gemeente Barneveld

Meerjarenprognose grondexploitaties

31 december 2024



Foto omslag : Bloemendal, gerealiseerde woningen (fase 1) en bruggen, 9 april 2025, Foto Jan van Uffelen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Stand van zaken 5
1.3 Aanpak actualisatie 9
1.4 Leeswijzer 11
2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid 13
Toelichting projectbladen 13
Thorbeckelaan-Zuid 14
Harselaar-Zuid Fase 1A 16
Thorbeckelaan Noord 18
Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2 20
Tolnegenweg - West 22
3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving 25
Toelichting projectbladen 25
Holzenbosch I 26
Holzenbosch II 28
Bloemendal (voorheen Barneveld Noord) 30
Verbindingsweg 32
Oostbroek Fase 1 en 2 (voorheen Kootwijkerbroek Oost Fase 2) 34
De Eendracht 36
4. Ontwikkeling boekwaarde 38
4.1 Ontwikkeling boekwaarden 38
5. Risicomanagement 40
5.1 Risico's en beheersmaatregelen 40
5.2 Voorzienbare risico's 41
5.3 Onvoorziene risico's 41
Bijlage 1 Begrippenlijst 42

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) is een samenvattend document van alle lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten in boekjaar 2024. Dat zijn de grondexploitaties waar de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden en deze ontwikkelt. Er is sprake van gronduitgifte en/of een bouwclaim. Binnen de projectgebieden kan het voorkomen dat ook derden gronden in eigendom hebben. Deze gronden worden voor eigen rekening en risico door derden ontwikkeld. Er is in dat geval sprake van een concessie of zelfrealisatie. Veel van de zelfrealisatieprojecten hebben financieel voor de gemeente een beperkte betekenis. Private partijen betalen de gemeentelijke plankosten en een exploitatiebijdrage voor de door de gemeente uitgevoerde of uit te voeren werken, werkzaamheden en (bovenwijkse) voorzieningen (investeringen). Grondexploitaties die na 31-12-2024 door de gemeenteraad zijn geopend, zoals bijvoorbeeld de grondexploitatie AZC in Barneveld, zijn om die reden niet meegenomen.

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

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

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

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

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

1.2 Stand van zaken

Ontwikkelingen / toekomstperspectief
De situatie op de woningmarkt blijft gespannen. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod en de woningbehoefte blijft groeien. Het woningaanbod is daarentegen beperkt en krimpt verder. Het aanbodniveau is eind 2024 historisch laag, de krapte op de markt leidt tot minder keuze en de noodzaak tot

1. Inleiding

overbieden voor de koper. Het aantal woningtransacties is landelijk echter, ondanks het lage aanbod van woningen, het afgelopen jaar gestegen[1].

Na de bijzondere ontwikkelingen de afgelopen jaren (onder andere de stikstof- en energiecrisis, oorlog in Oekraïne, forse prijsstijgingen, omslag woningmarkt) was er in 2024 een beperkte kostenstijging (circa 0,5%) zichtbaar in de grond-weg- en waterbouw. Maar deze materiaalkosten bevinden zich nog wel op een hoog niveau naar aanleiding van de forse materiaalprijsstijgingen in voorgaande jaren. De personeelskosten zijn in 2024 flink gestegen (circa 6,5%) en de verwachting is dat dit voor 2025 aan zal houden. Vanwege de opleving in de (nieuwbouw) woningmarkt, met stijgende woningprijzen, is het de verwachting dat deze stijging zich verder door zal zetten. Inkomensstijging, dalende rentes die leiden tot gunstige financieringsopties en een algemeen verbeterd sentiment op de woningmarkt liggen hieraan ten grondslag[1].

De reactie van de (nieuwbouw) markt is traag. Een mismatch tussen vraag en aanbod in woningtypes frustreert de doorstroommogelijkheden verder. Daarnaast is het voor huiseigenaren financieel aantrekkelijk te wachten met de verkoop van woningen door aanhoudende prijsstijgingen. Hiermee lijkt de situatie op de korte termijn niet te veranderen[1].

De Europese Centrale Bank verwacht dat de inflatie in 2025 langzaam zal gaan dalen en in 2026-2027 rond het ECB-streefpercentage zit van 2%.

De wereld van gebiedsontwikkeling is al jaren flink in beweging: het stikstofdossier blijft een onzekere factor in combinatie met het ontwikkelen van projecten. Afgelopen jaren is wel duidelijk geworden dat ook de aanlegfase stikstofruimte vereist. De gemeente heeft een taskforce stikstof opgericht om de ontwikkelingen op het stikstofdossier nauwgezet te volgen en hierop adequaat te kunnen anticiperen. Ook de aanwezigheid van bedrijvigheid met een milieucontour in de nabijheid van te ontwikkelen woningbouwlocaties zorgt voor onzekerheid in projecten. En daarbij is de afgelopen jaren het probleem van netcongestie gekomen (het te vol geraken van het elektriciteitsnetwerk), waardoor de realisatie van toekomstige projecten flinke vertraging kan gaan oplopen. Middels de gemeentelijke taskforce netcongestie wordt de impact zo veel als mogelijk in beeld gebracht en gaan we ook capaciteit inzetten om dit risico daar waar het mogelijk is te beheersen. Begin 2025 is het ‘Uitvoeringsplan Netcongestie’ opgesteld door de taskforce waarin de aanpak van netcongestie bij de gemeente Barneveld wordt beschreven. De invloed van netcongestie op de resultaten van projecten is op dit moment nog niet in cijfers uit te drukken. Wel hebben we vanwege de te voorziene vertraging bij diverse grondexploitaties door de stikstof- en netcongestieproblematiek de looptijd met minimaal 1 jaar verlengd. Dit achten wij een realistisch en niet te voorkomen scenario voor deze grondexploitaties waar de meeste werkzaamheden (kosten) voor een deel of het gehele project nog moeten plaatsvinden en een groot deel of de volledige opbrengsten nog gerealiseerd moeten worden. Bij grondexploitaties die bijna gereed zijn, zoals Holzenbosch I, is een verlenging van de looptijd vanwege deze problematiek logischerwijze niet aan de orde.

Resultaten actualisatie

Jaarlijks worden bij het opmaken van de jaarrekening en de MPG de definitieve resultaten vanuit de grondexploitatie opgemaakt, verwerkt en vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties op eindwaarde weergegeven. Er worden in 2024 geen projecten afgesloten. Voor de waardering in de jaarrekening worden de resultaten op eindwaarde van de verschillende grondexploitaties niet met elkaar verrekend. Echter geeft dit wel globaal inzicht in de ontwikkeling van de grondexploitaties op hoofdlijnen. Het totaal van de grondexploitaties laat een financieel positief ontwikkelresultaat zien (zie onderstaand overzicht). Zoals eerder aangegeven is voor de grondexploitaties met een negatief resultaat een verliesvoorziening getroffen.

bedragen x € 1.000

Resultaat op eindwaarde	Resultaat op eindwaarde	Richting	Eindwaarde datum
Bedrijventerrein			
Thorbeckelaan Zuid	-2.423	Negatief	31-12-2027
Harselaar-Zuid Fase 1A	715	Positief	31-12-2025
Tolnegenweg West	971	Positief	31-12-2029
Thorbeckelaan Noord	-206	Negatief	31-12-2029
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	10.918	Positief	31-12-2032
Woningbouw			
Holzenbosch I	1.105	Positief	31-12-2025
Holzenbosch II	2.979	Positief	31-12-2029
Bloemendal	13.045	Positief	31-12-2033
Verbindingsweg	-3.150	Negatief	31-12-2030
Oostbroek fase 1 en 2	1.255	Positief	31-12-2029
De Eendracht	-182	Negatief	31-12-2030
Totaal	**25.027**		

[1] Bron: Metafoor, Outlook grondexploitaties 2025

1. Inleiding

Resultaten jaarrekening 2024 in vergelijking met jaarrekening 2023
In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de jaarrekening 2024 vergeleken met de resultaten uit de vorige jaarrekening (2023). De eindwaarden van de projecten (op verschillende eindwaardedata) zijn bij elkaar opgeteld. Om de resultaten vergelijkbaar te maken met de vorige jaarrekening is de in 2024 genomen (tussentijdse) winst bij het resultaat op eindwaarde opgeteld. Ten opzichte van het geprognosticeerd resultaat van alle projecten bij de vorige jaarrekening (2023) is het geprognosticeerd resultaat toegenomen met € 12,9 miljoen (inclusief de winstneming in 2024). Zie onderstaand overzicht.

bedragen x € 1.000

Verschil resultaat op eindwaarde	Resultaat op eindwaarde jaarrekening 2023	Resultaat op eindwaarde jaarrekening 2024	Verschil (nieuw minus oud)	Winstneming 2024	Verschil gecorr. met winstneming 2024
Bedrijventerrein					
Thorbeckelaan Zuid	-1.324	-2.423	-1.099	-	-1.099
Harselaar-Zuid Fase 1A	709	715	6	-3.041	-3.035
Tolnegenweg West	2.072	971	-1.101	-	-1.101
Thorbeckelaan Noord	-964	-206	758	-	758
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	7.831	10.918	3.087	-10	3.077
Woningbouw					
Holzenbosch I	1.286	1.105	-181	515	334
Holzenbosch II	1.412	2.979	1.567	-	1.567
Bloemendal	5.937	13.045	7.108	980	8.088
Verbindingsweg	-5.468	-3.150	2.318	-	2.318
Oostbroek fase 1 en 2	1.136	1.255	119	831	950
De Eendracht	-1.183	-182	1.001	-	1.001
Totaal	**11.444**	**25.027**	**13.583**	**- 725**	**12.858**

Een toelichting op de verschillen treft u (op hoofdlijnen) per project aan onder de verschillenanalyse en tevens in paragraaf 5 grondbeleid die onderdeel is van de (gemeentelijke) jaarverslaggeving 2024 (onder “5.3 Financiële aspecten”).

Boekwaarde ontwikkeling
In 2024 is geïnvesteerd in verschillende projecten. Veelal lopen de lasten vooruit op de baten, waarmee de stand van de boekwaarde naar verloop van tijd zou moeten verbeteren. Richting het einde van het project wordt vaak nog geïnvesteerd in het woonrijp maken en de afronding van het project waardoor tegen het einde van looptijd van een project in sommige gevallen de boekwaarde wat negatiever kan worden.

