Projectenrapportage 2024

Gebiedsontwikkeling



18 juni 2024

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

Inhoudsopgave Projectenrapportage 2024

		Blz.
Stand van zaken grondexploitatie 2024		4

Bouwgrond in exploitatie (onderhanden werk)

17-	Franciscushof	12
-46-	Sallandse Poort	17
-65-	Locatie voorm. Timmermanshuis Nieuw Heeten	20
-66-	Molenwijk Heino	22
-67-	Locatie Luttenbergerweg Luttenberg	25
-68-	Marissink Nieuw Heeten	28
-77-	de Zegge VII Raalte	32
-79-	't Broeck Broekland	35
-84-	de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1	38
-85-	de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2	40
-87-	Lierderholthuis fase 2	43
-90-	Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort	46
-00-	Locatie de Brink 2 Raalte	49

Overige gronden

Toekomstige bouwgrond in exploitatie

-1-	Woningbouw Mariënheem locatie Velderman	52
-2-	't Broeck Broekland fase 5	53
-3-	de Veldegge Noord Heeten	53
-4-	Lierderholthuis fase 3	54

Restgronden

-99-	verspreid bezit / overige terreinen	55

Bijlage

	Boekwaarden 1-1-2024 per complex	63
	Resultaat onderhanden werk	64
	Geactualiseerde grondexploitatie 2024 per complex	65

Gemeente Raalte

Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2024

In de Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2024 wordt de voortgang van de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Raalte beschreven. Conform de Nota Grondbeleid en de geldende BBV-voorschriften dienen de grondexploitaties van de lopende plannen jaarlijks herzien te worden. Deze geactualiseerde grondexploitaties maken eveneens onderdeel uit van de Projectenrapportage.
De Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2024 maakt onderdeel uit van de Zomernota 2024 en wordt derhalve gelijktijdig vastgesteld.

Algemeen
Woningbouw
We zien nog steeds een grote vraag naar nieuwbouwwoningen, met stijgende VON-prijzen. Dit jaar en de komende jaren staan nieuwbouwprojecten in de planning om deels aan de woningvraag te kunnen voldoen. Binnen de woningbouwprogrammering willen we daarnaast ook ruimte blijven bieden aan nieuwe kwalitatief goede nieuwbouwprojecten en maatwerk bieden in de kernen.

Bedrijvenmarkt
Het is belangrijk voor de gemeente om uitgeefbaar bedrijventerrein op voorraad te hebben om zodoende de dynamiek binnen het bedrijfsleven te kunnen accommoderen. In Raalte concentreert dit aanbod zich op de locatie De Zegge VII en in Heino de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort. Echter daar is sprake van een nog beperkt aantal beschikbare kavels.

Parameters
Bij het herzien van de grondexploitaties (GREX) is rekening gehouden met de volgende in de Grondprijsbrief 2024 vastgestelde parameters:

Position paper 2024

	2024	2025-2026	2027 e.v
Woningprijzen (bestaande bouw)	4,0%	3,0%	2,0%
Bouwkosten	3,0%	2,0%	2,0%
GWW kosten	3,0%	2,0%	2,0%
Groenvoorziening	5,0%	2,0%	2,0%
Plankosten extern / intern	5,0%	4,0%	2,0%
Plankosten intern / uurtarief	€ 129,00		
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%
Rente grondexploitaties	1,30%	2,30%	2,30%
Grondopbrengst woningbouw	1,0%	1,0%	0,0%
Grondopbrengst bedrijventerrein	0,0%	0,0%	0,0%

normbedragen	2024	
	Norm bedrag per m2	
onderdeel	bruto opp.	netto opp.
bouwrijp maken	22,00	nvt
woonrijp maken	13,00	30,00
groenvoorziening	5,00	14,00
overige		
groenvoorziening haag	30,00	p/m1
groenvoorziening hekwerk incl. beplanting	90,00	p/m1
openbare verlichting	1.600,00	per lichtmast
speelvoorziening	37.500,00	per speelplek

De genoemde normbedragen zijn door de accountant bij de controle van de jaarrekening 2023 als reëel beoordeeld.

Actuele onderwerpen

Woningmarkt

Het aantal nieuw gebouwde woningen blijft al lange tijd achter bij de vraag. Door de recente stijging van de rente wordt het duurder om te bouwen en komen er minder projecten van de grond. Daarnaast zijn bouwmaterialen flink in prijs gestegen en is het nog steeds moeilijk op personeel te vinden. Ook stikstofregels bemoeilijken de bouw van nieuwe woinngen.

Door de genoemde krapte op de woningmarkt zullen naar verwachting de huizenprijzen in 2024 stijgen met gemiddeld 6,7 % (ABN AMRO). Gebrek aan aanbod zet een rem op het aantal transacties. Vooral voor starters is het lastig om een woning te kopen.
De verwachting is dat de huizenprijzen ook volgend jaar nog blijven stijgen. Onder andere de sterke stijging van de lonen is een belangrijke oorzaak voor de oplopende huizenprijzen. Daardoor kunnen huizenkopers steeds meer lenen.

Bedrijvenmarkt

Veel ondernemers waren door de Coronacrisis in eerste instantie terughoudend en wachtten de impact van de coronacrisis af alvorens nieuwe investeringen te doen. Langzamerhand kwam het vertrouwen terug en zijn veel ondernemers overgegaan tot aankoop van een bedrijfskavel. Thans merk je dat ondernemers door o.a. aanhoudende kostenstijgingen weer voorzichtig worden.
De belangstelling voor een nieuwe bedrijfskavel is er wel, maar door de afwachtende houding van de ondernemers leidt dit niet altijd tot daadwerkelijke verkoop.

Gemeente Raalte

Stand van zaken grondexploitatie

Onderhanden werken / Bouwgrond in exploitatie
De gemeente Raalte kent 12 actieve grondexploitaties (grex) met een gezamenlijke boekwaarde per 1-1-2024 van afgerond € 14,4 mln., als volgt verdeeld:

nr	omschrijving	boekw. 1-1-2024
17	17- Franciscushof	7.072.238
46	46- Sallandse Poort	540.571
65	65- Tiimmermanshuis Nw. Heeten	-1.745
66	66- Molenwijk Heino	3.054.641
67	67- Luttenbergerweg Luttenberg	-123.811
68	68- Marissink Nw.Heeten	-70.989
77	77- de Zegge VII	3.269.884
79	79- t Broeck Broekland	-469.426
84	84- Kleine Hagen fase 1	4.773
85	85- Kleine Hagen fase 2	-75.303
87	87- Lierderholthuis fase 2	-369.757
90	90- Blankenfoort III Heino	1.550.977
		14.382.051

Conform de Nota Grondbeleid en de BBV-voorschriften moeten de grexen jaarlijks geactualiseerd worden. Hieronder het resultaat van de gezamenlijke herziene grexen en exploitatieresultaat van de afzonderlijke complexen (CW = contante waarde per 1-1-2024, EW = Eindwaarde):

	Jaarrekening 2023		Projectenrapportage 2024		Verschil	
	CW 1-1-2024	EW	CW 1-1-2024	EW	CW 1-1-2024	EW
pos. expl. resultaat	2.645.494	2.801.503	2.843.036	3.021.801	197.542	220.298
neg. expl. resultaat	-2.225.352	-2.386.004	-1.545.665	-1.622.828	679.687	763.176
Totaal	**420.142**	**415.499**	**1.297.371**	**1.398.973**	**877.229**	**983.474**

nr	complex	Proj.rapp. 2024 CW	Proj.rapp. 2024 EW
17	Franciscushof	427.283	462.505
46	Sallandse Poort	-603.771	-628.164
65	Tiimmermanshuis Nw. Heeten	-42.802	-43.658
66	Molenwijk Heino	684.104	740.496
67	Luttenbergerweg Luttenberg	474.781	503.841
68	Marissink Nw.Heeten	351.415	372.925
77	de Zegge VII	-749.292	-795.154
79	t Broeck Broekland	29.469	30.660
84	Kleine Hagen fase 1	-149.800	-155.852
85	Kleine Hagen fase 2	463.880	482.621
87	Lierderholthuis fase 2	156.076	162.381
90	Blankenfoort III Heino	256.028	266.372
	Totaal	***1.297.371***	***1.398.973***

Complex Franciscushof
Door de bepaling van het definitieve ontwerp van het geluidsscherm kon de raming in de Grex hierop worden aangepast. De kostenberekening op basis van het definitieve ontwerp geeft een bedrag weer van € 1,6 mln. In de Grex was een raming voor het geluidsscherm opgenomen van € 2,9 mln.
Door deze aanpassing van de raming is er nu sprake van een positief exploitatieresultaat.

Het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is afgenomen met € 679.687. Dit betekent dat de voorziening verwachte verliezen met hetzelfde bedrag verminderd kan worden (ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties).

Het verschil van het totaal exploitatieresultaat projectenrapportage 2024 t.o.v. jaarrekening 2023 wordt met name veroorzaakt door:
- een stijging van het rentepercentage vanaf 1-1-2024 met 0,1%;
- aanpassing nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken op basis van laatste aanbestedingen en genoemde normbedragen;
- (positieve) aanpassing raming geluidsvoorziening complex Franciscushof door bepaling definitief ontwerp.

Kavelverkoop woningbouw
In het nieuwbouwsegment is nog steeds sprake van een grote belangstelling voor bouwkavels, waarop naar eigen idee, binnen de bestemmingsplanregels, een woning gerealiseerd kan worden.

In 2024 worden de volgende kaveluitgiften woningbouw verwacht:
- Franciscushof Zuid, fase 2
- Molenwijk fase 2
- Marissink Nieuw Heeten, fase 2

De levering van de kavels en de grondopbrengsten zullen deels in 2024 en 2025 hun beslag krijgen.
Na vaststelling (medio 2024) van het bestemmingsplan Velderhof in Mariënheem zal naar verwachting de uitgifte van de kavels in de eerste fase in de 2e helft van 2024 plaatsvinden.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (per 1 juni 2024) van de verkoop van woningbouwkavels weergegeven. In de kolom begroting 2024 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties (begroting 2024). Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn in de kolom 'projectenrapportage 2024' de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.

Naam complex	Peildatum 1-6-2024			
	Proj.rapp. 2024	Verkocht 2024	In optie	Begroting 2024
Onderhanden werk woningbouw				
17- Franciscushof	117	55	62	21
66- Molenwijk Heino	47	47	0	43
68- Marissink Nw. Heeten	13	13	0	14
Totaal woningbouw	**177**	**115**	**62**	**78**

Toelichting:
Franciscushof Zuidrand;
In 2023 was de verkoop van de kavels aan Van Wonen verwacht. Deze verkoop (55 kavels) vindt nu in 2024 plaats.

Kavelverkoop bedrijventerrein
Het volgende overzicht geeft de werkelijke en verwachte verkoop van bedrijventerreinkavels weer:

Naam complex	Peildatum 1-6-2024 Proj.rapp. 2024	Verkocht 2024	In optie	Begroting 2024
Onderhanden werk bedrijventerrein (in ha)				
77- de Zegge VII	2,1	0,7	1,4	1,9
90- bedrijventerrein Heino	1,2	0,3	0,9	1,5
Totaal bedrijventerrein (ha)	**3,3**	**1,0**	**2,3**	**3,4**

Toelichting
De Zege VII
Het bedrijventerrein De Zegge VII is geheel bouwrijp. Diverse ondernemers hebben belangstelling voor een bedrijfskavel op dit bedrijventerrein. Concreet heeft dit in 2024 (peildatum 1 juni) geleid tot de verkoop van in totaal 0,7 ha. bedrijventerrein en het in optie geven van 1,4 ha. Daarnaast worden verkoopgesprekken gevoerd met diverse ondernemers die belangstelling hebben voor een nieuwe bedrijfskavel.

Bedrijventerrein Heino
In 2024 is 1,2 ha. (peildatum 1 juni 2024) bedrijventerrein in Heino verkocht. Daarnaast is nog 0,3 ha. in optie gegeven.

Nieuwe locaties / ontwikkelingen
In Mariënheem is woningbouwplan Velderhof procedureel in afronding of inmiddels afgerond.

't Broeck fase 3
De laatste fase binnen het plangebied 't Broeck is planologisch gestart. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 100.000,- , welke na afronding onderdeel gaat uitmaken van de grondexploitatie.

Lierderholthuis fase 3
Na afronding van de 2e fase is de voorbereiding van fase 3 opgepakt. Hiervoor zullen de nodige onderzoeken e.d. gedaan moeten worden. Voorgesteld wordt een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor dekking van de kosten van inhuur derden, onderzoekskosten en ambtelijke uren. De kosten zullen t.z.t. onderdeel zijn van de grondexploitatie.

De Veldegge fase 2
De voorbereidingen om te komen tot een nieuwe woningbouwwijk in Heeten zijn gestart. Een laatste hand wordt gelegd aan het stedenbouwkundig plan. Omdat het archeologisch vooronderzoek heeft uitgewezen dat er mogelijk sprake is van archeologisch waardevolle voorwerpen, dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Voor deze kosten en de overige voorbereidingskosten (apparaatskosten, inhuur extern bureau e.d.) wordt een krediet gevraagd van € 100.000. Dit krediet wordt onderdeel van de bij het omgevingsplan op te stellen grondexploitatie.

Trainee planeconomie
Onder ander vooruitlopend op de uitwerking van de groeibeelden is eind 2023 ter ondersteuning van de planeconoom een trainee planeconomie gestart voor een periode van 2 jaar. Voorgesteld wordt de kosten hiervan bij het opstellen van de jaarrekening ten laste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen. De kosten zijn gebaseerd op basis van werkelijk gemaakte uren.

