland zuid Rietmolen	47.241
Reefhorst Neede	52.416
Ruilgronden Lintveldseweg Eibergen	134.001
Volkstuin en ijsbaan Ruurlo	80.000

Totaal MVA voorraad overige gronden	313.658
--	----------------

Erfpachtsgronden	34.810
-------------------------	---------------

Totaal generaal	3.347.082
------------------------	------------------

Facilitaire gebiedsontwikkelingen

Volledigheidshalve merken wij nog op dat particuliere gebiedsontwikkelingen hierboven buiten beschouwing zijn gebleven. De gemeente faciliteert de nieuwe ontwikkeling dan door de ruimtelijke procedures te voeren. Naast de plankosten moet de gemeente in sommige gevallen ook investeringen doen in de openbare ruimte. Voor zover de plankosten en investeringen toerekenbaar zijn aan de beoogde gebiedsontwikkeling, zullen deze in de vorm van een exploitatiebijdrage op de grondeigenaar worden verhaald. De afspraken over kostenverhaal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Een *anterieure* overeenkomst wordt gesloten *voordat* de wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld of de vergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit [BOPA] wordt verleend.

Bij deze vorm van gebiedsontwikkeling exploiteert de gemeente doorgaans zelf geen eigen grondposities door het uitgeven van kavels. Wel kan het voorkomen dat de gemeente grond inbrengt of uitruilt om een betere inrichting van het plan mogelijk te maken. Ook daarover zullen dan in de anterieure overeenkomst marktconforme afspraken worden gemaakt.

In lijn met de notitie van de commissie BBV kwalificeren deze particuliere plannen niet als gemeentelijke grondexploitaties en worden daarom niet verantwoord via de balanspost voorraden, onderhanden werk. Om deze reden vallen deze plannen niet onder de reikwijdte van het MPG.

Wel vermelden we hier het bedrijventerrein de Russchemors in Neede. Hiervoor ontvangt de gemeente bij iedere grondverkoop door de ontwikkelaar een geïndexeerde exploitatiebijdrage per m². De nog te verwachten bijdrage (per eind 2025 ruim € 65.000) verantwoorden we onder de balanspost Vorderingen. Omdat deze vordering pas opeisbaar is bij daadwerkelijke levering van de bedrijfskavel aan de eindgebruiker, staat tegenover deze vordering een voorziening. Deze valt naar rato van de gerealiseerde verkopen vrij ten gunste van het betreffende boekjaar.

Gebiedsonderneming Laarberg

De gemeente Berkelland ontwikkelt samen met de gemeente Oost Gelre het regionale bedrijventerrein Laarberg bij Groenlo. Voor deze ontwikkeling zijn in 2010 een tweetal zelfstandige vennootschappen opgericht. De commanditaire vennootschap Gebiedsonderneming Laarberg CV voert de grondexploitatie uit. Beide gemeenten nemen hierin voor 48% deel. De overige 4% is in handen van de besloten vennootschap Gebiedsonderneming Laarberg BV. Deze vennootschap voert als bestuurder het beheer en de directietaken uit. De aandelen van de BV zijn in handen van beide gemeenten (ieder voor 50%).

Een externe raad van commissarissen adviseert aan en houdt toezicht op de bedrijfsvoering door de directie. De gemeente Oost Gelre fungeert als grondgebiedgemeente en voert de benodigde ruimtelijke procedures. De rol van beide gemeenten binnen de governance-structuur is beperkt tot aandeelhouder. De gemeenten staan daarnaast beide garant richting de financier van de onderneming voor maximaal € 12,5 miljoen elk.

Via de periodieke vergaderingen van de aandeelhouders van de BV en vennoten van de CV kunnen de gemeenten invloed uitoefenen. De gemeenten besluiten onder meer over statutenwijzigingen, directiebenoeming, exploitatiebegroting en verantwoording via de jaarrekening. De opzet van de governance-structuur stelt de onderneming en de gemeenten in staat daadkrachtig en flexibel te opereren.

In de gemeentelijke begroting en jaarrekening wordt de Gebiedsonderneming Laarberg verantwoord via de Paragraaf Verbonden partijen. De financiële verantwoording (jaarstukken en begroting) van de onderneming wordt jaarlijks vertrouwelijk via de griffie ter beschikking gesteld aan de gemeenteraad. Ook organiseert de onderneming periodiek een bijeenkomst om de raadsleden te informeren over actuele ontwikkelingen binnen het regionale bedrijventerrein. De onderneming brengt met enige regelmaat ook een nieuwsbrief uit. We verwijzen voor meer informatie graag naar <https://www.laarberg.nl>.

Prognose Bouwgronden in exploitatie

Dit hoofdstuk geeft op totaalniveau en op complexniveau de actuele prognose weer van de Bouwgronden in exploitatie.

Aan de linkerzijde zijn per complex telkens de volgende onderwerpen opgenomen:

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

Aan de rechterzijde is het financiële meerjaren perspectief opgenomen. Het vertrekpunt voor het perspectief met ingang van 2026 is de boekwaarde van het complex per 1 januari 2026. Daarin is de bestemming van het resultaat over het jaar 2025, vooruitlopend op het vaststellen van de jaarrekening 2025, al verwerkt.

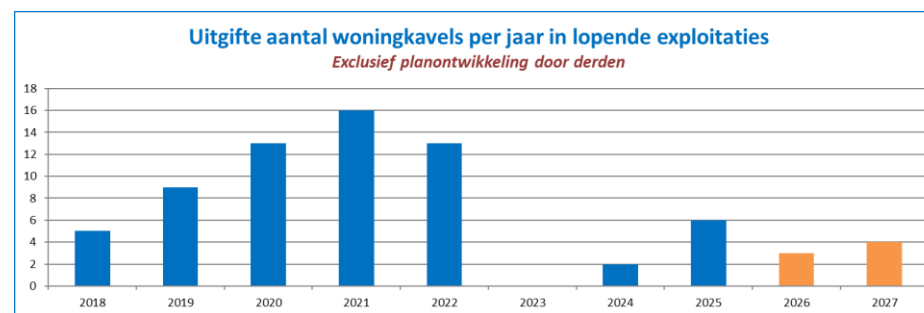
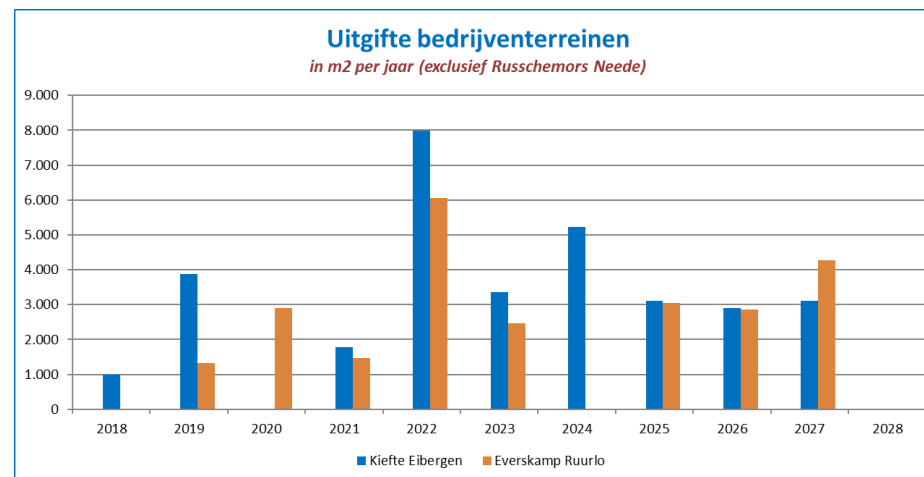
De financiële begroting is ingedeeld naar type investering en opbrengst. Aangegeven is welke wijzigingen in de geactualiseerde begroting zijn verwerkt ten opzichte van de voorgaande begroting (die onderdeel was van de waardering bij de jaarrekening 2024). Het verschil tussen de actuele begroting per 1 januari 2026 en de boekwaarde is als budget beschikbaar voor de resterende looptijd.