In onderstaande tabel zijn per project de boekwaarden per 31-12-2023 opgenomen en de boekwaardemutatie die plaats heeft gevonden in 2024. Ook is de huidige stand per project van de boekwaarde op 31-12-2024 opgenomen.

bedragen x € 1.000

Boekwaarde	Boekwaarde stand per 31-12-2023	Mutatie boekwaarde 2024	Boekwaarde stand per 31-12-2024
Bedrijventerrein			
Thorbeckelaan Zuid	4.261	429	4.690
Harselaar-Zuid Fase 1A	917	-4.489	-3.572
Thorbeckelaan Noord	1.358	17	1.375
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	6.592	508	7.100
Tolnegenweg West	1.554	125	1.679
Woningbouw			
Holzenbosch I	978	702	1.680
Holzenbosch II	2.608	-478	2.130
Bloemendal	25.539	4.543	30.082
Verbindingsweg	6.034	311	6.345
Oostbroek fase 1 en 2	1.262	-2.070	-808
De Eendracht	7.626	830	8.456
Totaal	**58.729**	**428**	**59.157**

De totale boekwaarde per 31-12-2023 is van circa € 58,7 miljoen in 2024 gestegen met circa € 0,4 miljoen naar een boekwaarde per 31-12-2024 van circa € 59,2 miljoen.

Af te sluiten grondexploitaties
In 2024 zijn er geen grondexploitaties afgesloten. De intentie was om in 2024 het project Harselaar-Zuid Fase 1A af te sluiten, maar deze is doorgeschoven naar 2025 omdat nog niet alle kosten gerealiseerd zijn.

Tussentijdse winstneming grondexploitaties
Voor projecten met een positief saldo op eindwaarde geldt dat er mogelijk sprake is van een tussentijdse winstneming. De tussentijdse winstneming vindt jaarlijks plaats en de hoogte ervan wordt berekend na de actualisatie van de grondexploitatie. De tussentijdse winstneming is al in de boekwaarde ontwikkeling meegenomen.

De berekeningsmethode voor de tussentijdse winst is door de Commissie BBV omschreven. De methode staat bekend als de ‘percentage of completion’ (POC)-methode. Het voortgangspercentage is derhalve maatgevend voor de hoogte van de tussentijdse winst. De tussentijdse winst

1. Inleiding

wordt berekend door: gerealiseerde kosten/totale kosten te vermenigvuldigen met gerealiseerde opbrengsten/totale opbrengsten en deze fractie (%) te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde eindwaarde (resultaat).

De methodiek is enkel van toepassing op winstgevende projecten. Volgens de BBV voldoet deze methode aan het 'voorzichtigheidsprincipe'. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat als de prognose van het eindresultaat van het project alsnog weer verslechtert er mogelijk winst teruggeboekt dient te worden en dit ten laste van het jaarrekeningresultaat wordt gebracht.

Dit jaar is de tussentijdse winstneming per saldo negatief (- € 0,7 miljoen). Dit bedrag komt ten laste van het gemeentelijke begrotingsresultaat 2024.

In de onderstaande tabel is de winstneming per project opgenomen.

bedragen x € 1.000

Winstneming	Winstneming stand per 31-12-2023	Winstneming 2024	Richting	Winstneming stand per 31-12-2024
Bedrijventerrein				
Harselaar-Zuid Fase 1A	13.365	-3.041	Correctie winstneming	10.324
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	10	-10	Correctie winstneming	-
Woningbouw				
Holzenbosch I	7.016	515	Winstneming	7.531
Bloemendal	822	980	Winstneming	1.802
Oostbroek	427	831	Winstneming	1.258
Totaal	**21.640**	**- 725**		**20.915**

Tot en met 1 januari 2024 is op de openstaande grondexploitaties totaal € 21,6 miljoen aan winst genomen. Met de (terugboeking van de) tussentijdse winstneming van 2024 (- € 0,7 miljoen) bedraagt de totaal genomen winst per 1 januari 2025 € 20,9 miljoen.

Actualisatie verliesvoorziening

Bij de jaarrekening 2023 is een verliesvoorziening vastgesteld van afgerond € 8,9 miljoen. De verliesvoorziening dient ter afdekking van de grondexploitaties met een negatief resultaat. De verliesvoorziening is opgenomen op eindwaarde. De grondexploitaties zijn geactualiseerd waardoor de resultaten gewijzigd zijn. In de onderstaande tabel zijn de verlieslatende grondexploitaties opgenomen.

bedragen x € 1.000

Verlieslatende projecten	Resultaat op eindwaarde	Eindwaarde datum
Bedrijventerrein		
Thorbeckelaan Zuid	-2.423	31-12-2027
Thorbeckelaan Noord	-206	31-12-2029
Woningbouw		
De Eendracht	-182	31-12-2030
Verbindingsweg	-3.150	31-12-2030
Totaal	**- 5.961**	

Op basis van de bijgestelde resultaten is de verliesvoorziening bijgesteld, waardoor deze verlaagd kan worden met afgerond € 3,0 miljoen. In de volgende tabel is de ontwikkeling van de benodigde verliesvoorziening bij de jaarrekening 2024 per project opgenomen.

bedragen x € 1.000

Ontwikkeling verliesvoorziening	Stand 31-12-2023	Mutatie 2024	Stand 31-12-2024
Verliesvoorziening o.b.v. resultaat grondexploitaties			
Bedrijventerrein			
Thorbeckelaan Zuid	1.325	1.098	2.423
Thorbeckelaan Noord	964	-758	206
Woningbouw			
De Eendracht	1.183	-1.001	182
Verbindingsweg	5.467	-2.317	3.150
Subtotaal verliesvoorziening o.b.v. mutatie resultaat grondexploitaties	**8.939**	**- 2.978**	**5.961**
Afsluiten projecten			
Bij de jaarrekening 2024 worden geen verlieslatende projecten afgesloten			
Verliesvoorziening jaarrekening 2024			**5.961**

De benodigde verliesvoorziening per 31-12-2024 bedraagt circa € 6,0 miljoen. De afname van de verliesvoorziening wordt vooral veroorzaakt door een verbetering van de resultaten op eindwaarde van de projecten Thorbeckelaan Noord, De Eendracht en Verbindingsweg.

Resultaat grondexploitaties

In de onderstaande tabel is het totaalsaldo van de tussentijdse winstneming en bijgestelde verliesvoorziening over het jaar 2024 van de grondexploitaties opgenomen. Dit resultaat van de grondexploitaties in de jaarrekening 2024 bedraagt afgerond € 2,3 miljoen positief.

1. Inleiding

bedragen x € 1.000

Resultaat grondexploitaties	Resultaat 2024
A. Resultaat afgesloten projecten	n.v.t.
B. Tijdelijk afgesloten projecten	n.v.t.
C. Tussentijdse winstneming	-725
D. Mutatie verliesvoorziening	2.978
Totaal	**2.253**

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

Borging integrale ontwikkeling en kostenverhaal
Een ander aspect is dat de financiële rapportage, zoals opgenomen in deze MPG, louter en alleen ziet op de grondexploitaties (de gronden die de gemeente op dit moment ontwikkelt en in eigendom heeft of overeenstemming heeft bereikt om deze te verwerven). Ontwikkellocaties waar de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft zijn Harselaar-Zuid, Thorbeckelaan-Noord, Bloemendal, Holzenbosch II, Verbindingsweg en Oostbroek. Per ontwikkelingslocatie is een masterplan opgesteld waarin de functies, het voorgenomen programma en hoofdstructuur van wegen, groen en water zijn vastgelegd. Deze hoofdstructuur wordt door de gemeente voorgefinancierd. Deze kosten zullen worden verhaald op de betrokken ontwikkelaars van de deellocaties (en dus ook deels ten laste van de gemeente voor haar aandeel van de gronden). In de onlangs geactualiseerde Nota Bovenwijkse Investeringen (NBI) 2025 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

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

1.3 Aanpak actualisatie

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

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

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

Rekenparameters
Bij de actualisatie van de grondexploitaties zijn de gehanteerde parameters op basis van marktontwikkelingen herzien waarbij als belangrijke bron de ‘Outlook grondexploitaties 2025’ van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling is gebruikt. In deze jaarlijkse publicatie worden op basis van onderzoek en diverse bronnen gefundeerde inschattingen gemaakt van de parameters voor grondexploitaties. De aanpassingen zijn nader toegelicht in de ‘Memo Parameters Grondexploitaties MPG 31-12-2024’ zoals vastgesteld door het College van B&W op 11 februari 2025. De belangrijkste wijzigingen zijn het doorvoeren van een opbrengsten- en kostenstijging voor de korte termijn.

1. Inleiding

Het uitgangspunt blijft te allen tijde dat de gronden marktconform worden verkocht. Als gevolg van de marktontwikkelingen en de daarmee aangepaste parameters verbeteren de resultaten van de meeste grondexploitaties.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de gehanteerde (en vastgestelde) rekenparameters:

Parameter	2025	2026 2027	2028 e.v.
Rente (boekwaarde en prognose)	1,50%	1,50%	1,50%
Kostenstijging	5,00%	3,50%	2,00%
Opbrengsten-stijging:			
Commerciële woningbouw	5,50%	4,25%	2,00%
Sociale woningbouw	0,00%	0,00%	0,00%
Bedrijventerreinen, kantoorlocaties en detailhandel	0,25%	0,25%	2,00%
Maatschappelijke functies	0,00%	0,00%	0,00%
Interne leveringen	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%

Kasstromen – een toelichting

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

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

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

Om de projectresultaten onderling vergelijkbaar te maken (deze hebben immers een verschillende einddatum) wordt de eindwaarde teruggerekend naar de waarde op het huidige prijspeil (1 januari 2025). Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van het dan geldende rentepercentage (rekenrente), wordt de *netto contante waarde (NCW)* genoemd. In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties op netto contante waarde weergegeven.