Gemeente Raalte

Risico's
Voor de in exploitatie zijnde complexen geldt onderstaande risicokaart.

nr.	omschrijving	GREX	risico	Toelichting
Woningbouw				
17	Franciscushof	✓	!	relatief hoge boekwaarde (> 7 mln.)
46	Sallandse Poort	✗	!	negatief exploitatieresultaat
65	Locatie Timmermanshuis	✗	!	beperkt nadelig saldo
66	Moleinwijk Heino	✓	✓	positief exploitatie saldo
67	Luttenbergerweg	✓	✓	positief exploitatie saldo
68	Marissink Nw. Heeten	✓	✓	positief exploitatie saldo
79	t Broeck Broekland	✓	✓	positief exploitatie saldo
84	Kleine Hagen fase 1	✗	!	negatief exploitatieresultaat
85	Kleine hagen fase 2	✓	✓	positief exploitatie saldo
87	Lierderholthuis fase 2	✓	✓	positief exploitatie saldo
bedrijven				
77	de Zegge VII	✗	!	negatief expl.resultaat,hoge boekwaarde
90	Blankenfoort Heino	✓	!	nog niet alle kavels zijn verkocht

Negatief exploitatieresultaat
Een viertal exploitaties (Sallandse Poort, locatie Timmermanshuis, de Zegge VII, de Kleine Hagen Laag Zuthem 1e fase) sluit met een negatief resultaat. Conform de BBV-voorschriften is hiervoor een voorziening getroffen. Omdat het exploitatieresultaat negatief is, zal een tegenvaller direct financiële gevolgen hebben. Er zal dan een extra storting in de voorziening te verwachten verliezen doorgevoerd moeten worden. Deze komt dan ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Omdat de complexen Sallandse Poort en Kleine Hagen 1e fase in de afrondende fase zitten, is het risico binnen deze projecten beperkt.

In de toelichting van de afzonderlijke complexen in de Projectenrapportage is bij de uitwerking van de risico's en kansen, het financieel effect op het eindresultaat berekend wanneer er sprake zou zijn van een wijziging in de parameters.
Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters hebben verdere vertraging (tijd), een veranderende afzet (lagere opbrengsten) en de aanbestedingsmarkt (kostenstijging), gevolgen voor het eindresultaat. Deze scenario's zijn eveneens doorberekend.

Op basis van de doorberekende scenario's is een inschatting gemaakt van het totale financiële risico binnen de grondexploitatie. Afgerond is het totale risico berekend op € 0,2 mln., als volgt onderverdeeld:

Resumé	bedrag
woningbouw	10.254
kantoren	15.394
bedrijventerrein	157.475
totaal	**183.123**
afgerond	**185.000**

In de jaarrekening 2023 was het risico binnen de grondexploitatie berekend op € 0,5 mln.

Door de positieve grex complex Francischushof (was in jaarrekening 2023 negatief) kan het risicodrag neerwaarts worden bijgesteld.
De algemene reserve grondexploitatie kent een stand, na afroming, van € 5 mln. Het berekende risicobedrag is derhalve volledig afgedekt. Dit bedrag maakt onderdeel uit van het totale risico van de gemeente Raalte. Zie hiervoor de paragraaf Weerstandvermogen en risicobeheersing.

Risico's overige terreinen
In het, in de projectenrapportage opgenomen, overzicht van Overige Terreinen zijn de niet voor ontwikkeling benodigde gronden gewaardeerd op de agrarische waarde. Het risico van bijvoorbeeld afwaarderen is hierdoor niet meer aanwezig. Gronden die niet meer nodig zijn om in portefeuille te houden, worden verkocht. Het risico binnen het onderdeel Overige Terrein is daarom zeer beperkt.

Reserves grondexploitatie
De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2024 een stand van € 5 mln.. Dit is de in de Nota Grondbeleid bepaalde bovengrens.

Na actualisatie van de grondexploitaties 2024 kan de volgende prognose van de algemene reserve grondexploitatie voor 2024 opgemaakt worden:

Alg res grondexpl	2024
Stand per 1-1	5.000.000
Stortingen	2.293.094
Onttrekkingen	-362.420
Afroming reserve	1.930.674
Stand per 31-12	**5.000.000**

Het hierboven berekende surplus / afroming reserve van € 1.930.674 (boven de grens van € 5 mln.) komt ten gunste van de algemene bestemmingsreserve. De definitieve afroming wordt bij het opstellen van de jaarrekening bepaald en doorgevoerd.

Onderdeel van de stortingen in de algemene reserve grondexploitaties is de tussentijdse winstneming.
Op basis van de geactualiseerde grexen 2024 is deze tussentijdse winstneming 2024 ingeschat op afgerond € 1,4 mln., als volgt opgebouwd:

tussentijdse winst	PR 2024
17- Franciscushof	312.906
66- Molenwijk Heino	256.594
67- Luttenbergerweg Luttenberg	47.532
68- Marissink Nw.Heeten	208.112
79- t Broeck Broekland	11.949
85- Kleine Hagen fase 2	355.951
87- Lierderholthuis fase 2	85.735
90- Blankenfoort III Heino	189.179
Totaal	**1.467.958**

In de jaarrekening 2024 zal de definitieve winstneming bepaald worden.

Voorziening te verwachte verliezen
Na actualisatie van de grexen 2024 blijkt dat ten opzichte van de jaarrekening 2023 een bedrag van € 679.687 teruggestort kan worden vanuit de voorziening te verwachte verliezen in de algemene reserve grondexploitaties.

De mutatie is als volgt berekend:

complex	Jaarrek. 2023	Proj.rapp. 2024	mutatie
17 Franciscushof	642.946	0	-642.946
46 Sallandse Poort	603.243	603.771	528
65 Timmermanshuis	39.984	42.802	2.818
77 de Zegge VII	789.399	749.292	-40.107
84 Kl. Hagen Laag Zuthem	149.780	149.800	20
totaal	**2.225.352**	**1.545.665**	**-679.687**

Voor een nadere toelichting per complex zie hierna.

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (ONDERHANDEN WERK)

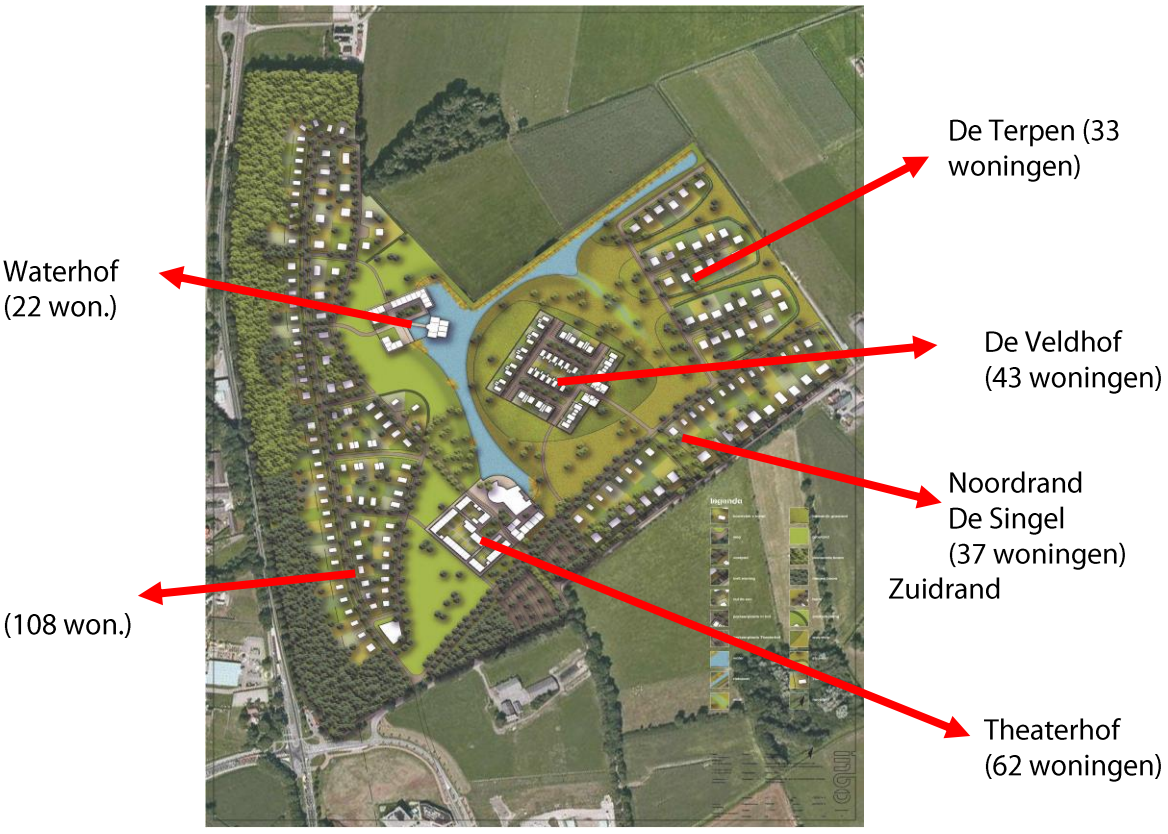
17 Franciscushof

Projectomschrijving
Het terrein van bijna 40 hectare ligt aan de noordwest zijde van Raalte en grenst aan het omliggende landelijke gebied en het iets verderop gelegen landgoed 't Reelaer. Voor het gebied is in 2007 een ontwikkelvisie opgesteld.

Het ontwerp bouwt voort op de landschappelijke en historische contrasten:
- de besloten bosranden (aansluitend op 't Reelaer)
- het open veld (vrij uitzicht over het landschap).

Dit betekent ook verschillen in woonmilieus:
- verspreid wonen in het bos; vrije kavels in het bos met villa's en bomen op eigen terreinen
- compact wonen in het open veld; wonen rond een gemeenschappelijk hof met een ruime blik over het groene veld.
- Circa 30% is uitgeefbaar, waardoor de sfeer van landelijk wonen wordt opgeroepen.

Woningbouwprogramma
Het oorspronkelijke bestemmingsplan de Franciscushof bood ruimte aan 305 woningen.



Stand van zaken

De Terpen en de Singel

In het plandeel De Terpen en de Singel zijn alle kavels inmiddels verkocht en de woningen gerealiseerd. Het laatste deel van de Beethovenlaan is in 2023 woonrijp gemaakt, evenals de reconstructie van de Schubertstraat.



Theaterhof / Waterhof en Zuidrand

De plandelen Theaterhof / Waterhof en Zuidrand passen in de oorspronkelijke opzet (van circa 10 jaar geleden) niet meer bij de huidige behoeften in de markt. Daarnaast vraagt de evt. verbreding van de N35 ook om een aanpassing van het bestaande plan.

Op grond hiervan is begin 2021 een nieuw stedenbouwkundig plan voor de gehele Zuidrand (inclusief de voormalige deelgebieden Theaterhof en Waterhof) vastgesteld. Duurzaamheid, groen en water zijn belangrijke pijlers bij de inrichting van het gebied.

Het gewijzigde bestemmingsplan is in het najaar van 2022 vastgesteld.



Gemeente Raalte

Binnen dit plan is de bouw van 171 woningen opgenomen. Door de geluidshinder van de N35 is het noodzakelijk een geluidswerende voorziening (geluidscherm, -wal) te treffen om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

AM / Van Wonen
Op grond van de opgestelde vaststellingovereenkomst bij de ontbinding van de VOF heeft AM Grondbedrijf een eerste recht van koop op bouwrijpe kavels binnen het deelproject Theaterhof . In het voorjaar van 2017 is dit recht van eerste koop overgegaan van AM Grondbedrijf naar de rechtsopvolger Van Wonen Holding. Op basis hiervan is een koopovereenkomst met Van Wonen opgesteld over de afname van 55 bouwkavels binnen het deelgebied het Veld (voorheen Theaterhof).

Bouwrijp maken / geluidsscherm
In september 2023 is gestart met het bouwrijp maken van het gehele plangebied. In het derde kwartaal 2024 is deze afgerond. De realisatie van de geluidswal maakt onderdeel uit van het bouwrijp maken. Voor het geluidscherm geldt een afzonderlijk proces. In de grex 2023 was een bedrag van € 2,9 mln. opgenomen, conform de raming van een extern bureau, voor de realisatie van een geluidsscherm. Op basis van het definitief ontwerp is een nieuwe kostenberekening gemaakt welke aanzienlijk gunstiger uitvalt, nl. 1,6 mln. Door deze meevaller is er geen sprake meer van een negatief exploitatieresultaat maar is deze nu positief. Volgens de huidige planning zal het geluidsscherm uiterlijk 1 maart 2025 gereed zijn.

Looptijd / kavelverkoop
De geactualiseerde grondexploitatie 2024 kent een looptijd tot en met 2027.
De woningen binnen het deelgebied Het Veld worden door Van Wonen Holding gerealiseerd. Met uitzondering van de 20 sociale huurwoningen. Deze zijn in eigendom bij Salland Wonen.
De vrije kavels binnen het deelgebied de Erven en het Eiland zijn inmiddels ook in uitgifte. De laatste kavels binnen het deelgebied Bosrijk zullen naar verwachting begin 2025 aangeboden worden.

Financieel resultaat
De geactualiseerde grondexploitatie 2024 geeft het volgende resultaat.

Resultaat	
uitgaven	36.161.430
opbrengsten	36.865.624
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	704.194
kostenstijging	225.962
opbrengstenstijging	62.957
rente-kosten	78.684
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	462.505
pos. saldo contant per 1-1-2024	427.283

De boekwaarde per 1-1-2024 bedraagt € 7,0 mln.
De grondexploitatie sluit met een positief exploitatieresultaat van € 462.505 op eindwaarde.

