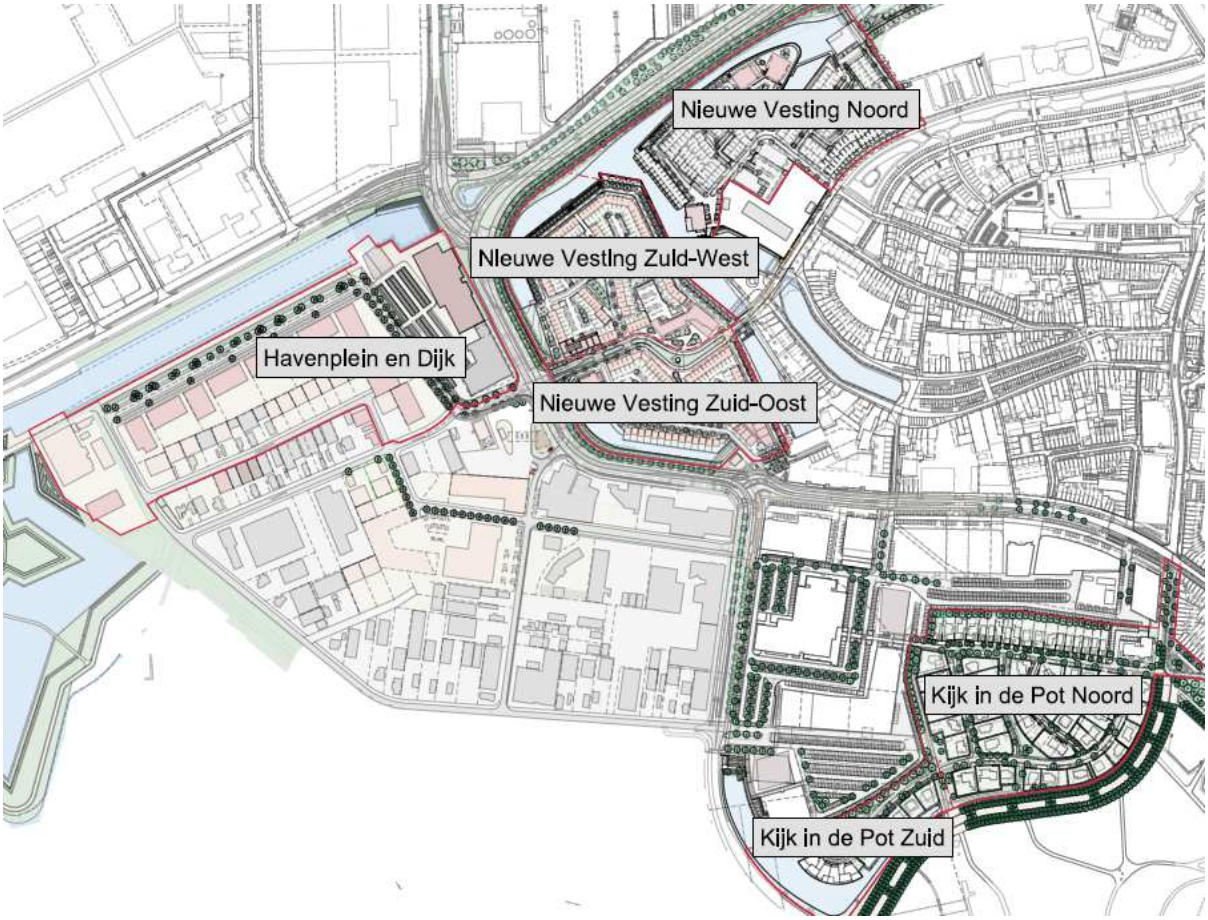
# Bijlage 1

**(is Bijlage 2 bij Raadsvoorstel RVB21-0034)**

# Projectinformatie Verslag Bouwgrondexploitaties 2020

## 1.1 Woningbouw en bedrijventerreinen SCHELDEVESTING

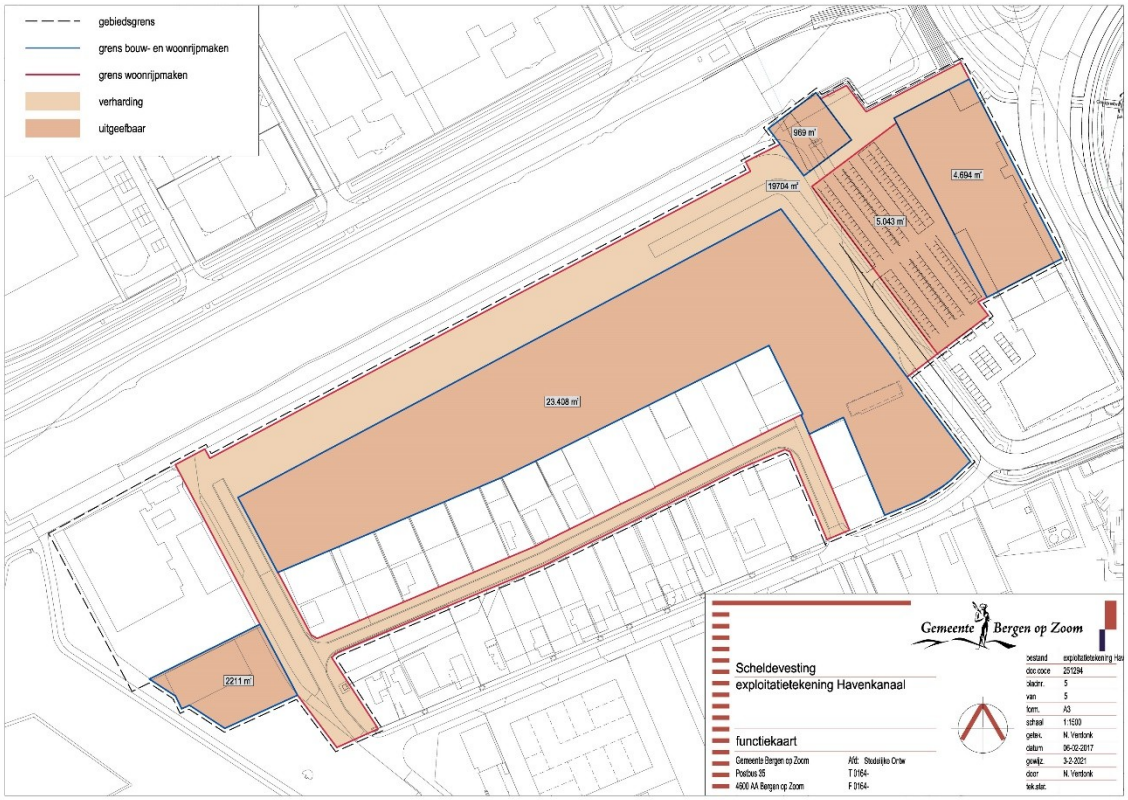



ScheldeVesting is opgedeeld naar zes grondexploitaties:

1. Havenplein en Dijk
2. Nieuwe Vesting Noord
3. Nieuwe Vesting Zuid Oost
4. Nieuwe Vesting Zuid West
5. Kijk in de Pot Noord (afgesloten 2019)
6. Kijk in de Pot Zuid

Voor de inhoudelijke toelichting op de grondexploitaties wordt tevens verwezen naar de Bestuurlijke Voortgangsrapportage.

## 1.1.1 HAVENPLEIN EN DIJK




| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2011 (doorontwikkeling Bergse Haven) |
| Verwacht jaar van afronding | 2023 |
| Programma | Bedrijvigheid |

### Projectvoortgang

De verdere zichtbare ontwikkeling van dit plan zal aansluitend plaatsvinden aan het afvoeren van (een deel van) het gronddepot wat hierop aanwezig is. De afvoer van deze grond en het in de markt zetten van deze percelen staat voor 2021 gepland.
In 2020 hebben er verkennende gesprekken plaats gevonden met een aantal initiatiefnemers, voor deze locatie.