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

Middels het MPG 2026 stelt de gemeenteraad voor de Bouwgronden in exploitatie de geactualiseerde begroting vast. Dit MPG draagt daarmee bij aan een zorgvuldige uitvoering van het budgetrecht van de raad.

Prognoses van de uitgifte per programma

Per complex is op de volgende bladzijden de financiële begroting van de opbrengsten opgenomen. Om ook een indruk te geven van de totaal verwachte uitgifte van bouwgrond in m² voor de bedrijventerreinen en het aantal woningbouwkavels zijn de volgende grafieken opgenomen:



BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE TOTAAL GENERAAL

Beschrijving

Hiernaast is het totaaloverzicht opgenomen van de Bouwgronden die op 1 januari 2026 in exploitatie zijn. De begrotingen kennen een maximale looptijd van 10 jaar.

Toelichting financieel

De totale boekwaarde van de complexen bedraagt per 1 januari 2026 € 1,379 miljoen. Aan investeringen is nog € 1,264 miljoen geraamd. Gedurende de resterende looptijd van de exploitaties verwachten we € 4,036 miljoen opbrengsten. In de begrotingen is rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie en rentelasten voor een bedrag van afgerond € 77.500. Per saldo resulteert dit in een positieve kasstroom van € 2,694 miljoen. Het verwachte resultaat op de complexen bedraagt dan € 1,313 miljoen.

We merken op dat in de jaarrekening 2025 een verwachte winst van € 1,316 miljoen is genoemd. Het kleine verschil betreft de theoretisch bepaalde rentelast die de komende jaren over de tussentijdse winstnemingen zal worden berekend, zoals op pagina 4 vermeld.

Risico's

De becijferde risico's op basis van de parameters laten zich als volgt samenvatten:

Type risico per scenario	tegenvallend	kritiek
kostenstijging	110.000	226.000
daling opbrengsten	202.000	404.000
vertraging looptijd	11.000	26.000
marktrisico bij 50% resp 33%	166.000	215.000
projectrisico	60.000	60.000
benodigde weerstandscapaciteit	226.000	275.000

Programma

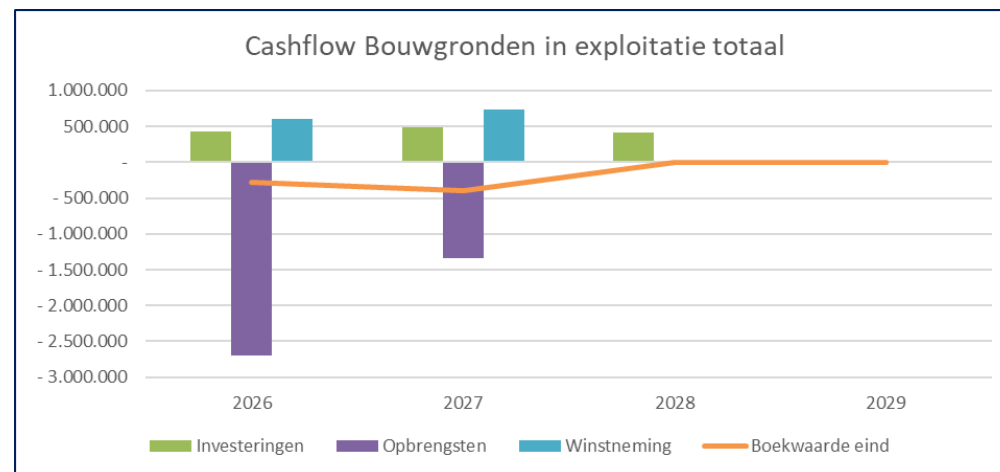
Bedrijfskavels: 13.159 m2 in de komende 2 jaar

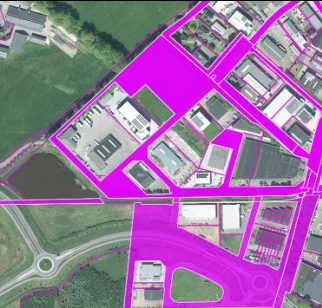
Woningkavels: 7 kavels (exclusief uitgifte door derde in complex Leusinkbrink)

Begrotingswijzigingen

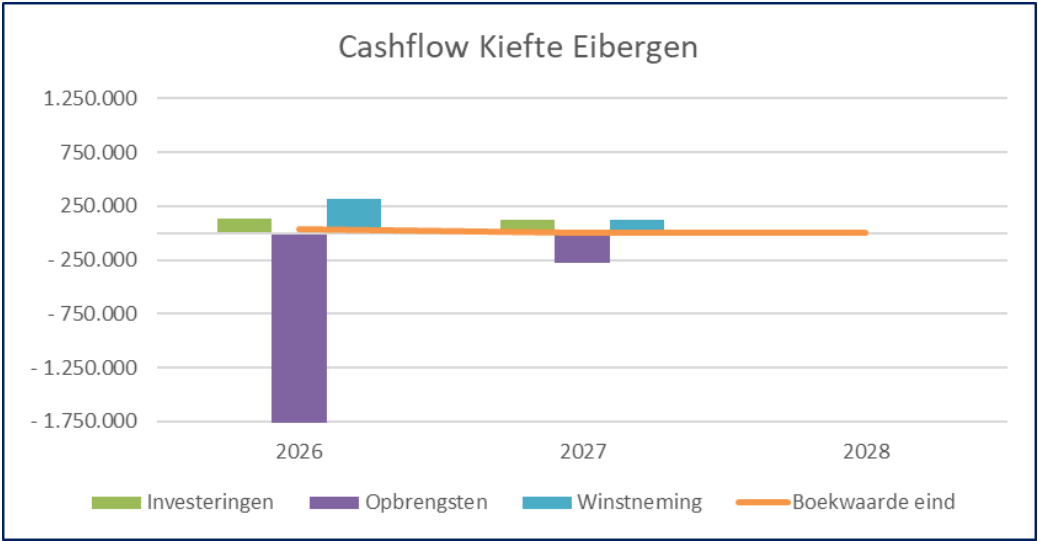
De vast te stellen begrotingswijzigingen zijn het gevolg van de jaarlijkse actualisering van de ramingen voor de investeringen en opbrengsten uit kavelverkoop. Indirect wijzigen door een aangepaste planning ook de ramingen voor inflatie en rente. Er is geen sprake van inhoudelijke aanpassingen op het vastgestelde planologische programma. Op totaalniveau bedraagt de bijstelling van de begroting € 40.000, ofwel 1,0% van de voorgaande begroting. Waar nodig zullen wij verderop per plan een nadere toelichting geven.