Raming 2024
Voor het dienstjaar 2024 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven	2024
Tijdelijk beheer	15.000
Bouw- en woonrijp maken	1.965.325
Geluidswerende voorziening	1.250.000
Groenvoorziening	144.392
Begeleiding (V&T/ AK) extern	18.350
Begeleiding (V&T/ AK) intern	569.103
beheerkosten	62.500
verkoopkosten (notariskosten)	62.750
Rente toerekening	91.939
Totale uitgaven	4.179.359

Inkomsten	2024
Grondverkopen	9.394.700
Totale inkomsten	9.394.700

Kavelverkoop
De grondopbrengsten 2024 hebben betrekking op de verkoop van de kavels aan Van Wonen, de sociale huurwoningen aan Salland Wonen en een deel van de vrije kavels in de deelgebieden de Erven en het Eiland. In totaal 117 bouwkavels.

Risico
Financieel
De gemeente is 100% risicodragend in het project. In de exploitatie is een bepaald uitgiftetempo opgenomen. Mocht blijken dat dit tempo niet gehaald kan worden, zal dit een nadelig effect hebben voor het exploitatieresultaat. Ondanks de nog hoge boekwaarde (€ 7,0 mln.) kunnen tegenvallers door het positieve exploitatieresultaat opgevangen worden. Omdat alle in verkoop zijnde kavels verkocht of in optie zijn, kan het risico als beperkt worden aangemerkt.

Uitvoering / uitgifte
De uitgifte van kavels vindt in fasen plaats. Op het deelgebied Bosrijk na, zijn alle kavels in uitgifte. Alle aangeboden bouwkavels zijn inmiddels verkocht of in optie.

Gevoeligheid parameters
Bij de berekening van het exploitatieresultaat zijn verschillende parameters (rente, kostenstijging etc.) toegepast. De volgende tabel geeft het financieel effect (op eindwaarde) weer bij wijziging van deze parameters.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	29.700
Kostenstijging	1,0%	N	-93.900
opbrengstenstijging	0,5%	V	34.000

Het overzicht geeft aan dat met name een niet voorziene kostenstijging een behoorlijk financieel effect heeft op het exploitatieresultaat, welke echter opgevangen kan worden binnen de huidige grondexploitatie.
Omdat het merendeel van de bouwkavels al in uitgifte zijn en de opbrengst vastgesteld is, zal een opbrengstenstijging een relatief klein effect hebben op het exploitatieresultaat.

Scenario's
In het volgende overzicht zijn de financiële effecten van verschillende scenario's weergegeven. De scenario's zijn hierbij een langere looptijd , een veranderende afzetmarkt (opbrengst) en een veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven).

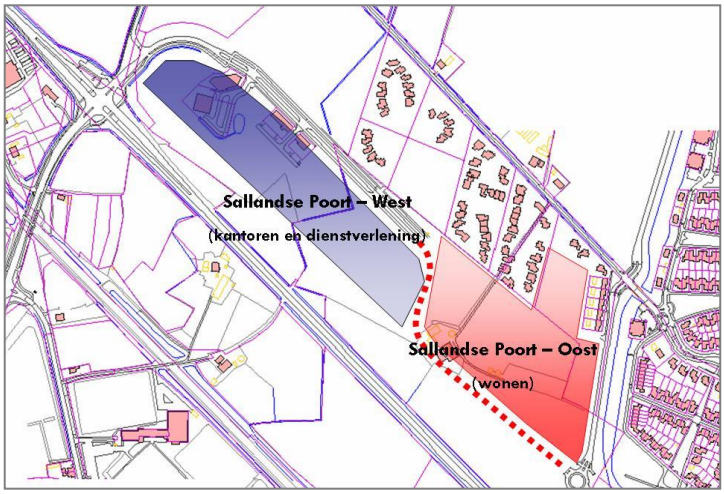
Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-307.200
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-167.700
Stijging uitgaven	5%	N	-315.900

Zoals hierboven aangegeven zijn de financiële gevolgen bij een verlenging van de looptijd, daling van de grondopbrengsten en een sterke stijging van de kosten, fors. Echter de financiële effecten van de geschetste scenario's zijn binnen de huidige grondexploitatie op te vangen.

Resumé
Doordat het exploitatieresultaat een positieve stand kent van ruim € 460.000 kunnen mogelijke financiële tegenvallers opgevangen worden. Het risico binnen het complex Franciscushof kan hierdoor bepaald worden op 'beperkt'. Echter omdat er nog vele kosten geraamd zijn c.q. verwacht worden, zal blijvende aandacht noodzakelijk moeten blijven.

46 Sallandse Poort

Projectomschrijving
Het gebied Sallandse Poort is verdeeld in Sallandse Poort Oost en West. Het deelgebied West kent de bestemming kantoren en dienstverlening. Het deelgebied Oost woningbouw.



Woningbouwprogramma
Het woongebied Sallandse Poort Oost heeft ruimte geboden aan 222 woningen in diverse categorieën met extra aandacht voor goedkope woningen (starters).
Het deelgebied Sallandse Poort Oost is enige jaren geleden afgerond.

Stand van zaken *Sallandse Poort West / kantorenlocatie*
Door het doorvoeren van de verruiming van de bestemming is het nu ook voor een (commerciële) maatschappelijke onderneming (bv. fysiotherapeut) mogelijk zich hier te vestigen.



O.a. deze verruiming heeft geleid tot de verkoop van de kavels. De laatste kavel is in 2021 verkocht waardoor het complex na het woonrijp maken van de laatste fase in 2025 afgerond kan worden.

Looptijd
De exploitatie van het complex de Sallandse Poort kent een looptijd t/m 2025. Na bouw van de laatste opstallen zal naar verwachting in 2025 het laatste deel woonrijp gemaakt worden.

Financieel resultaat
Onderstaande tabel laat het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie 2024 zien.

Resultaat		
uitgaven		4.614.293
opbrengsten		4.007.956
saldo nominaal (opbr.-uitg.)		-606.337
kostenstijging		1.595
opbrengstenstijging		0
rente-kosten		20.232
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2025		-628.164
neg. saldo contant per 1-1-2024		-603.771

Exploitatieresultaat
Uit de herziene exploitatieopzet 2024 blijkt dat het plan op startwaarde afsluit met een nadelig resultaat van € 603.711 op startwaarde. Conform de voorschriften wordt het tekort afgedekt door de voorziening verwachte verliezen.

Raming 2024
Voor het dienstjaar 2024 zijn de volgende uitgaven geraamd.

Uitgaven		2024
	Bouwrijpmaken	5.000
	Groenvoorziening	7.500
	Voorbereiding en toezicht	5.100
	Beheerkosten	7.500
	Rentekosten	7.027
Totale uitgaven		32.127
Inkomsten		**2024**
	Grondopbrengsten	0
	Afkoop parkeerplaatsen	22.500
Totale inkomsten		22.500

Omdat bij inrichting van de laatste kavel bleek dat er op eigen terrein onvoldoende ruimte was voor realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is hiervoor een afkoopsom overeengekomen. Dit was mogelijk omdat binnen de openbare parkeerplaatsen voldoende capaciteit aanwezig is.

Risico's en kansen
Financieel
Het financieel risico is afgedekt door de getroffen voorziening. Bij een tegenvaller zal het nadelig exploitatieresultaat stijgen en zal de voorziening aangevuld moeten worden. Deze aanvulling zal gedaan worden uit de algemene reserve grondexploitaties.

Uitvoering / uitgifte
Het deelgebied Sallandse Poort Oost is gerealiseerd. In het Westelijk deel zijn ook alle kavels verkocht en geleverd. De grondopbrengsten zijn hierdoor verzekerd.

Gevoeligheid parameters
In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-5.500
Kostenstijging	1,0%	N	-1.000
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

Het overzicht geeft aan dat de gevolgen bij een wijziging van de parameters beheersbaar blijven. Mede ook omdat al een voorziening is getroffen voor het nadelig resultaat.

Scenario's
Naast de gevoeligheid voor de parameters is ook een aantal scenario's met vertraging (tijd), veranderende afzetmarkt (lagere opbrengsten) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven) doorgerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengste	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-4.200

Omdat de exploitatie van het complex Sallandse Poort sluit met een negatief resultaat, kunnen nadelige effecten niet opgevangen worden en zal direct de algemene reserve grondexploitatie aangesproken moeten worden. Deze zullen echter beperkt zijn.

65 Locatie voormalig Timmermanshuis Nieuw Heeten

Projectomschrijving
De locatie voormalig Timmermanshuis (en gymzaal) in Nw. Heeten is verdeeld in drie percelen voor de bouw van een woning met een grote schuur (woon-werk kavels).

Wijze van ontwikkeling
De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.



Stand van zaken en planning
De kavels zijn in 2021 in uitgifte gegaan en inmiddels verkocht.



Woonrijp maken
Na realisatie van de woningen en bijbehorende bedrijfshallen is het plangebied woonrijp gemaakt.
Het complex wordt in de jaarrekening 2024 financieel afgesloten.

Looptijd
De exploitatie kent een looptijd t/m 2024.

Resultaat
De financiële resultaten van de locatie voormalig Timmermanshuis zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Resultaat	
uitgaven	540.948
opbrengsten	497.420
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	-43.528
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	130
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2024	-43.658
neg. saldo contant per 1-1-2024	-42.802

De grondexploitatie sluit met een negatief saldo. Conform de BBV voorschriften dient hiervoor een voorziening getroffen te worden.

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2024 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven		2024
	Woonrijp maken	11.845
	Groenvoorziening	18.414
	Voorbereiding en toezicht	7.764
	Beheerkosten	7.250
	Rente	130
Totale uitgaven		45.403

Risico's en kansen
Alle kosten zijn gemaakt en opbrengsten zijn ontvangen. De financiële afronding zal in de jaarrekening 2024 plaatsvinden.

66 Molenweg Heino / Molenwijk

Projectomschrijving
De gronden aan de Molenweg te Heino zijn in 2020 aangekocht als nieuwe locatie voor toekomstige woningbouw in Heino. Het plangebied heeft een oppervlakte van 52.171 m2.
De betrof de percelen sectie G 574 (24.465 m2) en G 586 (24.610 m2).



Wijze van ontwikkeling
De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.

Stand van zaken en planning
In samenspraak met de inwoners van Heino en Plaatselijk belang is het plan nader uitgewerkt en heeft geleid tot de volgende inrichting.



Het gewijzigde bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van circa 110 woningen. Door het ontstaan van een nieuwe woonwijk is het eveneens noodzakelijk de Molenweg hierop aan te passen. Samen met aanwonenden is dit uitgewerkt.

Bouwrijp maken
In 2024 wordt het bouwrijp maken van het gehele plangebied afgerond.

Kaveluitgifte
Inmiddels is het grootste gedeelte van de kavels van fase 1 geleverd. Op 15 april 2024 heeft de loting plaatsgevonden voor fase 2, het ging hierbij om 33 vrije kavels. De verwachting is dat de levering van de kavels plaats zal vinden in 2025. Daarna zijn alle kavels vergeven in dit plangebied.
In 2024 zijn de CPO vlekken ook ingevuld en verkocht.

Looptijd
De grondexploitatie kent een looptijd t/m 2027.

Resultaat
Het financieel resultaat van complex Molenwijk Heino is in de onderstaande tabel opgenomen.

Resultaat	
uitgaven	6.535.299
opbrengsten	7.329.132
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	793.832
kostenstijging	125.815
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-72.479
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	740.496
pos. saldo contant per 1-1-2024	684.104

De grondexploitatie sluit met een voordelig exploitatiesaldo van €740.496 op eindwaarde, waardoor eventuele tegenvallers ruimschoots op te vangen zijn.

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2024 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	149.880
Woonrijp maken	8.652
Voorbereiding en toezicht	91.025
Overige kosten (o.a. planschade)	100.000
Beheerkosten	49.250
Rentekosten	39.710
Totale uitgaven	438.517

Inkomsten	2024
Grondopbrengsten	3.621.516
Totale inkomsten	3.621.516

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa €740.496 . Dit betekent dat een eventuele tegenvaller ruimschoots op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Alle aangeboden bouwkavels in de 2e fase zijn in optie genomen. En alle aangeboden bouwkavel uit fase 1 zijn verkocht, evenals de beide CPO deelgebieden.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	46.900
Kostenstijging	1,0%	N	-56.000
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

Omdat de boekwaarde een deel van de looptijd negatief is, zal een stijging van het rentepercentage een voordelig effect hebben op de grondexploitatie.

Scenario's

Naast de gevoeligheid voor de parameters is ook een aantal scenario's met vertraging (tijd) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven) doorgerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-120.700
Daling verkoopopbrengsten	-5%		Nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-153.800

Kijkende naar het huidige positieve exploitatieresultaat van € 740.496 kan geconcludeerd worden dat de hierboven genoemde scenario's financieel zijn op te vangen. Er ligt geen risico op een daling van de verkoopopbrengsten omdat de kavels in fase 1 al verkocht zijn en de kavels van fase 2 allen in optie zijn.

67 locatie Luttenbergerweg Luttenberg

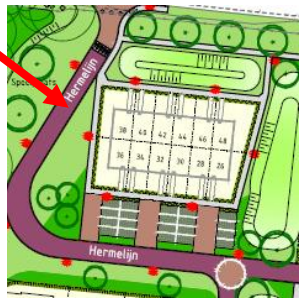
Projectomschrijving
De gronden aan de Luttenbergerweg zijn in 2020 aangekocht als nieuwe locatie voor toekomstige woningbouw in Luttenberg. Het plangebied heeft een oppervlakte van in circa 3 ha.

Woningbouwprogramma
Het plangebied geeft de mogelijkheid tot het realiseren van circa 60 woningen, uit te voeren en verschillende fasen.



Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet in de bouw van:
- Rijwoningen (incl. sociale huur)
- Tweekappers
- Vrijstaand

Daarnaast is bij de entree van het plangebied aan de Luttenbergerweg ruimte gereserveerd voor een 'bijzonder woongebouw'. Hier zijn in CPO een 12-tal kleinere rug aan rug woningen gerealiseerd .