Voor 2021 is de verwachting dat het eerste bedrijfskavel in dit gebied uitgegeven zal gaan worden. De straat Hollandhaven zal in 2021 woonrijp worden gemaakt. Daarnaast zal de contractuele verplichting tot het aanbieden voor koop/erfpacht van het in gebruik zijnde perceel bij/met Bruijs Jachtbouw worden geëffectueerd.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 11.018 | € 367 | 11.385€ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Resultaat op eindwaarde | - € 9.575 | € 82 | - € 9.493 |

Het resultaat op eindwaarde is met € 0,1 miljoen verbeterd door:

1. het verwerken van een nieuwe bijgestelde raming voor de uitvoer van werkzaamheden.
2. Het doorvoeren van het lagere geldende rentepercentage voor de langere termijn.

## Risico's

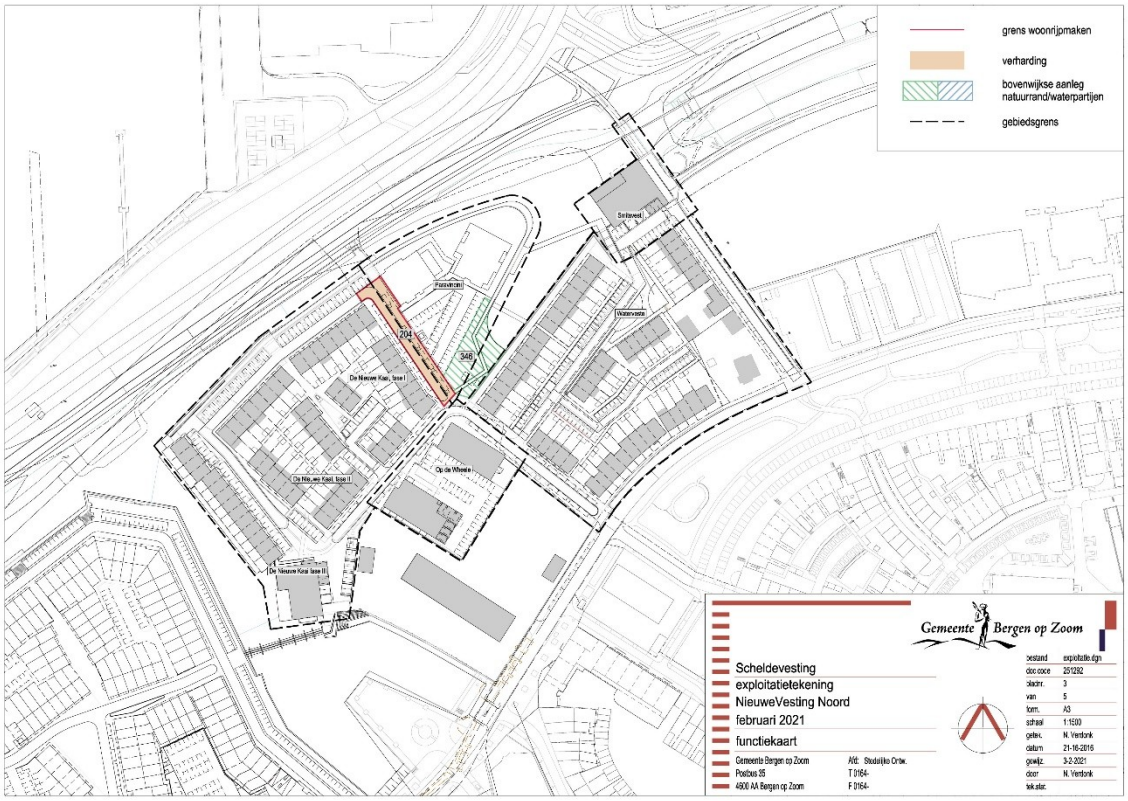
Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Voor de grond in het gronddepot zoals gelegen op locatie Havenplein en Dijk, is rekening gehouden met een kostenpost binnen de grondexploitatie van € 700K. De prijzen voor het afvoeren en verwerken van grond kunnen sterk fluctueren door vraag en aanbod. Hierdoor zou het in de toekomst kunnen zijn dat de opgenomen eenheidsprijs niet dekkend zal blijken te zijn. Beheersmaatregel hiervoor is het binnen en buiten het gebied zoeken naar een toepassing voor het gronddepot en de huidige prijzen afzetten tegen de noodzakelijkheid van afvoeren.

## 1.1.2 NIEUWE VESTING NOORD








| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2011 (doorontwikkeling Bergse Haven) |
| Jaar van afronding | 2020 |
| Programma | Woningbouw |

### Projectvoortgang

In 2020 zijn de laatste opbrengsten binnen gekomen. Het woonrijp maken aan de Nieuwe Kaai fase 3 is afgerond. In 2021 zullen nog een aantal afrondende werkzaamheden o.a het woonrijp maken rondom Paravicini worden uitgevoerd. Deze worden uitgevoerd vanuit de daarvoor geserveerde voorziening, deze kosten zijn verwerkt in het resultaat van deze grondexploitatie. De Brug Nieuwe Kaai is overgeheveld naar de grondexploitatie Nieuwe Vesting Zuid West ivm aansluiting op het nog niet voltooide openbaar gebied. De grondexploitatie Nieuwe Vesting Noord wordt per 31-12-2020 afgesloten.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 36.974 | € 657 | € 37.631 |
| Resultaat op eindwaarde | - € 37.936 | € 305 | - € 37.631 |

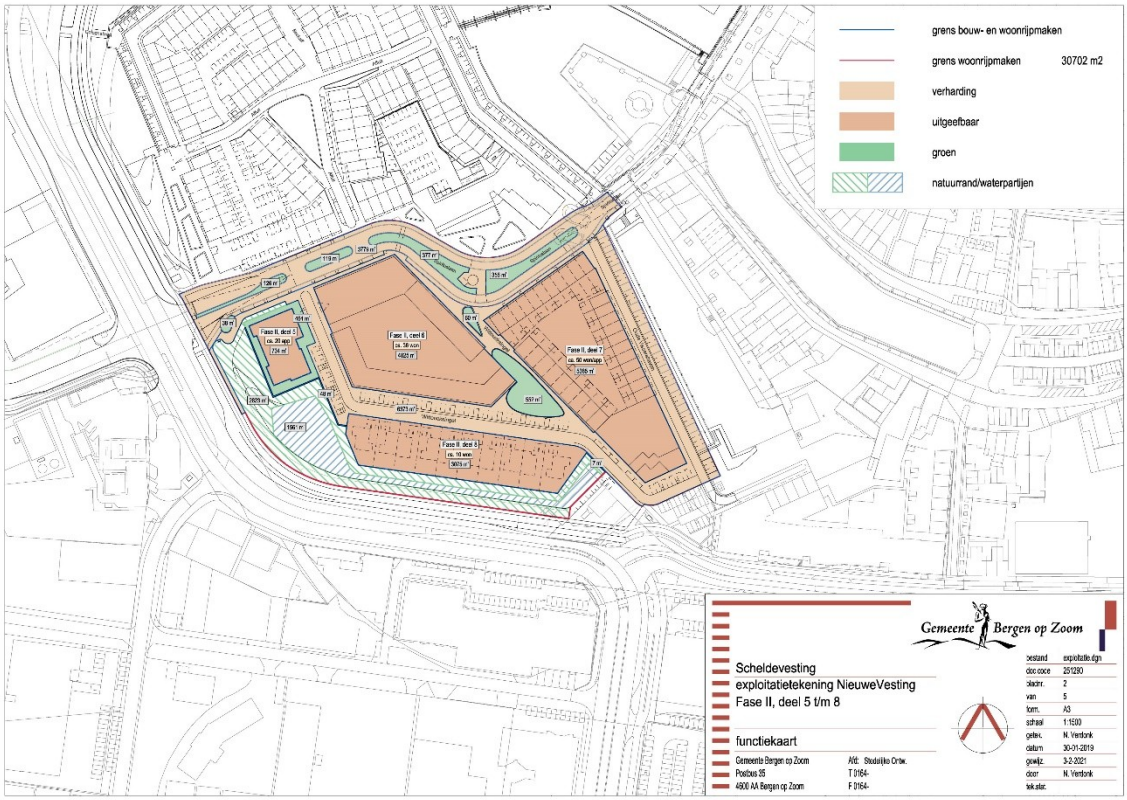
Het resultaat op eindwaarde is met € 305K verbeterd, dit komt grotendeels door het overhevelen van de Brug Nieuwe Kaai (270K) naar de grondexploitatie ZuidWest. Het beperkte rentevoordeel wat hier verwacht was, wordt teniet gedaan door een aantal tegenvallers in de uitvoering. Het betreft hier de uitkomst van een discussie met het Waterschap over de Stuw in het gebied (27K), het nakomen van een contractuele afspraak uit het contract met Paravinci aangaande de verankeringen van de kadeconstructie (39K) en een overschrijding van de begrote kosten voor het woonrijp maken aan de Nieuwe Kaai Fase 3. In totaal komen we in de bandbreedte uit op het bij de jaarafsluiting 2019 verwachte resultaat. Het negatieve eindresultaat is voorzien in de verliesvoorziening en zal daarmee worden afgeboekt.

## Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

Geen bijzondere risico’s.

## 1.1.3 NIEUWE VESTING ZUID OOST




| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2011 (doorontwikkeling Bergse Haven) |
| Verwacht jaar van afronding | 2025 |
| Programma | Wonen |

### Projectvoortgang

In 2018 heeft een tender plaatsgevonden waarbij voor elk van de verschillende delen in Nieuwe Vesting Zuid-Oost vijf kandidaten zijn geselecteerd. Eind 2019 zijn door de voortvarende planvorming en gunning van de percelen in ZuidWest, de voorbereiding voor het uitgeven in een tender van een perceel in Zuid-Oost aangevangen. In 2020 heeft de eerste contractvorming plaats gevonden voor perceel 7 in deze grondexploitatie.
De eerste bouwrijp maak werkzaamheden zijn uitgevoerd voorbereidend op levering en toegankelijkheid.
In de grondexploitatie is een bijdrage gereserveerd voor het aanleggen van de definitieve Rijtuigweg indien deze in een groter geheel wordt opgepakt.

In 2021 zullen er bouwrijp maak werkzaamheden uitgevoerd gaan worden voor o.a. perceel 7. Daarnaast zullen er contracten gesloten voor Perceel 5/8 en perceel 6, zodra de tenders hiervan zijn beoordeeld.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 18.300 | € 4.139 | € 22.439 |
| Resultaat op eindwaarde | - € 20.503 | € 940 | - € 19.563 |

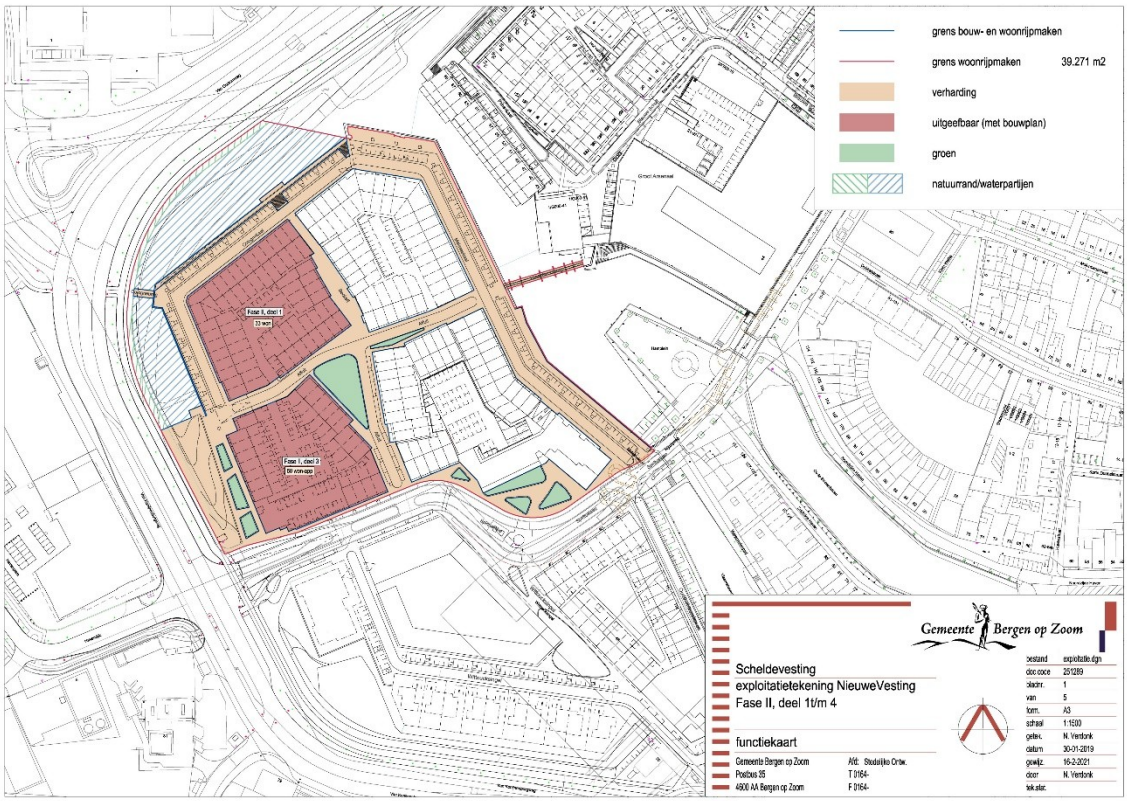
Het resultaat op eindwaarde is met name verbeterde door de hogere grondinkomsten die contractueel zijn overeengekomen bij de tender van Perceel 7 (405K). Daarnaast geeft de bijgestelde rente een lagere benodigde rente over de looptijd. De plankosten voor dit plandeel zijn verhoogd, aangezien er dit jaar een tekort ontstond, mede door het naar voren halen van werkzaamheden.

## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

1. Doorlooptijd van het plan is afhankelijk van de snelheid waarmee de markt dit initiatief omarmt en gaat ontwikkelen. Het verwachte jaar van afronding is 2025. Maatregel: minitoren hoe de ontwikkelingen in Zuid West gaan en hierop anticiperen.
2. De nog nader uit te werken Rijtuigweg blijft een moeilijk te voorspellen kostenpost. Maatregel: de kosten zijn ingeschat op basis van ervaringsgegevens binnen het gebied, binnen de demarcatie en met de beschikbare expertise. In 2021 zal hier verder invulling aan worden gegeven.

## 1.1.4 NIEUWE VESTING ZUID WEST






| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2011 (doorontwikkeling Bergse Haven) |
| Verwacht jaar van afronding | 2023 |
| Programma | Wonen |

### Projectvoortgang

In 2018 heeft een tender plaats gevonden waarbij voor elk van de verschillende delen in Nieuwe Vesting Zuid-West een vijftal kandidaten zijn geselecteerd. Daarna heeft er per perceel een tender plaatsgevonden. In 2020

zijn de eerste 2 percelen geleverd en is de bouw van deze woningen (SoeteVeste fase 1 en Oostkwartier) gestart. De kadeconstructie is afgerond en de andere 2 percelen liggen er zo goed als bouwrijp bij. Deze 2 percelen (SoeteVeste fase 2 en Westkwartier) zullen naar verwachting in 2021 geleverd gaan worden.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 29.253 | - € 4.093 | € 25.160 |
| Resultaat op eindwaarde | - € 28.074 | € 706 | - € 27.368 |

