gemeente Barneveld

Meerjarenprognose grondexploitaties

31 december 2022



Foto omslag : Bloemendal fase 1, gerealiseerde woningen per begin april 2023, Foto Jan van Uffelen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Stand van zaken 3
1.3 Aanpak actualisatie 6
1.4 Leeswijzer 7
2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid 8
Toelichting projectbladen 8
Thorbeckelaan-Zuid 9
Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park) 11
Harselaar-Zuid Fase 1A 13
Harselaar West West 15
Thorbeckelaan Noord 17
Herontwikkeling Tolnegenweg 19
Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2 21
3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving 23
Toelichting projectbladen 23
Schoolterrein Hessenweg 24
Holzenbosch I 26
Holzenbosch II 28
Bloemendal (voorheen Barneveld Noord) 30
Verbindingsweg 32
Oostbroek Fase 1 en 2 (voorheen Kootwijkerbroek Oost Fase 2) 34
Wikselaarse Eng (voorheen Holzenbosch III) 36
4. Ontwikkeling boekwaarde 38
4.1 Ontwikkeling boekwaarden 38
5. Risicomanagement 39
5.1 Risico's en beheersmaatregelen 39
5.2 Voorzienbare risico's 39
5.3 Onvoorziene risico's 40

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Een grondexploitatie is een financiële vertaling van een ruimtelijk project waarbij de gemeente grond in bezit heeft en deze grond (deels) uitgeeft. Het resultaat van een grondexploitatie is een prognose en geeft een verwachting voor het financiële eindresultaat van het project. Bij de ruimtelijke plannen bedragen de begrote kosten en opbrengsten miljoenen euro's. Bij vaststelling van een plan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de uitvoering van het project door het college dient plaats te vinden.

De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) is een samenvattend document van alle lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten. Dat zijn de grondexploitaties waar de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden en deze ontwikkelt. Er is sprake van gronduitgifte en/of een bouwclaim. Binnen de projectgebieden kan het voorkomen dat ook derden gronden in eigendom hebben. Deze gronden worden voor eigen rekening en risico door derden ontwikkelt. Er is sprake van een concessie of zelfrealisatie. Veel van de zelfrealisatieprojecten hebben financieel voor de gemeente een beperkte betekenis. Private partijen betalen de gemeentelijke plankosten en een exploitatiebijdrage van de door de gemeente uitgevoerde of uit te voeren werken, werkzaamheden en (bovenwijkse) voorzieningen (investeringen).

Wanneer is sprake van grondexploitatie?
Allereerst moet hiervoor grond in bezit zijn of worden aangekocht. Vervolgens wordt deze grond geschikt gemaakt voor nieuwe functies en de realisatie van bebouwing. Dit geschikt maken kan betekenen dat oude bebouwing wordt gesloopt en dat vervuilde grond wordt gesaneerd. Daarna worden de riolering, nutsvoorzieningen en bouwwegen aangelegd. Hierna is de grond geschikt om uit te geven aan een ontwikkelaar, die kan starten met de bouw. Als laatste wordt de openbare ruimte ingericht. Het definitieve straatwerk en groen worden aangelegd en verlichting, bebording en straatmeubilair worden aangebracht.

Investeringsprojecten, zoals de aanleg van een spoortunnel, sportvoorziening of de bouw van maatschappelijk vastgoed (school, zwembad), maken géén deel uit van de grondexploitatie.

De MPG wordt gebruikt als onderbouwing van de cijfers in de jaarrekening. Bij de beoordeling van de jaarrekening door de accountant wordt onder meer gebruik gemaakt van de MPG.

De MPG beoogt meer duidelijkheid te verschaffen in de grondexploitaties door de relevante aspecten (saldo, doorlooptijd, rentelast, ontwikkelprogramma, risicoprofiel, etc.) hiervan toe te lichten en op eenduidige wijze hierover te rapporteren, per project en in samenhang.

Doelen onderhavig MPG
1. Een MPG levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geüniformeerd weergegeven.
2. Door middel van een MPG wordt inzicht gegeven in de risico's binnen de projecten en voor alle projecten bij elkaar.

Begrippenlijst
Bij de uitwerking van de MPG is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie 'Handreiking grondbeleid voor raadsleden' teneinde de leesbaarheid en toegankelijkheid te vergroten. Mede hierom is een begrippenlijst als bijlage aan de MPG toegevoegd (bijlage 1).

1.2 Stand van zaken

Actualiteit
Het jaar 2022 stond in het teken van het conflict in Oekraïne, met alle gevolgen van dien. Materiaal en energie werden schaars waardoor prijzen van (bouw)producten en daaropvolgend diensten hard zijn gestegen. Om de inflatie te beteugelen is door de Europese Centrale Bank (ECB) de rente in stappen verhoogt. Gevolg van de hogere rente is dat ook de kapitaalmarktrente en hypotheekrente zijn verhoogd. Hierdoor is de maximale financierbaarheid en ook de maandelijkse betaalbaarheid van koopwoningen onder druk komen te

1. Inleiding

staan. In 2023 is de stijgende lijn van de gemiddelde Vrij-op-naam prijzen gestabiliseerd. Desondanks blijft de vraag naar – vooral betaalbare – woningen groot; het is nog maar de vraag hoe de woningmarkt zich de komende jaren gaat ontwikkelen.

In het risicomanagement bij de vorige jaarrekening was al rekening gehouden met het risico op stijgende kosten en een mogelijke stabilisatie van de woningprijzen.

Bij de vorige jaarrekening werd voor de grondexploitaties een indexatie van de grondopbrengsten van 2,0% op de lange termijn gehanteerd. De opbrengstenstijging is ten opzicht van vorig jaar beperkter toegepast. Het uitgangspunt is ten alle tijden dat de gronden marktconform worden verkocht.

De wereld van gebiedsontwikkeling is al jaren flink in beweging: het stikstofdossier blijft een onzekere factor in combinatie met het ontwikkelen van projecten. Afgelopen jaar is wel duidelijk geworden dat ook de aanlegfase stikstofruimte vereist. De ontwikkelingen op het stikstofdossier worden nauwgezet gevolgd.

Ook de discussies omtrent de impact van geitenhouderijen op de volksgezondheid zijn nog niet beslecht waardoor dit ook een onzekere factor in projecten blijft.

Afgesloten grondexploitaties in 2022

In 2022 zijn twee projecten gereed gekomen: alle werken en werkzaamheden hebben plaatsgevonden of zijn opgenomen als een nog te betalen verplichting en alle gronden zijn verkocht. In de onderstaande tabel zijn de betreffende projecten opgenomen.

Project	Programma	Resultaat op eindwaarde	Richting	Actie
Harselaar West West	2	187.000	Positief	Vrijvallen resultaat
Holzenbosch III-Wikselaarse Eng	3	34.000	Positief	Vrijvallen resultaat
Totaal		**221.000**		

Het resultaat is, afgerond, € 221.000 positief. De raad wordt met de jaarverslaggeving gevraagd deze twee projecten af te sluiten. In de toelichtende MPG 31 december 2022 wordt nog eenmaal beknopt verslag gedaan over deze projecten. De winst valt ten gunste van het jaarrekeningresultaat.

Tussentijdse winst

De berekeningsmethode voor de tussentijdse winst is door de Commissie BBV omschreven. De methode staat bekend als de 'percentage of completion' (POC)-methode. Het voortgangspercentage is derhalve maatgevend voor de hoogte van de tussentijdse winst. De tussentijdse winst wordt berekend door: gerealiseerde kosten/totale kosten te vermenigvuldigen met gerealiseerde opbrengsten/totale opbrengsten en deze fractie (%) te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde eindwaarde (resultaat).

De methodiek is enkel van toepassing op winstgevende projecten. Volgens de BBV voldoet deze methode aan het 'voorzichtigheidsprincipe'. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat als de prognose van het eindresultaat van het project verslechterd er mogelijk winst teruggeboekt dient te worden. Gezien de winst vrijvalt aan het jaarrekeningresultaat kan dit betekenen dat er in plaats van een winstneming ook sprake kan zijn van het terugdraaien van een winstneming ten laste van het jaarrekeningresultaat.

Project	Programma	Winstneming stand per 31-12-2021	2022	Richting	Winstneming stand per 31-12-2022
Harselaar-Zuid Fase 1A	2	12.853.000	-737.000	Terugdraaien	12.116.000
Harselaar West West	2	865.000	-	Afsluiten grex*	865.000
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	2	8.000	2.000	Winstneming	10.000
Schoolterrein Hessenweg	3	620.000	38.000	Winstneming	658.000
Holzenbosch I	3	6.099.000	536.000	Winstneming	6.635.000
Holzenbosch II	3	2.000	-2.000	Terugdraaien	-
Bloemendal	3	118.000	-118.000	Terugdraaien	-
Oostbroek	3	32.000	-31.000	Terugdraaien	1.000
Holzenbosch III-Wikselaarse Eng	3	1.002.000	-	Afsluiten grex*	1.002.000
Totaal		**21.599.000**	**-312.000**		**21.287.000**

** in de bovenstaande tabel staat de ontwikkeling van de tussentijdse winstnemingen. Dit is exclusief de winsten die ontstaan bij het afsluiten van het complex, deze winsten worden separaat verantwoord.*

1. Inleiding

Dit jaar bedraagt het saldo van de tussentijdse winstneming op projecten afgerond -/- € 312.000, de negatieve richting van dit bedrag houdt in dat er meer winst terug gedraaid dient te worden dan dat er winst genomen wordt. In de bovenstaande tabel is de (terugdraaien van de) winstneming per project opgenomen. De winstneming wordt als een boekwaarde kosten in de grondexploitaties verwerkt waardoor het resultaat op eindwaarde afneemt met het bedrag aan winstneming en de geprognotiseerde rente over de winstneming tot en met het eindjaar. Bij terugdraaien van de winstneming daalt de boekwaarde en het totale kostenniveau.

Tot en met 1 januari 2022 is op de openstaande grondexploitaties totaal € 21.599.000,- aan winst genomen. Met de bovenstaande genoemde per saldo terug te draaien winst van dit jaar (-/- € 312.000,-) bedraagt de totaal genomen winst per 1 januari 2023 € 21.287.000,-.

Actualisatie verliesvoorziening

Bij de jaarrekening 2021 is een verliesvoorziening vastgesteld van afgerond € 20.913.000,-. De verliesvoorziening dient ter afdekking van de grondexploitaties met een negatief resultaat. De verliesvoorziening is opgenomen op eindwaarde. In de onderstaande tabel zijn de verlieslatende grondexploitaties opgenomen.

Verlieslatende projecten	Progr amma	Resultaat op eindwaarde	Eindwaarde datum
Thorbeckelaan Zuid	2	-1.120.000	31-12-2025
Harselaar - Centraal	2	-15.546.000	31-12-2023
Thorbeckelaan Noord	2	-811.000	31-12-2027
Tolnegenweg Oost	2	-704.000	31-12-2023
Bloemendal	3	-5.509.000	31-12-2032
Verbindingsweg	3	-4.566.000	31-12-2026
Totaal		**-28.256.000**	

De grondexploitaties zijn geactualiseerd waardoor de resultaten gewijzigd zijn. De resultaten op eindwaarde zijn verderop opgenomen onder “Toekomstresultaat”.

In de onderstaande tabel zijn de benodigde verliesvoorzieningen bij de jaarrekening 2022 per project opgenomen.

Ontwikkeling verliesvoorziening					
Verliesvoorziening jaarrekening 31-12-2021					**20.913.000**
Mutatie verliesvoorziening o.b.v. resultaat grondexploitaties 1-1-2023 op eindwaarde project					
		31-12-2021	*31-12-2022*	*mutatie*	
Thorbeckelaan Zuid	2	271.000	1.120.000	849.000	
Harselaar - Centraal	2	15.174.000	15.546.000	372.000	
Thorbeckelaan Noord	2	592.000	811.000	219.000	
Tolnegenweg Oost	2	692.000	704.000	12.000	
Bloemendal	3	-	5.509.000	5.509.000	
Verbindingsweg	3	4.184.000	4.566.000	382.000	
Totale mutatie verliesvoorziening o.b.v. resultaat grondexploitaties 1-1-2023					7.343.000
Subtotaal verliesvoorziening o.b.v. mutatie resultaat grondexploitaties 1-1-2023					**28.256.000**
Bij de jaarrekening 2022 wordt geen verlieslatende grondexploitatie afgesloten					
Verliesvoorziening jaarrekening 31-12-2022					**28.256.000**

De benodigde verliesvoorziening per 31-12-2022 bedraagt € 28.256.000,-. Op basis van de bijgestelde resultaten dient de verliesvoorziening bijgesteld te worden. De verliesvoorziening dient te worden opgehoogd met in totaal € 7.343.000,-. De toename van de verliesvoorziening wordt vooral veroorzaakt door de forse stijging van de kosten als gevolg van de inflatie en beperkte indexatie van de baten.