Wijze van ontwikkeling
De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zijn ondergebracht in een gemeentelijke grondexploitatie. De opgestelde grondexploitatie heeft betrekking op het volledige plangebied.

Stand van zaken en planning
De kavels in fase 1 zijn allemaal vergeven en de bouw van de woningen is in de afrondende fase. Start van het bouwrijp maken fase 2 staat in de planning voor najaar 2024

Kaveluitgifte
De woningen in fase 1 zijn inmiddels allemaal opgeleverd.
Voor fase 2 is, in samenspraak met Plaatselijk Belang, een verkavelingsopzet gemaakt. Hierbij is met name ook gekeken naar de wensen van de inwoners van Luttenberg.



Omdat de invulling van fase 2 afwijkt van het huidige bestemmingsplan zal een RO procedure gevolgd moeten worden. Na afronding van deze RO procedure, zullen de kavels aangeboden worden.
In fase 2 zijn 4 sociale huurwoningen opgenomen.

Looptijd
De exploitatie van het complex Luttenbergerweg sluit eind 2026.

Resultaat
Het financieel resultaat van woningbouwlocatie Luttenbergerweg is in de onderstaande tabel weergegeven en laat zien dat de grondexploitatie sluit met een positief exploitatieresultaat van ruim € 500.000 op eindwaarde.

Resultaat	
uitgaven	3.535.590
opbrengsten	4.034.775
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	499.185
kostenstijging	22.110
opbrengstenstijging	13.774
rentekosten	-12.993
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	503.841
pos. saldo contant per 1-1-2024	474.781

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2024 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	68.710
Woonrijp maken	65.191
Groenvoorzieningen	141.700
Voorbereiding en toezicht	76.170
Planschade	25.000
Beheerkosten	30.250
Rentekosten	-1.610
Totale uitgaven	405.411

Voor het jaar 2024 zijn geen grondopbrengsten geraamd. De grondopbrengsten voor fase 2 worden verwacht in het jaar 2025.

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat ruim € 500.000. Dit betekent dat mogelijke tegenvaller is financieel op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Alle kavels van de eerste uitgifte zijn verkocht. Gezien de huidige vraag in Luttenberg naar bouwkavels is het risico van het niet verkopen van beschikbare kavels in fase 2 beperkt.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	4.600
Kostenstijging	1,0%	N	-8.750
opbrengstensstijging	0,5%	V	7.100

Doordat de boekwaarde gedurende een deel van de looptijd negatief is, is er bij een rentestijging sprake van een voordelig effect.

Scenario's

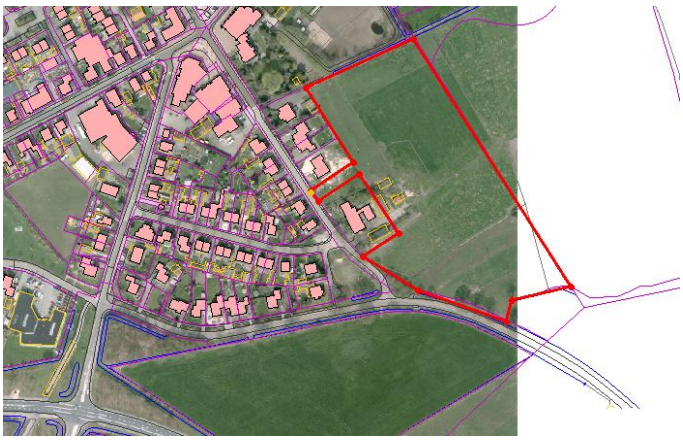
Naast de gevoeligheid voor de parameters is ook een aantal scenario's met vertraging (tijd), veranderende afzetmarkt (lagere opbrengsten) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven) doorgerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-48.500
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-71.500
Stijging uitgaven	5%	N	-45.900

Kijkende naar het voordelige exploitatieresultaat van € 503.841 zijn de hierboven berekende risico's voldoende op te vangen.

68 Marissink te Nieuw Heeten

Projectomschrijving
De gronden Marissink te Nieuw Heeten zijn al in 2003 aangekocht als nieuwe locatie voor toekomstige woningbouw in Nieuw Heeten. Het plangebied heeft een oppervlakte van 24.260 m2.



Om aan de toekomstige woningbouw behoefte van Nieuw Heeten te kunnen voldoen is in samenwerking met Plaatselijk Belang en de inwoners het stedenbouwkundig plan opgesteld.

Woningbouwprogramma
Uitbreidingswijk Marissink voegt in totaal 34 woningen toe aan Nieuw Heeten. Het oorspronkelijke woningbouwprogramma is als volgt opgebouwd:



- 12 sociale koop/huurwoningen;
- 10 twee onder één kap woningen;
- 4 levensloopbestendige woningen;
- 4 vrijstaande woningen;
- 4 Rood voor Rood kavels

Wijze van ontwikkeling
De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zijn ondergebracht in een gemeentelijke grondexploitatie. De kavels worden gefaseerd uitgegeven.

Stand van zaken en planning
Het bestemmingsplan is medio juli 2021 onherroepelijk geworden. De eerste fase van het plangebied is bouwrijp.
De uitgifte van de eerste fase (zie hieronder) heeft in 2021 plaatsgevonden. De aangeboden kavels zijn voor de bouw van

- Twee-onder-één kap woning (4)
- Vrijstaande woning (2)
- Rijwoning sociale huur (4)
- Rijwoning betaalbaar (4)
- Levensloopbestendige woning (4)



Naast deze kavels zijn ook de 4 Rood voor Rood kavels in het zuid-oosten van het plangebied in verkoop gegaan. Om in aanmerking te komen voor één van deze kavels moet 1.000 m2 leegstaande agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt worden.

Fase 2
In samenwerking met Plaatselijk Belang is fase 2 nader uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de volgende verkaveling:



Deze 2e fase biedt de mogelijkheid voor de bouw van 2 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-één-kap woningen en 7 rijwoningen (waarvan 4 huurwoningen).

Kaveluitgiften
Alle kavels van zowel fase 1 als 2 zijn verkocht of in optie. Het is de verwachting dat de aktepassering van de kavels uit fase 2, nog in 2024 plaats zal vinden. Hiermee zijn enkel nog 3 de RvR-kavels beschikbaar.

Bouw- en woonrijp maken
Het bouwrijp maken van deze fase was in twee delen opgesplitst, de opdracht voor het bouwrijp maken van de 2e fase is in april 2024 gegeven. In het derde kwartaal kan gestart worden met de bouw van de woningen.
De kaveluitgifte heeft medio 2024 plaatsgevonden. De levering van de kavels zal naar verwachting nog in 2024 plaatsvinden.

Looptijd
De exploitatie van het complex Marissink sluit eind 2026.

Resultaat
Het financieel exploitatieresultaat van complex Marissink is in de onderstaande tabel weergegeven.

Resultaat	
uitgaven	1.784.891
opbrengsten	2.147.825
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	362.934
kostenstijging	16.447
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-26.438
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	372.925
pos. saldo contant per 1-1-2024	351.415

Bovenstaand overzicht geeft aan dat de grondexploitatie van complex Marissink sluit met een positief exploitatieresultaat op eindwaarde (31-12-2026) van € 372.925.

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2024 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	84.680
Woonrijp maken	147.669
Groenvoorzieningen	43.576
Openbare verlichting	23.495
Voorbereiding en toezicht	72.003
Beheerkosten	26.000
Rentekosten	-923
Totale uitgaven	396.499

Inkomsten	2024
Grondopbrengsten	829.820
Totale inkomsten	829.820

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat € 372.925. Dit betekent dat mogelijke tegenvallers voldoende op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Alle kavels in het plangebied zijn verkocht of in optie. De levering van de kavels binnen fase 2 vindt naar verwachting in 2024 plaats. Resteert nog 3 rood voor rood kavels. De interesse voor deze kavels is gering. Een omzetting naar reguliere kavels wordt overwogen.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	11.373
Kostenstijging	1,0%	N	-6.399
opbrengstensstijging	0,5%	V	1.200

Doordat de boekwaarde gedurende een deel van de looptijd negatief is, is er bij een rentestijging sprake van een voordelig effect. Het voordeel bij een opbrengstenstijging heeft betrekking op de resterende rood voor rood kavels.

Scenario's

Naast de gevoeligheid voor de parameters is ook een aantal scenario's met vertraging (tijd) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven) doorgerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-42.942
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-12.700
Stijging uitgaven	5%	N	-27.891

Kijkende naar het voordelige exploitatieresultaat van € 372.925 zijn de hierboven berekende risico voldoende op te vangen en is er geen sprake van enig financieel risico.

77 de Zegge VII

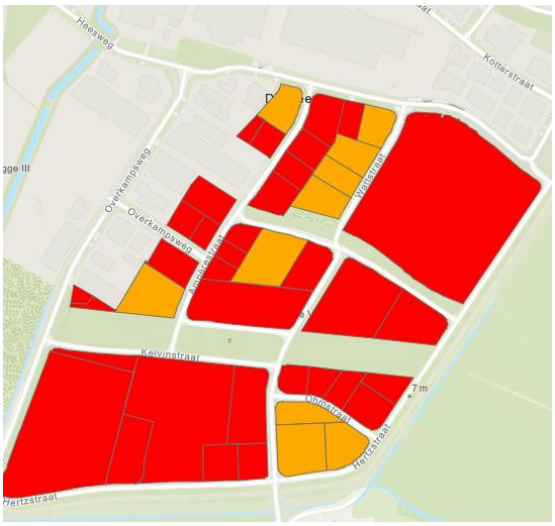
Projectomschrijving
Het bedrijventerrein de Zegge VII vormt de afronding van bedrijventerrein de Zegge aan de zuidoost zijde van Raalte. De Achterweiweg vormt de oostgrens van het plangebied. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van 32,1 hectare.

Programma
De stedenbouwkundige opzet kent een centraal groen en open middengebied met daaromheen bebouwing. Aan de zuid- en oostkant komt een groene buffer te liggen om de overgang vorm te geven naar het (agrarische) buitengebied.
Het gebied onder de hoogspanningsmasten wordt als een natuurlijk groengebied ingericht. In totaal krijgt 7,1 ha. de bestemming groen en 0,65 ha. de bestemming water.
Het te realiseren programma bestaat uit 21,4 ha. uitgeefbaar gebied voor regulier bedrijventerrein.

Wijze van ontwikkeling
Binnen het plangebied heeft de gemeente sinds juli 2016 alle gronden in eigendom. Derhalve is er sprake van een gemeentelijke exploitatie.

Stand van zaken / planning
Het bestemmingsplan is sinds medio 2013 onherroepelijk.
De watergang aan de zuidzijde inclusief de beplanting is aangelegd en het gehele plangebied bouwrijp gemaakt.

Kavelverkoop (peildatum 1-6-2024)



Rood = verkocht
Groen = Nog vrij
Oranje= in optie

Per 1-1-2024 is nog 3,8 ha. bedrijventerrein op de Zegge VII beschikbaar. Hiervan is in de eerste helft van 2024 0.7 ha. verkocht.
In de GREX is voor 2024 de verkoop van in totaal 2,1 ha. bedrijventerrein geraamd.

Looptijd
De exploitatie kent een looptijd t/m 2026.

Financieel resultaat
De volgende tabel geeft het resultaat van de exploitatie 2024 van de Zegge VII weer met een looptijd tot en met 2026.

Resultaat	
uitgaven	22.448.662
opbrengsten	21.780.198
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-668.464
kostenstijging	36.155
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	90.535
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2026	-795.154
neg. saldo contant per 1-1-2024	-749.292

Omdat sprake is van een negatief exploitatieresultaat op startwaarde (€ 749.292) is voor hetzelfde bedrag een voorziening getroffen (conform BBV voorschriften).
De boekwaarde bedraagt per 1-1-2024 bruto € 3,3 mln.

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2024 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	660.809
plankosten extern	5.000
Voorbereiding en toezicht	136.531
Beheerkosten	75.200
Rentekosten	42.508
Totale uitgaven	920.049

Inkomsten	2024
Grondverkopen	2.475.345
Totale inkomsten	2.475.345

De grondopbrengst heeft betrekking op de verkoop van 2,1 ha. bedrijventerrein. De nog niet in optie genomen gronden zijn verpacht aan Landstede.

Risico's
Uitvoering / uitgifte
Er is nog steeds belangstelling voor bedrijfskavels. Al is wel merkbaar dat ondernemers voorzichtiger zijn door de alsmaar stijgende kosten.
Bij de verkoop van de kavels wordt zo veel mogelijk maatwerk geleverd.

Gevoeligheid parameters
In de exploitatie is rekening gehouden met de parameters die genoemd zijn bij de uitgangspunten. De volgende tabel geeft het financieel effect (op eindwaarde) weer, indien deze parameters wijzigen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-20.600
Kostenstijging	1,0%	N	-14.500
opbrengstensstijging	0,5%	V	10.000

Bovenstaand geeft aan dat een mogelijke stijging van de parameters een beperkt effect heeft op het exploitatieresultaat.

Scenario's
Om een totaalbeeld te krijgen zijn naast de gevoeligheid van de parameters ook de financiële effecten berekend i.v.m. vertraging (tijd), veranderende afzetmarkt (lagere opbrengst) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven). Dit is in het volgende overzicht weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-308.500
Daling verkoopopbrengste	-5%	N	-230.600
Stijging uitgaven	5%	N	-95.000

Uit bovenstaande overzichten blijkt dat de financiële effecten groot zijn bij o.a. een vertraging in de looptijd en een forse daling van de verkoopopbrengsten.

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat heeft elke tegenvaller direct gevolg voor de algemene reserve grondexploitaties. De getroffen voorziening voor het negatieve resultaat zal bij elke tegenvaller aangevuld moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.
Dit betekent dat het risico bij de ontwikkeling van bedrijventerrein de Zegge VII relatief groot is en continue aandacht vraagt.