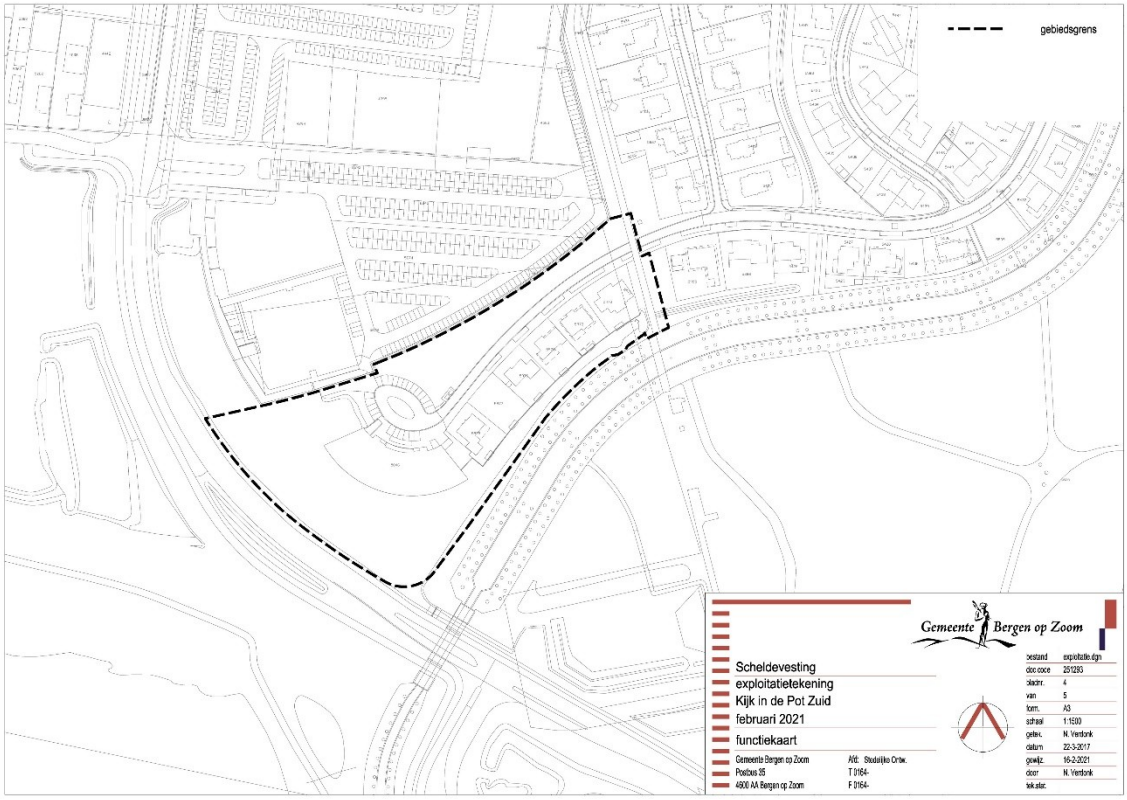
Het resultaat op eindwaarde is fors verbeterd, dit is met name voortgekomen uit de rente aanpassing en de met de ontwikkelende partijen overeengekomen meerwaarderegeling. Deze contractpassage legt vast dat indien de v.o.n. prijzen vanaf moment van de inschrijving bij de tender tot aan start verkoop omhooggaan, de gemeente hier ook voordeel van heeft. In dit geval heeft dat in totaal 303K extra opgeleverd Hiernaast is de brug van Nieuwe Vesting Noord overgeheveld naar deze grondexploitatie (270K).

## Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

Doorlooptijd van het plan is afhankelijk van de snelheid waarmee de markt dit initiatief omarmt en gaat ontwikkelen. Het verwachte jaar van afronding is 2023. De verkoop van woningen van de eerste woningen is positief verlopen. Maatregel: voorzichtigheidsmarge ingebouwd ten aanzien van de verwachte grondopbrengsten en daarnaast voortdurend monitoren bij ontwikkelaars wat zij voor actie ondernemen om de verkoop te promoten.

## 1.1.5 KIJK IN DE POT ZUID (PARK)




| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2011 (doorontwikkeling Bergse Haven) |
| Jaar van afronding | 2020 |
| Programma | Woningbouw |

### Projectvoortgang

In het deelgebied Kijk in de Pot Zuid zijn alle opbrengsten gerealiseerd en heeft het woonrijp maken van de Saillant plaats gevonden. Er zijn er nog een paar klein afrondende werkzaamheden voorzien voor 2021. De Grondexploitatie Kijk in de Pot Zuid zal dan ook afgesloten worden eind 2020.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | - € 420 | € 49 | - € 371 |
| Resultaat op eindwaarde | € 429 | - €58 | € 371 |

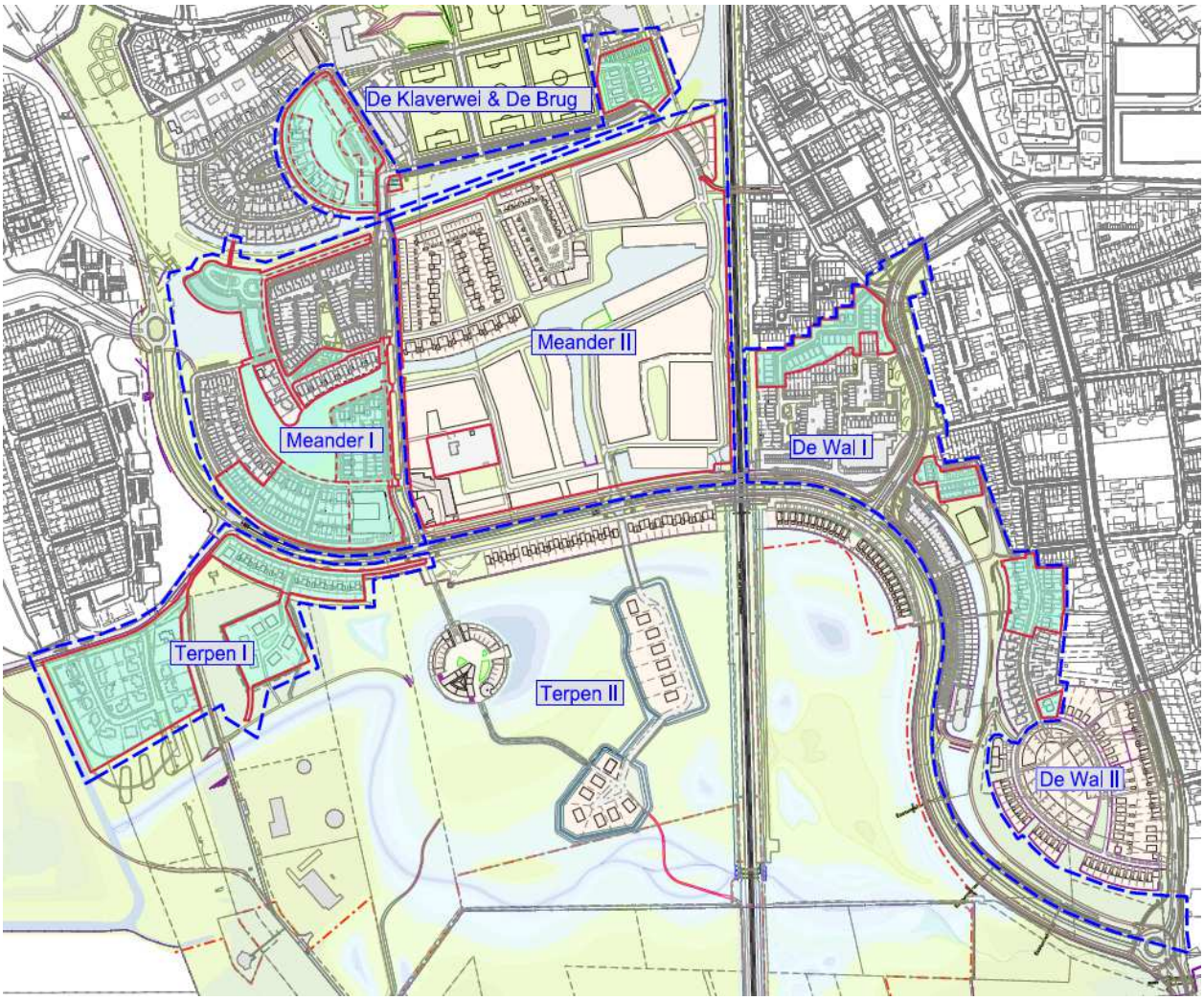
Het resultaat op eindwaarde is afgenomen door tegenvallers in het woonrijp maken bij het aansluiten op het bestaande openbaar gebied (20K). Daarnaast zijn de plankosten hoger uitgevallen in 2020 dan begroot.
De grondexploitatie zal afgesloten worden met een positief resultaat van 371K.

### Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Geen bijzondere risico's.

## 1.2 Woningbouw MARKIEZATEN




Markiezaten is opgedeeld naar vijf grondexploitaties:

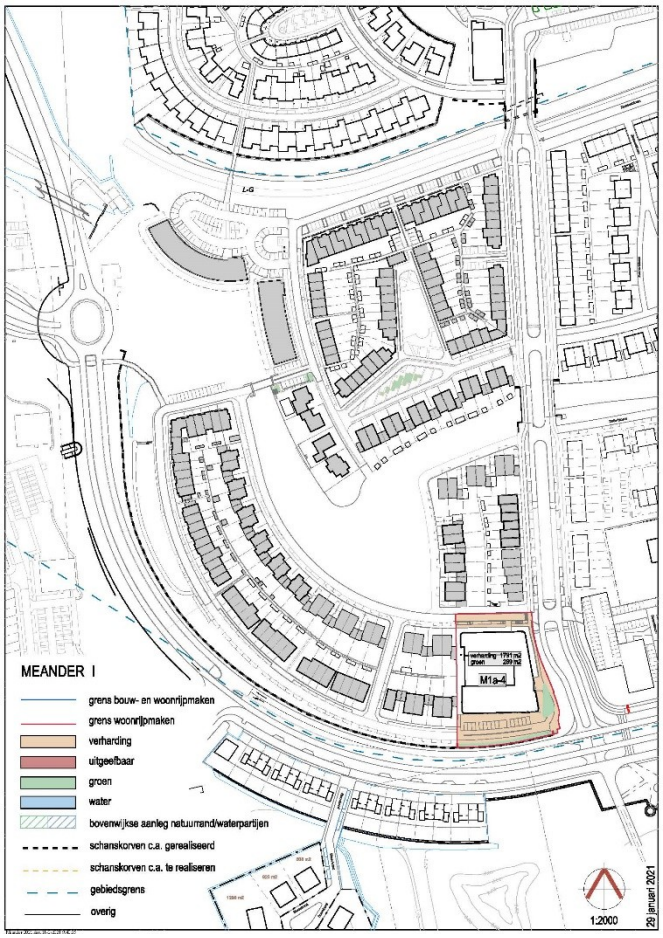
1. Meander I
2. Wal I
3. Terpen I
4. De Klaverwei & De Brug
5. Meander II

Daarnaast zijn er nog 2 deelgebieden opgenomen onder de strategische grondvoorraden (materiele vaste activa), namelijk de Wal II en Terpen II. De laatste zal in 2021 aan de raad worden voorgelegd om hiervoor een grondexploitatie te openen.

Voor de inhoudelijke toelichting op de grondexploitaties wordt tevens verwezen naar de Bestuurlijke Voortgangsrapportage.

## 1.2.1 MEANDER 1










*Bronnen: Google Earth – streetview & verkoopwebsite BPD*

| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2006 |
| Jaar van afronding | 2020 |
| Programma | Woningbouw (MGW & EGW) |

## Projectvoortgang

De bouw van de Strandgaper voor 42 appartementen nadert haar voltooiing. Aangezien binnen deze grondexploitatie alle grond is verkocht en het woonrijp maken gaat plaats vinden, zal deze einde 2020 worden afgesloten. De voorziene bijdrage aan de kruising van de Zuiderdreef is deels gedaan en zal samen met de resterende kosten voor het woonrijp maken worden gereserveerd in de voorziening. Deze voorziening is meegenomen in het resultaat van deze grondexploitatie. Deze grondexploitatie kan hiermee afgesloten worden.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 1.698 | € 519 | €2.217 |
| Resultaat op eindwaarde | - € 2.336 | € 119 | - € 2.217 |

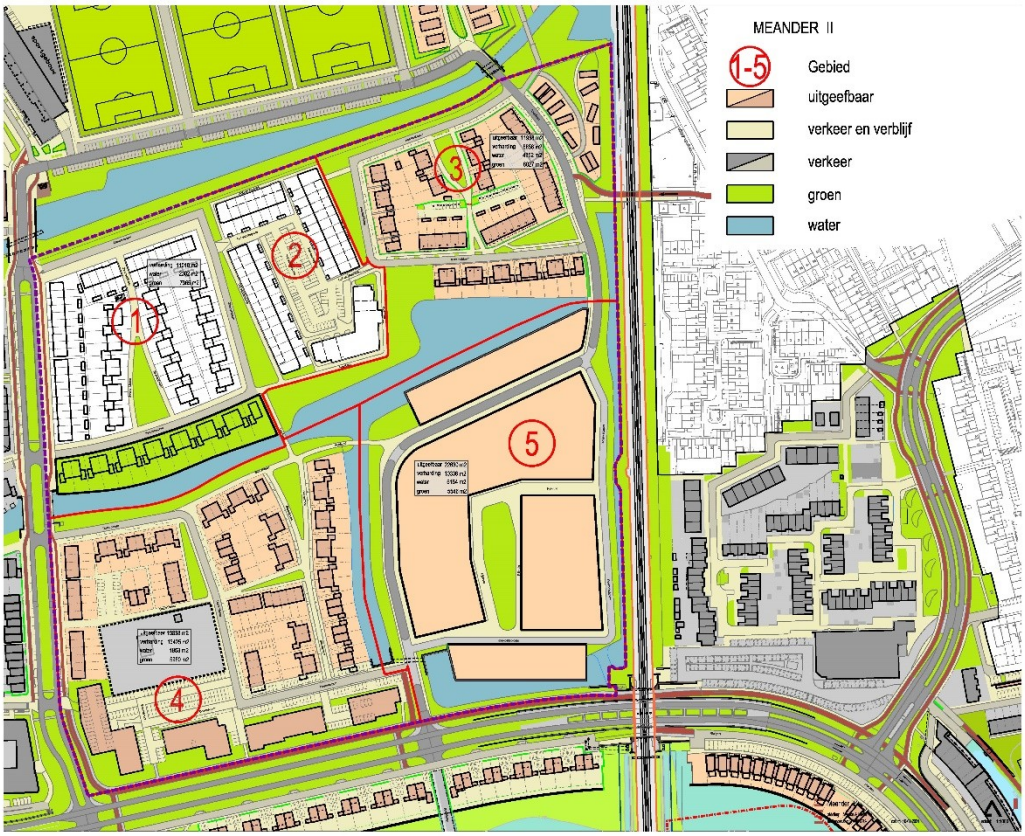
Het resultaat op eindwaarde is verbeterd, als gevolg van de bijgestelde rente.

## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

1. De uitvoering van het woonrijp maken (definitief openbaar gebied) versus het bebouwen van het laatste perceel vraagt om een continue afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars zodat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van bestaande bewoners. Maatregel: adequate planning en afstemming met aannemer en bewoners.

## 1.2.2 MEANDER 2




| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2020 |
| Verwacht jaar van afronding | 2028 |
| Programma | Woningbouw (MGW & EGW) |

### Projectvoortgang

In november 2019 heeft de raad besloten deze grondexploitatie te openen per 1 januari 2020.
In 2020 hebben er mede door de goed verlopende verkoop meer verkopen plaats gevonden dan in de begroting opgenomen. Zo is geheel Buurt 1 geleverd en de grondgebonden woningen in Buurt 2. Er was rekening gehouden met levering van de helft van Buurt 1. Zodoende zijn deze beide Buurten bouwrijp gemaakt en is de voorbereiding gestart voor het bouwrijp maken van Buurt 3. De levering van de appartementen in Buurt 2 zijn voorzien in het eerste kwartaal van 2021. De levering van Buurt 3 zal in aan 2 partijen geschieden, enerzijds BPD en daarnaast zal er nog een levering gaan plaatsvinden aan het initiatief Tiny Houses. Deze beide leveringen staan gepland voor 2021. Daarnaast heeft er in 2020 een meervoudige uitvraag plaats gevonden voor de appartementen in Buurt 4. De contractvorming hiervoor zal in het eerste

half jaar van 2021 worden afgerond.  De voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken van Buurt 4 zullen ook in 2021 plaats vinden.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 0 | € 10.496 | € 10.496 |
| Resultaat op eindwaarde | € 49 | € 2.914 | € 2.963 |