Het geprognosticeerde resultaat van het project Bloemendal bij de jaarrekening 2021 was nog positief. Gezien de lange looptijd en omvang van het project is het resultaat van het project gevoelig voor marktontwikkelingen. Hierdoor slaat het geprognosticeerd resultaat om naar een verlieslatend resultaat, waardoor er een verliesvoorziening gevormd dient te worden.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 zijn lagere overheden verplicht vennootschapsbelasting (Vpb) te betalen over haar winst verkregen uit ondernemingsactiviteiten. Grondexploitaties vallen onder deze wet. Bij het afsluiten van grondexploitaties zal de raad daarom gevraagd worden een deel van het positieve resultaat (winst) voor deze vennootschapsbelasting te reserveren. De in de MPG gepresenteerde eindwaarden en (tussentijdse) winsten zijn dus vóór belasting. In de cijfers is dus nog geen rekening gehouden met deze belasting.

Borging integrale ontwikkeling en kostenverhaal
Een ander aspect is dat de financiële rapportage, zoals opgenomen in deze MPG, louter en alleen ziet op de grondexploitaties (de gronden die de gemeente op dit moment ontwikkelt en in eigendom heeft of overeenstemming heeft bereikt om deze te verwerven). Ontwikkellocaties waar de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft zijn Harselaar-Zuid, Thorbeckelaan-Noord, Bloemendal, Holzenbosch II, Verbindingsweg en Oostbroek. Per ontwikkelingslocatie is een masterplan opgesteld waarin de functies, het voorgenomen programma en hoofdstructuur van wegen, groen en water zijn vastgelegd. Deze hoofdstructuur wordt door de gemeente voorgefinancierd. Deze kosten zullen worden verhaald op de betrokken ontwikkelaars van de deellocaties (en dus ook deels ten laste van de gemeente voor haar aandeel van de gronden).

Plankosten
Middels 'Capaciteitsmanagement Informatie Systeem' (CIS, voorheen Projecten In Beeld (PIB)) worden besteedde uren geregistreerd en benodigde uren periodiek geactualiseerd. Inmiddels is deze werkwijze geïmplementeerd. Dit heeft ertoe geleid dat de omvang van de plankosten beter is te ramen en de inzet van medewerkers beter is te duiden aan specifieke projecten. De trend is dat de plankosten per project omhoog gaan (loonkostenstijging, langere doorlooptijden, arbeidsintensievere afweging omgevingsaspecten en omgevingsdialoog, afname aantal projecten). Het is tevens noodzakelijk gebleken om extra capaciteit en specialistische kennis aan sommige dossiers toe te voegen (communicatie, planologie, stedenbouw, luchtkwaliteit).

1.3 Aanpak actualisatie

Aanpak en werkwijze
De stappen die gezet zijn om te komen tot de actualisatie van de grondexploitaties zijn:

- actualiseren rekenparameters (zie toelichting hieronder);
- verwerken van de gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarden) in de grondexploitaties;
- controleren van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in relatie tot budget en voortgang;
- doorlopen traject (proces) om alle projectkenmerken te beoordelen op houdbaarheid. Dit proces omvat overleg met projectleider en specialisten (financiën-treasury, uitvoering en verkoop). Het doel van deze exercitie is om alle tot nu toe gehanteerde uitgangspunten nog eens tegen het licht te houden, te zoeken naar optimalisaties en het onderscheiden van specifieke projectrisico's voor de resterende looptijd;
- actualiseren van planning en, indien nodig, aanpassen ramingen van kosten en opbrengsten.

Per project is uiteindelijk alle input financieel vertaald en zijn de kasstromen van de projecten opgesteld.

Rekenparameters
Bij de actualisatie van de grondexploitaties zijn de gehanteerde parameters op basis van marktontwikkelingen herzien. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen, waarbij de meest invloedrijke aanpassing de meerjarige indexering van de lasten betreft en worden de grondopbrengsten maar beperkt geïndexeerd, waarbij het uitgangspunt is dat de gronden te allen tijde marktconform verkocht dienen te worden. Als gevolg van de marktonwikkeling en daarmee de aangepaste parameters nemen de resultaten van de grondexploitaties af. De beperkte opbrengstenstijging weegt niet op tegen de kostenstijging. Verder werd bij de jaarrekening 2021 een hogere stijging van de grondopbrengsten verwacht dan nu gehanteerd in de parameters.

De parameters zijn in de B&W vergadering van 24 januari 2023 vastgesteld door het college. Zoals in de inleiding benoemd is de onzekerheid op de woningmarkt en van de economie groot. In de risicoparagraaf is derhalve rekening gehouden met een risico op de indexatie van de grondopbrengsten.

Kasstromen – een toelichting
Een kasstroomoverzicht is een weergave van kosten en opbrengsten per jaar. Door de kosten en opbrengsten 'in de tijd' te zetten kan de eindwaarde van het project worden bepaald. In de eindwaardeberekening wordt rekening gehouden met rente, prijs- en opbrengststijgingen gedurende de looptijd van het project. Bij de berekening komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale

waarde, de eindwaarde en de contante waarde. Hieronder volgt een toelichting op de begrippen:

Onder *nominale waarde* wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld, zonder rekening te houden met rente of inflatie.

De invloed van rente, inflatie en fasering speelt een rol op het moment dat de *eindwaarde* van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de veronderstelde einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt. De hoogte van een eventueel te treffen verliesvoorziening wordt aan de hand van de eindwaarde bepaald.

Om de projectresultaten onderling vergelijkbaar te maken (deze hebben immers een verschillende einddatum) wordt de eindwaarde teruggerekend naar de waarde op het huidige prijspeil (1 januari 2023). Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van het dan geldende rentepercentage (rekenrente), wordt de *contante waarde* genoemd.

Doorlopende verbetercyclus
De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en, aan de hand van de resultaten van een doorlopende evaluatie, inhoudelijk verbeterd. Naast bovenbeschreven aanpassingen, toetsingen en overwegingen zijn enkele verbeeldingen geactualiseerd.

1.4 Leeswijzer

Bij de behandeling van de individuele projecten, in de hoofdstukken 2 en 3, wordt aangegeven welke type(n) ontwikkeling van toepassing is. Een toelichting van het begrip ‘type ontwikkeling’ is opgenomen in de Begrippenlijst van de MPG. De volgorde waarin de projecten zijn behandeld is bepaald aan de hand van het projectnummer.

In **hoofdstuk 2** worden de projecten behandeld die invulling geven aan ‘Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid’. Het betreft gronden die worden ontwikkeld voor de uitbreiding van bedrijventerreinen.

In **hoofdstuk 3** worden projecten behandeld die invulling geven aan ‘Programma 3 Woon- & Leefomgeving’. Het betreft gronden die worden ontwikkeld voor woningbouw.

In **hoofdstuk 4** is een overzicht opgenomen waarbij de boekwaardenontwikkeling van de separate projecten is weergegeven en opgeteld. Hiermee wordt inzicht verkregen in het financieel resultaat (netto contant en op eindwaarde), de ontwikkeling van de boekwaarden en de liquiditeitsontwikkeling (jaartotalen) van de grondexploitaties.

In het laatste hoofdstuk, **hoofdstuk 5**, wordt een nadere toelichting gegeven met betrekking tot het gevoerde (integrale) risicomanagement. De getroffen verliesvoorzieningen, betrekking hebbend op de separate projecten en aan te houden weerstandvermogen (gebaseerd op scenario’s), betrekking hebbend op de gehele grondportefeuille, worden hier behandeld.

2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Toelichting projectbladen

Iedere grondexploitatie wordt op twee pagina's behandeld. Voor een goed begrip zijn hieronder enkele onderdelen nader toegelicht.

Fase-aanduidingen
Conform de door de raad vastgestelde 'Kaders procesgang grondexploitaties 2016' (d.d. 9 november 2016) is bij de projectbeschrijving van de lopende grondexploitaties aangegeven in welke fase deze zich bevindt. Fase 1 projecten, ' met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen' zijn komen te vervallen. Door het ontbreken van een (uitgewerkt) plan mogen volgens de BBV geen kosten hieraan ten laste worden gebracht. In dit MPG wordt daar niet meer over gerapporteerd. Zodra een plan is uitgewerkt zal deze samen met een actuele grondexploitatie aan de raad worden aangeboden, ter vaststelling. Vanaf dat moment is sprake van Fase 2, 'projectplan gereed (evt. bestemmingsplan vastgesteld)'. Daarna volgt Fase 3, 'planologisch besluit (bijv. bestemmingsplan) onherroepelijk' en Fase 4, 'afsluiting', alle kosten en opbrengsten zijn dan gerealiseerd.

Verschillenanalyse
Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2021 versus die van jaarrekening 2022. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde. Kleine mutaties (tot €50.000 euro) zijn niet omschreven.

Projectrisico
In zijn algemeenheid geldt dat indien de kans van optreden van een projectrisico groter of gelijk is aan 50%, deze in zijn geheel meegenomen is in de grondexploitatie (bijv. een kostenpost is verhoogd of toegevoegd of de einddatum is opgeschoven). Onder 'projectrisico' is een kwalitatieve opsomming gegeven van bekende risico's die een rol spelen **bij de verdere voortgang** van de desbetreffende grondexploitatie. De hier genoemde risico's zijn nog niet verdisconteerd in de grondexploitatie. Naast het beschreven risico is beknopt de toegepaste beheersmaatregel beschreven. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de waarschijnlijkheid en de omvang van het risico wordt deze middels een mutatie meegenomen in de grondexploitatie. Dit wordt bij de volgende rapportage vermeld onder 'verschillenanalyse'.

Kasstromen
De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken en werkzaamheden resp. de verkopen. Onder de post 'overige kosten' vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', en 'winstneming'. De post 'overige opbrengsten' heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), 'huur- & pachtinkomsten'.

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan-Zuid

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, nabij afrit A30 Barneveld-Noord
Ontwikkelprogramma	: maatschappelijke doeleinden (evenemententerrein en bijbehorende functies)
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 11)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2013, 2014-2016 en 2020

Verschillenanalyse

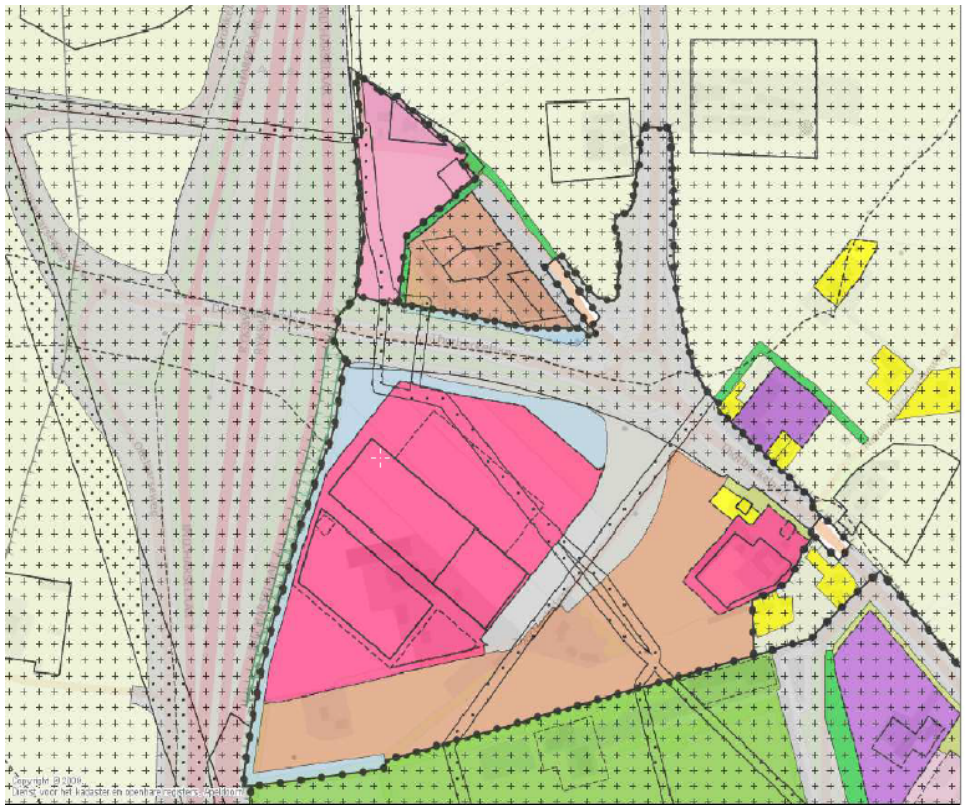
Eindwaarde jaarrekening	2021	: -€ 270.973
Eindwaarde jaarrekening	2022	: -€ 1.119.535

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2025) (effect: hogere plan-/rentekosten)
- Uitname gronden rondweg (effect: lagere grondopbrengsten)