Project	Progr amma	Resultaat op netto contante waarde (NCW) 1-1-2025	Richting	Eindwaarde datum
Thorbeckelaan Zuid	2	-2.283.000	Negatief	31-12-2027
Harselaar-Zuid Fase 1A	2	701.000	Positief	31-12-2025
Thorbeckelaan Noord	2	-187.000	Negatief	31-12-2029
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	2	9.318.000	Positief	31-12-2032
Holzenbosch I	3	1.083.000	Positief	31-12-2025
Holzenbosch II	3	2.698.000	Positief	31-12-2029
Bloemendal	3	10.916.000	Positief	31-12-2033
Verbindingsweg	3	-2.797.000	Negatief	31-12-2030
Oostbroek 1&2	3	1.137.000	Positief	31-12-2029
De Eendracht	3	-162.000	Negatief	31-12-2030
Tolnegenweg West	2	879.000	Positief	31-12-2029
Totaal		**21.303.000**		

Doorlopende verbetercyclus

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

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

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

1. Inleiding

Toelichting projectbladen

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

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

Verschillenanalyse
Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2024 versus die van de jaarrekening 2023. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde. Kleine mutaties (tot € 50.000 euro) zijn niet omschreven.

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

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan-Zuid

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, nabij afrit A30 Barneveld-Noord
Ontwikkelprogramma	: maatschappelijke/commerc. doeleinden (evenemententerrein met bijbehorende functies en kleinschalige bedrijvigheid)
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 13)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2013, 2014-2016 en 2020

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2023	: -€ 1.324.467
Eindwaarde jaarrekening 2024	: -€ 2.423.217

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat, met name door kostenstijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2027) (effect: hogere plan-/rentekosten) i.v.m. vertraging grondverkopen zuidelijk deel
- Hogere kosten bouw- en woonrijpmaken i.v.m. herziene raming o.b.v. nieuw stedenbouwkundig kaartmateriaal
- Uitgifteprijs verhoogd, uitgeefbare m2 omlaag o.b.v. geactualiseerd kaartmateriaal (effect: per saldo negatief)

Getroffen verliesvoorziening	: € 1.324.467
Nieuwe verliesvoorziening	: € 2.423.217

Verbeelding – Evenementenhallen + parkeren noordwestzijde (luchtfoto najaar 2024)



Verbeelding – ingang hal musical 40 – 45 (voorstellingen sinds september 2024)



Verbeelding – bestemmingsplan



Verbeelding – Barneveldse Krant febr’23 – 2e evenementenhal (bouwperiode sept.2023 – juni 2024)



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Thorbeckelaan-Zuid
Projectnummer	800003
Omschrijving	Evenemententerrein - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	2
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	2
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	2

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	79.200
Totaal m2 bedrijven	79.200
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	62.369

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		26.325
Groen, water en wadi's	56%	
Verharding	44%	
Uitgeefbaar		79.200
Netto plangebied		105.525
Hoofdplanstructuur		34.716
te handhaven		0
Bruto plangebied		140.241

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027
Verwervingen	€ -7.320.607	€ -7.320.607	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.618.430	€ -2.207.199	€ -411.231	€ -137.077	€ -137.077	€ -137.077
Bouw- en woonrijp	€ -3.591.116	€ -2.823.712	€ -767.404	€ -151.710	€ -166.710	€ -448.984
Overige kosten	€ -183.582	€ -153.724	€ -29.858	€ -9.953	€ -9.953	€ -9.953
Totale kosten	**€ -13.713.735**	**€ -12.505.242**	**€ -1.208.493**	**€ -298.740**	**€ -313.740**	**€ -596.014**
Opbrengsten						
Verkopen	€ 12.166.630	€ 8.418.435	€ 3.748.195	€ -	€ 1.874.098	€ 1.874.098
Overige opbrengsten	€ 2.751.232	€ 2.751.232	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 14.917.862**	**€ 11.169.667**	**€ 3.748.195**	**€ -**	**€ 1.874.098**	**€ 1.874.098**
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -91.722		€ -91.722	€ -7.377	€ -21.402	€ -62.942
Opbrengstenstijging	€ 18.767		€ 18.767	€ -	€ 7.032	€ 11.735
Rente	€ -3.554.390	€ -3.354.111	€ -200.280	€ -70.345	€ -75.992	€ -53.942
Kasstroom per jaar		€ -4.689.686		€ -376.462	€ 1.469.996	€ 1.172.935
Kasstroom cumulatief		€ -4.689.686		€ -5.066.148	€ -3.596.152	€ -2.423.217

Eindwaarde

Harselaar-Zuid Fase 1A

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, ten zuiden spoorbaan en ten noorden Esvelderbeek
Ontwikkelprogramma	: circa 34 ha netto bedrijventerrein (t/m categorie 5.1) (inclusief gronden derden)
Eigendom	: circa 80% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage o.b.v. exploitatieplan)
Fase (zie blz. 13)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

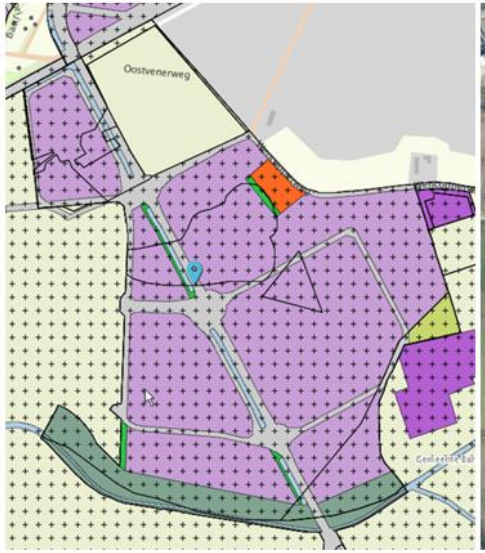
Eindwaarde jaarrekening 2023	: € 708.758
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 715.167

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat door kostenstijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2025) i.v.m. afwikkeling exploitatieplan (effect: hogere plankosten)
- Lagere kosten woonrijpmaken i.v.m. vervallen van geraamde werkzaamheden (nadering einde project)
- Minder te ontvangen bijdragen i.v.m. afwikkeling exploitatieplan
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2025
- Correctie tussentijdse winstneming € 3.041.061 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 10.323.668)

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

Verbeelding – bestemmingsplan



Verbeelding – uitvoering project (luchtfoto 2024)



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

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

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	265.263
Totaal m2 bedrijven	265.263
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	265.263

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		160.688
Groen, water en wadi's	28%	
Verharding	72%	
Uitgeefbaar		265.263
Netto plangebied		425.951
Hoofdplanstructuur		0
te handhaven		0
Bruto plangebied		425.951

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025
Verwervingen	€ -4.874.917	€ -4.874.917	€ -	€ -
Plankosten	€ -8.465.561	€ -8.285.300	€ -180.261	€ -180.261
Bouw- en woonrijp	€ -5.944.026	€ -5.686.418	€ -257.608	€ -257.608
Overige kosten	€ -26.327.680	€ -23.907.659	€ -2.420.021	€ -2.420.021
Totale kosten	**€ -45.612.184**	**€ -42.754.294**	**€ -2.857.890**	**€ -2.857.890**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 42.414.566	€ 42.414.566	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 16.456.573	€ 16.456.573	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 58.871.139**	**€ 58.871.139**	**€ -**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -52.557		€ -52.557	€ -52.557
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -12.491.230	€ -12.544.811	€ 53.581	€ 53.581
Kasstroom per jaar		€ 3.572.034		€ -2.856.867
Kasstroom cumulatief		€ 3.572.034		€ 715.167

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan Noord

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch, ten noorden van hulpverleningscentrum te Barneveld
Ontwikkelprogramma	: circa 10 hectare netto bedrijventerrein (inclusief gronden derden)
Grond	: circa 10% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 13)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: zie structuurvisie kernen 2022

Verschillenanalyse

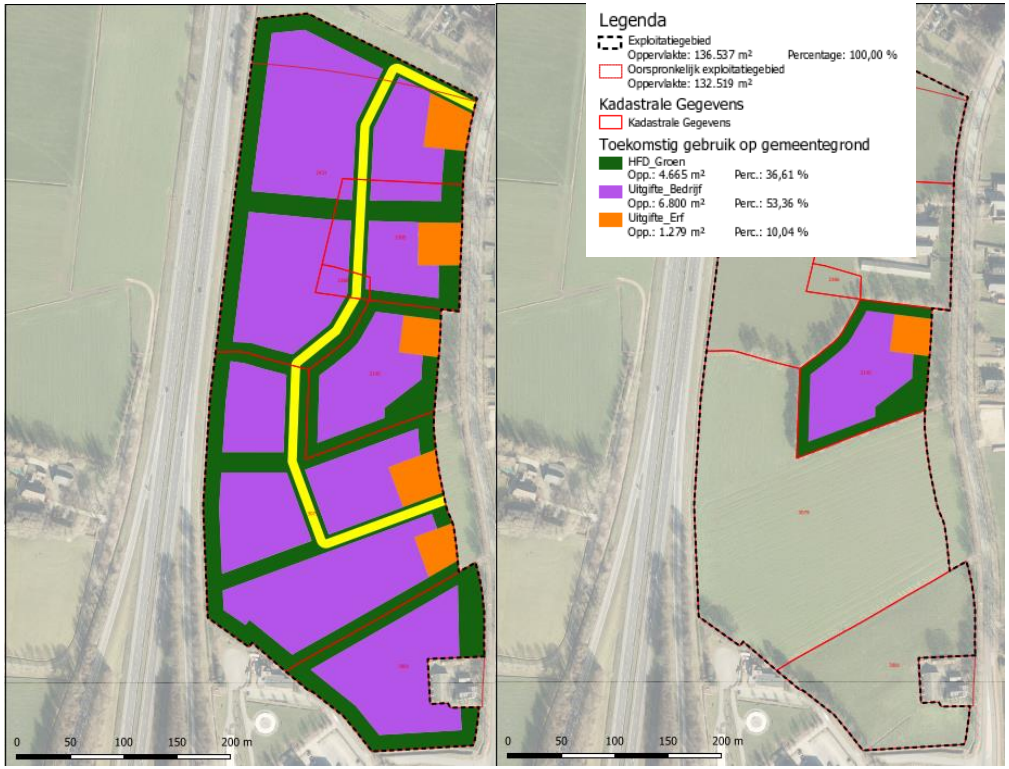
Eindwaarde jaarrekening 2023	: - € 963.810
Eindwaarde jaarrekening 2024	: - € 205.958