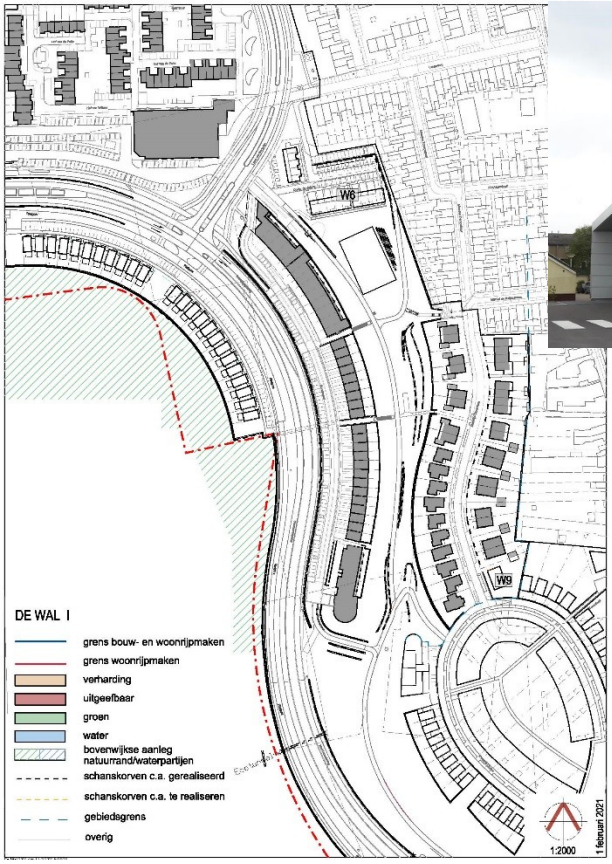
Het resultaat op eindwaarde is verbeterd, als gevolg van de bijgestelde rente. Maar ook door hogere inkomsten en eerdere inkomsten. Daarnaast heeft er een taxatie op het appartementen programma in Buurt 4 plaats gevonden om de meervoudige uitvraag te kunnen doen. Deze taxatie is veel hoger uitgepakt door de programmatische herziene invulling.

## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

1. Door de versnelde opname van de woningen in de markt zal ook de verkeersafhandeling van het kruispunt Markiezaatsweg/Sportlaan onder druk komen. Beheersmaatregel hiervoor is dat deze kruising vervroegd opgepakt zal worden en in 2021 gereed zal zijn in de uiteindelijke vorm.
2. De uitvoering van het woonrijp maken (definitief openbaar gebied) versus het bouwen vraagt om een continue afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars zodat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van bestaande bewoners. Maatregel: adequate planning en afstemming met aannemer en bewoners.

## 1.2.3 WAL 1









*Bronnen: Google Earth – streetview, Ten Brinke Vastgoed*

| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2006 |
| Verwacht jaar van afronding | 2021 |
| Programma | Woningbouw (EGW) |

### Projectvoortgang

't Buiten is dit jaar woonrijp gemaakt, hiermee heeft de grondexploitatie De Wal I de definitieve invulling gekregen. De grondexploitatie zal afgesloten kunnen worden in zodra de laatste bijdrage vanuit Stadlander ontvangen is, naar verwachting is dit in 2021.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 807 | € 134 | € 941 |
| Resultaat op eindwaarde | € 457 | € 9 | € 466 |

Door een overschrijding van de begrote plankosten voor 2020 en de onvoorziene werkzaamheden om aan te sluiten op bestaand openbaar gebied bij 't Buiten maken dat het resultaat van deze exploitatie minder positief is geworden.

Echter door de winstnemingsregels volgens het BBV, die in voorgaande jaren was verantwoord dient deze winst gecorrigeerd te worden voor een bedrag van 51K. Hierdoor is het eindresultaat van deze grondexploitatie iets positiever dan eind 2019.

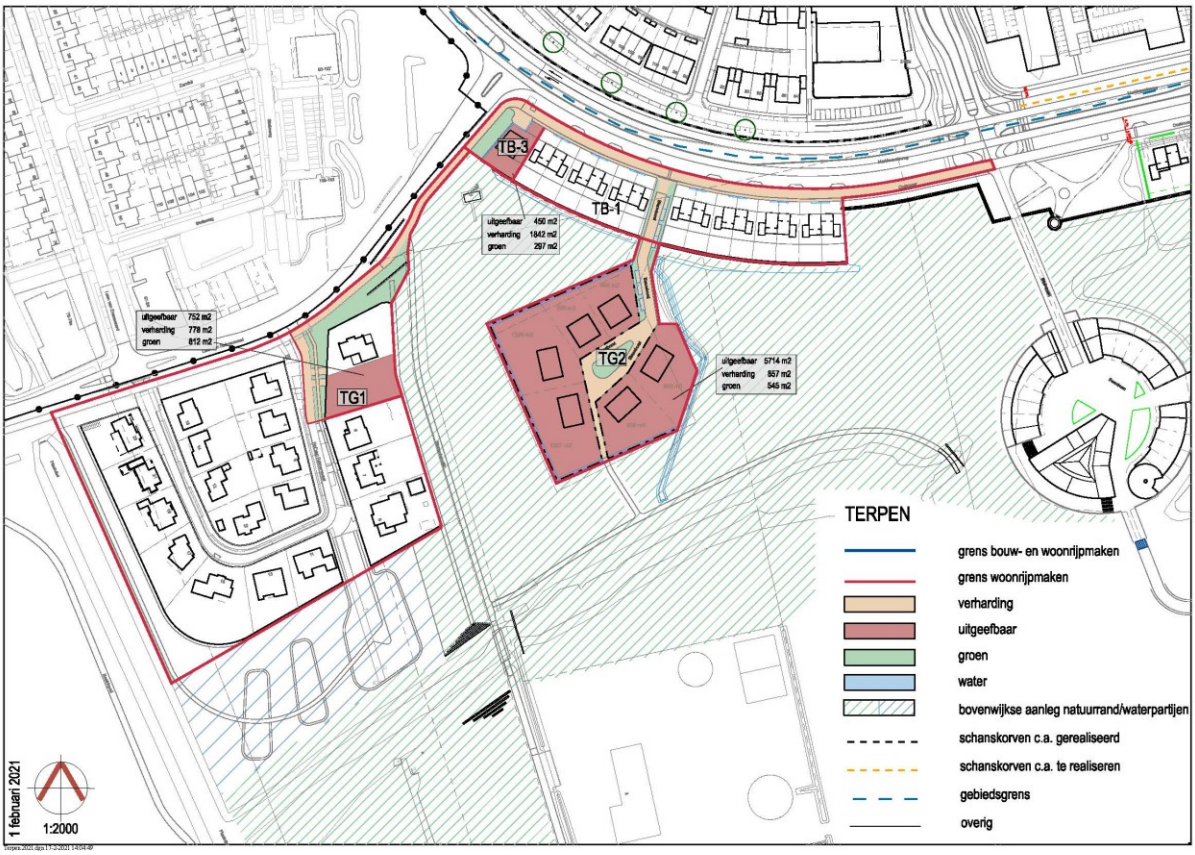
## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Geen bijzondere risico's, plan is in afronding

## 1.2.4 TERPEN 1




TB-3
TB-1
TG1
TG2
uitgeefbaar 752 m2
verharding 778 m2
groen 812 m2
uitgeefbaar 450 m2
verharding 1842 m2
groen 297 m2
uitgeefbaar 5714 m2
verharding 557 m2
groen 545 m2
TERPEN
grens bouw- en woonrijpmaken
grens woonrijpmaken
verharding
uitgeefbaar
groen
water
bovenwijkse aanleg natuurrand/waterpartijen
schanskorven c.a. gerealiseerd
schanskorven c.a. te realiseren
gebiedsgrens
overig
1 februari 2021
1:2000



*Bronnen: Stadsmakelaar Boz,*

| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2006 |
| Verwacht jaar van afronding | 2024 |
| Programma | Woningbouw (EGW) |

## Projectvoortgang

In 2020 zijn de kavels uit de samenwerkingsovereenkomst met BPD geleverd.
Het woonrijp maken voor het 'Hof van Reimerswaal' is uitgevoerd en het bouwrijp maken van de terp 'de Hoeve' is uitgevoerd.
In 2021 zal invulling worden gegeven aan het uitgeven van de vrije kavels 'de Hoeve' in het gebied (TG2).
Daarnaast is de verwachting dat het laatste kavel in het 'Hof van Reimerswaal' en het losse kavel langs de Markiezaatsweg geleverd zal worden. Daarnaast zal het bestemmingsplan voor 'de Hoeve' worden aangepast om het aantal woningen te maximeren.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 628 | - € 364 | € 264 |
| Resultaat op eindwaarde | € 1.708 | - € 242 | € 1.466 |

Er is een afname van het resultaat op eindwaarde en wel om de volgende redenen:

a. In 2019 is door de winstnemingsregels volgens het BBV winst genomen, tot een bedrag van €71K.
b. Daarnaast zijn de plankosten dit jaar hoger uitgevallen dan begroot en is het niveau voor de komende jaren hierop ook aangepast.