Getroffen verliesvoorziening	: € 270.973
Nieuwe verliesvoorziening	: € 1.119.535

Verbeelding - bestemmingsplan



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Thorbeckelaan-Zuid
Projectnummer	800003
Omschrijving	Evenemententerrein - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	2	bedrijven	59.206	maatschappelijke voorzieningen	21.840	Openbaar		20.523
sociaal	0					Groen, water en wadi's	48%	
middelduur	0					Verharding	52%	
duur	0					Uitgeefbaar		88.304
						Netto plangebied		108.827
						Hoofdplanstructuur		34.550
						te handhaven		4.128
Totaal aantal woningen	2	**Totaal m2 bedrijven**	59.206	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	21.840			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	2	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	44.882	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		147.505

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023	2024	2025
Verwervingen	€ -7.320.607	€ -7.320.607	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.345.324	€ -1.997.977	€ -347.347	€ -123.086	€ -123.086	€ -101.176
Bouw- en woonrijp	€ -3.059.375	€ -2.585.031	€ -474.345	€ -121.090	€ -176.627	€ -176.627
Overige kosten	€ -181.534	€ -153.724	€ -27.810	€ -9.270	€ -9.270	€ -9.270
Totale kosten	**€ -12.906.841**	**€ -12.057.339**	**€ -849.502**	**€ -253.446**	**€ -308.983**	**€ -287.073**
Opbrengsten						
Verkopen	€ 12.458.835	€ 5.448.435	€ 7.010.400	€ 5.091.600	€ 959.400	€ 959.400
Overige opbrengsten	€ 2.654.232	€ 2.654.232	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 15.113.067**	**€ 8.102.667**	**€ 7.010.400**	**€ 5.091.600**	**€ 959.400**	**€ 959.400**
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -47.181		€ -47.181	€ -5.019	€ -17.144	€ -25.018
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -3.278.580	€ -3.145.330	€ -133.249	€ -84.490	€ -27.981	€ -20.778
Kasstroom per jaar		€ -7.100.002		€ 4.748.645	€ 605.292	€ 626.531
Kasstroom cumulatief		€ -7.100.002		€ -2.351.357	€ -1.746.065	€ -1.119.535

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: bedrijventerrein, gedateerd, ten noorden station Barneveld-Noord
Ontwikkelprogramma	: oorspronkelijk kantorenlocatie, echter vanwege crisis nieuw plan met andere bedrijfsbestemming
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 11)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2017 en 2016

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2021 : -€ 15.174.216
Eindwaarde jaarrekening 2022 : -€ 15.546.404
(incl. €4,85 miljoen afwaarderen van grondpositie)

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022' (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2023) door vertraging in afronding woonrijpmaken (effect: hogere plan-/rentekosten)
- Hogere kosten woonrijpmaken (nieuwe civiele raming)

Getroffen verliesvoorziening : € 15.174.216
Nieuwe verliesvoorziening : € 15.546.404

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Harselaar-Centraal (Columbizpark)
Projectnummer	800020
Omschrijving	BT VDS

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	42.201	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		22.883
sociaal	0					Groen, water en wadi's	30%	
middelduur	0					Verharding	70%	
duur	0					Uitgeefbaar		42.201
						Netto plangebied		65.084
						Hoofdplanstructuur		5.709
						te handhaven		129
Totaal aantal woningen	0	**Totaal m2 bedrijven**	42.201	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	42.330	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		70.922

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023
Verwervingen	€ -19.303.055	€ -19.303.055	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.357.104	€ -3.259.795	€ -97.309	€ -97.309
Bouw- en woonrijp	€ -3.660.523	€ -3.159.155	€ -501.368	€ -501.368
Overige kosten	€ -74.608	€ -74.608	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -26.395.290**	**€ -25.796.613**	**€ -598.677**	**€ -598.677**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 11.531.056	€ 11.564.596	€ -33.540	€ -33.540
Overige opbrengsten	€ 10.265.102	€ 10.265.102	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 21.796.158**	**€ 21.829.698**	**€ -33.540**	**€ -33.540**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -11.856		€ -11.856	€ -11.856
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -10.935.415	€ -10.760.162	€ -175.252	€ -175.252
Kasstroom per jaar		€ -14.727.078		€ -819.325
Kasstroom cumulatief		€ -14.727.078		€ -15.546.404
				Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar-Zuid Fase 1A

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, ten zuiden spoorbaan en ten noorden Esvelderbeek
Ontwikkelprogramma	: 34 ha netto bedrijventerrein (t/m cat.5.1)
Eigendom	: 80% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage obv EP-plan)
Fase (zie blz. 11)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

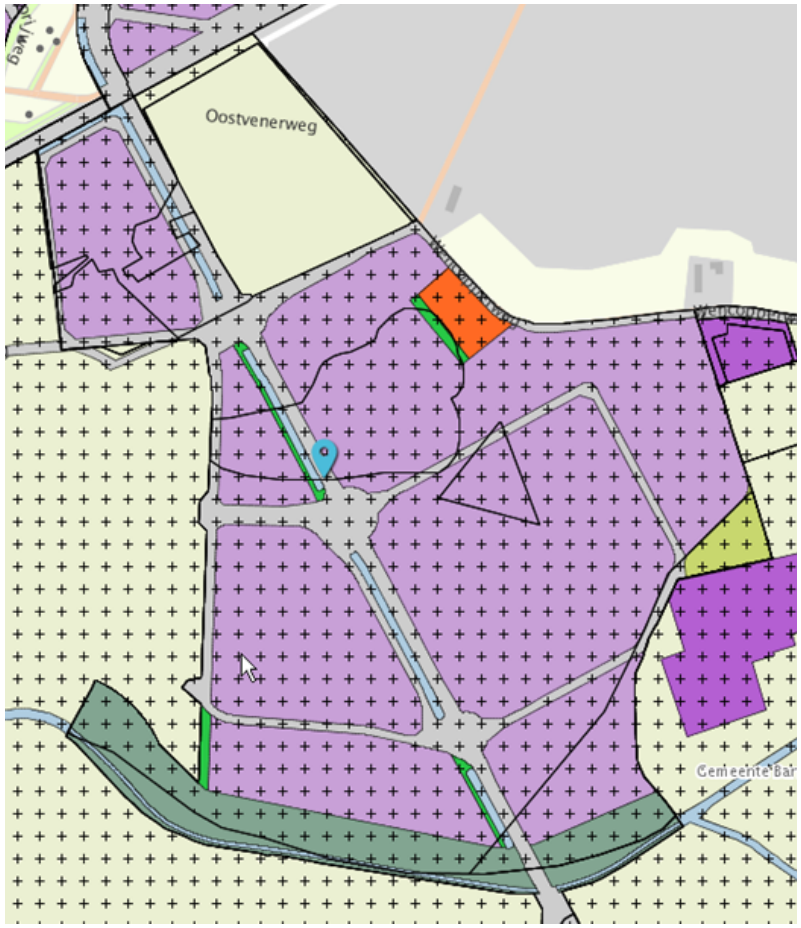
Eindwaarde jaarrekening	2021	: € 2.988.324
Eindwaarde jaarrekening	2022	: € 2.180.930

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2023) door vertraging in grondverkopen (effect: hogere plan-/rentekosten)
- Hogere kosten woonrijpmaken
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2023
- Correctie tussentijdse winstneming - € 737.438 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 12.115.535)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – bestemmingsplan



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Harselaar Zuid fase 1A
Projectnummer	800029
Omschrijving	Bedrijven - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	265.263	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		160.688
sociaal	0					Groen, water en wadi's	28%	
middelduur	0					Verharding	72%	
duur	0					Uitgeefbaar		265.263
						Netto plangebied		425.951
						Hoofdplanstructuur		0
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	0	**Totaal m2 bedrijven**	265.263	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	253.967	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		425.951

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023
Verwervingen	€ -4.874.917	€ -4.874.917	€ -	€ -
Plankosten	€ -8.061.273	€ -7.923.639	€ -137.634	€ -137.634
Bouw- en woonrijp	€ -6.021.900	€ -5.335.101	€ -686.798	€ -686.798
Overige kosten	€ -25.628.140	€ -22.861.705	€ -2.766.434	€ -2.766.434
Totale kosten	**€ -44.586.230**	**€ -40.995.364**	**€ -3.590.867**	**€ -3.590.867**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 42.377.446	€ 40.024.866	€ 2.352.580	€ 2.352.580
Overige opbrengsten	€ 16.940.282	€ 14.665.849	€ 2.274.433	€ 2.274.433
Totale opbrengsten	**€ 59.317.728**	**€ 54.690.715**	**€ 4.627.013**	**€ 4.627.013**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -21.487		€ -21.487	€ -21.487
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -12.529.081	€ -12.542.797	€ 13.715	€ 13.715
Kasstroom per jaar		€ 1.152.555		€ 1.028.375
Kasstroom cumulatief		€ 1.152.555		€ 2.180.930
				Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar West West

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, gelegen tussen de snelwegen A1 en A30, ten westen van bedrijven-terrein Harselaar
Ontwikkelprogramma	: ca. 16 hectare netto bedrijventerrein (cat. 4.2)
Eigendom	: 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling	: gronduitgifte.
Fase (zie blz. 11)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening	2021	: € 10.396
Eindwaarde jaarrekening	2022	: € 186.997

Mutaties

- Project afgesloten per 31-12-2022
- Extra grondverkoop (effect: hogere verkoopopbrengst, hoger positief eindresultaat)
- Winstneming € 186.997 (kan ten gunste vallen van het jaarrekeningresultaat; totale winst € 1.052.316)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0

Verbeelding - verkaveling



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Harselaar West West
Projectnummer	800031
Omschrijving	Bedrijven - Harselaar

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	163.865	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		46.893
sociaal	0					Groen, water en wadi's	43%	
middelduur	0					Verharding	57%	
duur	0					Uitgeefbaar		163.865
						Netto plangebied		210.758
						Hoofdplanstructuur		0
						te handhaven		32.064
Totaal aantal woningen	0	**Totaal m2 bedrijven**	163.865	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 30-12-2022	0	*Totaal opgeleverd t/m 30-12-2022*	163.865	*Totaal opgeleverd t/m 30-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		242.822

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2022
Verwervingen	€ -15.157.842	€ -15.157.842	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.335.846	€ -2.335.846	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -2.552.194	€ -2.552.194	€ -	€ -
Overige kosten	€ -2.971.361	€ -2.971.361	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -23.017.244**	**€ -23.017.244**	**€ -**	**€ -**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 27.313.562	€ 27.313.562	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 750.244	€ 750.244	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 28.063.806**	**€ 28.063.806**	**€ -**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -4.859.565	€ -4.859.565	€ -	€ -
Kasstroom per jaar		€ 186.997		€ -
Kasstroom cumulatief		€ 186.997		€ 186.997

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan Noord

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch, ten noorden van hulpverleningscentrum te Barneveld
Ontwikkelprogramma	: ca. 10 ha netto bedrijventerrein
Grond	: 10% eigendom gemeente .
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 11)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: zie structuurvisie kernen 2022

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2021 : - € 592.486
Eindwaarde jaarrekening 2022 : - € 810.729

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022' (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2027) (effect: hogere plan-/rentekosten)
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2023
- Hogere verkoopopbrengsten bedrijven

Getroffen verliesvoorziening : € 592.486
Nieuwe verliesvoorziening : € 810.729

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (schets)



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Thorbeckelaan Noord
Projectnummer	800044
Omschrijving	Barneveld - Bedrijventerrein

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	8.079	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%	
middelduur	0					Verharding	0%	
duur	0					Uitgeefbaar		8.079
						Netto plangebied		8.079
						Hoofdplanstructuur		4.665
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	0	**Totaal m2 bedrijven**	8.079	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		12.744

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023	2024	2025	2026	2027
Verwervingen	€ -526.630	€ -526.630	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.036.591	€ -315.271	€ -721.320	€ -157.982	€ -157.982	€ -157.982	€ -144.545	€ -102.830
Bouw- en woonrijp	€ -144.685	€ -	€ -144.685	€ -	€ -72.343	€ -72.343	€ -	€ -
Overige kosten	€ -725.663	€ -	€ -725.663	€ -	€ -	€ -18.561	€ -707.102	€ -
Totale kosten	**€ -2.433.569**	**€ -841.901**	**€ -1.591.668**	**€ -157.982**	**€ -230.324**	**€ -248.886**	**€ -851.647**	**€ -102.830**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 2.243.942	€ -	€ 2.243.942	€ -	€ -	€ -	€ 2.243.942	€ -
Overige opbrengsten	€ 212.149	€ 199.395	€ 12.754	€ 6.377	€ 6.377	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 2.456.091**	**€ 199.395**	**€ 2.256.696**	**€ 6.377**	**€ 6.377**	**€ -**	**€ 2.243.942**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -73.663		€ -73.663	€ -3.129	€ -12.779	€ -21.690	€ -20.295	€ -15.770
Opbrengstenstijging	€ 11.192		€ 11.192	€ -	€ -	€ -	€ 11.192	€ -
Rente	€ -770.780	€ -683.891	€ -86.889	€ -15.784	€ -17.813	€ -20.842	€ -24.310	€ -8.139
Kasstroom per jaar		€ -1.326.397		€ -170.517	€ -254.540	€ -291.418	€ 1.358.883	€ -126.739
Kasstroom cumulatief		€ -1.326.397		€ -1.496.914	€ -1.751.454	€ -2.042.873	€ -683.990	€ -810.729