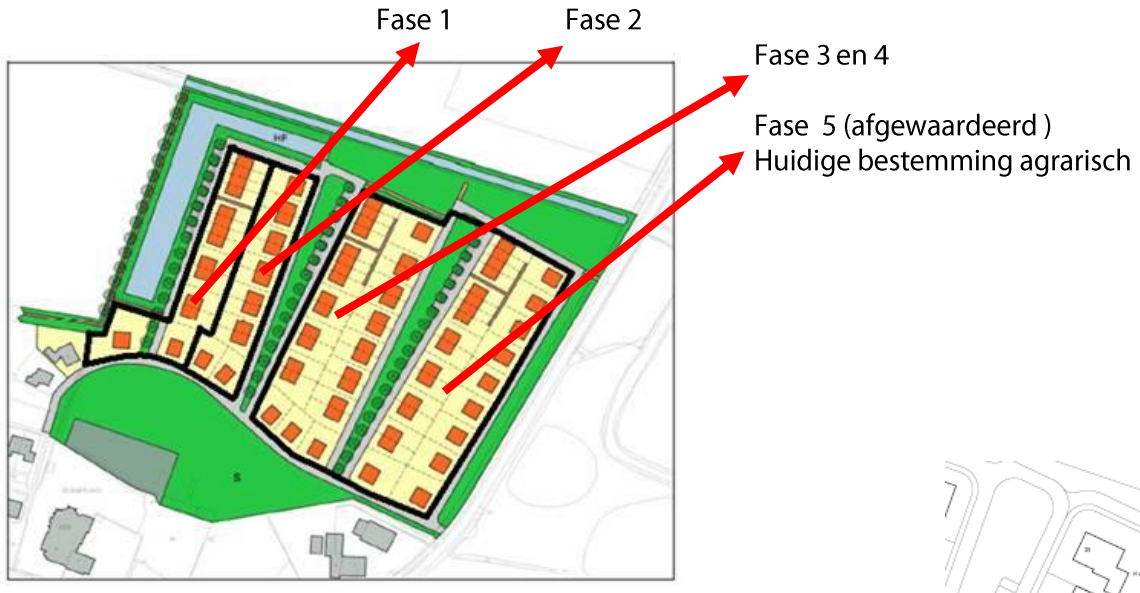
79 ’t Broeck Broekland

Projectomschrijving
In 2007 is in het noordoosten 6 hectare grond door de gemeente verworven voor het plangebied, waarvan 50% uitgeefbaar terrein is. Binnen het plangebied is aan de rand een locatie gereserveerd voor de realisatie van een bergbezinkvijver voor het rioolstelsel van de gehele kern Broekland.

Woningbouwprogramma
Het woningbouwprogramma wordt gefaseerd uitgegeven en heeft ruimte voor het realiseren van in totaal 83 woningen:

- 19 vrijstaande woningen;
- 24 rijtjeswoningen;
- 40 twee onder één kap woningen.

Wijze van ontwikkeling
De gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Hierdoor is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.
De gronden worden in 3 fasen bouwrijp gemaakt. De uitgifte vindt eveneens in fasen plaats.



Stand van zaken en planning
De bouw van de woningen in fase 4 (zie hiernaast) is in volle gang. In fase 4 worden 14 woningen in CPO gerealiseerd. Door het aanwijzen van een bouwperceel voor CPO is ingespeeld op de woningmarktbehoefte in Broekland.
Het gebied is in de 2e helft van 2023 bouwrijp gemaakt.

Begin 2024 is er ook gestart met de planontwikkeling van fase 5. Na de zomer van 2024 is er naar verwachting een definitief stedenbouwkundigplan. Het is de verwachting dat de uitgifte in 2026/2027 zal plaatsvinden.



Looptijd
De exploitatie van 't Broeck Fase 4 kent een looptijd t/m 2025.

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2024 zien.

Resultaat	
uitgaven	4.391.299
opbrengsten	4.459.720
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	68.421
kostenstijging	4.609
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-12.185
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	75.998
pos. saldo contant per 1-1-2024	73.047

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 75.998.
De (negatieve) boekwaarde bedraagt per 1-1-2024 - € 469.425.
Op basis van de geactualiseerde grondexploitatie wordt de tussentijdse winst voor 2024 ingeschat op € 11.949.

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2024 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	126.500
Woonrijp maken	13.882
Groenvoorzieningen	8.903
Openbare verlichting	2.874
Voorbereiding en toezicht	42.174
Beheerkosten	27.750
Rentekosten	-6.103
Totale uitgaven	215.980

Aangezien alle kavels zijn vergeven, zijn er geen opbrengsten meer binnen deze exploitatie

Risico's en kansen
Uitgifte / uitvoering / financieel
Alle kavels zijn verkocht en de laatste woningen worden gebouwd, waarna het laatste deel van het plangebied woonrijp gemaakt kan worden. Omdat dit complex in de afrondende fase zit, zijn de risico's zeer beperkt.

Gevoeligheid parameters
In de exploitatie 2024 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	7.638
Kostenstijging	1,0%	N	-1.764
opbrengstenstijging	0,5%	V	nvt

De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.
Omdat dit jaar de laatste kavels verkocht worden, is een opbrengstenstijging niet van toepassing.

Mogelijke aannames
Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-12.915

Uit dit overzicht blijkt dat een stijging van de uitgaven met 5% een relatief gering financieel effect heeft op het eindresultaat.

Doordat er sprake is van een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 75.998 kan geconcludeerd worden dat de risico's opgevangen kunnen worden en derhalve beheersbaar zijn.

84 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1

Projectomschrijving
Het bestemmingsplan de Kleine Hagen fase 1 in Laag Zuthem heeft een oppervlakte van bruto 1,6 ha. Hiervan is 5.100 m2 uitgeefbaar voor woningbouw.

Woningbouwprogramma
Het woningbouwprogramma van de eerste fase heeft de ruimte voor het realiseren van maximaal 15 woningen. Er is sprake van een ruime, flexibele bestemming, ongeacht het type woning (vrijstaand, tweekapper of rijenbouw).

Wijze van ontwikkeling
De gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Hierdoor is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. Het exploitatieresultaat is negatief. Dit betekent dat conform de BBV-voorschriften een voorziening voor dit negatieve resultaat is getroffen.



Stand van zaken en planning
Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld.
Binnen dit plan is sprake van een flexibele verkaveling. Hierdoor kon zoveel mogelijk maatwerk geleverd worden. Alle kavels zijn inmiddels verkocht.

Omdat het bouwverkeer van fase 2 via de wegen in fase 1 gaat, is het woonrijp maken uitgesteld. Naar verwachting zal het woonrijp maken van fase 1gelijktidig met fase 2, in 2025 opgepakt en afgerond worden.

Looptijd
De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2025.

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2025 zien.

Resultaat	
uitgaven	1.570.563
opbrengsten	1.418.406
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-152.157
kostenstijging	3.122
opbrengstenstijging	0
rentekosten	573
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2025	-155.852
neg. saldo contant per 1-1-2024	-149.800

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde (€ 149.800).
Per 1-1-2024 bedraagt de bruto boekwaarde € 4.774.

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2024 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	5.000
Voorbereiding en toezicht	7.200
Beheerkosten	4.250
Rentekosten	62
Totale uitgaven	17.512

Raming bouwrijp maken betreft evt. herstelwerkzaamheden aan de infra.
Alle kavels zijn inmiddels verkocht, waardoor geen grondopbrengst meer opgenomen is.
Het woonrijp maken van het plangebied wordt voorzien in 2025.

Risico's en kansen
Uitgifte / uitvoering / financieel
Omdat de exploitatie sluit met een negatief resultaat betekent iedere tegenvaller een verhoging van dit negatieve resultaat. Dit houdt dan ook in dat de getroffen voorziening verhoogd zal moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

Alle kavels zijn verkocht, waardoor er geen risico meer is m.b.t. de grondopbrengsten. De nog te verwachten uitgaven hebben met name betrekking op het woonrijp maken van het plangebied. Gezien de hoogte van de raming hiervan (€ 80.920), zal een kostenstijging en/of rentestijging eveneens beperkt van invloed zijn op het exploitatieresultaat.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-210
Kostenstijging	1,0%	N	-1.300
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

Geconcludeerd worden dat er sprake is van een beperkt financieel risico binnen het complex de Kleine Hagen. Iedere tegenvaller betekent een groter nadelig exploitatieresultaat en derhalve een extra beschikking over de algemene reserve grondexploitaties.

85 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2

Projectomschrijving
Het bestemmingsplan de Kleine Hagen fase 2 in Laag Zuthem vastgesteld op 12-3-2020. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.200 m2.

Woningbouwprogramma
De precieze invulling van het plangebied was niet vastgelegd. Er worden max. 18 woningen toegestaan die zowel vrijstaand, twee-aaneen of aaneengesloten kunnen worden gebouwd.

Wijze van ontwikkeling
De gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Hierdoor is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.

Stand van zaken en planning
Het bestemmingsplan is in het eerste kwartaal van 2020 vastgesteld.
Binnen dit plan was sprake van een flexibele verkaveling. Hierdoor kon zoveel mogelijk maatwerk geleverd worden.
Medio 2020 is het plangebied bouwrijp gemaakt.



Kaveluitgifte
In het voorjaar van 2020 heeft de eerste ronde kaveluitgifte plaatsgevonden, waarbij 13 vrije kavels aangeboden zijn. Alle kavels zijn inmiddels verkocht en de woningen gebouwd.
De 2e fase is ontwikkeld door een lokale CPO groep. Het deelgebied is rechtstreeks verkocht aan deze groep die zelf voor realisatie van de woningen heeft gezorgd..
De uitwerking van het CPO deelgebied heeft geleid tot de volgende verkaveling:



In het vigerende bestemmingsplan was de bouw van 5 woningen in deze fase mogelijk. Omdat de verkaveling 7 woningen telt, was een ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Looptijd
De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2025.

Resultaat
Op basis van eerdere regelgeving zijn de gronden in de 2e fase destijds afgewaardeerd naar agrarische waarde.
De geactualiseerde grondexploitatie 2024 laat, mede daardoor, een positief exploitatieresultaat zien (EW € 482.621).

Resultaat	
uitgaven	1.035.668
opbrengsten	1.506.355
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	470.687
kostenstijging	3.108
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-15.042
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	482.621
pos. saldo contant per 1-1-2024	463.880

Per 1-1-2024 is er sprake van een negatieve boekwaarde van -€ 75.304 .
Voor 2024 is de verwachte tussentijdse winstneming op basis van de geactualiseerde grondexploitatie berekend op € 355.951.

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2024 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	15.000
Woonrijp maken	32.835
Groenvoorzieningen	4.533
Openbare verlichting	4.800
Voorbereiding en toezicht	20.110
Beheerkosten	22.000
Rentekosten	-979
Totale uitgaven	98.299
Inkomsten	**2024**
Grondopbrengsten	608.950
Totale inkomsten	608.950

De grondopbrengst betreft de verkoop van de CPO kavels.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Door de ontwikkeling in meerdere fasen uit te voeren, wordt het risico zoveel mogelijk beperkt. De exploitatie sluit met een behoorlijk positief resultaat, waardoor evt. tegenvallers voldoende opgevangen kunnen worden.

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2024 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	5.800
Kostenstijging	1,0%	N	-1.100
opbrengstenstijging	0,5%	V	nvt

De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.

Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-11.800

Doordat alle kavels verkocht zijn heeft alleen een mogelijke stijging van de uitgaven een (negatief) effect op de grondexploitatie, maar dit is ruimschoots op te vangen.

Er is sprak van een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 482.621.
Mogelijke tegenvallers kunnen op basis hiervan opgevangen worden binnen de huidige grondexploitatie en zijn derhalve beheersbaar.

87 Lierderholthuis fase 2

Projectomschrijving
De nieuwe woningbouwlocatie, Lierderholthuis Noord, moest de behoefte voor woningbouw in Lierderholthuis voor tientallen jaren kunnen opvangen. Uitgifte van de kavels vond fasegewijs plaats. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 25.010 m2. Het herziene bestemmingsplan voor fase 2 is 31-10-2019 vastgesteld.

Woningbouwprogramma
Het totale gebied biedt ruimte aan maximaal 50 woningen. De ontwikkeling van het bouwrijp maken, de kaveluitgifte en het woonrijp maken zal in fasen doorgevoerd worden. In fase 2 zijn 7 vrijstaande woningen, 2 blokken van 2-1-kap en 1 blok van 3 rijwoningen voorzien (totaal 14 woningen).



Figuur 1: Oorspronkelijk verkavelingsplan (zwarte streeplijn is Fase 1; rode streeplijn is oorspronkelijke Fase 2)

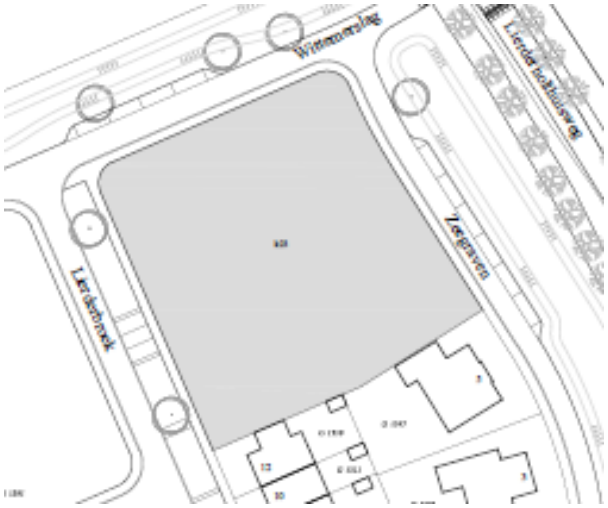
Wijze van ontwikkeling
De gronden voor Lierderholthuis Noord zijn in het bezit van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.