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
TOTAAL GENERAAL	1 jan 2026	1 jan 2025	wijziging	1 jan 2026	miv 2026
Aankoop	6.318.553	6.318.553	-	6.318.553	-
Civiel	4.011.055	5.022.925	71.917	5.094.842	1.083.787
Plankosten	6.990.966	7.196.768	- 25.342	7.171.426	180.460
Afwaarderingen	- 2.492.757	- 2.492.757	-	- 2.492.757	-
Investering	14.827.817	16.045.489	46.576	16.092.064	1.264.247
Verkoop	15.780.758	18.148.126	34.245	18.182.371	2.401.613
Overige opbrengsten	4.425.657	6.056.287	3.669	6.059.956	1.634.300
Opbrengsten	20.206.414	24.204.413	37.914	24.242.327	4.035.913
Indexatie	-	109.876	- 34.144	75.732	75.732
Rentelasten	3.999.998	3.994.357	3.795	3.998.153	- 1.846
Rente over winstdeel	-	22.303	- 18.687	3.616	3.616
Financieringslasten	3.999.998	4.126.536	- 49.036	4.077.500	77.502
Cashflow	1.378.599	4.032.388	40.374	4.072.763	2.694.163
Winst t/m 2024	2.184.000			Budget miv 2026	2.694.163
Te verwerken winst 2025	576.000			Af: boekwaarde eind '25	1.381.401
Boekwaarde 1 januari '26	1.381.401			Nog te verwachten winst	1.312.763



BEDRIJVENTERREIN KIEFTE IV EIBERGEN	
Beschrijving	Bedrijventerrein de Kieftte ligt ten zuiden van Eibergen. Het terrein ligt direct nabij de N18. De uitgifte van bedrijfskavels heeft het afgelopen decennium als gevolg van de vastgoedcrisis en de werkzaamheden aan de nieuwe N18 vertraging opgelopen.
Toelichting financieel	In de meerjaren prognose baseren we de verwachte uitgifte in m2 op informatie over concrete belangstelling voor de kavels, blijkend uit gesprekken of verleende reserveringen op een perceel. De geraamde opbrengst bedraagt € 90 per m2. In het kader van de aanleg van de N18 is met Rijkswaterstaat overeenstemming bereikt over compensatie van € 1,6 miljoen voor kavels die niet meer uitgeefbaar zijn. In 2024 is de eindversie van de concept overeenkomst ter finale beoordeling ontvangen. Dit traject is als gevolg van noodzakelijke bodemonderzoeken vertraagd. In 2025 zijn vervolgens alle onderliggende tekeningen opgesteld in samenspraak met omliggende gemeenten en waterschappen. Rijkswaterstaat heeft daarbij ook naastgelegen agrarische gronden aan de gemeente aangeboden. In 2025 is er discussie ontstaan over de gewijzigde bestemming van deze gronden naar bos in relatie tot de gevraagde koopsom. Dit bemoeilijkt de beoogde ontwikkeling tot bedrijventerrein Kieftte V. Over de aankoop moet de gemeenteraad nog besluiten. We streven er naar dit traject in 2026 eindelijk af te kunnen ronden.
Risico's	Zolang de afspraken met Rijkswaterstaat nog niet definitief zijn vastgelegd bestaat er een risico op het ontvangen van de compensatie. Het risico is becijferd op € 50.000.
Programma	Bedrijfskavels: nog 6.027 m2 te leveren (al in optie / reservering)
  <i>Roze: eigendom gemeente</i> <i>Oranje: in optie / reservering</i>	

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Kieftte 4 Eibergen	1 jan 2026	1 jan 2025	wijziging	1 jan 2026	miv 2026
Aankoop	1.898.373	1.898.373	-	1.898.373	-
Civiel	1.599.442	1.788.910	17.189	1.806.099	206.657
Plankosten	495.259	537.456	- 6.102	531.354	36.096
Afwaarderingen	- 137.371	- 137.371	-	- 137.371	-
Investering	3.855.702	4.087.368	11.087	4.098.455	242.753
Verkoop	4.923.300	5.498.490	- 32.760	5.465.730	542.430
Overige opbrengsten	222.777	1.839.492	-	1.839.492	1.616.715
Opbrengsten	5.146.077	7.337.982	- 32.760	7.305.222	2.159.145
Indexatie	-	17.169	- 7.022	10.147	10.147
Rentelasten	1.929.378	1.940.153	- 8.035	1.932.119	2.741
Rente over winstdeel		8.762	- 7.773	989	989
Financieringslasten	1.929.378	1.966.085	- 22.830	1.943.255	13.877
Cashflow	- 639.003	1.284.529	- 21.017	1.263.512	1.902.515
Winst t/m 2024	782.000			Budget miv 2026	1.902.515
Verwerken resultaat 2025	37.000			Af: boekwaarde eind '25	1.458.003
Boekwaarde 1 januari '26	1.458.003			Nog te verwachten winst	444.512



BEDRIJVENTERREIN EVERSKAMP RUURLO

Beschrijving

Bedrijventerrein Everskamp ligt ten zuiden van het spoor in Ruurlo. De verkoop van bedrijfskavels voor nieuwbouw is langere tijd achter gebleven bij de verwachtingen. In Ruurlo is daarbij ingezet op de herinvulling van leegstaande bedrijfspanden. Afgelopen jaren is een voorzichtig herstel zichtbaar. Er zijn meerdere kavels aan de rondweg uitgegeven voor onder meer bedrijfsverzamelgebouwen. Er bestaat concrete belangstelling voor de laatste bedrijfskavels, naar verwachting worden deze in 2026 en 2027 aan de kopers geleverd.

Toelichting financieel

In de meerjaren prognose baseren we de uitgifteprognose op informatie over de belangstelling voor kavels zoals die blijkt uit gesprekken of concrete reserveringen. Totaal is nog ruim 7.000 m2 uitgeefbaar. We verwachten deze percelen in 2 jaar uit te kunnen geven. De geraamde opbrengst bedraagt € 110 per m2 voor zichtlocaties aan de rondweg en € 90 voor overige percelen.

De bijstelling van de civiele kosten is onder meer veroorzaakt door actualisatie van prijzen voor woonrijp maken. Voor het verwachte verlies op einddatum groot € 289.969 is een voorziening getroffen van € 275.000 (2% discontovoet).

Risico's

Er bestaat nog een zeer gering risico dat een deel van het perceel als gevolg van de archeologische bodemvondsten niet (of pas later) kan worden verkocht. Het effect is geraamd op maximaal € 517.000 met een kans van 1%. Het becijferde risico is dan € 6.000.

