

# Perspectiefnota Grondexploitatie 2019

(uitvoeringsrapportage financiële positie grondexploitatie 30 juni 2019)





## Inhoudsopgave

1. Samenvatting perspectiefnota	Blz 4
2. Beleid	Blz 6
3. Woningmarkt Hof van Twente/prestatieafspraken	Blz 11
4. Stand van zaken Grondexploitaties	Blz 12
5. Risico's en financiële positie	Blz 18

Bijlage 1	totaaloverzicht
Bijlage 2	herziening exploitatie Noord II
Bijlage 3	herziening exploitatie Heeckeren 1a
Bijlage 4	herziening exploitatie de Marke III

## 1. Samenvatting perspectiefnota grondexploitaties

Binnen de gemeente Hof van Twente wordt door meerdere afdelingen gewerkt aan de productie van bouwgrond voor de realisatie van woningen, bedrijven en overige voorzieningen. Hiervoor zijn in het verleden onroerende zaken (veelal gronden) aangekocht.

Deze worden getransformeerd tot bouwgrond en verkocht tegen marktconforme condities. Continu wordt er daarbij naar gestreefd om alle productiekosten van de bouwgrond af te dekken uit de opbrengst uit grondverkoop.

Dat er over alle complexen behoorlijke geldstromen lopen en daarmee ook risico's gepaard gaan is duidelijk.

In 2009 is voor het eerst gestart met een perspectiefnota grondexploitaties en deze maakt sindsdien onderdeel uit van de jaarlijkse rapportages over grondexploitaties.

In deze notitie wordt op beknopte wijze inzicht gegeven in het functioneren van dit proces, waarbij vooral inzicht wordt gegeven in de toekomstige resultaten en de risico's van de complexen.

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten en de doelstellingen van het grondbeleid beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de woningmarkt Hof van Twente.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de afzonderlijke complexen, waarbij inzicht wordt gegeven in de toekomstige resultaten van de gronden in exploitatie. Tevens worden de herziene exploitatieopzetten toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële positie, de risico's en de benodigde weerstandscapaciteit voor de exploitaties.

In bijlage 1 wordt een totaal overzicht gegeven van de exploitaties.

Bijlage 2 betreft de herziene exploitatieopzet voor plan Noord II in Diepenheim.

Bijlage 3 betreft de herziene exploitatieopzet voor plan Heeckeren 1a in Goor.

Bijlage 4 betreft de herziene exploitatieopzet voor plan de Marke III in Hengevelde.

Samengevat kan de financiële positie als volgt worden weergegeven.

De financiële positie van het totaal van de complexen na herziening toont een boekwaarde van ruim € 7,5 miljoen en een geraamd resultaat van € 2,4 miljoen. De exploitaties zijn geactualiseerd en voorzien in de komende jaren in een positief resultaat. De precieze ramingen bedragen als volgt.

Boekwaarde 30 juni 2019	€ 7.542.847
Getroffen voorzieningen	€ 0
Geraamd resultaat	€ 2.443.851
Reserve Grondexploitatie per 1-1-2019	€ 1.933.674
Benodigde weerstandscapaciteit	€ 1.365.122

Op basis van de verwachte exploitatieresultaten wordt per complex ingegaan op de totale grond-exploitatie, de risico's en de actuele ontwikkelingen. De exploitaties die in exploitatie zijn, worden bij de behandeling van deze perspectiefnota herzien. In de nota wordt voorgesteld om

de volgende exploitaties te herzien: Heeckeren 1a in Goor, Noord II in Diepenheim en de Marke III in Hengevelde.

De ratio voor het weerstandsvermogen komt voor de grondexploitatie op (afgerond) 1,4 waardoor vrijval van de reserve niet aan de orde is. De ratio bestaat uit de beschikbare capaciteit gedeeld door de benodigde capaciteit (1.933.674/1.365.122).

Conform de nota reserves en voorzieningen kan bij de jaarlijkse actualisatie van de perspectiefnota worden bepaald of een deel van de reserve grondexploitatie kan vrijvallen ten gunste van de Algemene reserve.

Met een ratio van ca. 1,4 zit de Reserve grondexploitatie op de waardering die volgens de beleidsregel van de raad als ruim voldoende (1,0 -1,4) kan worden beoordeeld.

De Reserve grondexploitatie is voldoende om de huidige en toekomstige risico's op te vangen. Vanuit de gemaakte keuzes zijn de risico's beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat de risico's van de complexen die nu in exploitatie zijn of binnenkort in exploitatie worden genomen kunnen worden opgevangen binnen de reserve grondexploitatie.

Bij het opstellen van deze perspectiefnota is rekening gehouden met de gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven per 1 januari 2016. Voor een goede uitvoering van deze nieuwe belastingplicht heeft de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in maart 2016 een Notitie Grondexploitaties opgesteld. In deze Notitie Grondexploitaties worden richtlijnen gegeven over de afbakening van grondexploitaties en aan de grondexploitaties toe te rekenen kosten. Vanaf juli 2019 is de nieuwe notitie Grondexploitaties van de commissie BBV van toepassing.

De kredieten benodigd voor de exploitaties worden via begrotingswijzigingen beschikbaar gesteld.

De herzieningen van de grondexploitatie hebben veelal tot gevolg dat de ramingen van de grondexploitaties aan de kostenkant en de opbrengstenkant worden bijgesteld. Middels een begrotingswijziging worden de kredieten benodigd voor de grondexploitaties aangepast in overeenstemming met deze grondexploitaties en na vaststelling door de gemeenteraad gelden deze als kader voor de verdere uitvoering van de grondexploitatie.

Het (gedeeltelijk) in exploitatie nemen van de nieuwe wijk de Esch III in Markelo past op dit moment in de Woonagenda en het dynamisch woningbouwprogramma. Ten aanzien van het complex de Esch III heeft de gemeente gezien de in deze documenten verwoorde beleidsdoelstellingen het stellige voornemen om dit te gaan ontwikkelen. Het betreffen gronden die verworven zijn voor gemeentelijke gebiedsontwikkeling (woningbouw), maar waarvoor nog geen grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld.

Vanuit de nieuwe notitie BBV van juli 2019 over grondexploitaties kan het complex de Esch III gewaardeerd blijven tegen de actuele boekwaarde.

Het voornemen is om plan de Esch III vanaf 2020 in exploitatie te nemen na vaststelling van het bestemmingsplan.