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat, met name door kostenstijging)
- Verlenging looptijd met 2 jaar (t/m 2029) i.v.m. vertraging planvorming
- Hogere raming bouwrijpmaken o.b.v. nieuwe kengetallen
- Uitgifteprijs gronden verhoogd o.b.v. actuele inzichten (effect: positief effect op resultaat)

Getroffen verliesvoorziening	: € 963.810
Nieuwe verliesvoorziening	: € 205.958

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (schets)



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Thorbeckelaan Noord
Projectnummer	800044
Omschrijving	Barneveld - Bedrijventerrein

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	8.079
Totaal m2 bedrijven	8.079
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		0
Groen, water en wadi's	0%	
Verharding	0%	
Uitgeefbaar		8.079
Netto plangebied		8.079
Hoofdplanstructuur		4.665
te handhaven		0
Bruto plangebied		12.744

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -526.630	€ -526.630	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.094.242	€ -334.977	€ -759.265	€ -174.591	€ -174.591	€ -180.331	€ -114.876	€ -114.876
Bouw- en woonrijp	€ -336.020	€ -	€ -336.020	€ -	€ -183.010	€ -153.010	€ -	€ -
Overige kosten	€ -810.265	€ -	€ -810.265	€ -	€ -	€ -790.337	€ -9.964	€ -9.964
Totale kosten	**€ -2.767.157**	**€ -861.607**	**€ -1.905.549**	**€ -174.591**	**€ -357.601**	**€ -1.123.678**	**€ -124.840**	**€ -124.840**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 3.231.600	€ -	€ 3.231.600	€ -	€ -	€ 3.231.600	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 210.037	€ 210.037	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 3.441.637**	**€ 210.037**	**€ 3.231.600**	**€ -**	**€ -**	**€ 3.231.600**	**€ -**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -103.475		€ -103.475	€ -4.312	€ -24.394	€ -37.981	€ -16.976	€ -19.812
Opbrengstenstijging	€ 20.235		€ 20.235	€ -	€ -	€ 20.235	€ -	€ -
Rente	€ -797.198	€ -723.545	€ -73.653	€ -20.627	€ -23.620	€ -29.704	€ 1.203	€ -906
Kasstroom per jaar		€ -1.375.116		€ -199.529	€ -405.615	€ 2.060.472	€ -140.612	€ -145.558
Kasstroom cumulatief		€ -1.375.116		€ -1.574.645	€ -1.980.260	€ 80.212	€ -60.400	€ -205.958

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch, ten zuiden spoorbaan en ten noorden Esvelderbeek
Ontwikkelprogramma	: circa 31 hectare netto bedrijventerrein (inclusief gronden derden)
Grond	: circa 25% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 13)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

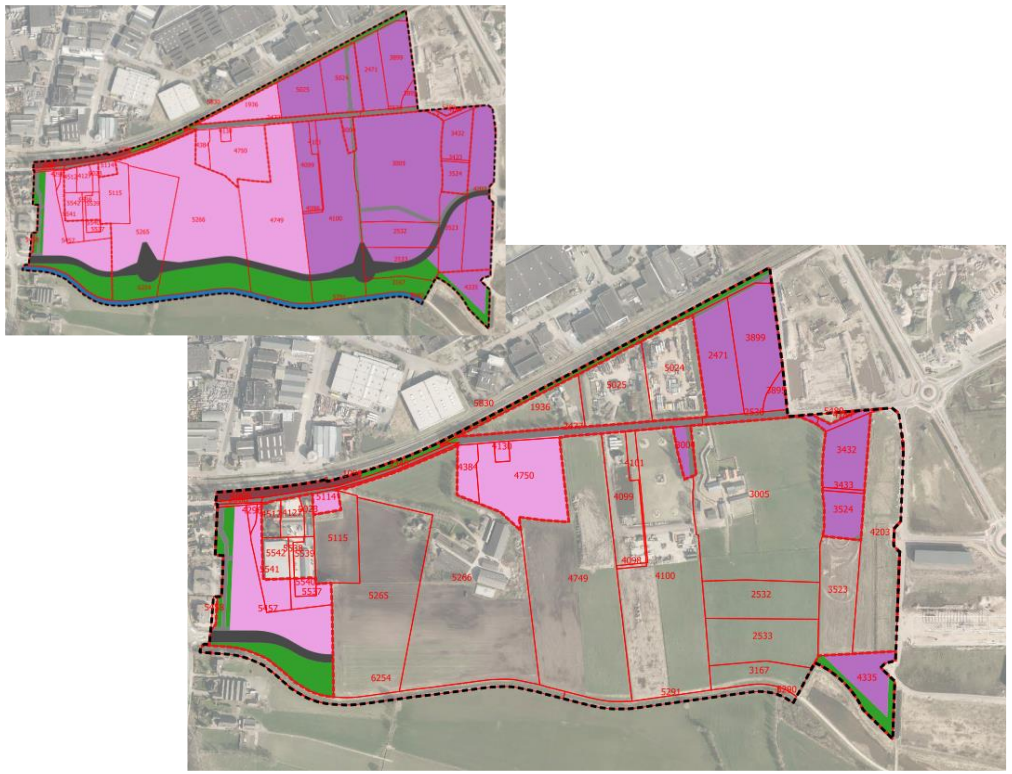
Eindwaarde jaarrekening 2023	: € 7.831.314
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 10.917.639

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo positief effect op resultaat, met name door opbrengstenstijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2032) (effect: hogere plan-/rentekosten)
- Correctie te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2025 (effect: positief effect op resultaat)
- Hogere kosten bij o.a. bouw- en woonrijpmaken o.b.v. herziene ramingen
- Tussentijdse winstneming - € 9.511 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 222)

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

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

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

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	73.246	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		41.042
sociaal	0					Groen, water en wadi's	67%	
middelduur	0					Verharding	33%	
duur	0					Uitgeefbaar		73.246
						Netto plangebied		114.288
						Hoofdplanstructuur		5.368
						te handhaven		14.009
Totaal aantal woningen	0	**Totaal m2 bedrijven**	73.246	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024*	0	**Bruto plangebied**		133.665

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Verwervingen	€ -3.200.944	€ -3.165.446	€ -35.498	€ -	€ -37.427	€ -37.427	€ 19.678	€ 19.678	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -5.058.778	€ -1.953.401	€ -3.105.377	€ -613.139	€ -677.900	€ -565.247	€ -249.818	€ -249.818	€ -249.818	€ -249.818	€ -249.818
Bouw- en woonrijp	€ -5.485.782	€ -29.500	€ -5.456.282	€ -	€ -513.051	€ -877.403	€ -823.034	€ -1.048.035	€ -1.141.395	€ -802.703	€ -250.661
Overige kosten	€ -2.607.398	€ -6.458	€ -2.600.940	€ 0	€ 0	€ 0	€ -709.450	€ -709.450	€ -582.698	€ -582.698	€ -16.644
Totale kosten	**€ -16.352.901**	**€ -5.154.805**	**€ -11.198.096**	**€ -613.139**	**€ -1.228.379**	**€ -1.480.077**	**€ -1.762.624**	**€ -1.987.625**	**€ -1.973.911**	**€ -1.635.219**	**€ -517.122**
Opbrengsten											
Verkopen	€ 29.300.200	€ 1.800	€ 29.298.400	€ -	€ -	€ -	€ 7.752.400	€ 7.752.400	€ 6.896.800	€ 6.896.800	€ -
Overige opbrengsten	€ 195.006	€ 195.006	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 29.495.206**	**€ 196.806**	**€ 29.298.400**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 7.752.400**	**€ 7.752.400**	**€ 6.896.800**	**€ 6.896.800**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)											
Kostenstijging	€ -1.277.967		€ -1.277.967	€ -15.142	€ -84.689	€ -157.684	€ -167.470	€ -231.159	€ -268.871	€ -234.211	€ -118.741
Opbrengstenstijging	€ 1.538.070		€ 1.538.070	€ -	€ -	€ -	€ 175.401	€ 333.957	€ 440.978	€ 587.734	€ -
Rente	€ -2.484.769	€ -2.142.598	€ -342.172	€ -106.509	€ -117.531	€ -138.990	€ -165.641	€ -78.160	€ 8.681	€ 85.236	€ 170.741
Kasstroom per jaar		€ -7.100.596		€ -734.790	€ -1.430.598	€ -1.776.751	€ 5.832.066	€ 5.789.413	€ 5.103.677	€ 5.700.340	€ -465.122
Kasstroom cumulatief		€ -7.100.596		€ -7.835.386	€ -9.265.984	€ -11.042.735	€ -5.210.669	€ 578.744	€ 5.682.422	€ 11.382.761	€ 10.917.639

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Tolnegenweg - West

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch, ten noorden van de nieuwe woonwijk Wulperveld, tussen de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn en de snelweg A1.
Ontwikkelprogramma	: circa 2 hectare netto bedrijventerrein
Grond	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 13)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

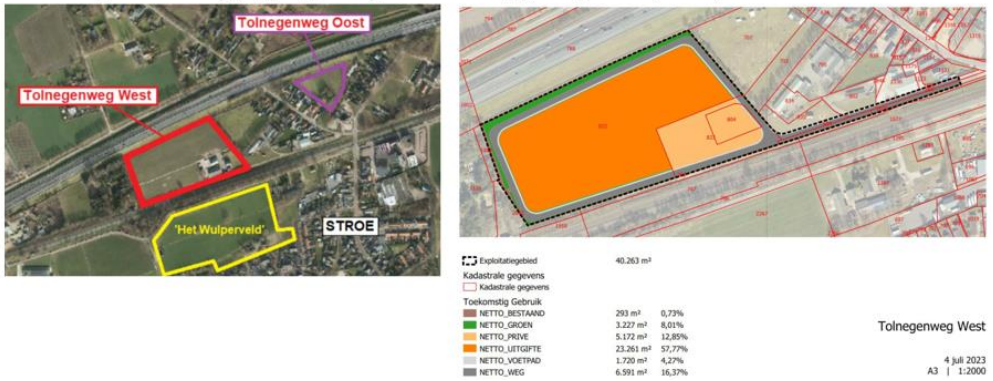
Eindwaarde jaarrekening 2023	: € 2.071.842
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 970.865

Mutaties:

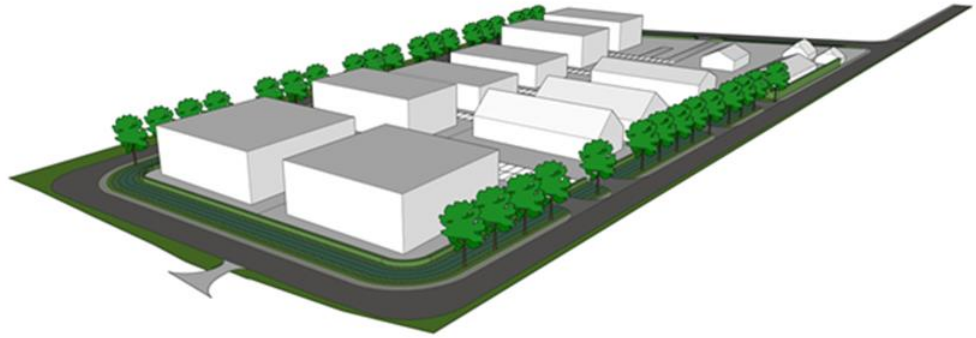
- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat, met name door kostenstijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2029) (effect: hogere rentekosten)
- Hogere kosten bouw- en woonrijp maken i.v.m. herziene raming o.b.v. nieuw stedenbouwkundig kaartmateriaal
- Uitgifteprijs verhoogd, uitgeefbare m2 omlaag n.a.v. nieuw stedenbouwkundig kaartmateriaal (effect: per saldo negatief)

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

Verbeeldingen boven – ligging, begrenzing en toekomstig grondgebruik (schets)



Verbeelding onder – Impressie verkaveling d.d. 7 mei 2023



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Tolnegenweg-West
Projectnummer	800086
Omschrijving	Bedrijventerrein - Stroe

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	19.064
Totaal m2 bedrijven	19.064
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		16.205
Groen, water en wadi's	41%	
Verharding	59%	
Uitgeefbaar		19.064
Netto plangebied		35.269
Hoofdplanstructuur		0
te handhaven		0
Bruto plangebied		35.269

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -1.750.478	€ -1.408.723	€ -341.755	€ -256.316	€ -85.439	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -755.913	€ -251.285	€ -504.628	€ -187.356	€ -99.250	€ -83.304	€ -67.359	€ -67.359
Bouw- en woonrijp	€ -2.997.308	€ -	€ -2.997.308	€ -37.040	€ -758.639	€ -1.480.134	€ -721.495	€ -
Overige kosten	€ -25.000	€ -	€ -25.000	€ -5.000	€ -5.000	€ -5.000	€ -5.000	€ -5.000
Totale kosten	**€ -5.528.699**	**€ -1.660.008**	**€ -3.868.691**	**€ -485.713**	**€ -948.327**	**€ -1.568.438**	**€ -793.854**	**€ -72.359**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 6.912.500	€ -	€ 6.912.500	€ -	€ 1.800	€ 3.455.350	€ 3.455.350	€ -
Overige opbrengsten	€ 6.480	€ 6.480	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 6.918.980**	**€ 6.480**	**€ 6.912.500**	**€ -**	**€ 1.800**	**€ 3.455.350**	**€ 3.455.350**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -361.751		€ -361.751	€ -11.995	€ -64.692	€ -165.634	€ -107.947	€ -11.483
Opbrengstenstijging	€ 82.264		€ 82.264	€ -	€ 7	€ 21.636	€ 60.621	€ -
Rente	€ -139.929	€ -25.340	€ -114.589	€ -25.183	€ -33.026	€ -48.690	€ -23.277	€ 15.587
Kasstroom per jaar		€ -1.678.867		€ -522.891	€ -1.044.239	€ 1.694.224	€ 2.590.893	€ -68.255
Kasstroom cumulatief		€ -1.678.867		€ -2.201.758	€ -3.245.997	€ -1.551.773	€ 1.039.121	€ 970.865

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Toelichting projectbladen

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

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

Verschillenanalyse
Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2023 versus die van jaarrekening 2024. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde. Kleine mutaties (tot € 50.000 euro) zijn niet omschreven.

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

Holzenbosch I

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: 410 woningen
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte (o.b.v. een bouwclaim)
Fase (zie blz. 25)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2023	: € 1.286.483
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 1.105.079

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo geen effect op resultaat i.v.m. naderend einde project)
- Lagere kosten woonrijpmaken i.v.m. vervallen restantramingen i.v.m. naderend einde project
- Tussentijdse winstneming € 515.025 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 7.531.041)

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

Verbeelding – stedenbouwkundig plan (incl. voorzieningen)

Verbeelding – stand van zaken project (luchtfoto 2024)



Verbeelding – stedenbouwkundig plan (incl. voorzieningen)



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project	Holzenbosch I
Projectnummer	800024
Omschrijving	Woningbouw Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
goedkoop/sociaal	179
middelduur	120
duur	111
Totaal aantal woningen	410
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	377

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	0
Totaal m2 bedrijven	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		108.894
Groen, water en wadi's	54%	
Verharding	46%	
Uitgeefbaar		77.936
Netto plangebied		186.830
Hoofdplanstructuur		0
te handhaven		8.288
Bruto plangebied		195.118

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025
Verwervingen	€ -3.836.272	€ -3.836.272	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.285.547	€ -3.209.870	€ -75.677	€ -75.677
Bouw- en woonrijp	€ -7.051.616	€ -6.937.632	€ -113.985	€ -113.985
Overige kosten	€ -8.844.597	€ -8.823.364	€ -21.233	€ -21.233
Totale kosten	**€ -23.018.031**	**€ -22.807.137**	**€ -210.894**	**€ -210.894**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 25.561.452	€ 22.535.391	€ 3.026.061	€ 3.026.061
Overige opbrengsten	€ 348.456	€ 348.456	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 25.909.907**	**€ 22.883.846**	**€ 3.026.061**	**€ 3.026.061**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -5.208		€ -5.208	€ -5.208
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -1.781.589	€ -1.756.394	€ -25.195	€ -25.195
Kasstroom per jaar		€ -1.679.685		€ 2.784.764
Kasstroom cumulatief		€ -1.679.685		€ 1.105.079
				Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Holzenbosch II

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidoostrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: Gemeente: 109 woningen en een school Derden: circa 350 tot 400 woningen
Eigendom	: circa 30% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 25)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

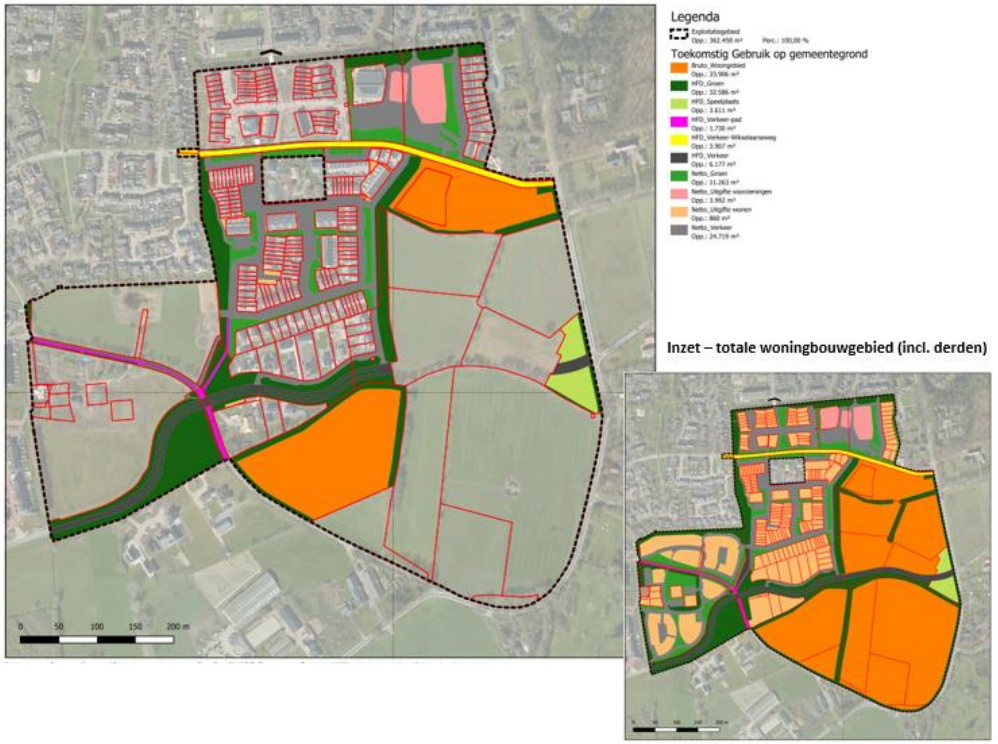
Eindwaarde jaarrekening 2023	: € 1.411.697
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 2.978.667

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo positief effect op resultaat door opbrengstenstijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2029)
- Lagere kosten bovenwijks conform NBI 2025
- Hogere opbrengsten woningbouw conform nieuwe (hogere) prijscategorieën
- Hogere overige opbrengsten vanwege bijdrage plankosten en incidentele verkoop
- Tussentijdse winstneming € 0 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 281)

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

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (januari 2025)



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project	Holzenbosch II
Projectnummer	800025
Omschrijving	Woningbouw - Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	3.500	Openbaar		15.338
sociaal	61					Groen, water en wadi's	59%	
middelduur	24					Verharding	41%	
duur	24					Uitgeefbaar		18.910
						Netto plangebied		34.248
						Hoofdplanstructuur		5.363
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	109	**Totaal m2 bedrijven**	0	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	3.500			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024*	0	**Bruto plangebied**		39.611