Programma

Bedrijfskavels: 7.132 m2 uitgeefbaar, verwachte levering in 2026-2027

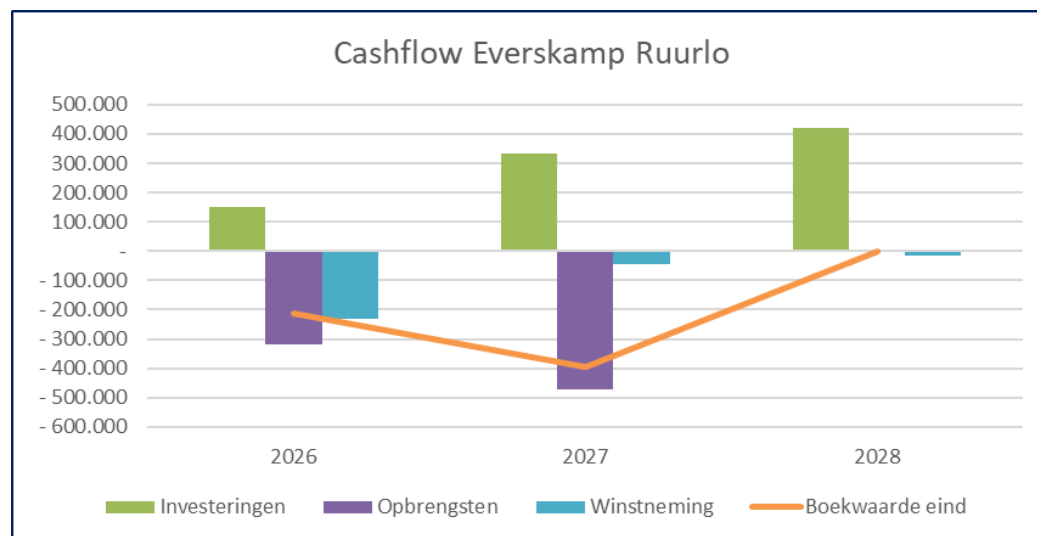


Rood: eigendom gemeente



Bruin: uitgeefbaar (in optie)

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Everskamp Ruurlo	1 jan 2026	1 jan 2025	wijziging	1 jan 2026	miv 2026
Aankoop	2.420.842	2.420.842	-	2.420.842	-
Civiel	1.264.793	1.936.615	49.949	1.986.565	721.771
Plankosten	391.181	506.425	3.488	509.913	118.732
Afwaarderingen	- 970.676	- 970.676	-	- 970.676	-
Investering	3.106.140	3.893.206	53.437	3.946.643	840.503
Verkoop	4.082.663	4.862.343	4.840	4.867.183	784.520
Overige opbrengsten	65.805	79.338	547	79.885	14.081
Opbrengsten	4.148.468	4.941.681	5.387	4.947.068	798.601
Indexatie	-	82.926	- 22.581	60.345	60.345
Rentelasten	1.220.101	1.226.913	- 6.605	1.220.308	207
Rente over winstdeel		- 7.113	5.854	- 1.259	- 1.259
Financieringslasten	1.220.101	1.302.725	- 23.331	1.279.394	59.293
Cashflow	- 177.773	- 254.250	- 24.719	- 278.969	- 101.196
Winst t/m 2024	11.000			Budget miv 2026	- 101.196
Verwerken resultaat 2025	-			Af: boekwaarde eind '25	188.773
Boekwaarde 1 januari '26	188.773			Nog te verwachten verlies	- 289.969



OP DE BLEEK EIBERGEN

Beschrijving

Dit betreft de gebiedsontwikkeling van het voormalige KTV terrein. De exploitatie wordt door ontwikkelaar Ter Steege gevoerd. Het plan wordt onder de gemeentelijke Bouwgronden in exploitatie verantwoord omdat de gemeente in het verleden grondposities heeft ingebracht. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over een aanpassing van het woningbouwprogramma. Het gewijzigde bestemmingsplan is in 2018 vastgesteld. De woonwijk is afgerond en de openbare ruimte is aan de gemeente overgedragen. Voor het voormalige ketelhuis als beeldbepalend erfgoed wordt een plan voor 6 in pandige woningen voorbereid. De realisatie van woon-werk kavels op bedrijventerrein de Mors vergt meer doorlooptijd dan verwacht.

Toelichting financieel

Over de afgelopen jaren is totaal € 465.000 winst verantwoord. De boekwaarde bedraagt eind 2025 € 11.000 negatief.

De nog verwachte kosten hebben betrekking op de realisatie van een kunstwerk. Dit beeld wordt door de ontwikkelaar en gemeente samen bekostigd en komt tot stand met betrokkenheid van de kinderen in de wijk. Na oplevering van dit beeld (mei 2026) kan het complex administratief worden afgesloten.

Risico's

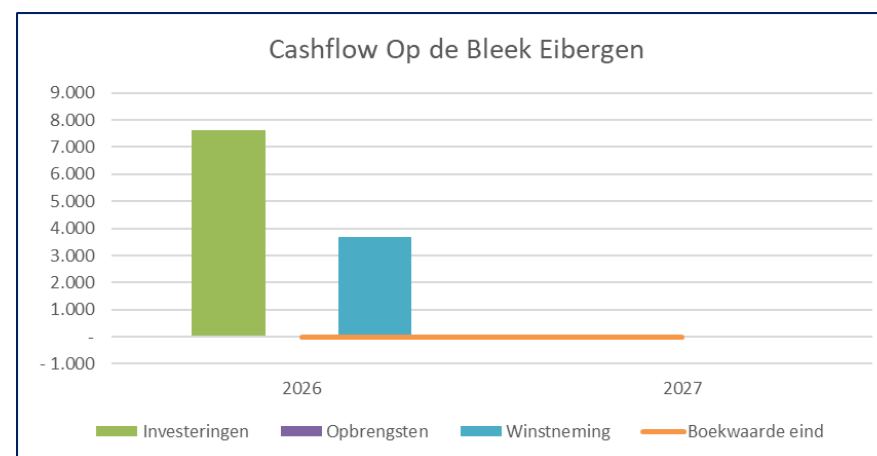
Er zijn geen specifieke risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: nog beschikbaar zijn 3 woon-werkkavels, zie www.opdebleek.nl



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Op de Bleek Eibergen	1 jan 2026	1 jan 2025	wijziging	1 jan 2026	miv 2026
Aankoop	2	2	-	2	-
Civiel	805.986	813.486	-	813.486	7.500
Plankosten	668.294	668.294	-	668.294	-
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	1.474.283	1.481.783	-	1.481.783	7.500
Verkoop	821.472	821.472	-	821.472	-
Overige opbrengsten	991.267	991.267	-	991.267	-
Opbrengsten	1.812.739	1.812.739	-	1.812.739	-
Indexatie	-	185	- 18	167	167
Rentelasten	- 137.854	- 137.967	85	- 137.882	- 28
Rente over winstdeel	-	-	-	-	-
Financieringslasten	- 137.854	- 137.782	67	- 137.715	139
Cashflow	476.311	468.739	- 67	468.672	- 7.639
Winst t/m 2024	465.000		Budget miv 2026		- 7.639
Verwerken resultaat 2025	-		Af: boekwaarde eind '25		- 11.311
Boekwaarde 1 januari '26	- 11.311		Nog te verwachten winst		3.672



DE MOLLE HAARLO

Beschrijving

Op de locatie van het voormalige gemeenschapsgebouw De Molle aan de rand van de bebouwde kom in Haarlo is een kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld. Planologisch zijn 5 woningen mogelijk. Hiervan zijn er al enkele jaren terug 3 gerealiseerd. De resterende 2 kavels aan Het Kossink bleken door de incurante ligging moeilijk verkoopbaar, waardoor voorrang is gegeven aan andere locaties in Haarlo. De betreffende gronden zullen we betrekken bij een mogelijke ontwikkeling van de naastgelegen voormalige horecalocatie.