De invoering van de vennootschapsbelasting heeft gevolgen voor de exploitatieresultaten. Risico's van de grondexploitaties worden afgedekt door de projectresultaten en daarna de Reserve Grondexploitatie.

De eventueel te betalen vennootschapsbelasting over grondexploitaties komt ten laste van de Reserve grondexploitatie. Winstbepaling in het kader van vennootschapsbelasting vindt in principe plaats door het verschil in waarde tussen opeenvolgende fiscale balansen te bepalen.

Inmiddels hebben we voor het jaar 2016 voor het eerst aangifte gedaan. Voor deze aangifte is een openingsbalans opgesteld en een jaarwinstberekeningssystematiek uitgewerkt in lijn met de vaststellingsovereenkomst gemeentelijke grondbedrijven (VSO). In de meerjarenbegroting gingen we vanuit de eerdere berekeningssystematiek uit van een bedrag van € 40.000 per jaar. Opbasis van de VSO-berekening wordt nu uitgegaan van een bedrag van € 10.600 voor de gemeentelijke grondexploitaties en € 12.200 voor Ontwikkelingsmaatschappij Zenkeldamshoek. Overigens is er nog bijzonder veel onzeker over de uitvoering van de vennootschapsbelastingplicht door gemeentelijke grondbedrijven en zal jurisprudentie op een aantal punten nog duidelijkheid moeten scheppen.

Eventueel te nemen maatregelen voor de PPS betreffende Zenkeldamshoek zullen ten laste komen van de algemene reserve omdat het geen gemeentelijke grondexploitatie betreft maar een deelneming.

Bij de bepaling van het weerstandsvermogen binnen de algemene reserve is rekening gehouden met een mogelijk risico voor Zenkeldamshoek van € 118.000.

## 2. Beleid

Binnen de gemeentelijke organisatie wordt er vooral vanuit de afdelingen Ontwikkeling en Leefomgeving gewerkt aan de productie van bouwgrond. Onze gemeente kent geen apart grondbedrijf zoals enkele grotere gemeenten. In formele zin is er vanuit de comptabiliteitsvoorschriften ook geen status meer voor het grondbedrijf als apart bedrijf. Gelet op de omvangrijke investeringen, inkomsten en risico's die zich binnen de complexen afspelen is een adequaat inzicht en beheer desondanks gewenst.

De uitgangspunten van het grondbeleid zijn opgenomen in de Nota Grondbeleid. De Nota Grondbeleid is in 2015 samen met de Nota Risicomanagement en de Nota Reserves en voorzieningen geactualiseerd. Het ging bij de actualisatie niet om beleidswijzigingen. De beleidsregel weerstandsvermogen is in de Nota Grondbeleid opgenomen. De wijzigingen van het BBV zoals opgenomen in de Notitie Grondexploitaties (maart 2016 en juli 2019) worden meegenomen bij de volgende actualisatie van de Nota Grondbeleid.

### **Doelstellingen Nota Grondbeleid**

- De regiefunctie op een goede ruimtelijke ordening waarborgen;
- Invulling geven aan ruimtelijke visies als structuurvisies en functionele visies als woonvisie en bedrijventerreinvisie.

Daarnaast wordt er in het kader van de duurzaamheidsambitie van de gemeente een duurzaamheidsvisie vormgegeven en daarbij wordt ook bekeken of en op welke wijze het grondbeleid kan worden ingezet.

Dit alles komt in de toekomst samen in de omgevingsvisie.

Het grondbeleid is daarom geen doel op zich, maar is een sturingsmechanisme ter realisering van andere beleidsvelden.

Vanuit de doelstellingen die eerder zijn gesteld is tot 2011 uitvoering gegeven aan een actief grondbeleid.

Vanaf 2012 heeft de gemeenteraad een ander grondbeleid vastgesteld. De gemeente bepaalt per locatie voor welke vorm van grondbeleid wordt gekozen. Het uitgangspunt is hierbij dat de gemeente, uitgezonderd de ontwikkeling van eigen gronden, een faciliterende rol inneemt. De keuze voor een bepaalde vorm van grondbeleid hangt af van gemeentelijke wensen en

inschattingen betreffende onder meer de gewenste regie, de risico's, de exploitatie, het kostenverhaal en de eigendomssituatie.

In de meeste kernen beschikt de gemeente over voldoende bouwgrond voor vooral woningbouw. De inzet van het grondbeleid zal de komende jaren vooral uitgaan naar het exploiteren en tot ontwikkeling brengen van de bouwgrond binnen de mogelijkheden van het dynamisch woningbouwprogramma. Voor de kern Delden zal na de afronding van de plannen Braak west en Kievitstraat bekeken worden welke lokaties geschikt zijn voor woningbouw. De lokaties Morsweg, Toonladder en Ranninkschool zijn nadrukkelijk in beeld. Dit geldt ook voor de kern Markelo. Hier zijn de lokaties Keppels, Hemmelweg en de Esch 3 in beeld.

### **Strategische verwervingen**

Vanuit de Nota Grondbeleid is het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat gemeente een faciliterende rol inneemt. Toch kan het bij bepaalde ontwikkelingen noodzakelijk zijn slagvaardig te handelen.

Daarom wordt jaarlijks bij de vaststelling van de gemeentebegroting door de raad een raamkrediet (€ 1,0 miljoen) voor strategische verwerving van gronden beschikbaar gesteld. Bovengenoemd raamkrediet raakt de gemeentebegroting niet omdat het uitgangspunt bij genoemde verwervingen een kostendekkende grondexploitatie is.

De aankoop van grond wordt immers geactiveerd en in de toekomst ten laste gebracht van de verkopen.

Bij een eventueel niet kostendekkende exploitatie wordt een voorstel aan de gemeenteraad gedaan over de dekking van het tekort.

### **Particuliere Plannen/Faciliterend Grondbeleid**

Uiteraard kent deze gemeente ook particuliere plannen. Het betreft hierbij veelal binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden. Op basis van vooral de ruimtelijke uitgangspunten is de gemeente veelal bereid om een overeenkomst te sluiten over de herontwikkeling van een dergelijke locatie.