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Herontwikkeling Tolnegenweg

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch
Ontwikkelprogramma	: bedrijventerrein - gemengd
Grond	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 11)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier, hier (zie B-3.15) en hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2021 : -€ 692.488
Eindwaarde jaarrekening 2022 : -€ 704.175

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2023) door vertraging in afronding woonrijpmaken (effect: hogere plan-/ rentekosten)

Getroffen verliesvoorziening : € 692.488
Nieuwe verliesvoorziening : € 704.175

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (schets)



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Herontwikkeling Tolnegenweg
Projectnummer	800047
Omschrijving	Bedrijventerrein - Stroe

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	1.189m2	bedrijven	5.566	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		5.295
sociaal	0					Groen, water en wadi's	49%	
middelduur	0					Verharding	51%	
duur	1					Uitgeefbaar		7.843
						Netto plangebied		13.138
						Hoofdplanstructuur		0
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	1	**Totaal m2 bedrijven**	5.566	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	1	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	5.566	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		13.138

Kasstroom

Kosten		Totaal		Boekwaarde		Te realiseren		2023
Verwervingen	€	-985.417	€	-985.417	€	-	€	-
Plankosten	€	-588.210	€	-571.051	€	-17.159	€	-17.159
Bouw- en woonrijp	€	-360.432	€	-210.683	€	-149.750	€	-149.750
Overige kosten	€	-21.608	€	-8.187	€	-13.421	€	-13.421
Totale kosten	**€**	**-1.955.667**	**€**	**-1.775.337**	**€**	**-180.330**	**€**	**-180.330**
Opbrengsten								
Verkopen	€	1.920.705	€	1.920.705	€	-	€	-
Overige opbrengsten	€	104.390	€	97.331	€	7.058	€	7.058
Totale opbrengsten	**€**	**2.025.095**	**€**	**2.018.036**	**€**	**7.058**	**€**	**7.058**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€	-3.571			€	-3.571	€	-3.571
Opbrengstenstijging	€	-			€	-	€	-
Rente	€	-770.031	€	-763.830	€	-6.201	€	-6.201
Kasstroom per jaar			€	-521.131			€	-183.044
Kasstroom cumulatief			€	-521.131			€	-704.175

Eindwaarde

3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch, ten zuiden spoorbaan en ten noorden Esvelderbeek
Ontwikkelprogramma	: bedrijventerrein
Grond	: ca. 20% eigendom gemeente .
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 11)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

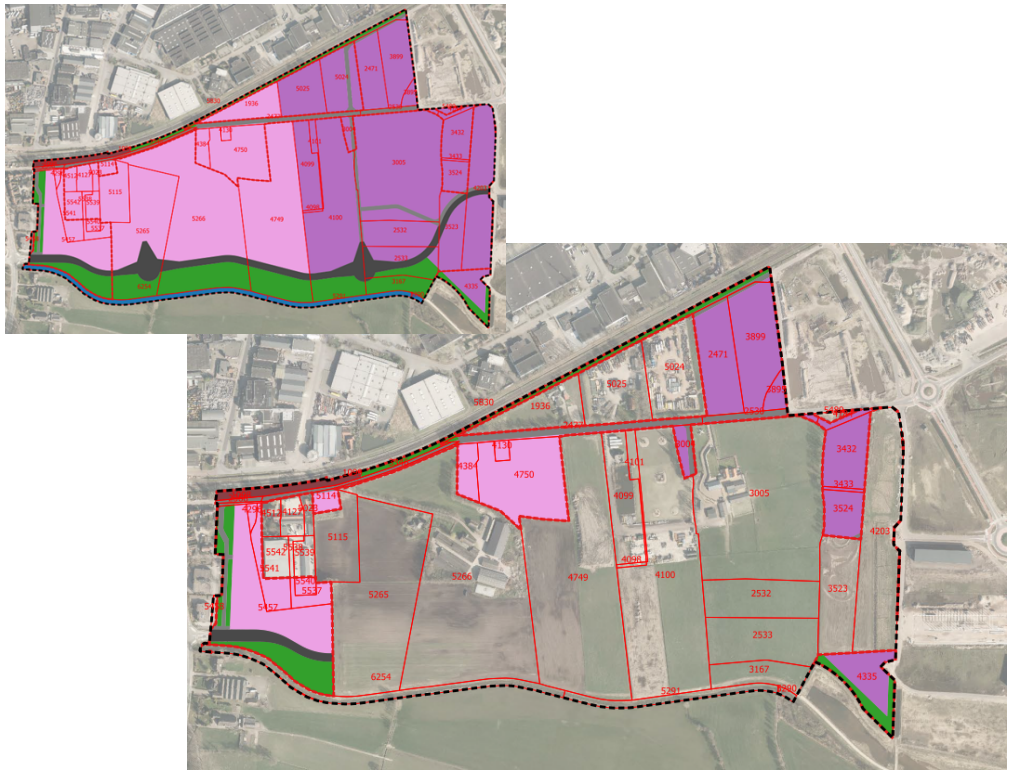
Eindwaarde jaarrekening 2021 : € 7.369.669
Eindwaarde jaarrekening 2022 : € 5.790.672

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2031) (effect: hogere plan-/rentekosten)
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2023
- Winstneming - tussentijds € 1.556 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 9.733)

Getroffen verliesvoorziening : € 0
Nieuwe verliesvoorziening : € 0 (positief saldo)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico	Maatregel
Mogelijke overschrijding stikstof-uitstoot	Afstemming en oplossing met bevoegd gezag (ODDV & Provincie) en betrokkenen.

3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Project	Harselaar Zuid fase 1B en fase 2
Projectnummer	800069
Omschrijving	Bedrijven - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	88.067
Totaal m2 bedrijven	88.067
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		29.712
Groen, water en wadi's	58%	
Verharding	42%	
Uitgeefbaar		88.067
Netto plangebied		117.779
Hoofdplanstructuur		3.370
te handhaven		3.131
Bruto plangebied		124.280

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Verwervingen	€ -3.072.021	€ -3.165.446	€ 93.425	€ -	€ 46.713	€ 46.713	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -5.432.823	€ -1.167.012	€ -4.265.811	€ -461.782	€ -493.590	€ -493.590	€ -530.760	€ -530.760	€ -530.760	€ -530.760	€ -346.904	€ -346.904
Bouw- en woonrijp	€ -2.821.132	€ -29.500	€ -2.791.632	€ -	€ -314.390	€ -314.390	€ -584.338	€ -481.903	€ -442.053	€ -297.736	€ -178.412	€ -178.412
Overige kosten	€ -2.286.568	€ -15.969	€ -2.270.599	€ 0	€ 0	€ -315.081	€ -315.081	€ -559.527	€ -559.527	€ -255.276	€ -255.276	€ -10.830
Totale kosten	**€ -13.612.543**	**€ -4.377.927**	**€ -9.234.616**	**€ -461.782**	**€ -761.267**	**€ -1.076.348**	**€ -1.430.178**	**€ -1.572.190**	**€ -1.532.340**	**€ -1.083.772**	**€ -780.592**	**€ -536.146**
Opbrengsten												
Verkopen	€ 22.238.718	€ 1.800	€ 22.236.918	€ -	€ -	€ 2.849.778	€ 2.849.778	€ 5.559.229	€ 5.559.229	€ 2.709.451	€ 2.709.451	€ -
Overige opbrengsten	€ 102.819	€ 102.819	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 22.341.537**	**€ 104.619**	**€ 22.236.918**	**€ -**	**€ -**	**€ 2.849.778**	**€ 2.849.778**	**€ 5.559.229**	**€ 5.559.229**	**€ 2.709.451**	**€ 2.709.451**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)												
Kostenstijging	€ -1.216.294		€ -1.216.294	€ -9.145	€ -81.108	€ -130.293	€ -137.530	€ -164.423	€ -194.030	€ -193.539	€ -146.394	€ -159.832
Opbrengstenstijging	€ 457.934		€ 457.934	€ -	€ -	€ -	€ 14.213	€ 83.597	€ 140.025	€ 96.022	€ 124.077	€ -
Rente	€ -2.179.962	€ -1.952.955	€ -227.006	€ -74.093	€ -80.578	€ -91.561	€ -73.098	€ -58.542	€ -12.754	€ 34.371	€ 52.965	€ 76.283
Kasstroom per jaar		€ -6.226.263		€ -545.020	€ -922.954	€ 1.551.576	€ 1.223.186	€ 3.847.671	€ 3.960.130	€ 1.562.533	€ 1.959.507	€ -619.695
Kasstroom cumulatief		€ -6.226.263		€ -6.771.283	€ -7.694.236	€ -6.142.661	€ -4.919.475	€ -1.071.804	€ 2.888.326	€ 4.450.859	€ 6.410.367	€ 5.790.672

Eindwaarde

3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Toelichting projectbladen

Iedere grondexploitatie wordt op twee pagina's behandeld. Voor een goed begrip zijn hieronder enkele onderdelen nader toegelicht.

Fase-aanduidingen
Conform de door de raad vastgestelde 'Kaders procesgang grondexploitaties 2016' (d.d. 9 november 2016) is bij de projectbeschrijving van de lopende grondexploitaties aangegeven in welke fase deze zich bevindt. Fase 1 projecten, ' met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen' zijn komen te vervallen. Door het ontbreken van een (uitgewerkt) plan mogen volgens de BBV geen kosten hieraan ten laste worden gebracht. In dit MPG wordt daar niet meer over gerapporteerd. Zodra een plan is uitgewerkt zal deze samen met een actuele grondexploitatie aan de raad worden aangeboden, ter vaststelling. Vanaf dat moment is sprake van Fase 2, 'projectplan gereed (evt. bestemmingsplan vastgesteld)'. Daarna volgt Fase 3, 'planologisch besluit (bijv. bestemmingsplan) onherroepelijk' en Fase 4, 'afsluiting', alle kosten en opbrengsten zijn dan gerealiseerd.

Verschillenanalyse
Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2021 versus die van jaarrekening 2022. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde. Kleine mutaties (tot €50.000 euro) zijn niet omschreven.

Projectrisico
In zijn algemeenheid geldt dat indien de kans van optreden van een projectrisico groter of gelijk is aan 50%, deze in zijn geheel meegenomen is in de grondexploitatie (bijv. een kostenpost is verhoogd of toegevoegd of de einddatum is opgeschoven). Onder 'projectrisico' is een kwalitatieve opsomming gegeven van bekende risico's die een rol spelen **bij de verdere voortgang** van de desbetreffende grondexploitatie. De hier genoemde risico's zijn nog niet verdisconteerd in de grondexploitatie. Naast het beschreven risico is beknopt de toegepaste beheersmaatregel beschreven. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de waarschijnlijkheid en de omvang van het risico wordt deze middels een mutatie meegenomen in de grondexploitatie. Dit wordt bij de volgende rapportage vermeld onder 'verschillenanalyse'.

Kasstromen
De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken en werkzaamheden resp. de verkopen. Onder de post 'overige kosten' vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen' en 'winstneming'. De post 'overige opbrengsten' heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), 'huur- & pachtinkomsten'.