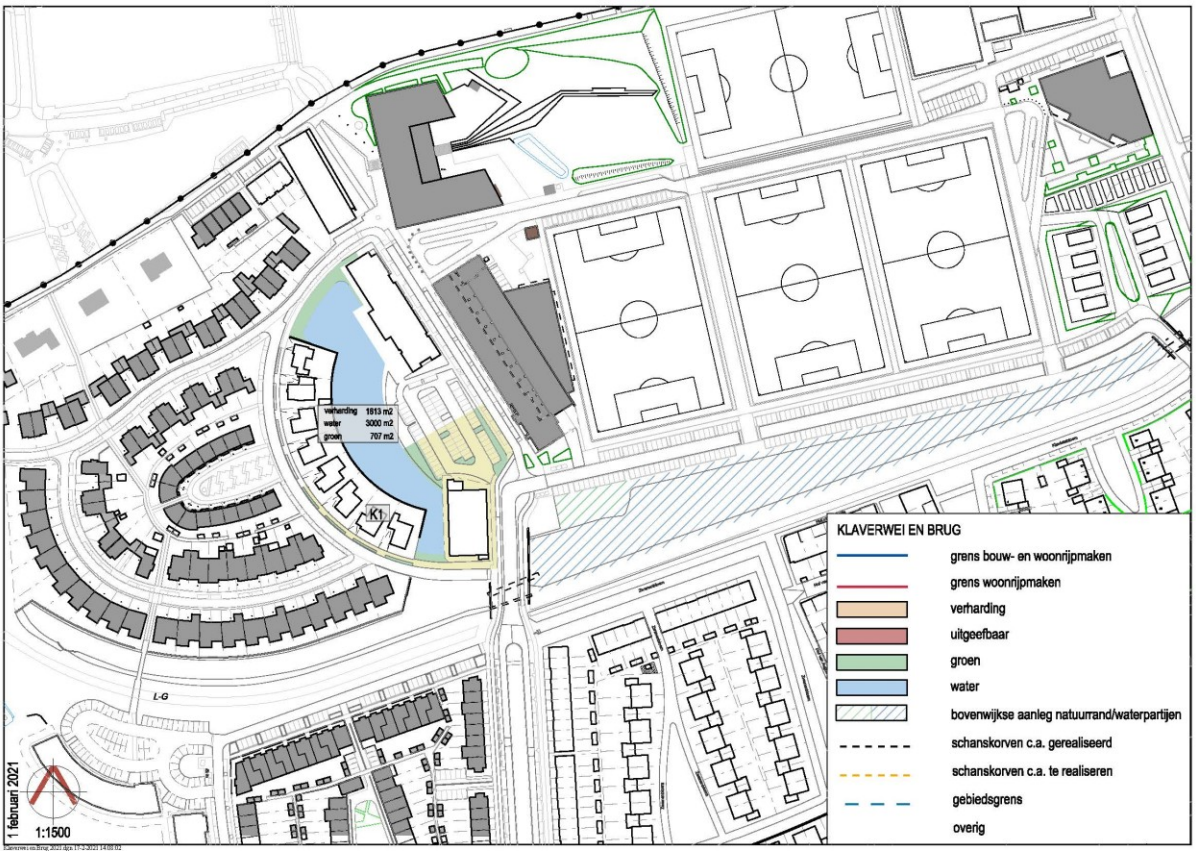
## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Geen bijzondere risico's.

## 1.2.5 KLAVERWEI & BRUG






*Bron: Google Earth - streetview*

| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2006 |
| Jaar van afronding | 2020 (was 2021) |
| Programma | Woningbouw (EGW & MGW) |

## Projectvoortgang

Het laatste kavel t.b.v. huurappartementen en laatste vrije kavel aan de Strandkrab zijn beide geleverd in 2020.
Daarnaast is het grootste deel van de Strandkrab en het halve parkeerterrein woonrijp gemaakt.
is een vrije kavel geleverd en is het laatste kavel in optie genomen.
Gezien het feit dat alle percelen zijn verkocht en geleverd en de resterende werkzaamheden verricht zijn, is besloten deze grondexploitatie af te sluiten. De resterende werkzaamheden zullen gedaan worden uit de voorziening, die mee is genomen in het eindresultaat van deze grondexploitatie.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | -€ 57 | - € 651 | - € 708 |
| Resultaat op eindwaarde | € 103 | € 605 | € 708 |

Er is een forse toename van het resultaat op eindwaarde en wel om de volgende redenen:

a. De looptijd van de grondexploitatie is ingekort en de plankosten voor 2021 komen hiermee ten goede aan het resultaat.
b. Daarnaast komt het resterende bedrag dat gereserveerd was voor planschade vrij te vallen, doordat alle procedures zijn afgerond.

## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Geen bijzondere risico's.

## 1.3 GROENE GORDIJN





| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2006 |
| Verwacht jaar van afronding | 2025 |
| Programma | Woningbouw (EGW & MGW) |

## Projectvoortgang

De werkzaamheden in 2020 hebben zich gericht op het woonrijp maken.

In 2020 zijn 2 kavels verkocht, in de planning waren 3 kavels opgenomen. Op basis van de realisatie heeft een bijstelling plaatsgevonden van de fasering van de verkoop van de vrije kavels.

Over het pilotes gebouw als onderdeel van de Cort Heijligerskazerne wordt met Stadlander gesproken, de geraamde opbrengst hiervoor is gehandhaafd en wordt nu verwacht in 2023. De looptijd van de grondexploitatie is daarom aangepast naar 2023.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | - € 248 | € 174 | - € 74 |
| Resultaat op eindwaarde | € 1.539 | - € 435 | € 1.104 |

In 2020 is door de winstnemingsregels volgens het BBV winst genomen, tot een bedrag van €311K.
De afname van het resultaat op eindwaarde wordt met name daardoor veroorzaakt. Daarnaast wordt deze veroorzaakt door per saldo hogere plankosten over de totale looptijd, het doorschuiven van grondopbrengsten naar verdere jaren en de hierboven genoemde correctie op de grondopbrengst.

## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Verkoopbaarheid van de percelen in relatie tot de omgeving en voorwaarden natuurbehoud is een risico. Mede hierdoor verloopt de verkoop vrij langzaam, beheersmaatregelen zijn hiervoor niet of nauwelijks te treffen. Dit is inherent aan deze gebiedsontwikkeling in een groene omgeving en met inpassing van monumenten

## 1.4 Woningbouw BLOEMENDAAL








| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2008 |
| Verwacht jaar van afronding | 2021 |
| Programma | Woningbouw (vrije kavels) |

### Projectvoortgang

Bloemendaal is bijna afgerond. Er is geen kavel verkocht in 2020. De verwachting is dat de laatste kavel uiterlijk in 2021 verkocht zal worden, eind 2020 was er een getekende koopovereenkomst.
De uitvoering van woonrijp werkzaamheden wordt gekoppeld aan de verkopen van de kavel. Nadat de laatste kavel is verkocht in de eerste helft van 2021 en de bebouwing heeft plaatsgevonden, worden de laatste werkzaamheden verricht in 2021

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | - € 505 | - € 552 | € 47 |
| Resultaat op eindwaarde | € 419 | - € 307 | € 112 |

Het resultaat op eindwaarde is vooral afgenomen door tussentijdse winstneming van € 308K in 2020.
Daarnaast zijn de kosten voor woonrijp maken lager op basis van een actuele calculatie.

## Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

Gezien de afrondende stand van zaken zijn er geen bijzondere risico’s.

## 1.5 Bedrijventerrein en woningbouw STATIONSGEBIED








| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2016 |
| Verwacht jaar van afronding | 2025 |
| Programma | Bedrijvigheid (commerciële meters, kantoren) |

## Projectvoortgang

In 2020 hebben er geen verkopen plaats gevonden. Naast plankosten binnen het Stationsgebied zijn er enige kosten gemaakt voor kleinere posten in het kader van bouw- en woonrijp maken.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | - € 791 | € 103 | - € 688 |
| Resultaat op eindwaarde | € 595 | € 54 | € 649 |

In 2020 is er vanuit de BBV tussentijdse winst genomen voor een bedrag van 19K.

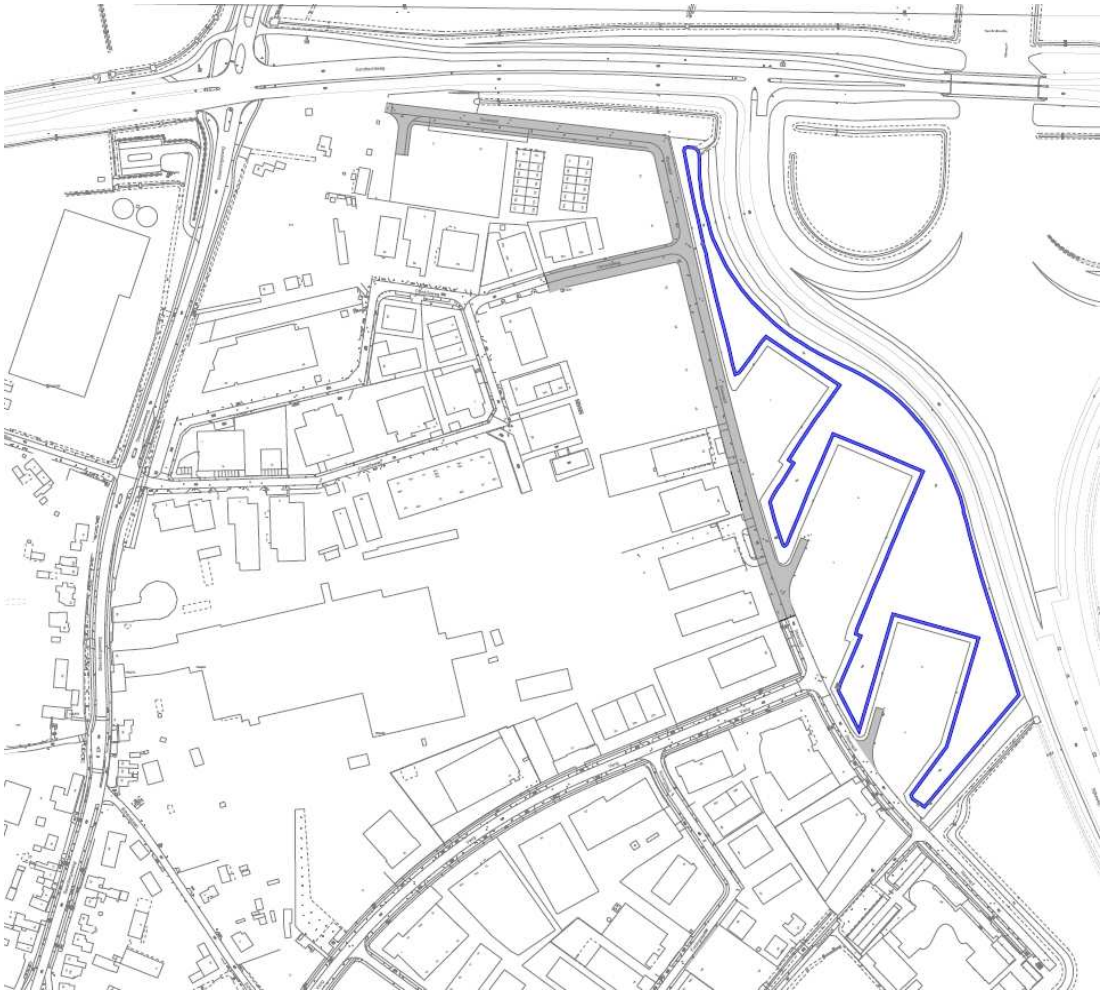
De aankoop van Jacob Obrechtlaan is doorgeschoven naar 2021 doordat de verhuizing van de laatste onderdelen uit het huidige politiekantoor zijn doorgeschoven in de tijd.

## Risico's

Voor het Stationsgebied is (het moment van) verkoop van de resterende percelen een risico, zowel voor Jacob Obrechtlaan 9, als voor de overige 2 percelen, onder andere door de huidige leegstand van kantoren in de nabijheid.

## 1.6 Bedrijventerrein OUDE MOLEN





| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2001 |
| Verwacht jaar van afronding | 2022 |
| Programma | Kleinschalige bedrijvigheid (tot 5.000m2) |

| Projectvoortgang |
|---|

In 2020 zijn geen grootschalige civieltechnische werkzaamheden uitgevoerd. Een deel van de resterende percelen blijken in de praktijk nog altijd lastig om te verkopen. In de herziening van de grondexploitatie zijn enkele verwachte grondopbrengsten om deze reden doorgeschoven binnen de bestaande looptijd.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 566 | - €175 | € 391 |
| Resultaat op eindwaarde | € 2.729 | - € 204 | € 2.525 |

De herziening van de grondexploitatie levert per saldo een lager resultaat op eindwaarde door met name een tussentijdse winstneming van € 385 enerzijds, en hogere rentekosten en plankosten anderszijds. Per saldo neemt het resultaat op eindwaarde af met € 204K.

## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

De verkoopbaarheid van de resterende percelen blijft een punt van aandacht en vraagt een goede verkoopstrategie, dit wordt in 2021 nog nadrukkelijker opgepakt.

## 1.7 Bedrijventerrein en woningbouw WOUWSEWEG



*Bron: Google Earth - streetview*



| Projectkenmerken | |
|---|---|
| Startjaar | 2011 (in exploitatie genomen) |
| Verwacht jaar van afronding | 2022 |
| Programma | Inbreiding bedrijventerrein/woningbouw |

### Projectvoortgang

Het bedrijventerrein biedt direct de mogelijkheid tot uitgifte van kavels. De animo voor deze kavels was erg beperkt. Er is daarom samen met Stadlander een plan opgezet om een deel van het plangebied te ontwikkelen voor woningbouw. De demarcatie wordt daarbij uitgebreid, en de looptijd van de grondexploitatie wordt verlengd. Tevens wordt de renovatie van de Wouwseweg in combinatie met deze ontwikkeling opgepakt en uitgevoerd.

Bovendien is besloten het overige deel van het plangebied ook uit te breiden met woningbouw.

| Financiën (bedragen x € 1.000) | 1-1-2020 | Mutatie | 31-12-2020 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 4.243 | - €283 | € 3.960 |
| Resultaat op eindwaarde | - €3.223 | € 273 | - € 2.950 |

In 2020 zijn er voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. In de herziening van de grondexploitatie is de nieuwe exploitatieopzet verwerkt. Enerzijds leidt dit tot extra opbrengsten, aan de andere kant betekent de langere looptijd meer rente- en plankosten. Per saldo pakt dit positief uit voor het plan op eindwaarde.

## Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

Met het uitbreiden naar woningbouw en de daarvoor gesloten overeenkomsten zijn de risico's voor deze grondexploitatie geminimaliseerd.