Daarbij is het uitgangspunt dat de kosten gedragen worden door de ontwikkelende partij. Vanaf 1 juli 2008 zijn, middels de inwerkingtreding van de nieuwe wet ruimtelijke ordening, waarin ook de grondexploitatiewet is opgenomen, de mogelijkheden tot kostenverhaal van de openbare voorzieningen voor de gemeente verder toegenomen. In het kort komt het erop neer dat indien een grondeigenaar niet mee wil betalen aan de kosten van openbare voorzieningen de gemeente dit middels een exploitatieplan publiekrechtelijk kan afdwingen. Voor de gemeente wordt het in het kader van de grondexploitatiewet steeds belangrijker om aan te geven wat en waar er moet worden gebouwd en daarvoor zijn vooral de woonvisie en de opgestelde structuurvisies en in de toekomst de omgevingsvisie zeer belangrijk. De gemeente heeft de mogelijkheid om te kiezen voor de meest optimale vorm van kostenverhaal en zal per situatie een keuze maken.

### **Grondprijzen**

Ten aanzien van het grondprijnsbeleid wordt het uitgangspunt van een kostendekkende exploitatie gehanteerd. Een ander uitgangspunt is het hanteren van marktconforme prijzen. Tevens is de mogelijkheid om kavels in erfpacht uit te geven ingevoerd. Voor 2020 is in de kadernota 2020 besloten dat de grondprijzen met € 10,- per m<sup>2</sup> worden verhoogd. Dit geldt niet voor de gronden voor betaalbare koopwoningen.

### **Reserve Grondexploitatie**

Bij de behandeling van de nota risicomanagement en de nota reserves en voorzieningen heeft de gemeenteraad ingestemd met het instellen van een reserve grondexploitatie. Met het instellen van een reserve grondexploitatie worden de risico's van de grondexploitatie afgezonderd van de algemene dienst. Per 1-1-2019 was de omvang van deze reserve € 1.933.674.

### **Weerstandscapaciteit**

De omvang van de weerstandscapaciteit voor grondexploitaties bevindt zich binnen de reserve grondexploitatie. De risico's binnen de grondexploitatie worden door de Reserve Grondexploitatie afgedekt. In paragraaf 2 van de begroting wordt toegelicht hoe de risico's worden gekwantificeerd. Wanneer een voorziening is getroffen dan wordt dit bedrag in mindering gebracht bij het bepalen van de weerstandscapaciteit.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt jaarlijks bepaald bij de jaarrekening en perspectiefnota.

In de nota risicomanagement die door de gemeenteraad voor het laatst in 2015 is vastgesteld is een nieuwe basis gelegd voor het risicomanagement binnen Hof van Twente. Daarbij is aangegeven dat het opstellen van een risicoprofiel een belangrijk onderdeel is van het risicomanagement.

Voor gronden in exploitatie worden de exploitaties indien nodig herzien en indien nodig worden maatregelen getroffen, waardoor er geen verdere risico's zijn. Voor de gronden niet in exploitatie worden de risico's apart beoordeeld. Op basis van deze systematiek komt de benodigde weerstandscapaciteit uit op € 1.365.122.

In de Nota reserves en voorzieningen is opgenomen dat het bepalen van de ratio voor het weerstandsvermogen een beleidskeuze van de raad is. De raad heeft vastgesteld dat een ratio tussen de 1 en 1,4 als voldoende wordt gezien.

Conform de nota reserves en voorzieningen kan bij de jaarlijkse actualisatie van de perspectiefnota worden bepaald of een deel van de reserve Grondexploitatie kan vrijvallen ten gunste van de algemene reserve.

Met een ratio van ca. 1,4 zit de Reserve grondexploitatie op de waardering die volgens de beleidsregel van de raad als ruim voldoende (1,0 -1,4) kan worden beoordeeld. Daarom wordt geen voorstel gedaan om een bedrag van de Reserve Grondexploitatie aan de Algemene Reserve toe te voegen.

### **Verlies- en winstneming grondexploitaties**

Verlies- en winstneming vindt plaats conform de richtlijnen die opgenomen zijn in de Notitie Grondbeleid 2019 van de commissie BBV .

Indien een grondexploitatie wordt afgerond met een positief exploitatieresultaat, wordt het uiteindelijke resultaat ten gunste van de Reserve Grondexploitatie gebracht. Indien voor een plan geen sluitende grondexploitatie mogelijk is, wordt ten laste van de Reserve Grondexploitatie een voorziening getroffen ter grootte van het exploitatietekort op startwaarde, indien daarbij sprake is van een onafwendbare situatie.

### **Richtlijnen BBV**

Volgens de richtlijnen van BBV moet in de volgende gevallen een voorziening worden getroffen:

- Voor grondexploitaties met een voorgerecalculeerd positief resultaat geldt dat vanuit het voorzichtigheidsbeginsel realisatie van de winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Volgens het realisatiebeginsel dient bij voldoende zekerheid de winst te worden genomen volgens de percentage of completionmethode (percentage



gerealiseerde kosten \* percentage gerealiseerde opbrengsten \* gecalculeerd positief resultaat).

- Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt voor grondexploitaties die een voorgecalculeerd tekort laten zien direct ter grootte van het volledige verlies.

De gemeente Hof van Twente handelt bij de grondexploitaties conform de richtlijnen van de commissie BBV

De gemeente Hof van Twente kent meerdere (6) complexen die in exploitatie zijn. Daarvan worden de complexen de Braak west en Kievitstraat in Delden en Hemmelweg in Markelo per 31 december 2019 afgesloten.

Voor de complexen in exploitatie geldt dat de daadwerkelijk betaalde rente over het totale vreemd vermogen van de gemeente naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen mag worden toegerekend. De toe te rekenen rente in 2019 bedraagt 1,45%.

Het complex de Marke III is vanaf december 2014 in exploitatie en is gesplitst in fase 1 en 2. De fasering van de gronduitgifte loopt bij de herziening van de grondexploitatie door tot 2029 en dat is een periode van 10 jaar en daarmee passen binnen de genoemde richttermijn van 10 jaar.

Verwacht wordt dat in de 2<sup>e</sup> helft van 2020 gestart kan worden met de uitgifte van kavels in fase 2. Het geraamde exploitatieresultaat van € 1.585.333 biedt voldoende ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen.

## **Materiële Vaste Activa**

### **Strategische gronden en Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)**

#### **De Esch 3**

De gemeente Hof van Twente kent in 2019 nog slechts 1 NIEGG en dit betreft het plan de Esch gebied 3 in Markelo.

Tot het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatie van dit complex heeft vastgesteld valt dit complex onder de Materiële Vaste Activa met als aanduiding strategische gronden.