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -1.697.931	€ -1.336.581	€ -361.350	€ -361.350	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.095.653	€ -299.807	€ -795.846	€ -164.690	€ -164.690	€ -164.732	€ -150.867	€ -150.867
Bouw- en woonrijp	€ -2.347.960	€ -14.546	€ -2.333.414	€ -188.187	€ -376.373	€ -715.076	€ -526.889	€ -526.889
Overige kosten	€ -1.107.460	€ -281	€ -1.107.179	€ -78.379	€ -	€ -387.930	€ -319.348	€ -321.522
Totale kosten	**€ -6.249.004**	**€ -1.651.215**	**€ -4.597.789**	**€ -792.606**	**€ -541.063**	**€ -1.267.737**	**€ -997.104**	**€ -999.278**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 9.494.196	€ -	€ 9.494.196	€ 800.000	€ 700.000	€ 2.664.732	€ 2.664.732	€ 2.664.732
Overige opbrengsten	€ 624.359	€ 624.359	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 10.118.555**	**€ 624.359**	**€ 9.494.196**	**€ 800.000**	**€ 700.000**	**€ 2.664.732**	**€ 2.664.732**	**€ 2.664.732**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -352.332		€ -352.332	€ -8.714	€ -36.910	€ -99.066	€ -100.084	€ -107.559
Opbrengstenstijging	€ 652.572		€ 652.572	€ -	€ -	€ 173.649	€ 223.109	€ 255.814
Rente	€ -1.191.124	€ -1.103.326	€ -87.798	€ -31.953	€ -32.452	€ -31.108	€ -9.501	€ 17.216
Kasstroom per jaar		€ -2.130.182		€ -33.273	€ 89.575	€ 1.440.470	€ 1.781.151	€ 1.830.925
Kasstroom cumulatief		€ -2.130.182		€ -2.163.455	€ -2.073.879	€ -633.409	€ 1.147.741	€ 2.978.667

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Bloemendal (voorheen Barneveld Noord)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch,
Ontwikkelprogramma	: woningbouw (ca. 1.600 woningen: 1.230 gemeente, 369 derden) met voorzieningen
Eigendom	: 70% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 25)	: Deels 2, projectplan gereed en deels 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier, hier en hier.

Verschillenanalyse

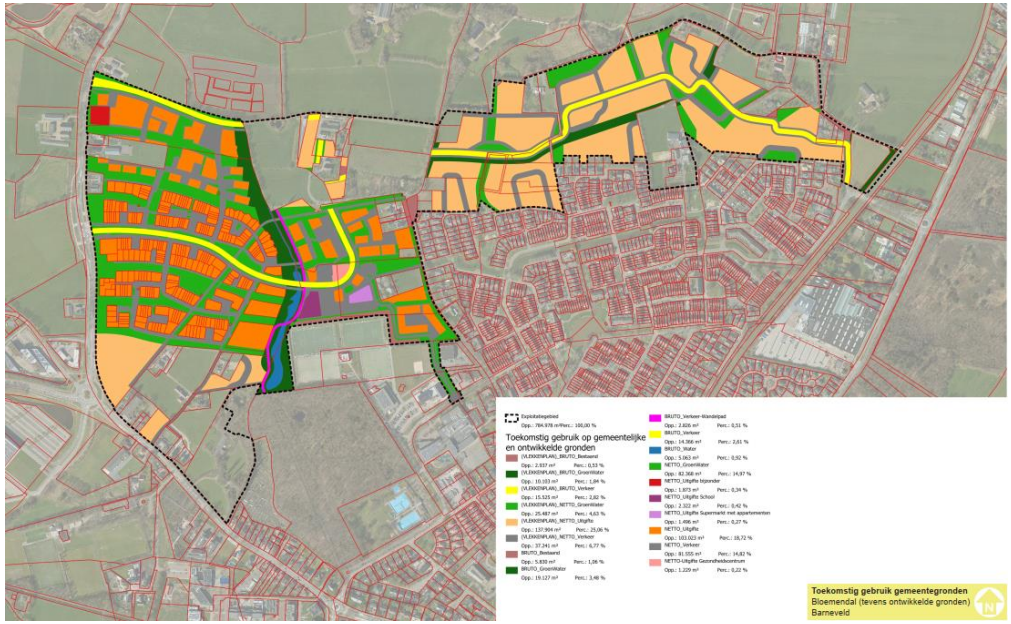
Eindwaarde jaarrekening 2023	: € 5.937.193
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 13.045.162

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo positief effect op resultaat met name door opbrengstenstijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2033) (effect: hogere plankosten)
- Hogere kosten bouw- en woonrijp maken o.b.v. update civieltechnische prijzen
- Lager opbrengsten woningbouw vanwege hogere VON-prijzen, maar minder woningen (door toevoeging twee scholen)
- Hogere opbrengsten niet-woningbouw door toevoeging twee scholen, supermarkt en gezondheidscentrum
- Tussentijdse winstneming € 980.373 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 1.802.430)

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

Verbeelding – toekomstig gebruik gemeentegronden (februari 2025)







Gerealiseerde woningen (fase 1), 9 april 2025, foto’s Jan van Uffelen

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

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

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
goedkoop/sociaal	315
betaalbaar	344
middelduur (tot NHG)	68
duur	503
Totaal aantal woningen	1230
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	336

Programma bedrijven	(m²)
gezondheidscentrum	1.229
supermarkt (BVO)	1.864
Totaal m2 bedrijven	1.229
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma maatschappelijk	(m²)
Interne levering	10.000
basisscholen	12.322
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	22.322
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	10.000

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		203.805
Groen, water en wadi's	51%	
Verharding	49%	
Uitgeefbaar		265.802
Netto plangebied		469.607
Hoofdplanstructuur		88.303
te handhaven		7.457
Bruto plangebied		565.367

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Verwervingen	€ -32.113.721	€ -29.879.448	€ -2.234.273	€ -4.133.746	€ 524.424	€ 524.424	€ 78.049	€ 193.144	€ 193.144	€ 193.144	€ 193.144	€ -
Plankosten	€ -19.662.007	€ -8.773.125	€ -10.888.883	€ -1.628.992	€ -1.628.992	€ -1.628.992	€ -1.096.198	€ -1.096.198	€ -1.096.198	€ -1.096.198	€ -1.096.198	€ -520.916
Bouw- en woonrijp	€ -37.639.962	€ -6.324.541	€ -31.315.421	€ -2.586.945	€ -3.355.440	€ -3.795.559	€ -7.747.235	€ -4.252.505	€ -4.028.791	€ -3.145.156	€ -2.403.790	€ -
Overige kosten	€ -20.826.394	€ -6.125.995	€ -14.700.399	€ -384.334	€ -1.736.650	€ -4.142.828	€ -1.012.555	€ -1.548.095	€ -3.193.131	€ -2.610.336	€ -72.470	€ -
Totale kosten	**€ -110.242.084**	**€ -51.103.109**	**€ -59.138.975**	**€ -8.734.018**	**€ -6.196.658**	**€ -9.042.956**	**€ -9.777.938**	**€ -6.703.654**	**€ -8.124.976**	**€ -6.658.546**	**€ -3.379.313**	**€ -520.916**
Opbrengsten												
Verkopen	€ 129.946.469	€ 32.135.686	€ 97.810.784	€ 4.231.438	€ 9.340.732	€ 29.222.196	€ 6.480.043	€ 10.156.448	€ 21.470.803	€ 16.876.123	€ 33.000	€ -
Overige opbrengsten	€ 3.907.874	€ 3.907.874	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 133.854.343**	**€ 36.043.560**	**€ 97.810.784**	**€ 4.231.438**	**€ 9.340.732**	**€ 29.222.196**	**€ 6.480.043**	**€ 10.156.448**	**€ 21.470.803**	**€ 16.876.123**	**€ 33.000**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)												
Kostenstijging	€ -6.169.644		€ -6.169.644	€ -182.622	€ -355.907	€ -615.860	€ -1.242.534	€ -883.653	€ -993.955	€ -933.272	€ -829.417	€ -132.423
Opbrengstenstijging	€ 12.103.264		€ 12.103.264	€ -	€ 507.729	€ 2.574.482	€ 676.630	€ 1.403.882	€ 3.918.540	€ 3.022.002	€ -	€ -
Rente	€ -16.500.717	€ -15.022.936	€ -1.477.782	€ -451.237	€ -528.284	€ -486.770	€ -162.003	€ -222.390	€ -166.131	€ 75.433	€ 261.159	€ 202.441
Kasstroom per jaar		€ -30.082.485		€ -5.136.439	€ 2.767.611	€ 21.651.092	€ -4.025.803	€ 3.750.633	€ 16.104.281	€ 12.381.739	€ -3.914.571	€ -450.898
Kasstroom cumulatief		€ -30.082.485		€ -35.218.924	€ -32.451.312	€ -10.800.220	€ -14.826.023	€ -11.075.390	€ 5.028.892	€ 17.410.631	€ 13.496.060	€ 13.045.162

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Verbindingsweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: bedrijven en agrarisch
Ontwikkelprogramma	: gemengd – wonen en werken
Eigendom	: ca. 26% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 25)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2023	: - € 5.467.513
Eindwaarde jaarrekening 2024	: - € 3.149.585

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo positief effect op resultaat met name door opbrengstenstijging)
- Verlenging looptijd met 3 jaar (t/m 2030) i.v.m. vertraging planvorming
- Correctie te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2025 (effect: positief effect op resultaat)
- Hogere ramingen salariskosten, planontwikkelingskosten en voorbereiding en toezicht kosten vanwege verlenging looptijd
- Lagere sloop- en bodemsaneringskosten, restbudget vervalt
- Lagere kosten bouw- en woonrijp maken i.v.m. herziene ramingen
- Hogere grondopbrengsten door aangepast stedenbouwkundig plan en hogere woningbouwprijzen

Getroffen verliesvoorziening	: € 5.467.513
Nieuwe verliesvoorziening	: € 3.149.585

Toekomstig gebruik gronden gemeente en derden (februari 2025)



Toekomstig gebruik gronden gemeente (februari 2025)

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project	Verbindingsweg
Projectnummer	800045
Omschrijving	Verbindingsweg

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
reststrook-wonen (opgeleverd)	1	bedrijven	2.281	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		10.896
betaalbaar (appartementen)	24	bestaande kavel	1.910			Groen, water en wadi's	63%	
middelduur (tot NHG)	18					Verharding	37%	
woon-werk kavels	16					Uitgeefbaar		15.882
						Netto plangebied		26.778
						Hoofdplanstructuur		7.389
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	59	**Totaal m2 bedrijven**	4.191	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	1	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024*	1.910	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024*	0	**Bruto plangebied**		34.167