Stand van zaken en planning
Fase 2 is inmiddels bouwrijp gemaakt, incl. de aansluiting op en de aanpassing van de Lierderholthuisweg.

In 2020 zijn de eerste 8 kavels aangeboden (zie tek. hiernaast). Alle kavels zijn verkocht en de woningen inmiddels gerealiseerd.
In 2023 is dit deelgebied woonrijp gemaakt.

Medio 2022 is besloten de overige kavel aan te bieden aan een lokale CPO groep.
Deze groep is uiteindelijk tot de volgende verkaveling gekomen.





Omdat de uitwerking binnen het huidige bestemmingsplan past, was geen ruimtelijke procedure noodzakelijk. De kavels zijn in 2023 verkocht aan de CPO groep en de afzonderlijke leden. Daarmee zijn alle kavels in de exploitatie uitgegeven..
Na realisatie van de woningen zal het laatste deel aan de Zeegraven woonrijp gemaakt worden. De planning is om dit in het 4e kw. van 2024 uit te voeren.

Looptijd
Het complex Lierderholthuis fase 2 kent een looptijd t/m 31-12-2025.

Resultaat
De grondexploitatie 2024 sluit met een voordelig resultaat, als volgt berekend:

Resultaat	
uitgaven	1.189.137
opbrengsten	1.343.309
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	154.172
kostenstijging	2.755
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-10.964
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	162.381
pos. saldo contant per 1-1-2024	156.076

Het plangebied van fase 2 is enkele jaren afgewaardeerd naar agrarische waarde. Mede hierdoor sluit de grondexploitatie 2024 met een positief exploitatieresultaat op eindwaarde.

Als voorschot op het eindresultaat mag conform de BBV voorschriften tussentijds winst genomen worden. Voor 2024 wordt deze tussentijdse winstneming ingeschat op € 85.735.
De (negatieve) boekwaarde bedraagt per 1-1-2024 - € 369.757.

Raming 2024
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2024 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	5.000
Woonrijp maken	45.650
Groenvoorzieningen	20.310
Voorbereiding en toezicht	23.544
Beheerkosten	23.500
Rentekosten	-4.807
Totale uitgaven	113.197

Alle kavels zijn vergeven, dus er zijn geen inkomsten voor dit complex meer.

Risico's en kansen
Uitgifte / uitvoering / financieel
Door de ontwikkeling in meerdere fasen uit te voeren, wordt het risico zoveel mogelijk beperkt. De exploitatie sluit met een positief resultaat, waardoor evt. tegenvallers opgevangen kunnen worden.

Gevoeligheid parameters
In de exploitatie 2024 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	6.905
Kostenstijging	1,0%	N	-1.453
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.
Door de verkoop van de laatste kavels dit jaar is een opbrengstenstijging niet meer aan de orde.

Mogelijke aannames
Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-10.427

Uit dit overzicht blijkt dat een stijging van de uitgaven een negatief effect heeft op de grondexploitatie, maar deze is ruimschoots op te vangen.

Door een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 162.381 kunnen eventuele financiële tegenvallers voldoende opgevangen worden.

90 Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort

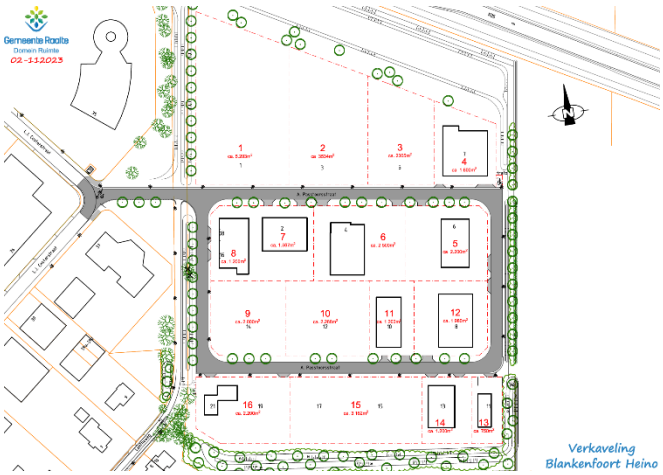
Projectomschrijving
De gewenste uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort aan de oostzijde van het huidige terrein komt voort uit een behoefte inventarisatie van de plaatselijke bedrijvenvereniging.
In 2019 heeft de gemeenteraad, mede op grond hiervan, besloten het huidige bedrijventerrein Blankenfoort uit te breiden met circa 3,5 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein. In januari 2022 een perceel van bruto 5,7 ha. hiervoor aangekocht.





Programma
Het bestemmingsplan geeft aan dat bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2 zich kunnen vestigen aan de noord rand. In het middendeel geldt een maximale milieucategorie van 3.1 en in aan de zuidelijke rand is deze maximaal 2. De verkaveling is flexibel.

Wijze van ontwikkeling
Het perceel is eigendom van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie, waardoor de risico's volledig bij de gemeente liggen.



Stand van zaken en planning
De locatie is geheel bouwrijp. De kaveluitgifte is in 2023 gestart en momenteel is 1,7 ha. bedrijventerrein verkocht. De overige kavels (1,5ha) zijn in optie of er is een geïnteresseerde. (peildatum 1-6-2024).

Looptijd
Dit complex kent een looptijd die eindigt op 31-12-2025.

Resultaat
Mede door een voordelige aanbesteding van het bouwrijp maken sluit de grondexploitatie 2024 met een voordelig saldo op eindwaarde.

Resultaat	
uitgaven	4.118.159
opbrengsten	4.411.273
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	293.114
kostenstijging	3.697
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	23.045
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	266.372
pos. saldo contant per 1-1-2024	256.028

Raming 2024
In de herziene grondexploitatie zijn voor het dienstjaar 2024 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2024
Bouwrijp maken	16.000
Groenvoorzieningen	33.789
Openbare verlichting	9.000
Plankosten externe ontwikkeling	2.500
Voorbereiding en toezicht	29.458
Beheerkosten	40.000
Rentekosten	20.163
Totale uitgaven	150.910

Inkomsten	2024
Grondopbrengsten	1.581.780
Totale inkomsten	1.581.780

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

De exploitatie sluit met een positief resultaat, waardoor evt. tegenvallers opgevangen kunnen worden.

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2024 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	3.853
Kostenstijging	1,0%	N	-1.194
opbrengstenstijging	0,5%	V	10.712

De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.
Een stijging van de kostenstijging met 1% is voldoende binnen de exploitatie op te vangen.

Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-80.584
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-107.119
Stijging uitgaven	5%	N	-12.953

Kijkende naar het positieve exploitatieresultaat van € 266.372 kan geconcludeerd worden dat mogelijke tegenvallers, inclusief een eventuele daling van de grondopbrengsten met 5%, opgevangen kunnen worden.

00 Locatie de Brink 2 Raalte

Projectomschrijving
De locatie Brink 2 heeft een omvang van 3.721 m2 en is voorbestemd voor woningbouw. De opstallen zijn inmiddels gesloopt.



De ambitie is om de locatie in te vullen met een plan dat goed aansluit op de structuur van de wijk, woningen toevoegt die nog onvoldoende in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen, een prettige woonomgeving oplevert.
Gekozen is om de herontwikkeling aan de markt over te laten en middels een biedprocedure het beste plan te kiezen.

Biedprocedure
Tijdens de biedprocedure konden geïnteresseerde marktpartijen een plan voor de locatie inleveren. Het plan van projectontwikkelaar Van Wijnen is als beste beoordeeld. Dat betekent dat de gemeente de grond aan Van Wijnen verkoopt.

Het plan
De locatie heeft de naam 'Raelterhof' gekregen en wordt herontwikkeld naar een kleinschalig hofje met een gevarieerd aanbod van woningen; betaalbare koop- en huurwoningen voor met name starters en ouderen. De verkoopprijs bedraagt maximaal € 300.000 vrij op naam. In het plan zijn 4 sociale huurwoningen voorzien.



Bron: van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.

Planning
De bouw van de woningen start naar verwachting in de tweede helft van 2024. Daarvoor moeten de benodigde procedures doorlopen worden, zoals een wijziging van het bestemmingsplan en het verkrijgen van benodigde vergunningen.

Financiën
Per 1-1-2024 kent de locatie Brink 2 een boekwaarde van € 200.700. Deze boekwaarde wordt goedgemaakt door de te ontvangen verkoopprijs.
Na aftrek van de boekwaarde en nog te maken kosten (o.a. apparaatskosten) van de verkoopopbrengst zal het surplus te gunste komen van de algemene reserve grondexploitatie.

Gemeente Raalte

OVERIGE GRONDEN IN EIGENDOM

Toekomstige bouwgrond in exploitatie (BIE)

nr.	omschrijving	bw 31-12-2023	m2
1	Woningbouw Mariënheem / Velderhof	132.589	31.548
2	t Broeck, restgronden	62.500	12.500
3	de Veldegge Heeten, restgronden	362.949	55.762
4	Lierderholthuis, fase 3	42.512	7.915
	sub-totaal	**600.550**	**107.725**

1- Woningbouw Mariënheem locatie Velderman

Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte in Mariënheem is een perceel landbouwgrond aan de Hellendoornseweg in 2022 aangekocht. De oppervlakte van het perceel is 31.548 m2

In samenspraak met direct omwonenden, Plaatselijk Belang Mariënheem en de ketenpartners is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de hindercirkel van het aangrenzende bedrijventerrein.
Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan 54 woningen waarvan 15 sociale huursector (27%).



Het stedenbouwkudig plan vormt de basis voor het op te stellen omgevingsplan. Het omgevingsplan zal naar verwachting medio 2024 ter vaststelling aangeboden worden.
De boekwaarde per 1-1-2024 is € 132.589.

2- ’t Broeck Broekland fase 5

In de structuurvisie van 2012 is aangegeven dat het betreffende perceel niet nodig is om aan de toekomstige woningbehoefte van Broekland te kunnen voldoen. Op grond hiervan is dit perceel financieel afgewaardeerd naar agrarische waarde.

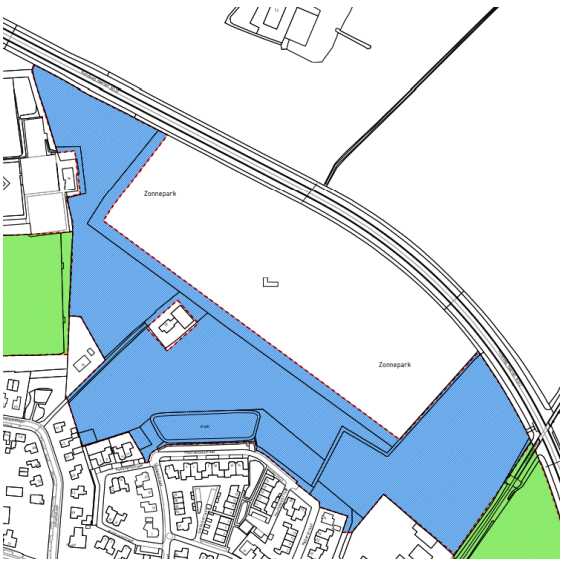


In jaarrekening 2012 afgewaardeerd.

Na afronding van fase 4 is in overleg met Plaatselijk Belang Broekland gestart met de invulling met woningbouw van fase 5. In de 2e helft van 2024 wordt een eerste stedenbouwkundig plan verwacht, waar naast Plaatselijk Belang ook de inwoners van Broekland worden betrokken.
Om de voorbereidingen uit te kunnen voeren wordt een krediet gevraagd van € 100.000. Naast apparaatskosten zullen ook kosten gemaakt moeten worden voor de nodige onderzoeken.
Het voorbereidingskrediet zal na vaststelling van het plan onderdeel gaan uitmaken van de grondexploitatie.
Het perceel heeft een oppervlakte van 12.500 m2. De boekwaarde per 1-1-2024 is € 62.500. De gronden zijn verpacht.

3- De Veldegge 2e fase te Heeten

De gronden in De Veldegge zijn destijds aangekocht om aan de toekomstige vraag naar woningbouwkavels te kunnen voldoen.
De 2e fase kent een omvang van circa 9,62 ha. Hiervan wordt 4,5 ha. in gebruik genomen door het zonnepanelenpark. Netto bedraagt derhalve de perceelgrootte circa 5,1 ha.

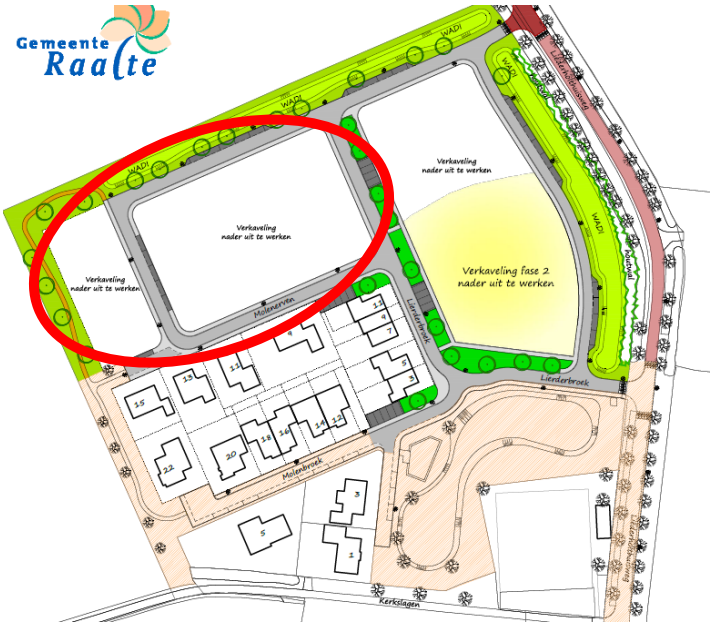


Stand van zaken
Gestart met de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw. Een extern bureau heeft de opdracht een stedenbouwkundig plan op te stellen en aansluitend het omgevingsplan.
Bij de planvorming worden de inwoners van Heeten en plaatselijk belang nauw betrokken. Een eerste stedenbouwkundig plan wordt in de 2e helft van 2024 verwacht, waarna de inwoners hierop hun mening kunnen geven.
Omdat het archeologisch vooronderzoek heeft uitgewezen dat er mogelijk sprake is van archeologisch waardevolle voorwerpen, dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden

De boekwaarde per 1-1-2024 is € 362.949. Deze zal t.z.t. onderdeel gaan uitmaken van de grondexploitatie.