In overleg met de provincie wordt bekeken op welke wijze de Esch 3 kan worden afgerond.

Hierbij zal waarschijnlijk gekozen worden voor minder woningen dan de nu nog genoemde 50 woningen.

Verwacht wordt dat begin 2020 gestart kan worden met de gedeeltelijke ontwikkeling van een duurzame woonwijk, en dat de 1<sup>e</sup> uitgifte van kavels in 2021 kan plaatsvinden.

#### **Bentelo buiten**

Onder de (ruil) gronden bevindt zich een perceel in Bentelo ter grootte van 6.500 m<sup>2</sup>. In de structuurvisie voor Bentelo is dit perceel dat grenst aan plan Borre opgenomen onder de naam Bentelo buiten. Dit plan wordt middels participatie met gegadigden voor woningbouw in Bentelo ontwikkeld. Eind 2019 zal worden gestart met de daadwerkelijke bestemmingsplanprocedure.

#### **Locaties Markelo**

Onder de (ruil) gronden bevindt zich een perceel in Markelo aan de ten Hovestraat in Markelo ter grootte van ruim 5.600 m<sup>2</sup>. Dit perceel zal niet bestemd worden voor woningbouw. Binnen het plan de Esch in Markelo, bevindt zich een onbebouwd perceel aan de Keppels. Momenteel wordt onderzocht of deze locatie met woningbouw kan worden ingevuld.

In Markelo wordt een nieuw kindcentrum gebouwd. Daardoor komt de locatie de Welp vrij voor woningbouw. In de omgeving van de Hemmelweg wordt ook bekeken of woningbouw tot de mogelijkheden behoort.

### **Locaties Delden**

Door de realisatie van een integraal kindcentrum in Delden komen de schoollocaties van de Toonladder en Ranninkschool vrij voor herontwikkeling. Ook de verplaatsing van de sporthal naar het sportcluster aan de Sportlaan biedt mogelijkheden om de locatie van de sporthal aan de Reigerstraat te herontwikkelen. Ook een locatie aan de Morsweg komt in beeld voor woningbouw. Afhankelijk van de ruimtelijk mogelijkheden en beperkingen wordt bekeken hoe de locaties ingevuld kunnen worden.

### **Materiële Vaste Activa**

#### **Gronden en terreinen**

De complexen Bentinck, Enterseweg en Wheeweg worden vanaf 2016 niet langer gezien als Bouwgronden in Exploitatie maar vallen onder de Materiële Vaste Activa. Het betreffen gronden met een vaste bestemming die geen onderdeel zijn van een transformatieproces. Deze gronden zullen daarmee gewaardeerd moeten worden tegen de marktwaarde bij huidige bestemming.

Daarnaast geldt dat de rente niet mag worden toegevoegd aan de boekwaarde.

Een mogelijke afboeking zal bij de jaarrekening ten laste van de reserve grondexploitatie worden gebracht.

### **Materiële Vaste Activa**

#### **Overige verspreide (ruil)gronden**

Dit betreffen Waterlanden en de overige verspreide gronden.

Deze gronden zijn gewaardeerd tegen een agrarische waarde.

De rente mag ook hier niet toegevoegd worden aan de boekwaarde

Medio 2017 heeft de gemeente een perceel van bijna 2 ha aan de Entersestraat verworven.

Dit perceel zal gebruikt gaan worden ten behoeve van de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Dit geldt ook voor het complex Waterlanden waar de realisatie van een zonnepark in voorbereiding is.

### **Doelgroepenbeleid**

De gemeenteraad heeft in december 2005 in het kader van doelgroepenbeleid besloten om twee instrumenten in te zetten ten behoeve van doelgroepen.

Het gaat daarbij om de starterslening en een subsidie op de kavelprijs voor betaalbare en middeldure huur. De provincie is in 2016 gestopt met het beschikbaar stellen van budgetten voor startersleningen. Door de gemeenteraad is dit instrument in 2018 toch weer ingevoerd.

Ook bij de provincie wordt nader bekeken of er in de toekomst nieuwe instrumenten kunnen worden ingezet.

### 3. Woningmarkt Hof van Twente/prestatieafspraken

De gemeenteraad van Hof van Twente heeft op 22 maart 2016 de woonagenda Hof van Twente vastgesteld. In het nieuwe woonbeleid zijn onder andere de uitgangspunten van de regionale woonvisie Twente vertaald naar lokaal beleid. De Nieuwe woonagenda is een compact beleidsdocument waarin speerpunten zijn opgenomen om flexibiliteit te behouden en optimaal maatwerk te kunnen leveren in de snel veranderende woningmarkt. In de woonagenda zijn de volgenden speerpunten opgenomen.

1. Inzet op kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
2. Optimaal en via maatwerk benutten van de ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad;
3. Aandacht voor goede woonmogelijkheden voor groepen die zorg nodig hebben;
4. Het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden (o.a statushouders)

Vanuit de woonagenda wordt de woningbehoefte in de Hof van Twente weergegeven, gebaseerd op PRIMOS prognoses. In het dynamisch woningbouwprogramma, wordt de invulling van deze woningbehoefte geregeld.

Nog steeds wordt een afnemende vraag naar woningen verwacht als gevolg van vergrijzing en een laag geboortecijfer. De gemeente Hof van Twente kan één van de gemeenten zijn in de regio waar mogelijk krimp ontstaat.

De teruglopende groei in bevolking en woningbehoefte leidt tot onzekere ontwikkelingen op de woningmarkt. Na de crisis in de woningbouw is er vanaf 2016 weer sprake van een voorzichtig herstel die zich ook in 2019 doorzet..

Het blijft noodzakelijk om met name in Hof van Twente maar ook regionaal kritisch alle plannen te beoordelen op de toegevoegde waarde.

Aanpassen van plannen, temporisering, fasering en mogelijk zelfs het niet doorzetten van plannen evenals een jaarlijkse monitoring met stakeholders van de gemeente Hof van Twente zijn noodzakelijk om leegstand of bovenmatige overcapaciteit te voorkomen. Niet alleen de wet van vraag en aanbod bepaalt de ordening van het woningbouwprogramma, ook het maatschappelijk belang en de fase waarin een project zich bevindt zijn belangrijke graadmeters om te bepalen hoe de invulling van een project zal zijn en op welke termijn het project doorgang zal of kan vinden.

Door de provincie wordt vanuit de regionale woonvisie ook nadrukkelijk gestuurd op de woonagenda en dit heeft geresulteerd in de ondertekening van de bestuursovereenkomst woonafspraken Twente in januari 2016.