Toelichting financieel

Voorzichtigheidshalve houden we in de begroting geen rekening meer met de verkoopopbrengst voor de 2 kavels. Wel is nog budget beschikbaar voor civiele kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

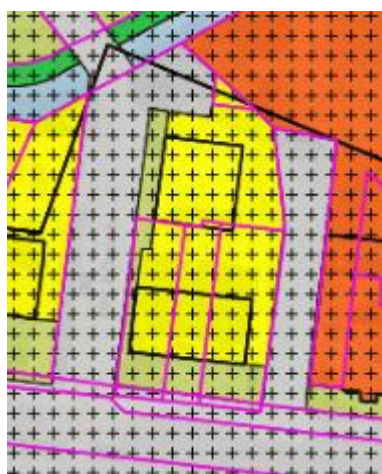
De boekwaarde per 1 januari 2026 bedraagt € 45.000 negatief. Per saldo verwachten we nog een zelfde bedrag uit te moeten geven voor de definitieve inrichting. We kunnen het complex naar verwachting bijna budgettair neutraal afsluiten.

Risico's

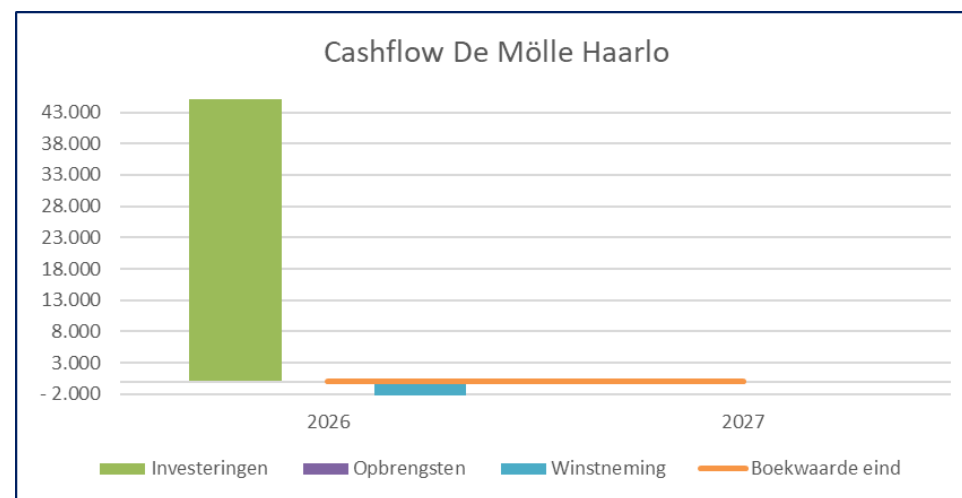
Er zijn geen significante risico's binnen dit complex.

Programma

Woningen: in theorie zijn nog 2 kavels uitgeefbaar (2¹ kapwoning)



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
De Mölle Haarlo	1 jan 2026	1 jan 2025	wijziging	1 jan 2026	miv 2026
Aankoop	3.090	3.090	-	3.090	-
Civiel	40.817	85.287	1.334	86.621	45.804
Plankosten	32.869	35.625	138	35.763	2.894
Afwaarderingen	- 19.710	- 19.710	-	- 19.710	-
Investering	57.066	104.292	1.472	105.764	48.698
Verkoop	124.070	124.070	-	124.070	-
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Opbrengsten	124.070	124.070	-	124.070	-
Indexatie	-	1.166	- 82	1.084	1.084
Rentelasten	21.217	20.759	343	21.103	- 114
Rente over winstdeel	-	-	-	-	-
Financieringslasten	21.217	21.925	261	22.187	970
Cashflow	45.787	- 2.148	- 1.733	- 3.881	- 49.668
Winst t/m 2024	-			Budget miv 2026	- 49.668
Verwerken resultaat 2025	-			Af: boekwaarde eind '25	- 45.787
Boekwaarde 1 januari '26	- 45.787			Nog te verwachten verlies	- 3.881



DE HEUVER GELSELAAR

Beschrijving

Aan de Dorpsstraat in Gelselaar ligt voormalige boerderij De Heuver. Deze karakteristieke locatie is jaren geleden verworven om planologisch ruimte te bieden voor nieuwbouw van woningen. De oorspronkelijke omvang van deze plannen is flink teruggeschoefd als gevolg van de verwachte demografische ontwikkelingen. De boerderij is begin 2020 verkocht en is na een grondige restauratie getransformeerd tot 2 ruime woningen. Naast de boerderij zijn 3 vrijstaande woningen gerealiseerd.

Toelichting financieel

Projecten waarbij bedrijfsverplaatsingen aan de orde zijn, zijn economisch vaak niet rendabel te exploiteren. Ook het beperken van de planomvang leidt tot financiële consequenties. Afgelopen jaren is het plan met € 1.115.000 afgewaardeerd.

De boekwaarde per 1 januari 2026 bedraagt € 42.000 negatief. In de begroting is voor het jaar 2026 nog circa € 33.000 opgenomen voor civiele uitgaven (inrit / duiker) en inrichting van een groene bufferstrook.

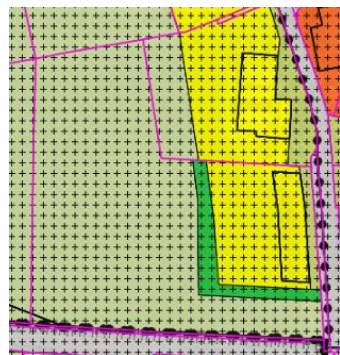
Over de laatste jaren is een winst van totaal € 133.000 geboekt. Per saldo resteert de komende jaren nog een plusje van € 8.000. Het complex zal naar verwachting in 2026 kunnen worden afgesloten.

Risico's

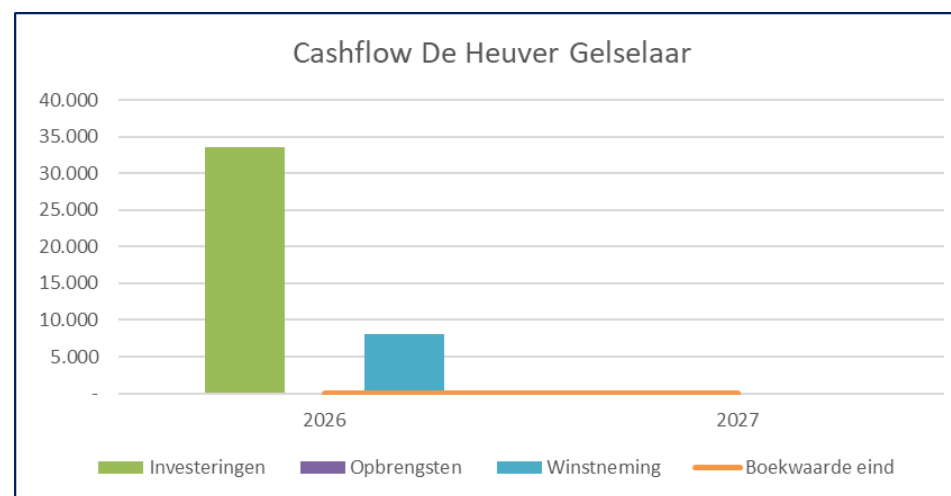
Voor dit complex zijn geen specifieke risico's bekend.