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Verwervingen	€ -3.046.886	€ -3.046.886	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.274.144	€ -1.560.634	€ -713.510	€ -165.384	€ -165.384	€ -137.505	€ -81.746	€ -81.746	€ -81.746
Bouw- en woonrijp	€ -2.644.765	€ -786.443	€ -1.858.322	€ -294.195	€ -294.195	€ -538.129	€ -243.934	€ -243.934	€ -243.934
Overige kosten	€ -1.108.822	€ -11.526	€ -1.097.296	€ -122.353	€ -120.112	€ -214.268	€ -214.268	€ -214.268	€ -212.027
Totale kosten	**€ -9.074.617**	**€ -5.405.489**	**€ -3.669.128**	**€ -581.932**	**€ -579.691**	**€ -889.902**	**€ -539.948**	**€ -539.948**	**€ -537.707**
Opbrengsten									
Verkopen	€ 8.211.821	€ 925.226	€ 7.286.595	€ 746.000	€ 728.589	€ 1.453.001	€ 1.453.001	€ 1.453.001	€ 1.453.001
Overige opbrengsten	€ 1.047.629	€ 1.047.629	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 9.259.449**	**€ 1.972.854**	**€ 7.286.595**	**€ 746.000**	**€ 728.589**	**€ 1.453.001**	**€ 1.453.001**	**€ 1.453.001**	**€ 1.453.001**
Saldo (- = last, + = baat)									
Kostenstijging	€ -286.774		€ -286.774	€ -11.990	€ -33.122	€ -74.091	€ -47.815	€ -55.804	€ -63.953
Opbrengstenstijging	€ 370.712		€ 370.712	€ -	€ 14.762	€ 47.765	€ 72.024	€ 102.525	€ 133.635
Rente	€ -3.418.355	€ -2.912.457	€ -505.898	€ -95.176	€ -94.323	€ -93.780	€ -87.135	€ -74.383	€ -61.102
Kasstroom per jaar		€ -6.345.091		€ 56.901	€ 36.216	€ 442.994	€ 850.128	€ 885.392	€ 923.875
Kasstroom cumulatief		€ -6.345.091		€ -6.288.190	€ -6.251.973	€ -5.808.980	€ -4.958.852	€ -4.073.460	€ -3.149.585
									Eindwaarde

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

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, oostzijde Kootwijkerbroek
Ontwikkelprogramma	: woningen, gemeente: fase 1 107 stuks + fase 2 17 stuks (excl. gronden derden)
Eigendom	: 78% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage d.m.v. AOK)
Fase (zie blz. 25)	: Deels 2 (Fase 2), projectplan gereed en deels 3 (Fase 1), bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier en hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2023	: € 1.135.636
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 1.254.929

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo positief effect op resultaat met name door opbrengstenstijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2029) (effect: hogere plan- en rentekosten)
- Hogere opbrengsten woningbouw conform nieuwe (hogere) prijscategorieën
- Hogere kosten bovenwijks conform NBI 2025
- Tussentijdse winstneming € 830.601 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst € 1.257.764)

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

Stedenbouwkundige schets en luchtfoto (begin 2024)





Gerealiseerde woningen (fase 1) mei 2024, foto Jan van Uffelen

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

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

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	1	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	1.819	Openbaar		27.885
sociaal	40					Groen, water en wadi's	53%	
middelduur	21					Verharding	47%	
duur	63					Uitgeefbaar		28.934
						Netto plangebied		56.819
						Hoofdplanstructuur		7.187
						te handhaven		1.160
Totaal aantal woningen	125	**Totaal m2 bedrijven**	0	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	1.819			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	103	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024*	1.819	**Bruto plangebied**		65.166

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -2.948.163	€ -2.948.163	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.397.784	€ -1.703.600	€ -694.183	€ -142.786	€ -145.559	€ -152.541	€ -130.139	€ -123.158
Bouw- en woonrijp	€ -3.255.681	€ -1.504.814	€ -1.750.867	€ -1.321.630	€ -	€ -100.015	€ -214.619	€ -114.603
Overige kosten	€ -3.577.205	€ -2.231.040	€ -1.346.164	€ -826.030	€ -38.396	€ -221.672	€ -221.672	€ -38.396
Totale kosten	**€ -12.178.833**	**€ -8.387.618**	**€ -3.791.215**	**€ -2.290.446**	**€ -183.955**	**€ -474.227**	**€ -566.430**	**€ -276.157**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 14.630.169	€ 10.615.609	€ 4.014.560	€ 1.463.843	€ -	€ 1.275.359	€ 1.275.359	€ -
Overige opbrengsten	€ 250.689	€ 250.689	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 14.880.859**	**€ 10.866.299**	**€ 4.014.560**	**€ 1.463.843**	**€ -**	**€ 1.275.359**	**€ 1.275.359**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -176.313		€ -176.313	€ -37.112	€ -12.549	€ -30.726	€ -52.101	€ -43.826
Opbrengstenstijging	€ 356.663		€ 356.663	€ 39.717	€ -	€ 138.718	€ 178.228	€ -
Rente	€ -1.627.447	€ -1.670.380	€ 42.933	€ 12.124	€ -54	€ -3.002	€ 10.590	€ 23.275
Kasstroom per jaar		€ 808.300		€ -811.873	€ -196.557	€ 906.121	€ 845.646	€ -296.708
Kasstroom cumulatief		€ 808.300		€ -3.574	€ -200.131	€ 705.991	€ 1.551.637	€ 1.254.929

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

De Eendracht

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, ten noorden van Terschuur
Ontwikkelprogramma	: woningbouw (circa 160 stuks, waarvan circa 40 st. door derden) en een school
Eigendom	: 89% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (door derden)
Fase (zie blz. 25)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2023	: - € 1.183.478
Eindwaarde jaarrekening 2024	: - € 182.269

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2024’ (effect: per saldo positief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2030)
- Stijging kosten grondaankopen vanwege meerwerk sloopwerkzaamheden

Getroffen verliesvoorziening	: € 1.183.478
Nieuwe verliesvoorziening	: € 182.269

Verbeelding – ligging/begrenzing plangebied en ruimtegebruikskaart



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project	De Eendracht
Projectnummer	800085
Omschrijving	Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
goedkoop/sociaal	39
middelduur	22
duur	61
Totaal aantal woningen	122
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	0
Totaal m2 bedrijven	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2024	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		50.367
Groen, water en wadi's	51%	
Verharding	49%	
Uitgeefbaar		27.804
Netto plangebied		78.171
Hoofdplanstructuur		0
te handhaven		1.067
Bruto plangebied		79.238

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Verwervingen	€ -8.000.755	€ -7.671.151	€ -329.605	€ -329.605	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.678.333	€ -679.363	€ -998.970	€ -166.495	€ -166.495	€ -166.495	€ -166.495	€ -166.495	€ -166.495
Bouw- en woonrijp	€ -5.972.808	€ -4.958	€ -5.967.850	€ -10.000	€ -776.690	€ -776.690	€ -1.468.157	€ -1.468.157	€ -1.468.157
Overige kosten	€ -107.100	€ -	€ -107.100	€ -	€ -	€ -26.775	€ -26.775	€ -26.775	€ -26.775
Totale kosten	**€ -15.758.996**	**€ -8.355.472**	**€ -7.403.524**	**€ -506.100**	**€ -943.185**	**€ -969.960**	**€ -1.661.427**	**€ -1.661.427**	**€ -1.661.427**
Opbrengsten									
Verkopen	€ 15.618.599	€ -	€ 15.618.599	€ -	€ -	€ 5.933.666	€ 4.842.466	€ 4.842.466	€ -
Overige opbrengsten	€ 24.000	€ 24.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 15.642.599**	**€ 24.000**	**€ 15.618.599**	**€ -**	**€ -**	**€ 5.933.666**	**€ 4.842.466**	**€ 4.842.466**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)									
Kostenstijging	€ -966.688		€ -966.688	€ -8.164	€ -64.341	€ -102.432	€ -225.918	€ -263.665	€ -302.167
Opbrengstenstijging	€ 1.518.609		€ 1.518.609	€ -	€ -	€ 404.101	€ 519.199	€ 595.309	€ -
Rente	€ -617.793	€ -124.304	€ -493.490	€ -126.837	€ -136.453	€ -153.613	€ -76.936	€ -25.976	€ 26.325
Kasstroom per jaar		€ -8.455.776		€ -641.101	€ -1.143.979	€ 5.111.763	€ 3.397.385	€ 3.486.708	€ -1.937.268
Kasstroom cumulatief		€ -8.455.776		€ -9.096.876	€ -10.240.856	€ -5.129.093	€ -1.731.709	€ 1.755.000	€ -182.269

Eindwaarde

4. Ontwikkeling boekwaarden

4.1 Ontwikkeling boekwaarden

Boekwaardeontwikkeling	Boekwaarde	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kosten	202.026.197	18.778.618	13.032.339	19.799.004	18.697.711	14.327.985	14.119.192	9.300.579	4.412.693	450.898
Opbrengsten	142.869.048	10.307.059	13.174.749	52.502.324	29.828.564	29.560.535	34.313.758	27.382.658	33.000	-
Mutatie jaarcijfers		**-8.471.559**	**142.410**	**32.703.320**	**11.130.854**	**15.232.550**	**20.194.565**	**18.082.079**	**-4.379.693**	**-450.898**
Boekwaardeontwikkeling	**-59.157.149**	**-67.628.708**	**-67.486.298**	**-34.782.978**	**-23.652.124**	**-8.419.574**	**11.774.991**	**29.857.070**	**25.477.377**	**25.026.479**

Het totaal van de saldi van alle grondexploitaties is van belang voor de ‘treasury’ (financiering). De boekwaardeontwikkeling (het totaalbedrag van de grondportefeuille gedurende de tijd) laat zien dat deze in 2025 eerst hoger wordt vanaf 31-12-2024 (meer kosten dan opbrengsten in 2025). In 2026 stabiliseert de totale boekwaarde zich enigszins om vervolgens tot en met 2029 sterk terug te lopen (ieder jaar meer opbrengsten dan kosten) en vanaf 2030 een positief saldo te bereiken (meer opbrengsten dan kosten). In 2032 en 2033 daalt het positieve boekwaarde saldo weer licht. Op dit moment (31-12-2024) bedraagt deze voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen en woningbouwlocaties € 59,2 miljoen negatief om in 2033 te eindigen op € 25,0 miljoen positief (laatste kolom onderaan). Deze positieve ontwikkeling van de boekwaarde ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door het per saldo ruim verbeterde totaalresultaat van de huidige grondexploitaties met ruim € 13 miljoen ten opzichte van vorig jaar. En door de drie afgesloten projecten van vorig jaar die samen een (negatieve) boekwaarde hadden van ruim € 16 miljoen. Per saldo een (positief) verschil van ruim € 29 miljoen.