Daarbij is ook de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt.

Een aantal gemeenten zit daarboven, maar dit geldt niet voor Hof van Twente.

De woningvraag in Hof van Twente komt uit op ca. 600 woningen voor de komende 10 jaar.

Het woningbouwprogramma Hof van Twente 2018-2027 is geactualiseerd en door het college vastgesteld in april 2018.

In de gemeentelijke complexen met gronden in exploitatie gaat het om ca. 90 uit te geven kavels.

Bij de complexen met de gronden niet in exploitatie gaat het nog om ca. 70 uit te geven kavels tot 2025. Daarmee komt het totaal op dit moment uit op nog ca. 160 uit te geven kavels tot 2029.

Dit aantal past daarmee ruim binnen de bovengenoemde behoefte.

Ten aanzien van de aantallen blijft het dynamisch woningbouwprogramma een belangrijk instrument. Vanuit de Regionale Woonvisie en het dynamisch woningbouwprogramma zullen de woningbouw aantallen nadrukkelijk worden gemonitord.

## 4. Stand van zaken Grondexploitaties

Onze gemeente kent momenteel 13 complexen ten behoeve van grondexploitatie. Deze complexen zijn te verdelen in "Bouwgronden in exploitatie" en "Materiële Vaste Activa". Binnen de Materiële Vaste Activa kennen we de categoriën strategische gronden en Overige/(Ruil)gronden.

Bij gronden in exploitatie is het bestemmingsplan vastgesteld of heeft een kavel een bestemming wonen of bedrijven en heeft de gemeenteraad de exploitatieopzet vastgesteld. Hierbij gaat het om 6 complexen.

Bij deze plannen is gestart met realisatie of wordt binnenkort gestart met realisatie. Van de plannen die in exploitatie zijn worden er 3 herzien bij deze perspectiefnota.

Binnen de categorie strategische gronden gaat het om de complexen de Esch III, Bentelo buiten en Keppels waarbij de gemeente het stellige voornemen heeft om deze te ontwikkelen en vanaf 2020 in exploitatie te nemen.

Het betreffen complexen waarvan de exploitatieopzet nog niet aan de gemeenteraad is voorgelegd ter vaststelling omdat de planontwikkeling nog in voorbereiding is.

De overige complexen vallen onder de noemer overige (ruil)gronden (Materiële Vaste Activa). Deze complexen worden voor een deel aangewend voor duurzaamheidsdoelstellingen (Waterlanden, Entsersestraat).

Bij de herzieningen van de grondexploitaties in 2019 is rekening gehouden met de volgende parameters.

Rente 1,45 %

Kostenstijging 2,5%

Opbrengstenstijging 1% vanaf 2021

Discontovoet 2%

Op hoofdlijnen kan het volgende worden gesteld met betrekking tot de grondexploitaties.

### **4.1 Gronden in exploitatie**

#### **Braak West**

De 1<sup>e</sup> exploitatieopzet voor de Braak West in Delden is door de raad vastgesteld in 2007 en daarna is de exploitatieopzet jaarlijks herzien. Dit complex wordt per het einde van 2019 afgesloten en daarom vindt geen herziening van de grondexploitatie plaats. Het eindresultaat van de grondexploitatie was vorig geraamd op € 2.587.000 waarvan € 2.535.000 gerealiseerd t/m 2018.

In 2019 is de laatste kavel verkocht en hebben de laatste infrastructurele aanpassingen plaatsgevonden. Het complex wordt waarschijnlijk afgesloten met een aanvullend resultaat van ruim € 90.000 waarmee het eindresultaat uitkomt € 2.625.000.

### **Diepenheim Noord II**

De 1<sup>e</sup> exploitatieopzet voor het plan Diepenheim Noord II is door de raad vastgesteld in 2009 en daarna is de exploitatieopzet jaarlijks herzien. In bijlage 2 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd. Het plan bevindt zich in de eindfase daarom is de exploitatieperiode met 2 jaar verkort. In de 1<sup>e</sup> helft van 2019 zijn 4 kavels verkocht en daarmee liggen de verkopen op schema. Gezien de reserveringen is de verwachting dat laatste verkopen in 2020 plaatsvinden en de einddatum van het project wordt verwacht op 31 december 2021.

De kosten dalen met ca.€ 153.000 als gevolg van een kortere looptijd van het plan en daarmee minder plankosten en een lagere indexering.

De geraamde opbrengsten dalen met ca. € 25.000 als gevolg van een lagere indexering door verkorting van het plan. de gehanteerde uitgangspunten is het verwachte eindresultaat van het project gestegen met ca. € 129.000 tot ca. € 1.272.000.

Tot en met 2018 is reeds € 695.000 van het geprognosticeerde resultaat als winst genomen, De geprognosticeerde resterende winst wordt naar in de jaren 2019 t/m 2021 gerealiseerd.

De risico's voor deze grondexploitatie zijn beperkt aanwezig en het geraamde projectresultaat biedt voldoende ruimte om tegenvallers op te kunnen vangen.

### **Heeckeren 1a**

De 1<sup>e</sup> exploitatieopzet voor het plan Heeckeren 1a in Goor is door de raad vastgesteld in 2009 en daarna is de exploitatieopzet jaarlijks herzien. In bijlage 3 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd.

Het plan is in 2010 bouwrijp gemaakt en omvat in totaal 34 woningen bestaande uit 16 vrijstaande woningen (vrije sector), 18 half vrijstaande woningen (projectmatige realisatie) en 6 patio-woningen. Tot medio 2019 zijn 29 kavels verkocht en resteren nog 4 kavels voor vrijstaande woningen. De verkopen liggen daarmee op schema. De verwachte einddatum van dit complex is met 1 jaar vervroegd tot 31 december 2022.

Het verwachte eindresultaat van ca. € 292.000 is € 38.000 hoger dan het resultaat van 2018 De wordt met name veroorzaakt door lagere plankosten en onderhoudskosten door verkorting van de planperiode. Tot en met 2018 is € 175.000 van het verwachte resultaat als winst gerealiseerd. De resterende winst wordt naar verwachting in de jaren 2019 t/m 2021 gerealiseerd.

De risico's voor deze grondexploitatie zijn beperkt aanwezig. Het geraamde projectresultaat biedt voldoende ruimte om tegenvallers op te kunnen vangen.