Programma

Woningen: de laatste van de 3 kavels voor vrijstaande woningen is in 2024 geleverd



Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
De Heuver Gelselaar	1 jan 2026	1 jan 2025	wijziging	1 jan 2026	miv 2026
Aankoop	1.593.112	1.593.112	-	1.593.112	-
Civiel	154.010	179.010	-	179.010	25.000
Plankosten	120.789	133.789	- 5.000	128.789	8.000
Afwaarderingen	- 1.115.000	- 1.115.000	-	- 1.115.000	-
Investering	752.910	790.910	- 5.000	785.910	33.000
Verkoop	720.125	720.125	-	720.125	-
Overige opbrengsten	508.626	508.626	-	508.626	-
Opbrengsten	1.228.751	1.228.751	-	1.228.751	-
Indexatie	-	938	- 204	734	734
Rentelasten	301.204	300.088	1.000	301.087	- 117
Rente over winstdeel		650	- 638	13	13
Financieringslasten	301.204	301.676	158	301.834	630
Cashflow	174.636	136.165	4.842	141.007	- 33.630
Winst t/m 2024	128.000			Budget miv 2026	- 33.630
Verwerken resultaat 2025	5.000			Af: boekwaarde eind '25	- 41.636
Boekwaarde 1 januari '26	- 41.636			Nog te verwachten winst	8.007



LEUSINKBRINK RUURLO (Zoomgebied en Zone Enkeerdlaan)

Beschrijving

Dit betreft een grootschalige gebiedsontwikkeling in opvolgende fases aan de oostzijde van Ruurlo. De gemeente Ruurlo heeft hiervoor in 2001 een overeenkomst gesloten met Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink BV. De ontwikkelaar is op grond daarvan verantwoordelijk voor de aanleg van civiele werken (waaronder de oostelijke en zuidelijke rondwegen) en de verkoop van kavels. De gemeente verwerft de grond, voert de planologische procedures, treedt op als financier en deelt voor 50% mee in een positief projectresultaat. De partijen voerden een juridische procedure in hoger beroep over de gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Eind 2020 is een minnelijk akkoord bereikt. De effecten daarvan zijn in de cijfers verwerkt.

Toelichting financieel

Het overzicht hiernaast geeft een beperkt beeld van de totale financiële situatie. De exploitatie wordt immers in belangrijke mate verantwoord binnen de vennootschap. De uitkomsten van het bereikte akkoord zijn in de jaarrekening 2020 verwerkt. De plandelen Leusinkbrink Zuid, Noord en de 4 kavels aan de westzijde van de Brinklaan zijn op dat moment tegen taxatiewaarde overgeheveld naar de post Materiële vaste activa. De boekwaarde is met € 250.000 afgewaardeerd. Dit is gedekt door een bijdrage uit de voorziening voor demografische ontwikkelingen.

In de exploitatiebegroting resteert nu nog het afronden van het Zoomgebied en de Zone Enkeerdlaan. De boekwaarde voor de gronden die de gemeente in deze plandelen bezit bedraagt per 31 december 2025 € 13.000 negatief. Het gaat daarbij om circa 800 m2 kavels voor 2 woningen, waarvoor de gemeente contractueel € 11,35 per m2 ontvangt. In de begroting houden we voorzichtigheidshalve rekening met kosten voor herstel van de openbare ruimte die niet op anderen verhaald kan worden.

We verwachten komende jaren nog een beperkte winst van € 8.000 te realiseren. Het complex kan – na verkoop van de laatste 2 kavels – worden afgesloten.

Risico's

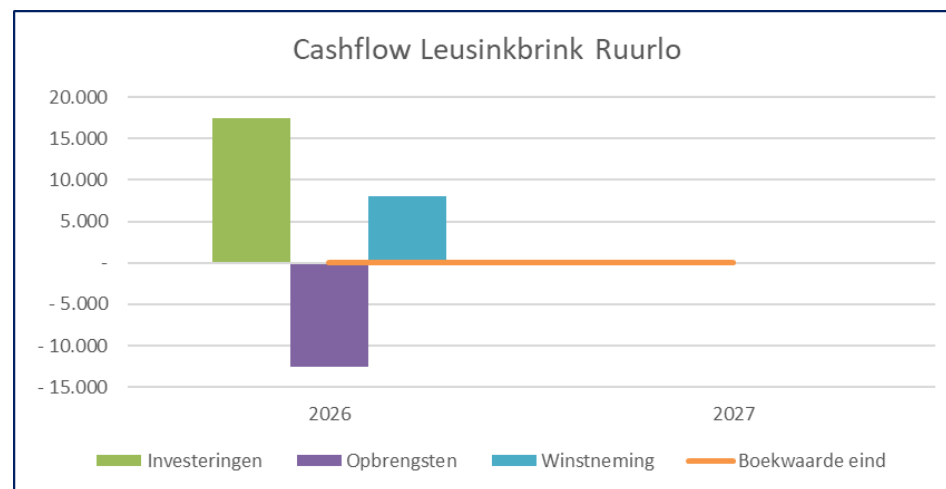
Door het bereiken van een minnelijk akkoord zijn de risico's sterk beperkt. Mogelijk kleven er nog wel fiscale consequenties aan. De kans hierop schatten we zeer laag in.

Programma

Woningen: in het Zoomgebied zijn eind 2025 nog 2 van de laatste 5 kavels beschikbaar (2x tweekapwoning en 3 rijwoningen).

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

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Leusinkbrink Ruurlo	1 jan 2026	1 jan 2025	wijziging	1 jan 2026	miv 2026
Aankoop	334.133	334.133	-	334.133	-
Civil	46.882	58.905	361	59.266	12.384
Plankosten	5.276.385	5.295.079	- 13.955	5.281.124	4.738
Afwaarderingen	- 250.000	- 250.000	-	- 250.000	-
Investering	5.407.401	5.438.117	- 13.594	5.424.523	17.122
Verkoop	4.260.077	4.269.101	-	4.269.101	9.023
Overige opbrengsten	2.634.808	2.637.564	748	2.638.312	3.504
Opbrengsten	6.894.886	6.906.665	748	6.907.413	12.527
Indexatie	-	1.219	- 838	381	381
Rentelasten	664.450	664.130	257	664.387	- 63
Rente over winstdeel		51	- 21	30	30
Financieringslasten	664.450	665.401	- 602	664.798	348
Cashflow	823.035	803.147	14.945	818.092	- 4.944
Winst t/m 2024	798.000		Budget miv 2026		- 4.944
Verwerken resultaat 2025	12.000		Af: boekwaarde eind '25		- 13.035
Boekwaarde 1 januari '26	- 13.035		Nog te verwachten winst		8.092



ELBRINK LEENKAMER BORCULO

Beschrijving

Aan de westzijde van Borculo ligt de wijk Elbrink. Woningbouw binnen een deel van dit plan was tot enkele jaren terug niet mogelijk als gevolg van de milieuocontour rond de voormalige rioolwaterzuivering. In 2023 is het bestemmingsplan herzien voor het deel dat binnen deze contour ligt, waarbij ook de geurzone en gebruiksmogelijkheden van de waterzuivering zijn gewijzigd. Er kunnen 13 kavels worden gerealiseerd. De uitgifte verloopt in fases. In de eerste helft van 2024 zijn 6 kavels via loting aan de inschrijvers aangeboden. De notariële overdracht heeft in 2025 plaatsgevonden. Begin 2026 is de loting voor de overige 7 kavels verricht, levering daarvan is in 2026-2027 voorzien.