4- Lierderholthuis fase 3

In Lierderholthuis heeft de gemeente Raalte nog een restperceel in eigendom van 7.915 m2.



Na invulling van fase 2 zal naar verwachting dit perceel ingezet worden voor woningbouw.
In 2024 is gestart met de voorbereidingen. Hiervoor wordt een krediet gevraagd van € 100.000. Naast de interne uren zullen ook diverse onderzoeken (bodem, flora fauna, archeologie e.d.) uitgevoerd moeten worden.

De boekwaarde en voorbereidingskosten zullen t.z.t. ondergebracht worden in de grondexploitatie.
Het perceel wordt nog verpacht. De boekwaarde per 1-1-2024 bedraagt € 42.512 gebaseerd op de agrarische waarde.

Gemeente Raalte

Restgronden

Algemeen

De gemeente Raalte heeft een aantal zgn. restgronden in eigendom. Dit zijn o.a. gronden die over zijn bij de ontwikkeling van de betreffende locatie.
Deze gronden worden, indien er geen sprake is van voortgezet gebruik, verpacht. Omdat deze gronden overbodig zijn, is gestart met een onderzoek naar de noodzaak om deze gronden aan te houden. Indien deze noodzaak niet (meer) aanwezig is, zal de mogelijkheid van verkoop nader uitgewerkt worden.

nr.	omschrijving	bw 1-1-2024	m2
1	de Zegge VI, restgronden	42.585	8.517
2	Franciscushof Zuid tbv verbreding N35	656.720	32.836
3	voorm. obs Gouden Emmer	62.749	2.995
4	Laag Zuthem, fase 3	22.965	4.255
5	de Veldegge Heeten, zonnepark	222.950	44.590
6	gronden 150 m zone Raan	100.426	50.000
7	grond Wechelerweg	99.800	19.960
8	ruilverkaveling Raarhoek-Veldhoek	26.691	21.245
9	overhoek rondweg Heeten	71.150	14.230
10	omgeving Drostenkamp / Tijenraan	295.431	59.674
11	grond hoek rotonde Veldeggerweg	139.135	27.827
12	restgronden Sallandse Poort - N35	236.525	47.305
	Totaal	**1.977.127**	**333.434**
	overige gronden zonder boekwaarde		
nr.	omschrijving	bw 1-1-2024	m2
13	grond Monumentstraat / tussen Hospice en Horizon	0	1.704

1- restgronden de Zegge VI



De gronden zijn destijds aangekocht ten behoeve van het bedrijventerrein de Zegge VI. Na planvorming vielen deze gronden buiten het plangebied.

Donker gearceerde vlekken hebben een totaal oppervlakte van 14.730 m2.

Toekomstige bestemming
Na afronding van de 2e fase de Zegge VI zal invulling gegeven worden aan de nog resterende percelen.

In het voor jaar van 2020 is een aantal percelen ingebracht in een vrijwillige kavelruil met lokale agrarische bedrijven. Deze kavelruil vond mede plaats ten gunste van herstelmaatregelen rondom het Boetelerveld en verkeersmaatregelen voor de N35.

In totaal is van de restgronden de Zegge VI in dit kader 6.213 m2 ingebracht en verkocht waardoor voor de restgronden de Zegge VI een oppervlakte resteert van 8.517 m2.
De boekwaarde per 1-1-2024 is € 42.585
Inmiddels zijn de genoemde reststroken kadastraal toegevoegd aan het openbaar groen en in beheer bij domein Beheer en onderhoud.

2- Franciscushof Zuid t.b.v. verbreding N35

Om een mogelijke toekomstige verbreding van de N35 mogelijk te maken, zijn hiervoor gronden gereserveerd. Het perceel is afgesplitst van het plangebied van de woningbouwlocatie Franciscushof Zuid en heeft een oppervlakte van 32.836 m2.
In de BOK (bestuursovereenkomst) verbreding N35 / Knooppunt Raalte is de afspraak gemaakt, dat benodigde gronden tegen boekwaarde ingebracht kunnen worden.
De boekwaarde van de gereserveerde gronden is berekend op € 20 p/m2, waardoor er sprake is van een totale boekwaarde van € 656.720.

3- Locatie de Gouden Emmer

Door de bouw van de brede school Heino is de voormalige basisschool de Gouden Emmer overbodig geworden. De opstallen zijn gesloopt, m.u.v. de voormalige peuterspeelzaal



De locatie heeft onderdeel uitgemaakt van de totaalstudie naar de toekomstige woningbouwlocatie in Heino.

De locatie wordt gezien als potentiële inbreidingslocatie.

Stand van zaken
Huisartsenpraktijk Heino en Apotheek Heino hebben het verzoek ingediend voor de bouw van een gezondheidscentrum op de locatie Gouden Emmer.
Besloten is om In principe medewerking te verlenen, omdat het initiatief aansluit bij de oorspronkelijke maatschappelijke bestemming. Door de bestemming toe te spitsen op dienstverlening met zorg wordt ingespeeld op de steeds groter wordende zorgvraag. Mede door de centrale ligging van deze locatie in

Heino is de bereikbaarheid van zorg in de toekomst gewaarborgd. Het realiseren van een gezondheidscentrum op deze locatie dient hiermee een breder maatschappelijk belang.

Het initiatief wordt nader uitgewerkt.
De locatie Gouden Emmer kent een boekwaarde per 1-1-2024 van € 62.749.

4- Laag Zuthem fase 3

Tussen de Grote Hageweg en de Kleine Hagen fase 2 heeft de gemeente nog een perceel agrarische grond in eigendom met een oppervlakte van 4.255 m2.



Na afronding van fase 2 zal bezien worden of woningbouw op deze locatie gewenst / mogelijk is.
De boekwaarde van het perceel is per 1-1-2024 € 22.965.

5- Gronden zonnepark Heeten

In 2018 is een perceel met een oppervlakte van 44.590 m2, gelegen tussen de provinciale weg en de woonwijk de Veldegge, beschikbaar gesteld voor de realisatie van een zonnepark.
Op het betreffende perceel is een recht van erfpacht en opstal gevestigd.



De boekwaarde is per 1-1-2024 € 222.950 (€ 5 p/m2) en de erfpachtcanon voor 2024 bedraagt € 10.010

6- Gronden Spoorzone West

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Het Raan II is destijds (eind jaren negentig) van een bedrijf aan de Harinkdijk alle opstallen en gronden aangekocht.



Eén perceel hiervan is gelegen tussen de rijksweg en de spoorlijn (naast Beaphar). Het perceel heeft een oppervlakte van 5 ha.

Toekomstige bestemming
Destijds is het perceel aangekocht als toekomstige kantorenlocatie. Door de ontwikkeling van de kantorenlocatie Sallandse Poort West is deze voorgenomen bestemming achterhaald.

Stand van zaken
Het perceel maakt onderdeel uit van de uitwerking van de groeiopgave (locatie Spoorzone).

Het perceel is verpacht aan de Landstede te Raalte

Het perceel heeft per 1-1-2024 een boekwaarde van € 100.426.(€ 2 / m2)

7- Gronden Wechelerweg

Omdat een klein deel van het perceel onderdeel uit maakte van het bestemmingsplan de Zegge VI, zijn in 2007 deze gronden verworven.



Het perceel heeft een oppervlakte van 19.960 m2.

Toekomstige bestemming
In de toenmalige Structuurvisie Kern Raalte was een groot deel van de locatie aangewezen als toekomstig bedrijventerrein. In de huidige Structuurvisie is dit niet meer opgenomen en houdt het perceel de bestemming agrarisch.

Stand van zaken
Het perceel is verpacht aan een agrariër.

Het perceel heeft een agrarische bestemming en is derhalve gewaardeerd op agrarische waarde (€5/m2). De boekwaarde is € 99.800.

8- Gronden n.a.v. ruilverkaveling Raarhoek – Veldhoek

Na de ruilverkaveling Raarhoek – Veldhoek en een aankoop ten behoeve van de ontwikkeling van Salland II zijn de percelen in eigendom verkregen.



Dit perceel heeft een oppervlakte van 21.245 m2.

De aankoop maakt onderdeel uit van de aankoop van gronden i.v.m. de ontwikkeling van Salland II. De voormalige eigenaar heeft het voortgezet gebruik.
Deze gronden zijn onderdeel van de uitwerking van de groeiopgave.

De boekwaarde per 1-1-2024 is € 26.691.

9- Overhoek rondweg Heeten

Dit perceel is in eigendom overgedragen door de provincie Overijssel na aanleg van de rondweg te Heeten. Contractueel was vastgelegd dat de gemeente de 'overhoeken' zou overnemen.



Het perceel heeft een oppervlakte van 14.230 m2.

Toekomstige bestemming'
De bestemming is agrarisch.
Een deel van de gronden (oostzijde) wordt onderdeel van de Veldegge fase 2 en zal ingezet worden voor o.a. waterberging.

Stand van zaken
Het perceel wordt verpacht aan een agrariër.

De boekwaarde is per 1-1-2024 € 71.150 en is gewaardeerd op agrarische waarde.

10 – omgeving Drostenkamp / Zwolsestraat

De percelen liggen tussen de N348 en de Landstede en tussen de N35 de spoorlijn.



Perceel 1



Perceel 2



Perceel 3



Perceel 4

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 59.674 m2.

Toekomstige bestemming
Perceel 1 is deels ingezet bij de uitwerking van het nieuw Tijenraan.
Perceel 4 is destijds aangekocht voor o.a. de uitvoering van de sportvisie. Dit perceel is afgewaardeerd naar agrarische waarde.

Stand van zaken
De aanwezige opstallen zijn gesloopt en op een deel van de percelen rust het voortgezet gebruik. De rest van de percelen is verpacht aan een agrariër of de Landstede.
De percelen 2, 3 en 4 maken onderdeel uit van de uitwerking van de groeiopgave (Spoorzone).

Per 1-1-2024 kent het perceel een boekwaarde van € 295.431 (€5 p/m2)

11 - Perceel tussen rotonde en Veldeggerweg Heeten

Medio 2007 is het perceel aangekocht als mogelijke uitbreidingslocatie voor Heeten.



Het perceel heeft een oppervlakte van 27.827 m2.

Toekomstige bestemming
Het perceel is aangekocht als toekomstige uitbreidingslocatie. Dit is nu niet meer aan de orde. De agrarische bestemming is niet gewijzigd.

Stand van zaken
Bij de aankoop is vastgelegd dat de voormalige eigenaar het voortgezet gebruik behoudt. Een deel van de locatie zal betrokken worden bij de uitwerking van de Veldegge fase 2. Mogelijk voor een tijdelijke ontsluiting / bouwweg.

De boekwaarde per 1-1-2024 is gebaseerd op de agrarische waarde en bedraagt € 139.135.

12 - Restgronden Sallandse Poort

In de jaarrekening 2014 zijn de agrarische gronden uit het complex Sallandse Poort gehaald en overgebracht naar de restgronden.
De betreffende gronden worden verpacht.



Het totale perceel heeft een oppervlakte van 47.305 m2, kent een agrarische bestemming en een boekwaarde per 1-1-2024 van € 236.525 (€ 5/ m2).
Mogelijk dat een deel van de gronden benodigd is voor de aanpassing van de N35.

13 – perceel Monumentstraat

Aan de Monumentstraat, tussen het Hospice en de basisschool de Horizon, is een perceel met een grootte van 1.704 m2 in gemeentelijke eigendom.



Een definitieve invulling is nog niet bepaald. Er rust geen boekwaarde op het perceel, dat in bruikleen is gegeven aan de basisschool de Horizon, die het gebruikt als speelruimte.