### **Kievitstraat**

De 1<sup>e</sup> exploitatieopzet voor het plan Kievitstraat in Delden is door de raad vastgesteld in 2012 en daarna is de exploitatieopzet jaarlijks herzien.

Eind 2017 waren alle kavels verkocht.

Dit complex wordt per het einde van 2019 afgesloten en daarom vindt geen herziening van de grondexploitatie plaats. Het eindresultaat van de grondexploitatie was vorig geraamd op € 326.000 waarvan € 200.000 gerealiseerd t/m 2018.

In 2019 hebben de laatste infrastructurele aanpassingen plaatsgevonden. Het complex wordt waarschijnlijk afgesloten met een aanvullend resultaat van € 199.000 waarmee het eindresultaat uitkomt € 399.000.

## **Hemmelweg**

De 1<sup>e</sup> exploitatieopzet voor het plan Hemmelweg in Markelo is in 2015 door de raad vastgesteld.

De locatie Hemmelweg in Markelo is eind 2015 bouwrijp gemaakt en deze 2 kavels zijn in 2017 verkocht en geleverd.

Aangezien er uitsluitend nog woonrijp moet worden gemaakt wordt deze grondexploitatie niet herzien, maar wordt het complex aan het einde van 2019 afgesloten. Ten behoeve van het woonrijpmaken wordt een budget van € 35.000 ten laste van deze exploitatie beschikbaar gesteld. Het eindresultaat van de grondexploitatie was vorig geraamd op € 352.000 waarvan € 320.000 gerealiseerd t/m 2018.

Het complex wordt waarschijnlijk afgesloten met een aanvullend resultaat van € 32.000 waarmee het eindresultaat uitkomt € 352.000.

## **De Marke III**

De 1<sup>e</sup> exploitatieopzet voor het plan de Marke III in Hengevelde is in 2014 door de raad vastgesteld. In bijlage 4 behorend bij de perspectiefnota worden de financiële gevolgen van deze herziening gespecificeerd.

Het project bevindt zich in de uitvoerende fase. Het bestemmingsplan, waarbij de eerste fase is uitgewerkt en de tweede fase een uitwerkingsplicht kent, is onherroepelijk. De eerste fase is bouwrijp gemaakt in 2015 en inmiddels is gestart met de uitgifte van kavels. In de 1<sup>e</sup> helft van 2019 zijn 3 kavels verkocht en daarnaast voldoende reserveringen. In de 2<sup>e</sup> helft van 2019 wordt gestart met de voorbereidingen voor fase 2 van de Marke III. Binnen dit gebied is ruimte voor nog 67 woningen.

Bij de gehanteerde uitgangspunten sluit de totale exploitatie op een batig saldo van ca. € 1.585.333 en dat is € 591.000 hoger dan in 2018.

Belangrijkste oorzaak hiervan is een verhoging van de grondprijs met € 10,- per m<sup>2</sup>, waardoor de opbrengsten stijgen met € 435.000. Daarnaast zijn de kosten verminderd met € 156.000.

Op basis van de ervaringen bij fase 1 kan besloten worden op welke wijze fase 2 wordt uitgewerkt. De risico's van het project betreffen uiteraard verkoopsrisico's, maar voor fase 2 ook nog risico's ten aanzien van de technische uitwerking en de uitvoering van het plan.

De risico's voor deze grondexploitatie zijn aanwezig maar hierop is ingespeeld door rekening te houden met een lange doorlooptijd. Daarnaast biedt het geraamde projectresultaat van € 1.585.000 voldoende ruimte om tegenvallers op te kunnen vangen.

Ten aanzien van de complexen in exploitatie kan het volgende worden gesteld:

Boekwaarde 1 januari 2019	€ 3.967.407
Boekwaarde 30 juni 2019	€ 3.052.700
Geraamd eindresultaat	€ 2.443.851
Uitgeefbare grond woningbouw	ca. 43.860 m <sup>2</sup>

De boekwaarde van deze complexen is in het eerste halfjaar van 2019 gedaald met ruim € 900.000.

Deze complexen kennen voor een deel risico's op het gebied van gronduitgifte.

Bij de exploitatieopzetten is hiermee rekening gehouden middels fasering van de gronduitgifte. Een vertraging van de uitgifte van bouwkavels, zal leiden tot een verlaging van de geraamde resultaten. Negatieve resultaten kunnen worden opgevangen vanuit de de weerstandscapaciteit die zich bevindt binnen de Reserve Grondexploitatie.

## **4.2 Materiële Vaste Activa**

### **4.2.1 Strategische Gronden**

#### **De Esch III**

Het complex de Esch 3 in Markelo (7 ha en ca. 50 woningen) betreft een groter complex voor de toekomst.

Het gebied waar het nu omgaat is reeds verworven in de periode 1994-1995.

De provinciale planologische commissie (ppc) stemde destijds al in met woningbouw op deze plek.

Doordat de ppc een andere visie op de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Noorddachesch had dan de gemeente, is er een keuze gemaakt voor een bedrijventerrein aan de Rijssenseweg met een ontsluiting vanuit de rotonde aan de Rijssenseweg.

Daardoor is ook voor de Esch gekozen om te starten met woningbouw vanaf de Rijssenseweg en zijn de Esch 1 en Esch 2 gerealiseerd.

De laatste kavels in De Esch gebied 2 zijn in 2007 verkocht.

Daarna heeft de gemeente in eerste instantie medewerking gegeven aan een aantal inbreidingslocaties waaronder de locatie van garagebedrijf Smale.

Het complex de Esch gebied III is opgenomen in de structuurvisie van Markelo en maakte daarna onderdeel uit van het projectplan duurzaamheid waartoe de gemeenteraad in december 2010 heeft besloten en waar zowel gemeente als provincie bedragen voor beschikbaar hebben gesteld. In de 2<sup>e</sup> helft van 2011 is gestart met de 1<sup>e</sup> verkenningen voor deze woonwijk.

In de huidige periode wordt in overleg met de provincie bekeken op welke wijze de Esch 3 kan worden afgerond. Hierbij zal waarschijnlijk gekozen worden voor minder woningen dan de nu nog genoemde 50 woningen.

Verwacht wordt dat begin 2020 gestart kan worden met de gedeeltelijke ontwikkeling van een duurzame woonwijk, en dat de 1<sup>e</sup> uitgifte van kavels in 2021 kan plaatsvinden. Indien de mogelijkheid bestaat om gedurende de exploitatieperiode te bouwen op inbreidingslocaties in Markelo kan besloten worden om een kleiner plan te ontwikkelen voor de Esch gebied 3.