Schoolterrein Hessenweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidoost rand Barneveld
Ontwikkelprogramma	: scholencomplex De Meerwaarde
Eigendom	: 100% eigendom Gemeente Barneveld
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 29)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	:

Verschillenanalyse

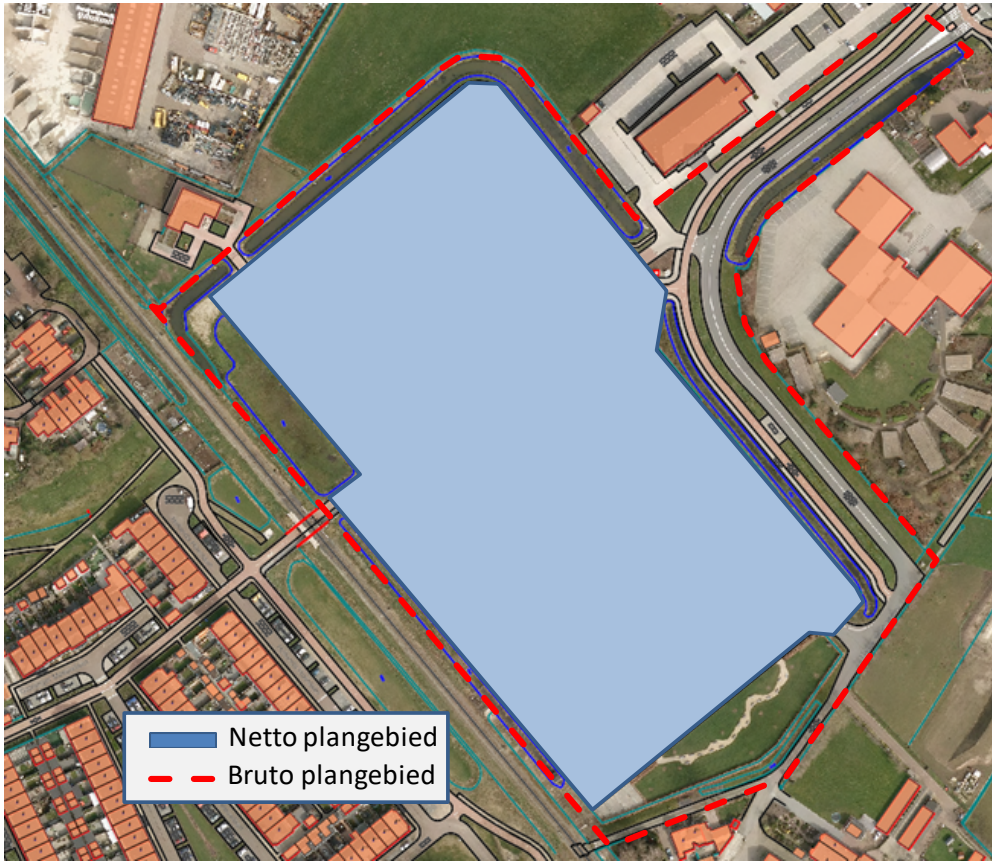
Eindwaarde jaarrekening	2021	: € 122.895
Eindwaarde jaarrekening	2022	: € 79.350

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2023) i.v.m. vertraging realisatie nabetaling grond (onder post ‘overige opbrengsten’)
- Winstneming - tussentijds € 38.227 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 658.647)

Getroffen verliesvoorziening	: €0
Nieuwe verliesvoorziening	: €0 (positief saldo)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Schoolterrein Hessenweg (Meerwaarde)
Projectnummer	800006
Omschrijving	Scholencomplex - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	0
Totaal m2 bedrijven	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	27.600
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	27.600
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	27.600

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		6.924
Groen, water en wadi's	45%	
Verharding	55%	
Uitgeefbaar		27.600
Netto plangebied		34.524
Hoofdplanstructuur		9.069
te handhaven		0
Bruto plangebied		43.593

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023
Verwervingen	€ -2.065.988	€ -2.065.988	€ -	€ -
Plankosten	€ -429.519	€ -427.386	€ -2.134	€ -2.134
Bouw- en woonrijp	€ -1.350.471	€ -1.350.471	€ -	€ -
Overige kosten	€ -658.647	€ -658.647	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -4.504.625**	**€ -4.502.491**	**€ -2.134**	**€ -2.134**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 2.760.000	€ 2.760.000	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 2.244.800	€ 1.711.300	€ 533.500	€ 533.500
Totale opbrengsten	**€ 5.004.800**	**€ 4.471.300**	**€ 533.500**	**€ 533.500**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -42		€ -42	€ -42
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -420.782	€ -415.467	€ -5.315	€ -5.315
Kasstroom per jaar		€ -446.658		€ 526.009
Kasstroom cumulatief		€ -446.658		€ 79.350

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Holzenbosch I

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: 390 woningen
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: won: gronduitgifte (obv een bouwclaim) bedrijven: gronduitgifte
Fase (zie blz. 29)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

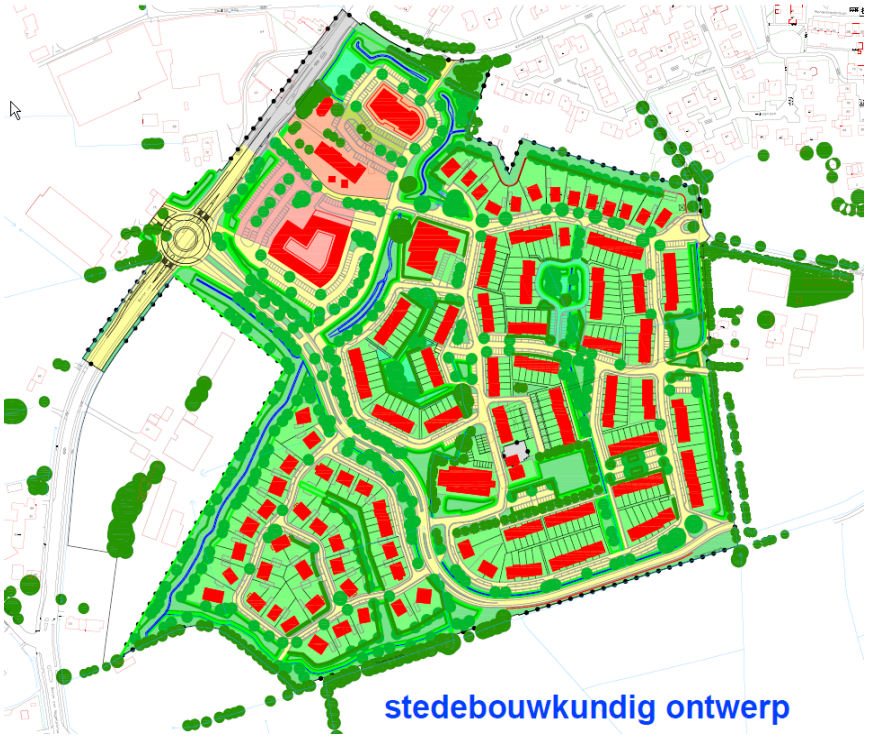
Eindwaarde jaarrekening	2021	: € 2.621.163
Eindwaarde jaarrekening	2022	: € 1.821.882

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2024) (effect: hogere plan-/ rentekosten)
- Hogere kosten woonrijpmaken, planschade en bovenwijks conform NBI 2023 en lagere opbrengst (bijdrage) ontwikkelaar
- Winstneming - tussentijds € 535.829 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 6.635.267)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – stedenbouwkundig plan (incl. voorzieningen)



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Holzenbosch I
Projectnummer	800024
Omschrijving	Woningbouw Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		108.894
sociaal	179					Groen, water en wadi's	54%	
middelduur	120					Verharding	46%	
duur	111					Uitgeefbaar		77.936
						Netto plangebied		186.830
						Hoofdplanstructuur		0
						te handhaven		8.288
Totaal aantal woningen	410	**Totaal m2 bedrijven**	0	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	373	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		195.118

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023	2024
Verwervingen	€ -3.836.272	€ -3.836.272	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.179.617	€ -2.975.525	€ -204.092	€ -124.670	€ -79.422
Bouw- en woonrijp	€ -7.401.421	€ -6.345.123	€ -1.056.298	€ -1.056.298	€ -
Overige kosten	€ -7.877.930	€ -7.746.874	€ -131.057	€ -131.057	€ -
Totale kosten	**€ -22.295.240**	**€ -20.903.793**	**€ -1.391.447**	**€ -1.312.025**	**€ -79.422**
Opbrengsten					
Verkopen	€ 25.561.452	€ 21.784.151	€ 3.777.301	€ 3.777.301	€ -
Overige opbrengsten	€ 302.833	€ 302.833	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 25.864.285**	**€ 22.086.985**	**€ 3.777.301**	**€ 3.777.301**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -30.390		€ -30.390	€ -25.983	€ -4.407
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -	€ -
Rente	€ -1.716.773	€ -1.732.646	€ 15.873	€ -6.539	€ 22.411
Kasstroom per jaar		€ -549.454		€ 2.432.754	€ -61.417
Kasstroom cumulatief		€ -549.454		€ 1.883.299	€ 1.821.882
					Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Holzenbosch II

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidoostrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: woningen
Eigendom	: 30% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 29)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening	2021	: € 1.685.201
Eindwaarde jaarrekening	2022	: € 178.653

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 3 jaar (t/m 2028) (effect: hogere plan-/ rentekosten)
- Hogere plan- en V&T kosten en bouw- en woonrijpmaken i.v.m. herijking kostenramingen
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2023
- Lagere grondopbrengsten (herijking opbrengstraming)
- Correctie tussentijdse winstneming € 2.198 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 281)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Holzenbosch II
Projectnummer	800025
Omschrijving	Woningbouw - Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	2	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		18.572
sociaal	33					Groen, water en wadi's	59%	
middelduur	16					Verharding	41%	
duur	34					Uitgeefbaar		18.910
						Netto plangebied		37.482
						Hoofdplanstructuur		8.122
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	85	**Totaal m2 bedrijven**	0	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		45.604

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Verwervingen	€ -1.736.201	€ -1.334.236	€ -401.966	€ -	€ -401.966	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.003.232	€ -195.482	€ -807.750	€ -145.266	€ -145.266	€ -258.610	€ -206.931	€ -51.679	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -1.877.445	€ -2.407	€ -1.875.038	€ -	€ -154.605	€ -309.211	€ -154.605	€ -314.154	€ -942.462
Overige kosten	€ -1.196.551	€ -281	€ -1.196.269	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -598.135	€ -598.135
Totale kosten	**€ -5.813.429**	**€ -1.532.405**	**€ -4.281.023**	**€ -145.266**	**€ -701.837**	**€ -567.821**	**€ -361.536**	**€ -963.968**	**€ -1.540.597**
Opbrengsten									
Verkopen	€ 7.325.934	€ -	€ 7.325.934	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.662.967	€ 3.662.967
Overige opbrengsten	€ 34.930	€ 34.930	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 7.360.864**	**€ 34.930**	**€ 7.325.934**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 3.662.967**	**€ 3.662.967**
Saldo (- = last, + = baat)									
Kostenstijging	€ -377.480		€ -377.480	€ -2.877	€ -38.941	€ -49.485	€ -43.299	€ -60.431	€ -182.447
Opbrengstenstijging	€ 266.256		€ 266.256	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 99.225	€ 167.031
Rente	€ -1.257.559	€ -1.027.491	€ -230.068	€ -30.047	€ -32.168	€ -41.366	€ -49.204	€ -54.607	€ -22.677
Kasstroom per jaar		€ -2.524.966		€ -178.189	€ -772.946	€ -658.671	€ -454.039	€ 2.683.187	€ 2.084.278
Kasstroom cumulatief		€ -2.524.966		€ -2.703.156	€ -3.476.101	€ -4.134.773	€ -4.588.811	€ -1.905.625	€ 178.653

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Bloemendal (voorheen Barneveld Noord)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch,
Ontwikkelprogramma	: woningbouw (1.545 won.) met voorzieningen
Eigendom	: 70% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 29)	: Deels 2, projectplan gereed en deels 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier, hier en hier.

Verschillenanalyse

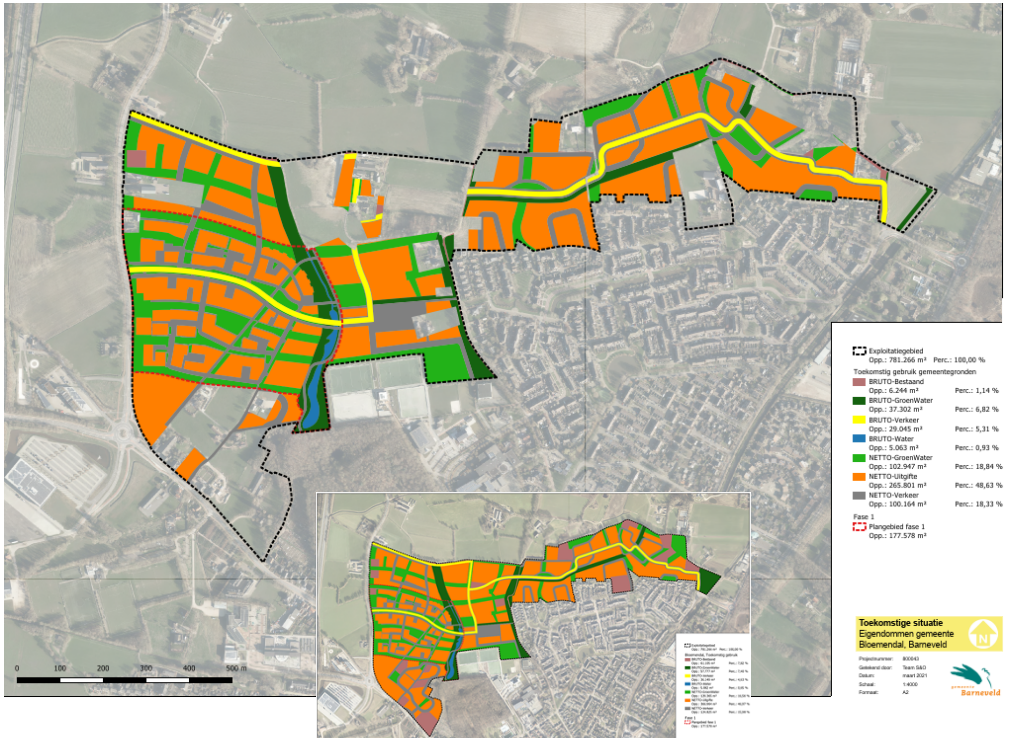
Eindwaarde jaarrekening 2021 : € 3.384.309
Eindwaarde jaarrekening 2022 : - € 5.508.818