Toelichting financieel

De boekwaarde eind 2025 bedraagt € 154.000 negatief als gevolg van de gerealiseerde kavelverkoop. In 2025 is € 522.000 tussentijdse winst verantwoord.

Ten opzichte van de vorige begroting zijn slechts beperkte prijsaanpassingen gedaan. We verwachten voor civiele investeringen en plankosten nog "slechts" een bedrag van bijna € 75.000 nodig te hebben. Deze investering is relatief gering omdat het plangebied Elbrink al eerder woonrijp is aangelegd.

We ramen de opbrengsten voor de verkoop van 7 kavels op ruim € 1.065.000. Dit resulteert uiteindelijk in een nog te verwachten winst van circa € 1.142.000. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze winst hoog uitvalt omdat in eerdere jaren (2013) gelet op de krimp een forse afwaardering op de grondposities voor plan Elbrink is verantwoord. We verwachten het complex eind 2027 af te kunnen sluiten.

Risico's

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

Programma

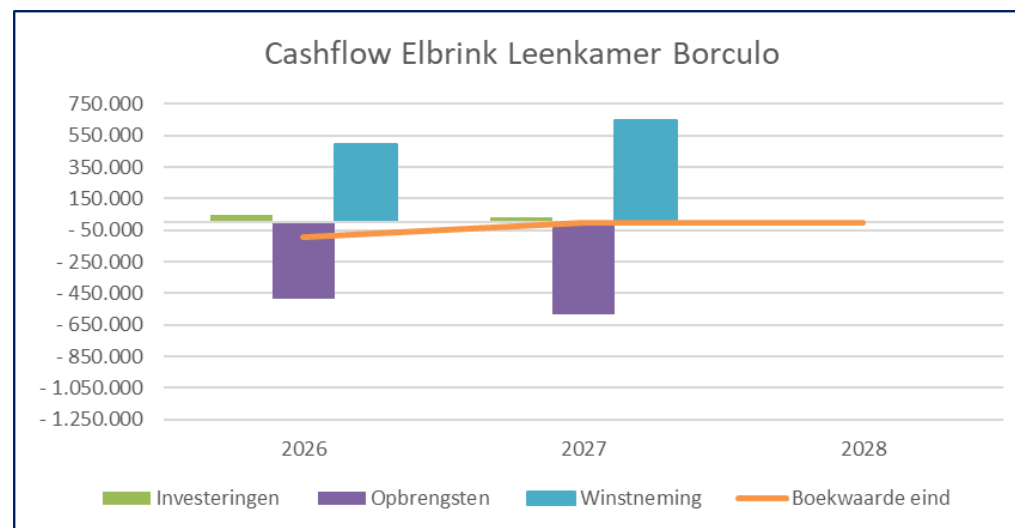
Woningen: 13 kavels, waarvan 4 tweekappers en 1 vrijstaande woning



Fase 1: 6 kavels verkocht, in aanbouw

Fase 2: 7 kavels, verkoop in 2026

Omschrijving	Boekwaarde	Begroot		Budget	
Elbrink Leenkamer 13 kavels	1 jan 2026	1 jan 2025	wijziging	1 jan 2026	miv 2026
Aankoop	69.000	69.000	-	69.000	-
Civiel	99.125	160.712	3.084	163.796	64.671
Plankosten	6.190	20.100	- 3.911	16.190	10.000
Afwaarderingen	-	-	-	-	-
Investering	174.314	249.812	- 826	248.985	74.671
Verkoop	849.050	1.852.525	62.165	1.914.690	1.065.640
Overige opbrengsten	2.374	-	2.374	2.374	-
Opbrengsten	851.424	1.852.525	64.539	1.917.064	1.065.640
Indexatie	-	6.273	- 3.399	2.874	2.874
Rentelasten	1.503	- 19.719	16.750	- 2.969	- 4.472
Rente over winstdeel		19.953	- 16.109	3.843	3.843
Financieringslasten	1.503	6.507	- 2.759	3.748	2.245
Cashflow	675.606	1.596.207	68.124	1.664.331	988.724
Winst t/m 2024	-			Budget miv 2026	988.724
Verwerken resultaat 2025	522.000			Af: boekwaarde eind '25	- 153.606
Boekwaarde 1 januari '26	- 153.606			Nog te verwachten winst	1.142.331



Begrippenlijst

Hieronder lichten we de meest gebruikte begrippen op het terrein van gemeentelijke grondexploitaties toe. Voor meer informatie verwijzen we ook graag naar de volgende bronnen:

- Notitie Grondbeleid commissie BBV
<https://www.commissiebbv.nl/cms/view/f0679c8b-b77d-4f91-bff5-b66a612634ac/grondexploitatie>
- VNG Notitie Grondbeleid voor raadsleden
<https://vng.nl/publicaties/grondbeleid-voor-raadsleden>

Actief grondbeleid

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en kavels verkoopt met het oog op de gewenste bebouwing. De gemeente draagt daarbij het economisch risico op de grondexploitatie.

Algemene reserve grondexploitatie

Een bestemmingsreserve die bedoeld is om de risico's die samenhangen met langlopende grondexploitaties op te kunnen vangen. Jaarlijks worden eventuele verliezen gedekt door een bijdrage vanuit de reserve of worden (tussentijds) behaalde winsten toegevoegd aan de reserve. Op deze wijze kan het geheel van de gemeentelijke grondexploitaties budgettair neutraal en 'self-supporting' in de begroting worden opgenomen.

Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met grondeigenaren of ontwikkelaars voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De overeenkomst bevat bepalingen over het gewenste programma, de ruimtelijke procedure, de inrichting van de openbare ruimte, het verhaal van kosten, de wijze van uitvoering en beoogde planning.

BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten)

De door het rijk vastgestelde regelgeving waaraan de begroting en de verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Balanswaarde

De boekwaarde van het complex na aftrek van eventueel gevormde voorzieningen voor verwachte verliezen.

Boekwaarde

De boekwaarde van een complex is het saldo van de verrichte investeringen en de gerealiseerde opbrengsten. De boekwaarde kan worden verhoogd met vervaardigingskosten (bouw- en woonrijp maken, plankosten en overige kosten volgens het Besluit ruimtelijke ordening) voor zover de marktwaarde dit toelaat. De boekwaarde daalt door kavelopbrengsten (en kan mogelijk negatief worden). Nadat alle kavels zijn uitgegeven en de openbare ruimte is opgeleverd kan het complex worden afgesloten en zal het eindresultaat verantwoord worden.

Bouwgrond in exploitatie, BIE

Die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld.

Het startpunt van bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het bestemmingsplan en het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

Bouwrijp maken

Grond geschikt maken voor de beoogde nieuwbouwontwikkeling door bodemsanering, grondwerken en aanleg van civiele infrastructuur (bouwstraten, watergangen, riolering en kabels en leidingen van nutsbedrijven).

Complex

Zie Grondexploitatiecomplex.