Door de richtlijnen van de commissie BBV voor grondexploitaties is de categorie NIEGG afgeschaft en valt het complex de Esch III onder de Materiële Vaste Activa met als categorie Strategische gronden bestemd voor gemeentelijke gebiedsontwikkeling.

Deze gronden mogen worden gewaardeerd tegen de bestaande boekwaarde.

De voorbereidingskosten voor deze grondexploitatie zullen geactiveerd worden onder de immateriële vaste activa.

Dit complex heeft per 30 juni 2019 een boekwaarde van ca. € 1.352.000.

De rentekosten bedragen jaarlijks ca. € 19.600 (rentepercentage. 1,45%).

Deze mogen niet aan de boekwaarde worden toegevoegd.

In de begroting is rekening gehouden met deze rentelast.

Mocht het complex de Esch gebied 3 uiteindelijk niet (geheel) in exploitatie worden genomen dan dient de boekwaarde afgeboekt te worden naar agrarische waarde ten laste van de reserve grondexploitatie.

Binnen de bepaling van de weerstandscapaciteit is rekening gehouden met een risico indien het plan niet in ontwikkeling wordt genomen.

Ten behoeve van de voorbereidingskosten heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 50.000

De gemeente heeft het stellige voornemen om deze locatie te ontwikkelen en vanaf 2020 geheel of gedeeltelijk in exploitatie te nemen.

### **Bentelo buiten**

Onder de (ruil) gronden bevindt zich een perceel in Bentelo ter grootte van 6.500 m<sup>2</sup>. In de structuurvisie voor Bentelo is dit perceel dat grenst aan plan Borre opgenomen onder de naam Bentelo buiten. Op dit moment vindt in Bentelo op initiatief van de dorpsraad een onderzoek plaats naar de woonwensen. Vanuit de woonwensen zal ook voor deze locatie in de 2<sup>e</sup> helft van 2019 gestart worden met de bestemmingsplanprocedure.

De voorbereidingskosten voor deze grondexploitatie zullen geactiveerd worden onder de immateriële vaste activa.

Dit perceel valt in de toekomst onder de Materiële Vaste Activa met categorie strategische gronden bestemd voor gemeentelijke gebiedsontwikkeling.

Ten behoeve van de voorbereidingskosten heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 30.000

### **4.2.2 Gronden en terreinen**

#### **Woningbouw Bentinck in Goor.**

Dit betreft een klein woningbouwcomplex met nog 1 te verkopen kavel.

Naar aanleiding van de richtlijnen van de commissie BBV wordt dit complex niet langer gezien als BIE en valt daarmee onder de Materiële Vaste Activa. Deze gronden zullen daarmee gewaardeerd moeten worden tegen de marktwaarde bij huidige bestemming. Daarnaast geldt hier ook dat de rente niet mag worden toegevoegd aan de boekwaarde. Hiermee is rekening gehouden in de begroting.

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit is rekening gehouden met mogelijke risico's voor deze locatie.

#### **Bedrijfslocaties Wheeweg en Enterseweg**

Dit betreffen de bedrijfslocaties Wheeweg en Enterseweg die wachten op definitieve afwikkeling.

Het betreffen bedrijfslocaties met een vaste bestemming die geen onderdeel zijn van een transformatieproces.

Naar aanleiding van de richtlijnen van de commissie BBV worden de complexen Wheeweg en Enterseweg niet langer gezien als BIE en vallen daarmee onder de Materiële Vaste Activa. Deze gronden zullen daarmee gewaardeerd moeten worden tegen de marktwaarde bij huidige bestemming. Daarnaast geldt hier ook dat de rente niet mag worden toegevoegd aan de boekwaarde. Hiermee is rekening gehouden in de begroting.

Een mogelijke afboeking zal bij de betreffende jaarrekening ten laste van de reserve grondexploitatie worden gebracht.

Gezien de boekwaarde vormt de locatie Enterseweg het grootste risico.

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit is rekening gehouden met mogelijke risico's voor deze locaties.

### **4.2.3 Overige (ruil)gronden**

Waterlanden betrof een plan ter grootte van 14 ha. in Goor dat zijn oorsprong kent in de overeenkomst BNG GO betreffende het bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor. Genoemde gronden zijn destijds door de gemeente Goor verworven. Een gedeelte van het gebied is inmiddels als Heeckeren 1a in ontwikkeling. In 2010 is reeds aangegeven dat Goor te veel plannen kende en dat een keuze gemaakt moest worden tussen particuliere plannen en het plan Waterlanden. Gezien de hoeveelheid woningbouwplannen is in 2012 besloten dit plan te schrappen waardoor het woningbouwprogramma voor Goor werd verminderd met ca. 280 woningen. De gronden zijn daarna afgewaardeerd naar agrarische waarde waarmee de



boekwaarde uitkomt op € 753.370. De realisatie van een zonnepanelenpark is in voorbereiding en het park zal naar verwachting in 2020 operationeel zijn.

Tenslotte kennen we het complex verspreide gronden.

Medio 2017 heeft de gemeente een perceel van bijna 2 ha aan de Entersestraat verworven en dit perceel is toegevoegd aan het complex verspreide gronden..

Een procedure ten behoeve van de realisatie van een zonnepanelenpark is in voorbereiding.

Binnen dit complex heeft gemeente nu ruim 13 ha. in hoofdzaak agrarische grond in bezit.

Gezien de gemiddelde prijs van € 5,10 per m<sup>2</sup> wordt het risico voor deze gronden als laag ingeschat.

Voor zowel de gronden van Waterlanden als de overige verspreide gronden stelt de commissie BBV dat aan deze percelen geen rente mag worden toegevoegd.

In de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2019-2021 is met dit nadeel rekening gehouden.

#### **4.2.4 Ontwikkelingsmaatschappij Zenkeldamshoek (OMZ)**

De gemeente heeft met de Bank Nederlandse Gemeenten Gebiedsontwikkeling (BNG-GO) (100% dochter Bank Nederlandse Gemeenten) een samenwerkingsovereenkomst betreffende het industrieterrein Zenkeldamshoek gesloten.

Ontwikkelingsmaatschappij Zenkeldamshoek is geen gemeentelijke grondexploitatie maar een een Publiek Privaatrechtelijke Samenwerking (PPS) en valt daarmee onder deelnemingen.