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022' (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2032) (effect: hogere plan-/ rentekosten)
- Lagere kosten grondaankopen en hogere kosten i.v.m. extra bodemsanering, gestegen kosten bouw- en woonrijp maken en hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2023
- Hogere grondopbrengsten (meeropbrengsten kavels)
- Correctie tussentijdse winstneming - € 117.890 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 0)

Getroffen verliesvoorziening : € 0
Nieuwe verliesvoorziening : € 5.508.818

Verbeelding – stedenbouwkundig plan



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Bloemendal (Barneveld Noord)
Projectnummer	800043
Omschrijving	Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	449
middelduur	299
duur	444
Totaal aantal woningen	1.192
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	209

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	4.250
Totaal m2 bedrijven	4.250
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		251.702
Groen, water en wadi's	51%	
Verharding	49%	
Uitgeefbaar		224.893
Netto plangebied		476.595
Hoofdplanstructuur		88.303
te handhaven		7.457
Bruto plangebied		572.355

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Verwervingen	€ -28.697.247	€ -28.642.259	€ -54.988	€ -2.214.219	€ 527.145	€ 527.145	€ 88.663	€ 195.865	€ 195.865	€ 195.865	€ 195.865	€ 232.820	€ -
Plankosten	€ -16.348.921	€ -6.033.065	€ -10.315.856	€ -1.139.890	€ -983.290	€ -1.190.858	€ -1.025.854	€ -1.025.854	€ -1.025.854	€ -1.025.854	€ -1.025.854	€ -1.025.854	€ -846.695
Bouw- en woonrijp	€ -31.408.040	€ -2.860.430	€ -28.547.609	€ -3.790.238	€ -4.755.515	€ -2.918.486	€ -4.029.024	€ -3.871.985	€ -1.628.078	€ -2.536.820	€ -2.279.022	€ -1.719.620	€ -1.018.822
Overige kosten	€ -18.004.272	€ -374.239	€ -17.630.033	€ -3.865.285	€ -1.966.393	€ -1.966.393	€ -1.966.393	€ -1.966.393	€ -1.966.393	€ -1.966.393	€ -1.966.393	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -94.458.480**	**€ -37.909.993**	**€ -56.548.486**	**€ -11.009.632**	**€ -7.178.053**	**€ -5.548.592**	**€ -6.932.608**	**€ -6.668.367**	**€ -4.424.459**	**€ -5.333.202**	**€ -5.075.404**	**€ -2.512.654**	**€ -1.865.517**
Opbrengsten													
Verkopen	€ 104.588.857	€ 22.705.813	€ 81.883.044	€ 8.458.521	€ 7.728.252	€ 19.670.880	€ 321.938	€ 5.260.367	€ 10.806.508	€ 11.813.091	€ 11.884.250	€ 5.939.238	€ -
Overige opbrengsten	€ 3.803.778	€ 3.803.778	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 108.392.635**	**€ 26.509.591**	**€ 81.883.044**	**€ 8.458.521**	**€ 7.728.252**	**€ 19.670.880**	**€ 321.938**	**€ 5.260.367**	**€ 10.806.508**	**€ 11.813.091**	**€ 11.884.250**	**€ 5.939.238**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)													
Kostenstijging	€ -6.049.593		€ -6.049.593	€ -154.224	€ -330.993	€ -377.881	€ -645.378	€ -785.879	€ -541.431	€ -847.284	€ -919.277	€ -818.462	€ -628.785
Opbrengstenstijging	€ 3.109.031		€ 3.109.031	€ -	€ -	€ -	€ 1.606	€ 131.756	€ 482.741	€ 796.664	€ 1.057.679	€ 638.585	€ -
Rente	€ -16.502.412	€ -14.267.825	€ -2.234.587	€ -305.452	€ -341.280	€ -342.733	€ -183.253	€ -271.762	€ -299.535	€ -227.851	€ -154.054	€ -73.215	€ -35.451
Kasstroom per jaar		€ -25.668.227		€ -3.010.787	€ -122.074	€ 13.401.674	€ -7.437.695	€ -2.333.884	€ 6.023.824	€ 6.201.419	€ 6.793.194	€ 3.173.491	€ -2.529.753
Kasstroom cumulatief		€ -25.668.227		€ -28.679.014	€ -28.801.088	€ -15.399.414	€ -22.837.109	€ -25.170.993	€ -19.147.169	€ -12.945.750	€ -6.152.557	€ -2.979.065	€ -5.508.818

Eindwaarde

Verbindingsweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: bedrijven en agrarisch
Ontwikkelprogramma	: gemengd – wonen en werken
Eigendom	: 24% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 29)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

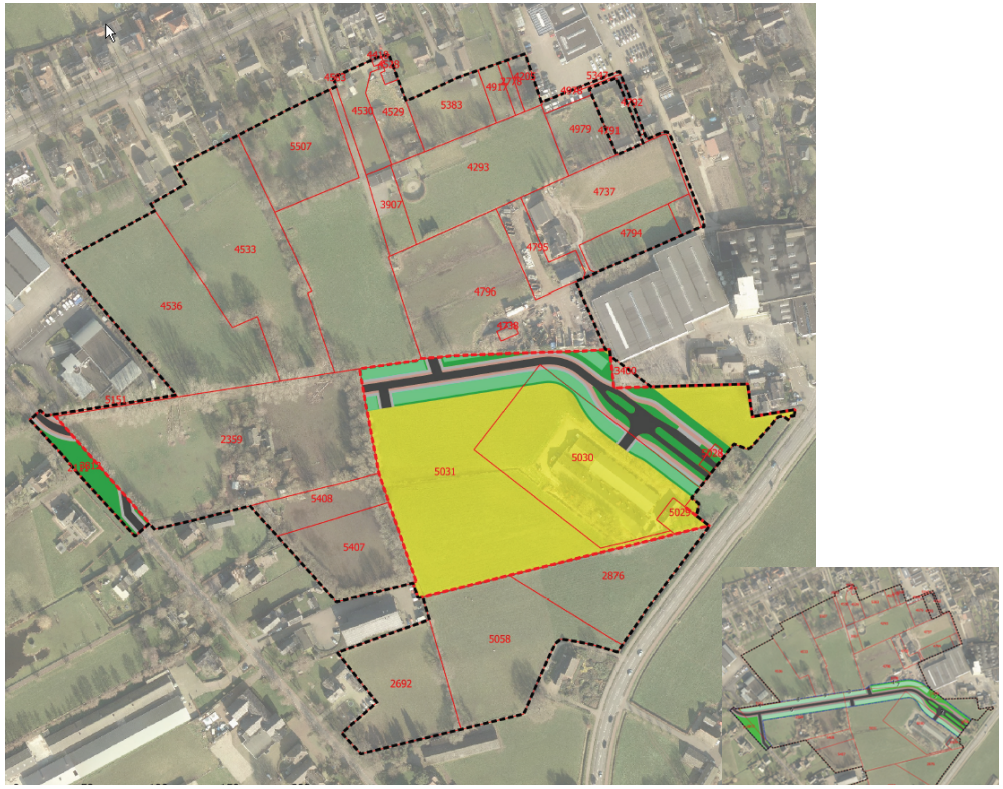
Eindwaarde jaarrekening	2021	: -€ 4.184.326
Eindwaarde jaarrekening	2022	: -€ 4.566.141

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2026)
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2023

Getroffen verliesvoorziening	: € 4.184.326
Nieuwe verliesvoorziening	: € 4.566.141

Verbeelding – hoofdstructuur en grondeigendom (masterplan)



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Verbindingsweg
Projectnummer	800045
Omschrijving	Verbindingsweg

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	1
Totaal aantal woningen	1
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	1

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	17.003
Totaal m2 bedrijven	17.003
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		12.223
Groen, water en wadi's	73%	
Verharding	27%	
Uitgeefbaar		17.003
Netto plangebied		29.226
Hoofdplanstructuur		7.474
te handhaven		0
Bruto plangebied		36.700

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023	2024	2025	2026
Verwervingen	€ -3.113.422	€ -3.046.886	€ -66.535	€ -66.535	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.687.467	€ -1.198.272	€ -489.195	€ -128.530	€ -128.530	€ -128.530	€ -103.604
Bouw- en woonrijp	€ -1.894.321	€ -786.443	€ -1.107.878	€ -45.030	€ -221.143	€ -420.853	€ -420.853
Overige kosten	€ -992.635	€ -8.295	€ -984.339	€ -21.332	€ -321.003	€ -321.003	€ -321.003
Totale kosten	**€ -7.687.844**	**€ -5.039.896**	**€ -2.647.948**	**€ -261.427**	**€ -670.676**	**€ -870.386**	**€ -845.459**
Opbrengsten							
Verkopen	€ 5.218.483	€ 925.226	€ 4.293.258	€ -	€ 1.431.086	€ 1.431.086	€ 1.431.086
Overige opbrengsten	€ 1.047.629	€ 1.047.629	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 6.266.112**	**€ 1.972.854**	**€ 4.293.258**	**€ -**	**€ 1.431.086**	**€ 1.431.086**	**€ 1.431.086**
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€ -146.907		€ -146.907	€ -5.177	€ -21.863	€ -51.744	€ -68.123
Opbrengstenstijging	€ 7.138		€ 7.138	€ -	€ -	€ -	€ 7.138
Rente	€ -3.004.639	€ -2.737.480	€ -267.159	€ -69.074	€ -73.068	€ -65.149	€ -59.868
Kasstroom per jaar		€ -5.804.522		€ -335.678	€ 665.479	€ 443.807	€ 464.773
Kasstroom cumulatief		€ -5.804.522		€ -6.140.199	€ -5.474.721	€ -5.030.914	€ -4.566.141

Eindwaarde

Oostbroek Fase 1 en 2 (voorheen Kootwijkerbroek Oost Fase 2)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, oostzijde Kootwijkerbroek
Ontwikkelprogramma	: woningen, fase 1 103 st + fase 2 17 st
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage d.m.v. AOK)
Fase (zie blz. 29)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier en hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening	2021	: € 3.225.013
Eindwaarde jaarrekening	2022	: € 137.386

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022’ (effect: negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2027;vertraging planvorming)
- Hogere kosten bouw-/woonrijpmaken (nieuwe directieraming)
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2023
- Lagere grondopbrengsten (lagere quotes/lagere taxatie vrije kavels)
- Correctie tussentijdse winstneming - € 30.634 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 1.339)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – stedenbouwkundige schets



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Oostbroek Fase 1 en 2 (K'broek Oost Fase 2)
Projectnummer	800068
Omschrijving	Woningbouw - Kootwijkerbroek

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
appartementen	6	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	1.819	Openbaar		29.406
sociaal	22					Groen, water en wadi's	51%	
middelduur	35					Verharding	49%	
duur	59					Uitgeefbaar		28.758
						Netto plangebied		58.163
						Hoofdplanstructuur		4.334
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	122	**Totaal m2 bedrijven**	0	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	1.819			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	1.819	**Bruto plangebied**		62.497

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023	2024	2025	2026	2027
Verwervingen	€ -2.945.275	€ -2.945.275	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.325.733	€ -1.332.666	€ -993.067	€ -205.540	€ -209.864	€ -201.314	€ -196.989	€ -179.360
Bouw- en woonrijp	€ -3.155.253	€ -	€ -3.155.253	€ -1.102.662	€ -1.018.529	€ -745.708	€ -187.376	€ -100.977
Overige kosten	€ -1.996.215	€ -1.664	€ -1.994.551	€ -44.496	€ -797.626	€ -930.531	€ -177.401	€ -44.496
Totale kosten	**€ -10.422.476**	**€ -4.279.606**	**€ -6.142.871**	**€ -1.352.698**	**€ -2.026.020**	**€ -1.877.553**	**€ -561.767**	**€ -324.833**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 12.349.955	€ 140.000	€ 12.209.955	€ -	€ 5.258.943	€ 6.104.977	€ 846.035	€ -
Overige opbrengsten	€ 250.689	€ 123.189	€ 127.500	€ -	€ 63.750	€ 63.750	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 12.600.644**	**€ 263.189**	**€ 12.337.455**	**€ -**	**€ 5.322.693**	**€ 6.168.727**	**€ 846.035**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -285.002		€ -285.002	€ -26.789	€ -70.626	€ -86.410	€ -51.362	€ -49.815
Opbrengstenstijging	€ 7.756		€ 7.756	€ -	€ -	€ -	€ 7.756	€ -
Rente	€ -1.763.536	€ -1.576.006	€ -187.530	€ -66.550	€ -83.758	€ -46.364	€ 3.121	€ 6.022
Kasstroom per jaar		€ -5.592.422		€ -1.446.036	€ 3.142.289	€ 4.158.400	€ 243.783	€ -368.626
Kasstroom cumulatief		€ -5.592.422		€ -7.038.459	€ -3.896.170	€ 262.230	€ 506.013	€ 137.386

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Wikselaarse Eng (voorheen Holzenbosch III)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidoostrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: woningbouw – inhaalslag soc.woningen
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte (obv een bouwclaim)
Fase (zie blz. 29)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