BIJLAGE

- *Boekwaarde per 1-1-2024*
- *Resultaat onderhanden werk*
- *Geactualiseerde grondexploitatie 2024 per complex*

Boekwaarde 1-1-2024

nr.	omschrijving	boekw.1-1-2024	voorziening verwachte verliezen	netto boekwaarde
17	Franciscushof	7.072.238		7.072.238
46	Sallandse Poort	540.571	603.771	-63.200
48	Salland II fase 3	0		0
65	Tiimmermanshuis Nw. Heeten	-1.745	42.802	-44.547
66	Molenwijk Heino	3.054.641		3.054.641
67	Luttenbergerweg Luttenberg	-123.811		-123.811
68	Marissink Nw.Heeten	-70.989		-70.989
77	de Zegge VII	3.269.884	749.292	2.520.592
78	Veldegge Heeten	0		0
79	t Broeck Broekland	-469.426		-469.426
84	Kleine Hagen fase 1	4.773	149.800	-145.027
85	Kleine Hagen fase 2	-75.303		-75.303
87	Lierderholthuis fase 2	-369.757		-369.757
90	Blankenfoort III Heino	1.550.977		1.550.977
	Totaal	***14.382.051***	***1.545.665***	***12.836.386***

Gemeente Raalte

Resultaat onderhanden werk

nr.	omschrijving	Proj.rapp. 2024 CW	Proj.rapp. 2024 EW
17	Franciscushof	427.283	462.505
46	Sallandse Poort	-603.771	-628.164
65	Tiimmermanshuis Nw. Heeten	-42.802	-43.658
66	Molenwijk Heino	684.104	740.496
67	Luttenbergerweg Luttenberg	474.781	503.841
68	Marissink Nw.Heeten	351.415	372.925
77	de Zegge VII	-749.292	-795.154
79	t Broeck Broekland	29.469	30.660
84	Kleine Hagen fase 1	-149.800	-155.852
85	Kleine Hagen fase 2	463.880	482.621
87	Lierderholthuis fase 2	156.076	162.381
90	Blankenfoort III Heino	256.028	266.372
	Totaal	*1.297.371*	*1.398.973*

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	17 - Franciscushof	Datum actualisatie	17-jun-24

Parameters			
Startdatum	14-sep-14	Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	13.846.335	0	100,00%	13.846.335
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- woonrijp maken	2.989.533	5.844.346	33,84%	8.833.879
	Geluidscherm /-wal	0	1.600.000	0,00%	1.600.000
	Plankosten extern	852.407	33.350	96,23%	885.757
	Plankosten intern	2.942.324	1.341.757	68,68%	4.284.081
	Beheerskosten	923.772	250.000	78,70%	1.173.772
	Kosten verkoop. promotie ed.	39.999	112.250	26,27%	152.249
	Financieringskosten	4.856.113	0	100,00%	4.856.113
	Tijdelijk beheer	350.222	32.500	91,51%	382.722
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	146.522	0	100,00%	146.522
Totale kosten		**26.947.227**	**9.214.203**	**74,52%**	**36.161.430**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	16.102.914	16.990.635	48,66%	33.093.549
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	2.541.890	0	100,00%	2.541.890
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	27.750	0	100,00%	27.750
	Overige bijdragen	492.975	0	100,00%	492.975
	Bijdragen en fondsen	709.460	0	100,00%	709.460
Totale opbrengsten		**19.874.989**	**16.990.635**	**53,91%**	**36.865.624**

Nominaal saldo		7.072.238	-7.776.432		-704.194
	Kostenstijging plankosten		70.388		70.388
	Kostenstijging GWW		155.574		155.574
	Opbrengstenstijging		62.957		62.957
	Rente		78.684		78.684
Overschot op eindwaarde		31-dec-27		V	462.505
Overschot op startwaarde		1-jan-24		V	427.283

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	46- Sallandse Poort Raalte	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.233.860	0	100,00%	1.233.860
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- en woonrijpmaken	1.489.423	58.100	96,25%	1.547.523
	Planstructurele voorzieninger	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	844.340	15.165	98,24%	859.505
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	673.343	0	100,00%	673.343
	Tijdelijk beheer	263.289	15.000	94,61%	278.289
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	21.773	0	100,00%	21.773
Totale kosten		4.526.028	88.265	98,09%	4.614.293

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	2.733.311	0	100,00%	2.733.311
	Bedrijventerrein / kantoren	1.119.959	0	100,00%	1.119.959
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	22.500		22.500
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	132.186	0	100,00%	132.186
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		3.985.456	22.500	99,44%	4.007.956

Nominaal saldo		540.572	65.765		606.337
	Kostenstijging		1.595		1.595
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		20.232		20.232
Tekort op eindwaarde		31-dec-25		N	-628.164
Tekort op startwaarde		1-jan-24		N	-603.771

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	64 - locatie Timmermanshuis Nw. Heeten	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	91.577	0	100,00%	91.577
	Sloop en sanering	28.050	0		28.050
	Bouw- en woonrijp maken	78.250	30.259	72,11%	108.509
	Planstructurele voorzieningen	19.163	0	0,00%	19.163
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	238.590	7.764	96,85%	246.354
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	10.579	0	0,00%	10.579
	Beheerkosten	26.863	7.250	78,75%	34.113
	Tussentijdse winstneming	2.603	0		2.603
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		**495.675**	**45.273**	**91,63%**	**540.948**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	495.660	0	100,00%	495.660
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	1.760	0		1.760
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**497.420**	**0**	**100,00%**	**497.420**

Nominaal saldo		-1.745	45.273		43.528
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		130		130

Tekort op eindwaarde	31-dec-24		N	-43.658
Tekort op startwaarde	1-jan-24		N	-42.802

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	66 - Molenwijk Heino	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	2.000.000	0	100,00%	2.000.000
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	938.770	159.880	85,45%	1.098.650
	Woonrijp maken	0	1.378.175	0,00%	1.378.175
	Groenvoorziening	0	335.000		335.000
	Openbare verlichting	0	67.200		67.200
	Plankosten intern	664.664	452.293	59,51%	1.116.957
	Overige kstn o.a planschade	0	100.000		100.000
	Financieringskosten	85.309	0	0,00%	85.309
	Beheerkosten	106.416	194.500	35,36%	300.916
	Tussentijdse winstneming	53.092	0		53.092
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		**3.848.251**	**2.687.048**	**58,88%**	**6.535.299**

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	746.940	6.535.521	10,26%	7.282.461
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	20.475	0		20.475
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	26.196	0		26.196
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**793.611**	**6.535.521**	**10,83%**	**7.329.132**

Nominaal saldo		3.054.640	-3.848.472		-793.832
	Kostenstijging		125.815		125.815
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-72.479		-72.479

Overschot op eindwaarde	31-dec-27		V	740.496
Overschot op startwaarde	1-jan-24		V	684.104

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

0

Projectnaam	67- Luttenbergerweg	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)

	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	1.061.000	0	100,00%	1.061.000
Sloop en sanering	0	0		0
Bouwrijp maken	333.413	68.710	82,91%	402.123
Woonrijp maken	0	371.736	0,00%	371.736
Groenvoorziening	224	226.750		226.974
Openbare verlichting	1.136	32.000		33.136
Plankosten intern	566.709	194.534	74,45%	761.243
Planschade	0	25.000		25.000
Financieringskosten	39.006	0	0,00%	39.006
Beheerkosten	70.368	83.250	45,81%	153.618
Tussentijdse winstneming	461.754	0		461.754
Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten	**2.533.610**	**1.001.980**	**71,66%**	**3.535.590**

Opbrengstenbegroting (nominaal)

	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	2.636.415	1.377.354	65,68%	4.013.769
Bedrijventerrein	0	0		0
Overige kavelverkopen	0	0		0
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	21.006	0		21.006
Bijdragen en fondsen	0	0		0
	0	0		0
Totale opbrengsten	**2.657.421**	**1.377.354**	**65,86%**	**4.034.775**

Nominaal saldo	-123.811	-375.374		-499.185
Kostenstijging		22.110		22.110
Opbrengstenstijging		13.774		13.774
Rente		-12.993		-12.993

Overschot op eindwaarde	31-dec-26		V	503.841
Overschot op startwaarde	1-jan-24		V	474.781

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	68- Marissink Nw. Heeten	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	121.301	0	100,00%	121.301
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	236.594	89.680	72,51%	326.274
	Woonrijp maken	0	278.947	0,00%	278.947
	Groenvoorziening	0	156.862		156.862
	Openbare verlichting	4.424	33.095		37.519
	Plankosten intern	422.579	151.513	73,61%	574.092
	Planschade	0	0		0
	Financieringskosten	12.268	0	0,00%	12.268
	Beheerkosten	61.002	75.500	44,69%	136.502
	Tussentijdse winstneming	141.126	0		141.126
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		**999.295**	**785.597**	**55,99%**	**1.784.891**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.055.460	1.077.540	49,48%	2.133.000
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	11.300	0		11.300
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	3.525	0		3.525
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**1.070.285**	**1.077.540**	**49,83%**	**2.147.825**

Nominaal saldo		-70.990	-291.943		-362.934
	Kostenstijging		16.447		16.447
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-26.438		-26.438

Overschot op eindwaarde	31-dec-26		V	372.925
Overschot op startwaarde	1-jan-24		V	351.415

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	77- de Zegge VII Raalte	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	7.828.620	0	100,00%	7.828.620
	Sloop en sanering	1.864.590	0	100,00%	1.864.590
	Bouw- en Woonrijp maken	2.693.475	1.338.122	66,81%	4.031.597
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	15.000	0,00%	15.000
	Plankosten intern	2.583.532	281.988	90,16%	2.865.520
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	4.605.151	0	100,00%	4.605.151
	Tijdelijk beheer	992.548	207.500	82,71%	1.200.048
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	38.136	0	100,00%	38.136
		0	0		0
Totale kosten		**20.606.052**	**1.842.610**	**91,79%**	**22.448.662**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	16.924.034	4.444.030	79,20%	21.368.064
	Reserveringsvergoeding		0		0
	Bijdragen derden	305.910	0	100,00%	305.910
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	106.224	0	100,00%	106.224
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**17.336.168**	**4.444.030**	**79,60%**	**21.780.198**

Nominaal saldo		**3.269.884**	**-2.601.420**		**668.464**
	Kostenstijging plankosten		15.516		15.516
	Kostenstijging GWW		20.639		20.639
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		90.535		90.535
Tekort op eindwaarde		**31-dec-26**		**N**	**-795.154**
Tekort op startwaarde		**1-jan-24**		**N**	**-749.292**

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	79 - 't Broek Broekland	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.013.495	0	100,00%	1.013.495
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw en woonrijp maken	914.754	274.569	76,91%	1.189.323
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern		0		0
	Plankosten intern	368.157	73.435	83,37%	441.592
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	271.711	0	100,00%	271.711
	Tijdelijk beheer	270.250	53.000	83,60%	323.250
	Tussentijdse winstneming	1.106.788	0		1.106.788
	Bijdragen en fondsen	45.140	0	100,00%	45.140
		0	0		0
Totale kosten		**3.990.295**	**401.004**	**90,87%**	**4.391.299**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	4.163.916	0	100,00%	4.163.916
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	295.804	0	100,00%	295.804
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**4.459.720**	**0**	**100,00%**	**4.459.720**

Nominaal saldo		-469.425	401.004		-68.421
	Kostenstijging		4.609		4.609
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-12.185		-12.185

Overschot op eindwaarde	31-dec-25		V	75.998
Overschot op startwaarde	1-jan-24		V	73.047

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	84- de kleine Hagen Laag Zuthem	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	227.623	0	100,00%	227.623
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	398.708	5.000	98,76%	403.708
	Woonrijp maken	53.427	104.768	33,77%	158.195
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	420.147	29.365	93,47%	449.512
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	161.888	0	100,00%	161.888
	Tijdelijk beheer	128.609	8.250	93,97%	136.859
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	32.778	0	100,00%	32.778
		0	0		0
Totale kosten		**1.423.180**	**147.383**	**90,62%**	**1.570.563**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.118.386	0	100,00%	1.118.386
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	300.021	0	100,00%	300.021
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**1.418.406**	**0**	**100,00%**	**1.418.406**

Nominaal saldo		**4.774**	**147.383**		**152.157**
	Kostenstijging		3.122		3.122
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		573		573
Tekort op eindwaarde		**31-dec-25**		**N**	**-155.852**
Tekort op startwaarde		**1-jan-24**		**N**	**-149.800**

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	85- Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum	1-jan-19	Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten/bw	75.825		100,00%	75.825
	Sloop en sanering				0
	Bouwrijp maken	150.173	5.000	96,78%	155.173
	Woonrijp maken		115.345		115.345
	Planstructurele voorzieningen		10.000		10.000
	Plankosten/ V&T	166.620	39.472	80,85%	206.091
	Overige kosten (o.a. verkoop)				0
	Financieringskosten	-413	0		-413
	Beheerskosten	75.342	43.750	63,26%	119.092
	Tussentijdse winstneming	354.555			354.555
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		822.101	213.567	79,38%	1.035.668

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	890.935	608.950	59,40%	1.499.885
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	6.470	0		6.470
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		897.405	608.950	59,57%	1.506.355

Nominaal saldo		-75.304	-395.383		-470.687
	Kostenstijging		3.108		3.108
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-15.042		-15.042
Overschot op eindwaarde		31-dec-25		V	482.621
Overschot op startwaarde		1-jan-24		V	463.880

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	87 - Liederholthuis fase 2	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	51.075	0	100,00%	51.075
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	270.449	57.140	82,56%	327.589
	Woonrijp maken	0	71.256	0,00%	71.256
	Planstructurele voorzieninge	0			0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	127.453	41.189	75,58%	168.642
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	4.144	0	0,00%	4.144
	Beheerkosten	80.090	46.000	63,52%	126.090
	Tussentijdse winstneming	440.341	0		440.341
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		**973.552**	**215.585**	**81,87%**	**1.189.137**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.335.614	0	100,00%	1.335.614
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	650	0		650
	Overige bijdragen	7.045	0		7.045
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**1.343.309**	**0**	**100,00%**	**1.343.309**

Nominaal saldo		-369.757	215.585		-154.172
	Kostenstijging		2.755		2.755
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-10.964		-10.964

Overschot op eindwaarde	31-dec-25		V	162.381
Overschot op startwaarde	1-jan-24		V	156.076

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2024

Projectnaam	90 bedr.terrein Blankefoort Heino	Datum actualisatie	14-jun-24

Parameters			
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-24
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-24
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,30%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten/bw	1.579.316	0	100,00%	1.579.316
	Sloop en sanering		0		0
	Bouw- en woonrijp maken	1.259.126	112.664	91,79%	1.371.790
	Plankosten extern	0	5.000		5.000
	Plankosten/ V&T	611.787	54.955	91,76%	666.742
	Financieringskosten	43.915			43.915
	Beheerskosten	107.415	77.500	58,09%	184.915
	Tussentijdse winstneming	266.482			266.482
	Planschade	0	0		0
Totale kosten		3.868.041	250.118	93,93%	4.118.159

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		
	Bedrijventerrein	2.293.006	2.094.210	52,27%	4.387.216
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	24.057	0		24.057
Totale opbrengsten		2.317.063	2.094.210	52,53%	4.411.273

Nominaal saldo		1.550.978	-1.844.092		-293.114
	Kostenstijging		3.697		3.697
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		23.045		23.045

Overschot op eindwaarde	31-dec-25		V	266.372
Overschot op startwaarde	1-jan-24		V	256.028