De gemeente heeft hierbij 50% zeggenschap en is 20% risicodragend.

De Overeenkomst Financiële Dienstverlening (OFD) liep af op 31 december 2012.

Naar aanleiding van het aflopen van deze OFD zijn in de algemene vergadering van aandeelhouders twee voorstellen gedaan.

Ten eerste het voorstel om de organisatiestructuur van OMZ te veranderen door de Raad van Commissarissen op te heffen en meer zeggenschap neer te leggen bij de aandeelhouders en daarnaast is voorgesteld om een tweede (gemeentelijk) directeur aan te stellen.

Ten tweede is het voorstel gedaan om een gemeente gegarandeerde lening aan te gaan nadat het afsluiten van een projectfinanciering voor de BNG-GO geen optie bleek.

Eind 2013 is hierover overeenstemming bereikt en heeft de gemeenteraad ingestemd met een bijstorting van € 175.465 in OMZ en ingestemd met het garant staan voor een lening van 10,6 mln, onder gelijktijdige contragarantstelling door de BNG-GO

De laatst vastgestelde exploitatiebegroting van februari 2019 voorziet in een negatief resultaat van ca. € 492.000.

Mocht de exploitatie op het einde van de exploitatieperiode met dit resultaat sluiten dan komt een bedrag van € 158.000 voor rekening van gemeente.

Bij de uitgangspunten voor deze grondexploitatie is rekening gehouden met een uitgifteperiode van 2016 t/m 2029.

De grootste risico's voor de realisatie van het bedrijventerrein Zenkeldamshoek zijn de algemeen economische marktomstandigheden en de gevolgen op het uitgifte tempo en de hoogte van de grondopbrengsten. Dit kan ook gevolgen hebben voor de toekomstige ontwikkeling van de tweede fase.

De belangstelling van ondernemers voor Zenkeldamshoek is de afgelopen jaren flink toegenomen.

Gezien de reserveringen wordt verwacht dat de verkopen verder aantrekken.

Ten aanzien van dit complex kan het volgende worden gesteld:

Geraamd resultaat februari 2019                      -/-€      492.000

Eventueel te nemen maatregelen voor de PPS betreffende Zenkeldamshoek zullen ten laste komen van de Algemene reserve omdat het geen gemeentelijke grondexploitatie betreft. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen binnen de Algemene Reserve is rekening gehouden met een mogelijk risico voor Zenkeldamshoek van € 118.000.

## 5. Risico en financiële positie

Met het exploiteren van bouwgrond gaan niet alleen grote bedragen om, maar ook zijn er grote risico's aan verbonden.

Risico's die genoemd kunnen worden zijn:

- Stagnatie van de gronduitgifte;
- Hogere kosten van civieltechnische werken;
- Lagere uitgifteprijsen

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is rekening gehouden met een voorzichtig gefaseerde gronduitgifte.

De verwachting is dat er de komende periode nog steeds positieve resultaten kunnen worden behaald.

De verwachting is dat de crisis geleidelijk aan ten einde is en dat kaveluitgifte verder aantrekt.

Daarbij geldt ook dat er sprake is

- veelal particuliere gronduitgifte;
- goede spreiding van locaties;
- niet te hoge marktconforme grondprijzen;
- een totale gemeentelijke wachtlijst met 634 gegadigden voor bouwgrond.

### Conclusie

De exploitaties van de gronden in exploitatie zijn geactualiseerd en voorzien in de komende jaren in een resultaat van ca. € 2.443.851

De maatregelen die door de commissie BBV zijn bepaald, dragen bij aan een voorzichtigte waardering van de Materiële Vaste Activa.

De richtlijnen van de commissie BBV dragen bij aan een voorzichtere waardering van de gemeentelijke grondexploitaties (BIE).

Ten aanzien van het complex de Esch 3 heeft de gemeente het stellige voornemen om deze (gedeeltelijk) te ontwikkelen en vanaf 2020 in exploitatie te nemen.

Het aantal uit te geven kavels binnen de gemeentelijke complexen komt tot 2029 uit op ca. 160 kavels en dit past ruimschoots binnen de programmering tot 2027.

Vanuit de gemaakte keuzes zijn de risico's beoordeeld en geconcludeerd kan worden dat de risico's van de complexen die nu in exploitatie zijn of binnenkort in exploitatie worden genomen kunnen worden opgevangen binnen de reserve grondexploitatie.

De invoering van de vennootschapsbelasting heeft gevolgen voor de exploitatieresultaten.

Deze zijn inzichtelijk gemaakt bij deze perspectiefnota.

Vanuit de herziene grondexploitaties zal de fiscale openingsbalans worden opgesteld en kan een indicatie worden afgegeven van de verwachte (vennootschaps) belastingdruk.

De eventueel te betalen vennootschapsbelasting over grondexploitaties komt ten laste van de Reserve grondexploitatie. Winstbepaling in het kader van vennootschapsbelasting vindt in principe plaats door het verschil in waarde tussen opeenvolgende openingsbalansen te bepalen. Bij lopende exploitaties kan winst dan ontstaan door verlaging van kosten, verhoging van opbrengsten, sneller uitgiftetempo en een lagere WACC (gewogen gemiddelde van de kosten van kapitaal). De effecten daarvan beperkt zullen zijn. Ook de mogelijk te betalen vennootschapsbelasting zal daardoor beperkt zijn. Dat ligt anders bij eventueel nieuw in exploitatie te nemen bouwgronden. In principe ligt daar de te betalen vennootschapsbelasting op 25% van de tegen WACC contant gemaakte saldo van kosten en opbrengsten (afkomstig uit fiscale openingsbalans).

Op dit moment is de interpretatie van de regelgeving voor wat betreft de vennootschapsbelasting nog voortdurend in beweging. Op basis van huidige inschattingen komt de totale belastingdruk voor de lopende exploitaties uit op ca. € 10.600 en voor Zenkeldamshoek op ca. € 11.200 per jaar.

Voor het overige is het zaak om jaarlijks de gevolgen van de veranderende marktomstandigheden te blijven volgen, zonodig de (fasering) van de kaveluitgifte aan te passen en de grondexploitaties jaarlijks te herzien.

-

de Höfte 7, 7471 DK Goor  
Postbus 54, 7470 AB Goor  
0547 – 85 85 85  
[info@hofvantwente.nl](mailto:info@hofvantwente.nl)