Contant maken

Een methode om alle kosten en opbrengsten in de toekomst met rente terug te rekenen tot een bepaald peilmoment, met als doel verschillende kasstromen in de tijd vergelijkbaar te maken. Hiervoor gebruiken we het disconteringspercentage.

Contante waarde (of netto contante waarde, NCW)

De (netto) contante waarde is het saldo van de kasstroom uit toekomstige investeringen en opbrengsten, teruggerekend naar een peildatum. Vaak wordt als peildatum 1 januari van het lopende begrotingsjaar gehanteerd. Dit moment valt namelijk samen met 31 december van het juist afgesloten boekjaar en is relevant voor de waardering van de complexen in het kader van de jaarrekening.

Disconteringspercentage

Het rentepercentage waarmee de eindwaarde wordt teruggerekend naar de contante waarde op peildatum. Dit percentage (momenteel 2%) wordt ook gehanteerd voor het berekenen van de hoogte van verliesvoorzieningen.

Eindwaarde

Het begrote resultaat van een complex op de verwachte einddatum, rekening houdend met kosten- en/of opbrengstenstijging en met rente tijdens de looptijd.

Faciliterend grondbeleid

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders. De afspraken over de ontwikkeling worden daarbij vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

Grondbeleid

De manier waarop de gemeente om wil gaan met gronden waarop ontwikkeld kan worden (en indien van toepassing ook van bestemming wijzigt). Het te voeren grondbeleid beoogt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken die bijdragen aan het realiseren van doelstellingen uit de programma's Plezierig wonen, Fijn leven en Werken en ondernemen in een sterke regio.

Grondexploitatie / exploitatiebegroting / grex

De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.

De investeringen bestaan uit verwervingskosten, civiele kosten voor het bouw- en woonrijp maken, plankosten en rentelasten. Daarbij wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie. De opbrengsten bestaan uit de verkoopopbrengsten van bouwrijpe kavels en eventuele subsidies of andere bijdragen. Tot de grondexploitatie behoren niet de kosten die verband houden met het oprichten of

exploiteren van vastgoed. Ook het beheer van de woonrijp gemaakte openbare ruimte behoort niet tot de grondexploitatie.

Grondexploitatiecomplex (ook wel complex)

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin opgenomen: (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bestemming, het bouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte en (c) een grondexploitatiebegroting.

Indexatie van prijzen

Een grondexploitatie is een berekening over meerdere jaren. De uitgaven en inkomsten in de exploitatiebegroting per complex zijn opgenomen volgens het huidige prijspeil. In de begroting houden we rekening met prijsstijgingen door inflatie. In het MPG wordt vermeld met welke parameters gerekend is. Hierbij baseren we ons op marktinformatie. De opbrengsten zijn omwille van het voorzichtigheidsbeginsel niet geïndexeerd.

Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, commissie BBV, juli 2019

Notitie van de commissie BBV over de verschillende aspecten rond de verantwoording van grondexploitaties. De notitie bevat stellige uitspraken en richtlijnen die het kader vormen voor de wijze waarop de gemeentelijke begroting en verantwoording via de jaarrekening moeten zijn ingericht. In december 2023 is deze notitie herzien. De herziene notitie zullen we bij de eerstvolgende waardering voor de jaarrekening 2024 en actualisering van het MPG 2025 als kader hanteren.

Percentage of completion methode [POC]

Een methode om tussentijds (jaarlijks) te kunnen bepalen welke winst op een verantwoorde wijze als gerealiseerd kan worden beschouwd. De commissie BBV heeft deze methodiek voorgeschreven en in haar notitie uitgebreid toegelicht.

In essentie worden twee factoren bepaald: het percentage van de kosten die gerealiseerd zijn ten opzichte van de totaal begrote kosten en het percentage van de gerealiseerde opbrengsten ten opzichte van de totaal begrote opbrengst. Beide percentage worden met elkaar vermenigvuldigd en vormen zo het POC.

Een voorbeeld: als 60% van de kosten is gerealiseerd en 50% van de kavels is verkocht, dan is het POC $60\% \times 50\% = 30\%$.

Het POC geeft aan welk deel van het project gerealiseerd is. Door dit percentage te vermenigvuldigen met de begrote winst wordt bepaald hoeveel winst tot dat moment gerealiseerd is. Door hier de winst die in eerdere jaren al is verantwoord op in mindering te brengen, resteert de winst die in het lopende boekjaar kan worden verantwoord. De begrote winst wordt zo nodig gecorrigeerd voor risico's.

Strategische aankoop / aanhouden strategische posities

In het kader van grondbeleid verwerft de gemeente soms onroerend goed (panden, grond) met de verwachting dat het eigendom van het onroerend goed gaat bijdragen aan de toekomstige functie van het gebied. Er hoeft op dat moment nog geen sprake te zijn van een concreet, reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling. De positie wordt tegen verkrijgingsprijs verantwoord onder de balanspost Materiële vaste activa. Zolang de toekomstige bestemming nog niet vaststaat kunnen eventuele kosten niet aan het actief worden toegerekend. De kosten van beheer en onderhoud komen ten laste van het betreffende boekjaar.

Voorziening voor verlies

Wanneer de exploitatiebegroting resulteert in een verwacht tekort op einddatum, dan wordt hiervoor een verliesvoorziening gevormd ten laste van het jaar waarin dit geconstateerd is. De voorziening wordt bepaald op de contante waarde van het verwachte verlies. Naar analogie met de voorziening voor oninbare debiteuren wordt de verliesvoorziening niet onder de passivazijde van de balans verantwoord, maar komt rechtstreeks in mindering op de boekwaarde van het complex onder de post Voorraden. Jaarlijks beoordelen we of de voorziening bijgesteld moet worden.

Als het tekort onafwendbaar is (er kunnen geen maatregelen worden genomen om investeringen te verlagen of opbrengsten te verhogen), dan zal een afwaardering van de boekwaarde moeten plaatsvinden tot lagere marktwaarde.

Weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

De *benodigde* weerstandscapaciteit is het totaal van de marktrisico's en specifieke projectrisico's voor de verschillende complexen binnen de grondexploitatie. De *beschikbare* weerstandscapaciteit wordt gevormd door de Algemene reserve Grondexploitatie, een deel van de verwachte winst en het budget voor onvoorziene uitgaven. De verhouding tussen de benodigde en de beschikbare capaciteit noemen we het weerstandsvermogen.

In het MPG wordt de benodigde weerstandscapaciteit aangegeven voor het geheel van de complexen. In de paragraaf Grondbeleid als onderdeel van de jaarrekening wordt nader ingegaan op het weerstandsvermogen.

Winstneming (tussentijds)

Winsten worden verantwoord naar rato van de voortgang van het betreffende complex BIE volgens de voorgeschreven methodiek van tussentijdse winstbepaling. We verwijzen naar de toelichting bij Percentage of Completion [POC] methode.

Woonrijp maken

Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering, straatverlichting, meubilair en speel- en parkeervoorzieningen. Woonrijp maken vindt doorgaans plaats aan het eind van het project of na afronding van de bouwactiviteiten. Bij het afsluiten van het complex wordt de woonrijp opgeleverde openbare ruimte beheerd en onderhouden als onderdeel de reguliere bedrijfsvoering en binnen de kaders van het programma Onze aantrekkelijke leefomgeving.



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