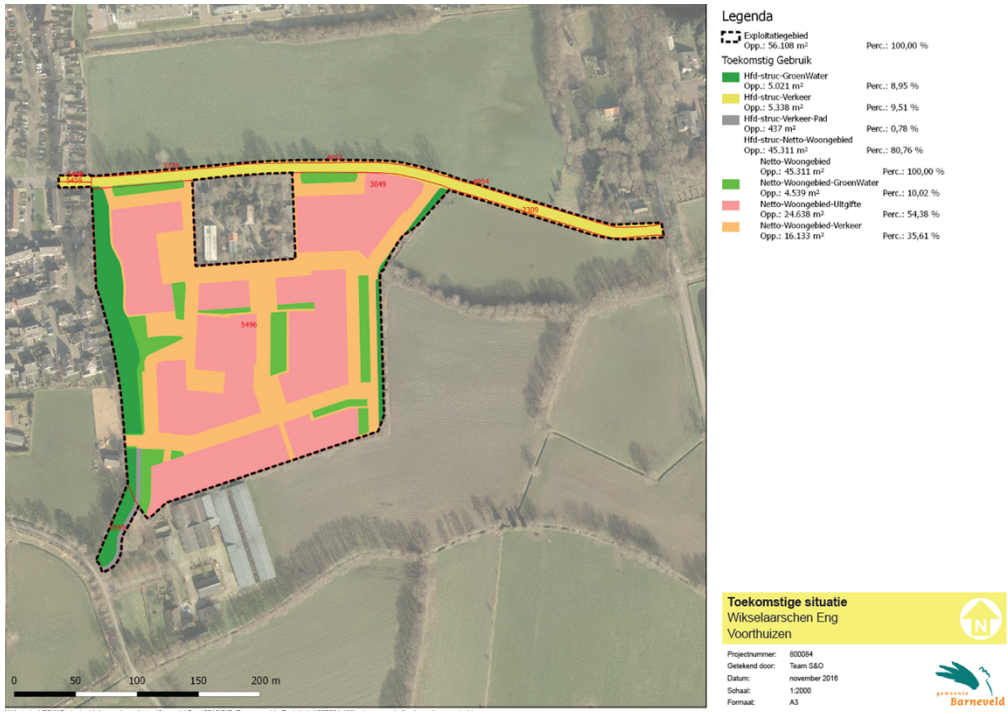
Eindwaarde jaarrekening 2021 : € 22.771
Eindwaarde jaarrekening 2022 : € 34.160

Mutaties:

- Project afgesloten per 31-12-2022
- Lagere plankosten i.v.m. afsluiten project
- Hogere kosten voor realisatie speelplekken
- Winstneming € 34.160 (kan ten gunste vallen van het jaarrekeningresultaat; totale winst € 1.036.453)

Getroffen verliesvoorziening : € 0
Nieuwe verliesvoorziening : € 0

Verbeelding – grondgebruik en deel bovenwijkse hoofdstructuur



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Holzenbosch III - Wikselaarse Eng
Projectnummer	800084
Omschrijving	Woningbouw - Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		21.367
sociaal	87					Groen, water en wadi's	25%	
middelduur	33					Verharding	75%	
duur	36					Uitgeefbaar		23.943
						Netto plangebied		45.310
						Hoofdplanstructuur		10.306
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	156	**Totaal m2 bedrijven**	0	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022	156	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2022*	0	**Bruto plangebied**		55.616

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2022
Verwervingen	€ -1.694.291	€ -1.694.291	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.196.696	€ -1.196.696	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -2.575.329	€ -2.575.329	€ -	€ -
Overige kosten	€ -2.112.469	€ -2.112.469	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -7.578.785**	**€ -7.578.785**	**€ -**	**€ -**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 7.515.454	€ 7.515.454	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 184.574	€ 184.574	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 7.700.028**	**€ 7.700.028**	**€ -**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -87.084	€ -87.084	€ -	€ -
Kasstroom per jaar		€ 34.160		€ -
Kasstroom cumulatief		€ 34.160		€ 34.160

Eindwaarde

4. Ontwikkeling boekwaarden

4.1 Ontwikkeling boekwaarden

Boekwaardeontwikkeling	Boekwaarde	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kosten	247.161.224	19.595.534	12.534.472	11.219.180	11.949.181	10.708.504	8.415.304	7.457.796	6.921.667	4.027.094	2.494.302
Opbrengsten	178.047.813	22.467.830	15.447.807	31.079.871	7.734.684	14.797.141	20.818.502	15.415.228	15.775.457	6.577.823	-
Mutatie jaarcijfers		**2.872.295**	**2.913.336**	**19.860.691**	**-4.214.497**	**4.088.636**	**12.403.198**	**7.957.432**	**8.853.790**	**2.550.729**	**-2.494.302**
Boekwaardeontwikkeling	**-69.113.410**	**-66.241.115**	**-63.327.780**	**-43.467.088**	**-47.681.586**	**-43.592.949**	**-31.189.752**	**-23.232.319**	**-14.378.529**	**-11.827.800**	**-14.322.102**

Het totaal van de saldi van alle grondexploitaties is van belang voor de ‘treasury’ (financiering). De boekwaardeontwikkeling (het totaalbedrag van de grondportefeuille gedurende de tijd) laat zien dat deze de komende jaren nog steeds sterk terugloopt, maar minder sterk dan vorig jaar. Op dit moment (31-12-2022) bedraagt deze voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen en woningbouwlocaties €69,1 miljoen negatief om in 2032 te eindigen op €14,3 miljoen negatief (laatste kolom onderaan).

De grootste impact op de boekwaardeontwikkeling hebben de projecten Bloemendal, Harselaar-Zuid Fase 1B en 2 en Oostbroek (samen goed voor een te realiseren saldo van €40,6 miljoen positief incl. indexatie).

In zijn algemeenheid geldt dat de MPG een momentopname is; er komen projecten bij (MVA-locaties worden BIE-locaties) en er vallen projecten af (die worden afgesloten). Winst- en verliesnemingen (afwaardering) zijn in bovenstaande cijfers van de boekwaardeontwikkeling niet verwerkt, met uitzondering van de boekwaarde winstnemingen die tot op heden zijn opgevoerd.

5. Risicomanagement

5.1 Risico's en beheersmaatregelen

In de loop der jaren heeft de gemeente door het ingezette grondbeleid een grondportefeuille van substantiële omvang verkregen. De risico's die gepaard gaan met het bezit van gronden en de ontwikkeling daarvan worden door de gemeente onderkend.

De belangrijkste risico's, in algemene zin, die kunnen worden onderscheiden zijn:

- Renteschommelingen (het risico is: stijgingen) op de leenportefeuille;
- Afname marktbehoefte. Dit komt tot uitdrukking door kostenverhogingen verband houdend met plan- en programma aanpassingen, lagere opbrengsten en/of verlate opbrengsten.
- Toename kosten door tegenvallende resultaten bij de uitvoering van werken en werkzaamheden. Dit kan betrekking hebben op een aanbesteding en/of de omvang van een bodemsanering (grond, grondwater, asbest).
- Aanwezigheid van belemmerende milieucirkels en/of richtlijnen door bestaande en/of veranderende wet- en regelgeving. Het ontwikkelpotentieel komt hiermee onder druk te staan (deel gebied zit op slot).
- De aanwezigheid van derden die niet geïnteresseerd zijn in de beoogde gebiedsontwikkeling. Dit kan resulteren in oplopende (rente)kosten op de gemeentelijke grondpositie en verlate opbrengsten. Door de verschuiving van een actieve naar een faciliterende grondpolitiek wordt dit risico belangrijker.

Beheersmaatregelen
Om genoemde risico's te beperken zijn diverse beheersmaatregelen getroffen:

- Het actieve grondbeleid is in de praktijk van vandaag vervangen door een behoedzame houding ten aanzien van de verwerving van gronden. De gemeente zal hiertoe vaker dan voorheen samenwerken met andere actoren en proberen overeenkomsten te sluiten met belanghebbenden. De behoedzame houding komt tot uitdrukking in de boekwaarden van de grondportefeuille. Deze neemt sinds 2009 substantieel af. Het totaal van de opbrengsten (voornamelijk verkopen) overstijgt het totaal van de kosten (waaronder de kosten voor grondverwerving). De blootstelling van de gemeente aan de risico's die kleven aan grondbezit neemt navenant af.
- Afdeling Bedrijfsvoering, Treasury, volgt de rente ontwikkelingen op de voet teneinde voor de gehele leenportefeuille een aantrekkelijke meerjarige rente te realiseren.
- Rondom het ontwikkelen van de gemeentelijke grondposities is een projectorganisatie ingericht. Hiermee kan effectief en efficiënt gehandeld worden.
- Grondeigenaren worden in een vroeg stadium benaderd om deel te nemen aan een ontwikkeling.
- Marktpartijen worden in een vroeg stadium benaderd om deel te nemen aan een ontwikkeling.
- Specialisten van de gemeente houden zich bezig met het monitoren van de behoefte voor woningbouw en bedrijventerreinen.
- Specialisten van de gemeente onderzoeken omgevingsaspecten (geluid, geur, verkeer, archeologie, flora en fauna, bodemkwaliteit, etc.) in relatie tot de beoogde planologische regeling.

Ondanks de geïmplementeerde beheersmaatregelen is dit geen garantie dat genoemde risico's niet optreden. Hetgeen in het recente verleden voor specifieke gevallen tot uitdrukking is gekomen. Om de financiële gevolgen hiervan af te dekken maakt de gemeente gebruik van verliesvoorzieningen en vrije reserves. Deze houden verband met voorzienbare respectievelijk onvoorziene risico's. Deze worden hieronder nader toegelicht.

5.2 Voorzienbare risico's

De voorzienbare risico's zijn meegenomen bij het actualiseren van de grondexploitaties. Het gaat daarbij om voorzienbare tegen- en meevallers met betrekking tot kosten en opbrengsten en de fasering hiervan in de tijd. De meest recente inzichten met betrekking tot planologie en planvorming (voorbereidingsprocedure en omgevingsaspecten) spelen hierbij ook een rol. De omvang van de voorzienbare risico's worden in overleg met projectleiding, verkoopteam en directievoerders/toezichthouders (team Civiel en Water) bepaald en verwerkt in de grondexploitatie. Het saldo op eindwaarde van een

specifiek project kan hierdoor positief of negatief wijzigen. Een verdienlocatie kan overgaan in een verlieslocatie (of andersom). Voor zover sprake is van een verlieslocatie (en een bijbehorend voorzienbaar tekort) wordt, conform de systematiek uit het 'Besluit begroting en verantwoording' (BBV), een verliesvoorziening getroffen. Deze verliesvoorziening wordt eenmaal per jaar, met de jaarrekening, aangepast aan de geactualiseerde eindwaarde. De verliesvoorziening dient ter dekking van het tekort op het moment dat het project wordt afgesloten.

5.3 Onvoorziene risico's

Naast de beschreven voorzienbare risico's zijn er ook onvoorziene risico's (onbenoemde en onbekende risico's). Bij het bepalen van het saldo van een grondexploitatie is hier nog geen rekening mee gehouden. Om de onvoorziene risico's af te dekken maakt de gemeente gebruik van haar reserves, hetgeen onderdeel is van het beleid.

De onvoorziene risico's van de (gehele) grondportefeuille zijn geïntegreerd bij het bepalen van het risicoprofiel voor het totaal van activiteiten van de gemeente. Hierbij wordt tweemaal per jaar een risico-inventarisatie uitgevoerd. Het benodigd weerstandsvermogen wordt bepaald en afgezet tegen het beschikbare weerstandsvermogen. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen om financiële tegenvallers, die niet zijn begroot, op te vangen. Deze werkwijze is inmiddels enige jaren operationeel. Jaarlijks wordt hierover gerapporteerd in de programmabegroting en jaarverslaggeving. Geschetst beleid is vastgelegd in de 'Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen' (raadsbesluit 16-3, d.d. 27 januari 2016). Recent is de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen voor het afdekken van de onvoorziene risico's die gemoeid zijn met de grondportefeuille via de IFLO methode geactualiseerd.

De portefeuille is met name gevoelig voor een opbrengstderving. De afgelopen jaren heeft de gemeente Barneveld structureel meer opbrengsten ontvangen dan geraamd. Dit is mede veroorzaakt doordat Barneveld in het verleden geen opbrengstenstijging heeft gehanteerd waar dit wel de norm was. Bij de MPG 31-12-2021 is voor de lopende grondexploitaties een opbrengstenstijging opgenomen. In deze MPG 31-12-2022 zijn de parameters geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen (zie ook hoofdstuk 1.3) en hanteren we tot en met 2025 geen opbrengstenstijging. Vanaf 2026 geldt er vervolgens wel weer een opbrengstenstijging. De helft daarvan is meegenomen in de calculatie voor het benodigde weerstandsvermogen.