De grootste impact op de boekwaardeontwikkeling hebben de projecten Bloemendal, Harselaar-Zuid Fase 1B en 2, De Eendracht en Holzenbosch II (samen goed voor een te realiseren saldo van ruim € 74 miljoen positief inclusief indexatie).

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

Tevens dient als kanttekening te worden benoemd dat een eventuele programmamutatie naar 67% betaalbare woningbouw in de huidige grondexploitaties niet volledig is verwerkt en direct (negatief) van invloed is op de boekwaardeontwikkeling van met name woningbouwlocatie Bloemendal. Dit wordt ook beschreven in paragraaf 5.3 Onvoorziene risico’s.

4. Ontwikkeling boekwaarden

5. Risicomanagement

5.1 Risico's en beheersmaatregelen

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

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

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

In zijn algemeenheid geldt dat indien de kans van optreden van een projectrisico groter of gelijk is aan 50%, deze in zijn geheel meegenomen is in de grondexploitatie (bijv. een kostenpost is verhoogd of toegevoegd of de einddatum is opgeschoven).

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

- De gemeente Barneveld kiest afhankelijk van de situatie en context de meest passende vorm van grondbeleid en bijbehorend instrumentaria om optimaal te kunnen sturen op de ruimtelijke doelen en ambities. Concreet betekent dit actief waar het moet en faciliterend waar het kan. In de praktijk betekent dit per project of locatie bekeken wordt of actief wordt ingezet op verwerving van gronden of dat er juist ontwikkelafspraken met grondeigenaren gemaakt kunnen worden. Dat laatste komt vaker voor dan voorheen het geval was met als inzet om te komen tot overeenkomsten met deze grondeigenaren. De behoedzame houding komt tot uitdrukking in de boekwaarden van de grondportefeuille. Deze neemt al sinds 2009 substantieel af. Het totaal van de opbrengsten (voornamelijk verkopen) overstijgt het totaal van de kosten (waaronder de kosten voor grondverwerving). De blootstelling van de gemeente aan de risico's die kleven aan grondbezit neemt navenant af.
- De gemeente volgt de rente ontwikkelingen op de voet teneinde voor de gehele leenportefeuille een aantrekkelijke meerjarige rente te realiseren.
- Rondom het ontwikkelen van de gemeentelijke grondposities is een projectorganisatie ingericht. Hiermee kan effectief en efficiënt gehandeld worden.
- Grondeigenaren worden in een vroeg stadium benaderd om deel te nemen aan een ontwikkeling.
- Marktpartijen worden in een vroeg stadium benaderd om deel te nemen aan een ontwikkeling.
- Specialisten van de gemeente houden zich bezig met het monitoren van de behoefte voor woningbouw en bedrijventerreinen.
- Specialisten van de gemeente onderzoeken omgevingsaspecten (geluid, geur, verkeer, archeologie, flora en fauna, bodemkwaliteit, etc.) in relatie tot de beoogde planologische regeling.

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

5. Risicomanagement

5.2 Voorzienbare risico's

De voorzienbare risico's zijn meegenomen bij het actualiseren van de grondexploitaties. Het gaat daarbij om voorzienbare tegen- en meevallers met betrekking tot kosten en opbrengsten en de fasering hiervan in de tijd. De meest recente inzichten met betrekking tot planologie en planvorming (voorbereidingsprocedure en omgevingsaspecten) spelen hierbij ook een rol. De omvang van de voorzienbare risico's worden in overleg met de projectleider en de overige betrokken interne vakdisciplines bepaald en verwerkt in de grondexploitatie. Het saldo op eindwaarde van een specifiek project kan hierdoor positief of negatief wijzigen. Een verdienlocatie kan overgaan in een verlieslocatie (of andersom). Voor zover sprake is van een verlieslocatie (en een bijbehorend voorzienbaar tekort) wordt, conform de systematiek uit het 'Besluit begroting en verantwoording' (BBV), een verliesvoorziening getroffen. Deze verliesvoorziening wordt eenmaal per jaar, met de jaarrekening, aangepast aan de geactualiseerde eindwaarde. De verliesvoorziening dient ter dekking van het tekort op het moment dat het project wordt afgesloten.

5.3 Onvoorziene risico's

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

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

De onvoorziene risico's van de (gehele) grondportefeuille zijn geïntegreerd bij het bepalen van het risicoprofiel voor het totaal van activiteiten van de gemeente. Hierbij wordt tweemaal per jaar een risico-inventarisatie uitgevoerd. Het benodigd weerstandsvermogen wordt bepaald en afgezet tegen het beschikbare weerstandsvermogen. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen om financiële tegenvallers, die niet zijn begroot, op te vangen. Deze werkwijze is inmiddels enige jaren operationeel. Jaarlijks wordt hierover gerapporteerd in de programmabegroting en jaarverslaggeving. Geschetst beleid is vastgelegd in de 'Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen 2020-2024' (collegebesluit B-4.23, d.d. 15 september 2020).

Ten behoeve van de risicoparagraaf in de jaarrekening 2024 is de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen voor het afdekken van de onvoorziene risico's die gemoeid zijn met de grondportefeuille via de IFLO methode geactualiseerd. Bij deze actualisatie wordt rekening gehouden met de balanswaarde en nog te maken kosten van alle grondexploitaties (10% wordt meegenomen voor het benodigde weerstandsvermogen). Tevens is rekening gehouden met de mogelijke opdracht vanuit het Rijk (waarschijnlijk wettelijk ondersteund) om 67% betaalbare woningbouw te realiseren in de lopende woningbouwprojecten. Deze programmamutatie naar 67% betaalbaar heeft direct financiële consequenties voor met name de grote woningbouwprojecten. Door toevoeging van een aparte risicopost wordt geanticipeerd op deze mogelijke rijksopdracht. Het vraagt nog verdere afstemming en beoordeling in hoeverre de programmamutatie op verantwoorde wijze in de plannen kan worden verwerkt. Daardoor is deze programma aanpassing niet in de lopende grondexploitaties verwerkt. De risicopost is meegenomen ter bepaling van het benodigde weerstandsvermogen.

Bijlage 1 Begrippenlijst

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

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

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

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

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

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

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

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

BWRM
Afkorting voor Bouw- en woonrijpmaken.

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

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

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

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

Bijlage 1 Begrippenlijst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nominale waarde
De waardebepaling (van kosten en/of opbrengsten) op (prijs)peildatum.

Nota Grondbeleid
Nota waarin het gemeentelijk grondbeleid is verwoord. Deze wordt (in principe) eens per 4 jaar geactualiseerd en heeft o.a. betrekking op verwervingen, uitgifteprijsvorming, samenwerking, weerstandsvermogen en kostenverhaal.

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

Ontwikkelprogramma
Ruimtelijk programma waarin functies, aantallen en/of hoeveelheden zijn gespecificeerd (aantal en type woningen, m2 en categorieën bedrijven, etc.).

Bijlage 1 Begrippenlijst

Het programma is maatgevend voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie.

Ontwikkelingsmodel
Zie voor uitleg ‘Type ontwikkeling’ (synoniem).

Overige kosten
Dit is een verzamelterm voor diverse kostenposten in de grondexploitatie. Onder deze post vallen: ‘bijdrage aan derden’, ‘planschade’, ‘storting bovenwijkse investeringen’, ‘onvoorzien’ (onzekerheidsreserve m.b.t. bouw- en woonrijpmaken. Deze post onvoorzien wordt sinds enkele jaren niet meer geraamd, maar historische kosten zijn wel gehandhaafd) en ‘winstneming’. Hiermee is niet gezegd dat deze kosten bij alle projecten van toepassing zijn, sommige staan op € 0.

Overige opbrengsten
Dit is een verzamelterm van diverse opbrengstposten in de grondexploitatie. Deze post heeft betrekking op ‘subsidies’, ‘exploitatiebijdrage’, ‘verliesneming’ (=afwaardering), ‘huren & pachten’.

Passieve grondpolitiek
Een door gemeente te voeren grondbeleid dat zich beperkt tot het faciliteren, toetsen en verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen van derden/private partijen.

Peildatum
Datum waarop kosten en/of opbrengsten zijn bepaald.

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

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

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

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

Reserve
In de MPG wordt hiermee een financiële reserve bedoelt die vrij besteedbaar is.

Risico
Kans van optreden maal (financieel) effect. Deze kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie.

Structuurvisie
Gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Tussentijdse rapportage
Verslag t.a.v. de raad dat twee keer per jaar (voorjaar/najaar) wordt opgemaakt, waarin diverse indicatoren worden getoetst en zijn te raadplegen, waaronder speerpunt-projecten en de actuele financiële gegevens van de lopende grondexploitaties.

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

De gemeente kan alle gronden in eigendom hebben en deze als bouwrijpe grond verkopen aan een marktpartij. Deze partij realiseert de bebouwing die past binnen de bestemmingslegging. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte. In deze situatie is sprake van een publieke grondexploitatie waarbij de opbrengst bestaat uit de gemeentelijke gronduitgifte.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Idealiter is deze opbrengst voldoende om het totaal van de voorzienbare kosten te dekken. De gronduitgifteprijs is niet eindeloos rekbaar, deze wordt begrensd door de markt.
Ook kan de situatie voorkomen dat marktpartijen gronden bezitten die van belang zijn om invulling te geven aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. De marktpartij kan zijn gronden aanbieden aan de gemeente, die deze verwerft. De gemeente maakt een integraal plan en maakt de gronden bouwrijp en legt de openbare ruimte aan. Als tegenprestatie verlangt de ontwikkelaar dat de gronden in bouwrijpe staat als eerste aan hem worden aangeboden. De zogenaamde bouwclaim. Deze kan dan besluiten om de bouwrijpe gronden, tegen een marktconforme prijs, af te nemen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage 1 Begrippenlijst

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