Er zijn geen scenarioberekeningen uitgevoerd.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Actieve grondpolitiek
Het actief verwerven van gronden (hier: door de gemeente), teneinde invulling te geven aan het ruimtelijk beleid. De gemeente is grondeigenaar en ondernemer; de gemeente draagt alle kosten en risico's, en incasseert de opbrengsten.

BBV
Afkorting voor Besluit Begroting en Verantwoording. In dit besluit zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de jaarverslaggeving van de gemeente. Ook de wijze waarop verslag gedaan moet worden over de gemeentelijke grondexploitaties zijn hierin opgenomen.

Boekwaarde
Het saldo van geboekte (gerealiseerde) kosten en opbrengsten op een, in dit geval, grondcomplex.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)
Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen. Het BKP wordt samen met een bestemmingsplan vastgesteld en vormt het toetsingskader voor plannen in de fase voor vergunningverlening.

Bouwclaim
Private partijen verkopen de grond aan de gemeente in ruil voor het recht of plicht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeenten dragen vrijwel alle risico's van de grondexploitatie, dit is te beperken door de afname van bouwrijpe kavels contractueel te verplichten. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn maximaal.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)
Officiële benaming in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), om gronden waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld en een grondexploitatie is vastgesteld door de raad, te duiden. In financiële zin kunnen kosten en opbrengsten worden geboekt (geactiveerd). Voorheen werd de term '*In Exploitatie Genomen Gronden*' gebruikt.

Bouwrijp maken (BRM)
Het geschikt maken van een gebied om te kunnen worden bebouwd. De werkzaamheden kunnen bestaan uit het slopen en verwijderen van bestaande opstallen, verharding en bosschages, ophogen en/of grondverbeteringen, het verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen, aanleg van riolering, aanleg van een bouwweg, realisatie van een waterhuishoudkundige structuur (wadi's, waterpartijen).

Bovenwijkse voorziening (BoVo)
Investering die voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk én toerekenbaar is (er bestaat een causaal verband) en waarvan de kosten ook via het bestuursrecht verhaald kunnen worden.

BWRM
Afkorting voor Bouw- en woonrijpmaken.

Concessie
Gemeente verkoopt gronden aan een private partij, die vervolgens zelf de grondexploitatie uitvoert. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal.

Doorlooptijd
Synoniem voor looptijd. Geeft de geprognotiseerde duur, veelal in jaren, van de grondexploitatie weer.

ECB
Afkorting voor Europese Centrale Bank.
De ECB beheert de euro. Zij maakt het economisch en monetair beleid van de Europese Unie en voert dat uit. Haar belangrijkste doel is de prijzen stabiel houden en daardoor zorgen voor economische groei en werkgelegenheid.

Eindwaarde
Het saldo (resultaat van opbrengsten minus kosten) van een grondexploitatie aan het eind van de geprognotiseerde looptijd, bij afsluiten.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Grondcomplex
Een boekhoudkundige eenheid van kosten en opbrengsten die verband houdt met werken en werkzaamheden binnen een ruimtelijk en/of functioneel samenhangend gebied.

Grondexploitatie
De productie en verkoop van bouwrijpe grond en het inrichten van het openbare gebied.

Grondpolitiek
Synoniem voor grondbeleid. Beleid die de handelswijze van de gemeente beschrijft met betrekking tot het verwerven en verkopen van grondposities.

In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)
Oude benaming voor gronden waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld en een grondexploitatie is vastgesteld door de raad. In financiële zin kunnen kosten en opbrengsten worden geboekt (geactiveerd). Thans wordt de term '*BIE*' (Bouwgrond In Exploitatie) gebruikt, in navolging van de gehanteerde benaming in de BBV.

Kasstroom
Financieel overzicht van jaarlijkse uitgaven en inkomsten, alsmede de ontwikkeling van het projectsaldo (boekwaarde) in de tijd.

Looptijd
Synoniem voor doorlooptijd. Geeft de geprognotiseerde duur, veelal in jaren, van de grondexploitatie weer.

Liquiditeitspositie
De mate waarin de gemeente/onderneming kan voldoen aan haar korte termijn (financiële) verplichtingen. De boekwaarde-ontwikkeling van de grondexploitaties, zoals opgenomen in de MPG, geeft hiervan een indicatie. Dit houdt verband met de omvang van de grondvoorraad op de balans. Bij een afnemende grondvoorraad (daling van activa) zal de liquiditeitspositie verbeteren, er zijn meer opbrengsten gegenereerd dan kosten gemaakt.

Maandrapportage
Maandelijks verslag t.a.v. de raad, waarin diverse indicatoren worden getoetst en zijn te raadplegen, waaronder speerpunt-projecten en de actuele financiële gegevens van de lopende grondexploitaties.

Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG)
Overzicht van kasstromen per jaar, die betrokken zijn bij de grondexploitatie, zowel per project als getotaliseerd, voor de gehele looptijd.

Materiele Vaste Activa (MVA)
Onder materiële vaste activa worden de bezittingen van de gemeente verstaan die voor een periode langer dan een jaar zijn vastgelegd. Deze worden gewaardeerd en staan aan de activa zijde op de balans. Voorbeelden hiervan zijn grond (en gebouwen, machines en installaties, transportmiddelen en computers).

Netto contante waarde (NCW)
De waarde (van kosten en/of opbrengsten) uitgedrukt tegen het huidige prijspeil. Deze zijn daarmee onderling vergelijkbaar. Bij het bepalen van de NCW wordt rekening gehouden met het moment van realisatie, kosten- en opbrengstindex alsmede de rente.

Nominale waarde
De waardebepaling (van kosten en/of opbrengsten) op (prijs)peildatum.
Nota Grondbeleid
Nota waarin het gemeentelijk grondbeleid is verwoord. Deze wordt eens per 4 jaar geactualiseerd en heeft o.a. betrekking op verwervingen, uitgifteprijsvorming, samenwerking, weerstandsvermogen en kostenverhaal.

Nota Bovenwijkse investeringen (NBI)
Nota waarin het gemeentelijk beleid is verwoord met betrekking tot bovenwijkse investeringen, investeringen die voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk zijn. Hierin geeft de gemeente toepassing aan de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen en wordt een actueel overzicht gegeven om welke investeringen het gaat en welke ontwikkelingslocaties een bijdrage in de kosten moeten leveren.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Ontwikkelprogramma
Ruimtelijk programma waarin functies, aantallen en/of hoeveelheden zijn gespecificeerd (aantal en type woningen, m2 en categorieën bedrijven, etc.). Het programma is maatgevend voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie.

Ontwikkelingsmodel
Zie voor uitleg 'Type ontwikkeling' (synoniem).

Overige kosten
Dit is een verzamelterm voor diverse kostenposten in de grondexploitatie. Onder deze post vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', 'onvoorzien' (onzekerheidsreserve m.b.t. bouw- en woonrijpmaken) en 'winstneming'. Hiermee is niet gezegd dat deze kosten bij alle projecten van toepassing zijn, sommige staan op €0.

Overige opbrengsten
Dit is een verzamelterm van diverse opbrengstposten in de grondexploitatie. Deze post heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), huur & pacht

Passieve grondpolitiek
Een door gemeente te voeren grondbeleid dat zich beperkt tot het faciliteren, toetsen en verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen van derden/private partijen.
Peildatum
Datum waarop kosten en/of opbrengsten zijn bepaald.

Planologisch besluit
Een door de raad genomen besluit waarin de planologie van een gebied juridisch is vastgelegd. Voorbeelden hiervan zijn bestemmingsplan, wijzigingsbesluit, afwijkingsbesluit, voorbereidingsbesluit.

Plankosten
Verzamelterm gebruikt in de MPG voor werkzaamheden die betrekking hebben op gemeentelijke apparaatskosten, ontwikkelingskosten, waaronder onderzoeken en VTA (Voorbereiding, Toezicht en Administratie).

Projectplan
Het projectplan beschrijft de werkwijze en de fasering van het planproces op hoofdlijnen, betrekking hebbend op de grondexploitatie. In het projectplan wordt aandacht besteed aan de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen, de overlegstructuren en de wijze van besluitvorming binnen het project.

Rekenparameters
Parameters die van invloed zijn op het resultaat van de financiële berekening in de MPG (netto contante waarde-berekening en dynamische eindwaarde berekening). Het betreft veelal het rentepercentage, kosten- en opbrengstindex.

Reserve
In de MPG wordt hiermee een financiële reserve bedoelt die vrij besteedbaar is.
Risico
Kans van optreden maal (financieel) effect. Deze kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie.

Structuurvisie
Gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Type ontwikkeling
Synoniem voor ontwikkelingsmodel. De productie van bouwrijpe grond, grondexploitatie, kan op verschillende manieren plaatsvinden. Deze worden hieronder kort toegelicht.

De gemeente kan alle gronden in eigendom hebben en deze als bouwrijpe grond verkopen aan een marktpartij. Deze partij realiseert de bebouwing die past binnen de bestemmingslegging. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte. In deze situatie is sprake van een publieke grondexploitatie waarbij de opbrengst bestaat uit de gemeentelijke gronduitgifte. Idealiter is deze opbrengst voldoende om het totaal van de voorzienbare kosten te dekken. De gronduitgifteprijs is niet eindeloos rekbaar, deze wordt begrensd door de markt.
Ook kan de situatie voorkomen dat marktpartijen gronden bezitten die van belang zijn om invulling te geven aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. De marktpartij kan zijn gronden aanbieden aan de gemeente, die deze verwerft. De gemeente maakt een integraal plan en maakt de gronden bouwrijp en legt de

Bijlage 1 Begrippenlijst

openbare ruimte aan. Als tegenprestatie verlangt de ontwikkelaar dat de gronden in bouwrijpe staat als eerste aan hem worden aangeboden. De zogenaamde bouwclaim. Deze kan dan besluiten om de bouwrijpe gronden, tegen een marktconforme prijs, af te nemen.

Het is ook mogelijk dat een private partij de eigen grond zelf wil exploiteren. Dan maakt deze private partij de grond bouwrijp en realiseert de bebouwing. Ook draagt deze partij zorg voor de aanleg van de openbare ruimte conform kwaliteitseisen van de gemeente, die na oplevering wordt geleverd aan de gemeente. De rol van de gemeente is beperkt. Er is sprake van faciliterend gemeentelijk grondbeleid. Wanneer het project gebaseerd is op de verkoop van grond (eventueel inclusief oude bebouwing) door de gemeente aan deze private partij, dan is er sprake van een concessie. Wanneer de private partij de grond op een andere manier heeft verworven, dan is er sprake van zelfrealisatie.

Overigens zijn combinaties van genoemde type ontwikkelingsprojecten ook mogelijk. Binnen een gebied, waar sprake is van een functionele en/of ruimtelijke samenhang (maatgevend voor de begrenzing van het exploitatiegebied), kan sprake zijn van gronduitgifte en/of een bouwclaim en/of zelfrealisatie.

Verliesvoorziening
In de MPG wordt hiermee een financiële voorziening bedoeld. Dit is een gelabelde som geld met een specifieke bestemming. Deze is daarmee niet vrij besteedbaar. De voorziening wordt als ‘vreemd vermogen’ beschouwd.

Voorziening
Synoniem voor verliesvoorziening. In de MPG wordt hiermee een financiële voorziening bedoeld. Dit is een gelabelde som geld met een specifieke bestemming. Deze is daarmee niet vrij besteedbaar. De voorziening wordt als ‘vreemd vermogen’ beschouwd.

VRI
Afkorting voor Verkeersregelinstallatie. Een mogelijke kostenpost in de grondexploitatie.

VTA
Afkorting voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie. Synoniem voor de afkorting VAT. Deze activiteiten zijn onderdeel van de werkzaamheden die vallen onder de verzamelterm ‘plankosten’.

Verwervingen
Deze aanduiding in de GREX heeft betrekking op de verwerving van gronden, opstallen, sanering (koop) van hindercontouren, sloopkosten en vrijmaken van het perceel van obstakels.

Weerstandsvermogen
Het vermogen om financiële tegenvallers op te vangen zonder dat dit effect heeft op (andere delen van) de bedrijfsvoering. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen.

Woonrijp maken (WRM)
Het inrichten van de openbare ruimte en geschikt maken voor de eindgebruiker. De werkzaamheden omvatten veelal de aanleg van de definitieve verharding, straatmeubilair, aanbrengen groen en verlichting.

Wvg
Afkorting voor Wet voorkeursrecht gemeente. Wettelijk instrument dat gemeente kunnen vestigen teneinde gronden (en opstallen) te verwerven die noodzakelijk zijn om invulling te geven aan haar ruimtelijk beleid (een taak van de gemeente). Een eigenaar zal in dat geval bij verkoop als eerste zijn gronden aan de gemeente moeten aanbieden, alvorens deze aan andere te mogen aan bieden in geval gemeente geen gebruik maakt van het gevestigde voorkeursrecht (kadastrale aantekening).

Zelfrealisatie
Grondexploitatie die door private partijen zelf wordt uitgevoerd. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal.