gemeente
Barneveld

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: G. Bakker
Telefoonnummer: 0342495340

Voorstelnr. 3510
Barneveld, 21 mei 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Meerjarenprognose grondexploitaties 31 december 2023**

Gevraagde beslissing:
1. In te stemmen met de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) 31 december 2023
2. Dit besluit en de MPG ter kennisname bij de jaarverslaggeving aan te bieden aan de raad

1. Inleiding
Bijgaand treft u de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) 31 december 2023 aan. De MPG wordt, conform het collegebesluit 664604 (d.d. 11-4-2016), jaarlijks geactualiseerd. Het is een samenvattend document van alle lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten, wordt verwerkt in de Jaarverslaggeving en komt ter kennisname naar de raad.

2. Beoogd effect
a) Meetbaar effect
1. Een MPG levert inzicht en overzicht. Zowel op hoofdlijnen als het gaat om onder andere de actualiteit, effecten van marktontwikkelingen, afgesloten projecten, tussentijdse winstnemingen en benodigde verliesvoorziening. Als per project waarbij de relevante aspecten (projectbeschrijving, verschillenanalyse, projectrisico's, ontwikkelprogramma, doorlooptijd en financiële stand van zaken per einde boekjaar) worden toegelicht en op eenduidige wijze hierover wordt gerapporteerd.
2. Door middel van een MPG wordt inzicht gegeven in het risicomanagement binnen de projecten.

b) Maatschappelijk effect
N.v.t.

3. Argumenten
De MPG is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond (produceren van bouwrijpe grond) .
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 hierboven bij punt 2 genoemde relevante aspecten toe te lichten en op eenduidige wijze hierover te rapporteren, per project en in samenhang.

<u>Op hoofdlijnen rapporteert de MPG over de volgende punten:</u>
- De actualiteiten die van invloed zijn op de grondexploitaties (o.a. krapte woningmarkt, aanwezigheid geitenhouderijen en netcongestie).
- De resultaten van de actualisatie van de grondexploitaties, waaronder de afgesloten projecten, tussentijdse winstnemingen en actualisatie van de verliesvoorziening.
- De aanpak en werkwijze van de actualisatie van de grondexploitaties en de gehanteerde rekenparameters.

4. Kanttekeningen

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. Er zijn algemene risico's (o.a. renteschommelingen, afname marktbehoefte, belemmerende milieucirkels, netcongestie). Ook kennen we diverse project specifieke risico's (o.a. overschrijding stikstof uitstoot bij Harselaar-Zuid Fase 1B en 2, fors hogere kosten bouwrijpmaken bij Tolnegenweg-West en een bezwaarprocedure bestemmingsplan bij de Raad van State bij project De Eendracht). Voor al deze risico's worden beheersmaatregelen getroffen om deze risico's te beperken en/of te voorkomen. Om de financiële gevolgen af te kunnen dekken als dit niet (volledig) voorkomen kan worden heeft de gemeente o.a. verliesvoorzieningen getroffen.

5. Financiën

De financiële effecten die voortvloeien uit de actualisatie van de grondexploitaties en dus opgenomen zijn in de MPG, worden verwerkt en toegelicht in de jaarstukken.

In de onderstaande tabel is een totaalsaldo van de resultaten van de grondexploitaties opgenomen. Het resultaat van de grondexploitaties in de jaarrekening 2023 bedraagt afgerond €6,0 miljoen positief.

Resultaat grondexploitaties in de Jaarrekening 2023	
A. Resultaat afgesloten projecten	-16.207.000
B. Tijdelijk afgesloten projecten	n.v.t.
C. Tussentijdse winstneming	2.878.000
D. Mutatie verliesvoorziening	19.317.000
Totaal	**5.988.000**

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Allerlei interne disciplines (o.a. projectleiding, stedenbouw, grondzaken, civiel) zijn door planeconomie betrokken bij het opstellen van de MPG.

b) Communicatie

De MPG wordt breed verspreid binnen de gemeentelijke organisatie en gaat (binnenkort) als bijlage bij de jaarverslaggeving, ter kennisname, naar de raad en is dan ook openbaar toegankelijk.

7. Uitvoering

a) Planning

De MPG wordt eenmaal per jaar opgesteld/geactualiseerd en gelijktijdig met de jaarverslaggeving (als bijlage) ter kennisname aangeboden aan de raad (zie raadsvergadering van 10 juli 2024).

b) Evaluatie/controle

Jaarlijkse evaluatie en actualisatie (bij de jaarverslaggeving).

8. Bijlagen

1. 'Meerjarenprognose grondexploitaties 31 december 2023'.

gemeente Barneveld

Meerjarenprognose grondexploitaties

31 december 2023



Foto omslag : Bloemendal, gerealiseerde woningen (fase 1) en bruggen per begin mei 2024, Foto Jan van Uffelen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Stand van zaken 5
1.3 Aanpak actualisatie 10
1.4 Leeswijzer 11
2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid 13
Toelichting projectbladen 13
Thorbeckelaan-Zuid 14
Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park) 16
Harselaar-Zuid Fase 1A 18
Thorbeckelaan Noord 20
Tolnegenweg Oost (voorheen Herontwikkeling Tolnegenweg 22
Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2 24
Tolnegenweg - West 26
3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving 28
Toelichting projectbladen 28
Schoolterrein Hessenweg 30
Holzenbosch I 31
Holzenbosch II 34
Bloemendal (voorheen Barneveld Noord) 36
Verbindingsweg 38
Oostbroek Fase 1 en 2 (voorheen Kootwijkerbroek Oost Fase 2) 40
De Eendracht 42
4. Ontwikkeling boekwaarde 45
4.1 Ontwikkeling boekwaarden 45
5. Risicomanagement 47
5.1 Risico's en beheersmaatregelen 47
5.2 Voorzienbare risico's 47
5.3 Onvoorziene risico's 48
Bijlage 1 Begrippenlijst 49

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) is een samenvattend document van alle lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten. Dat zijn de grondexploitaties waar de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden en deze ontwikkelt. Er is sprake van gronduitgifte en/of een bouwclaim. Binnen de projectgebieden kan het voorkomen dat ook derden gronden in eigendom hebben. Deze gronden worden voor eigen rekening en risico door derden 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).

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

Actualiteit
Na de bijzondere ontwikkelingen in 2022 (onder andere energiecrisis, oorlog in Oekraïne, forse prijsstijgingen, omslag woningmarkt) was er in 2023 nog steeds onzekerheid hoe één en ander zich blijft ontwikkelen en hoe zich dit vertaalt in prijsstijgingen (of prijsdalingen) in de woningmarkt en in de grond- weg- en waterbouw. Ook de rente is de afgelopen jaren in stappen verhoogd, met als gevolg dat zowel de financiering voor de realisatie van woningen

1. Inleiding

(kapitaalmarktrente) als de betaalbaarheid van koopwoningen (hypotheekrente) onder druk zijn komen te staan.

De Europese Centrale Bank verwacht echter dat de inflatie, gekeken naar de Eurozone, de komende tijd weer zal gaan dalen. De inflatie is echter nog niet op het ECB-streefpercentage van 2%.

Daartegenover staat dat de krapte op de woningmarkt onverminderd groot is. Dit, in combinatie met een aanzienlijke stijging van de lonen en een stabiliserende hypotheekrente, heeft ertoe geleid dat na een korte periode van daling, de transactieprijzen op de woningmarkt weer (voorzichtig) zijn gaan stijgen. Dit wordt versterkt door het tekort aan (betaalbare) woningen, waardoor concurrentie tussen kopers optreedt.

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 ontwikkelingen op het stikstofdossier worden nauwgezet gevolgd.

Ook de aanwezigheid van geitenhouderij(en) in de nabijheid van te ontwikkelen woningbouwlocaties zorgt voor onzekerheid in projecten. En daarbij is het probleem van netcongestie gekomen, waardoor de realisatie van toekomstige projecten flinke vertraging kan gaan oplopen. Middels de 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. De invloed hiervan op de resultaten is op dit moment nog niet in cijfers uit te drukken.

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 hiernavolgende tabel zijn de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties op eindwaarden weergegeven. In de tabel zijn ook de bij de jaarrekening 2023 af te sluiten projecten opgenomen. Strikt formeel is het niet juist om de resultaten op de verschillende eindjaren te salderen. Echter geeft dit globaal inzicht in de ontwikkeling van de grondexploitaties op hoofdlijnen. Het geprognosticeerd resultaat van alle projecten gesaldeerd bedraagt € 4,8 miljoen negatief.

Project	Progr amma	Resultaat op eindwaarde	Richting	Eindwaarde datum
Thorbeckelaan Zuid	2	-1.324.000	Negatief	31-12-2026
Harselaar - Centraal	2	-15.572.000	Negatief	31-12-2023
Harselaar-Zuid Fase 1A	2	709.000	Positief	31-12-2024
Thorbeckelaan Noord	2	-964.000	Negatief	31-12-2027
Tolnegenweg Oost	2	-683.000	Negatief	31-12-2023
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	2	7.831.000	Positief	31-12-2031
Schoolterrein Hessenweg	3	48.000	Positief	31-12-2023
Holzenbosch I	3	1.286.000	Positief	31-12-2025
Holzenbosch II	3	1.412.000	Positief	31-12-2028
Bloemendal	3	5.937.000	Positief	31-12-2032
Verbindingsweg	3	-5.468.000	Negatief	31-12-2027
Oostbroek	3	1.136.000	Positief	31-12-2028
De Eendracht	3	-1.183.000	Negatief	31-12-2029
Tolnegenweg West	2	2.072.000	Positief	31-12-2028
Totaal		**-4.763.000**		

Resultaten jaarrekening 2023 in vergelijking met jaarrekening 2022

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van deze jaarrekening (2023) vergeleken met de resultaten uit vorige jaarrekening (2022). De eindwaarden van de projecten (op verschillende eindwaardedata) zijn bij elkaar opgeteld.
Het geprognosticeerd resultaat van alle projecten gesaldeerd bedraagt circa €4,8 miljoen negatief.

Om de resultaten vergelijkbaar te maken met de vorige jaarrekening is de in 2023 genomen (tussentijdse) winst bij het resultaat op eindwaarde opgeteld. Ten opzichte van het geprognosticeerd resultaat van alle projecten bij de vorige jaarrekening (2022) is het geprognosticeerd resultaat toegenomen met €16,2 miljoen (inclusief de winstneming in 2023).

1. Inleiding

Projecten		Resultaat op eindwaarde jaarrekening 31-12-2022	Resultaat op eindwaarde jaarrekening 31-12-2023	Verschil (nieuw minus oud)	Winstneming of correctie winstneming 2023	Verschil gecorrigeerd met winstneming 2023
Thorbeckelaan Zuid	2	-1.120.000	-1.324.000	-204.000	-	-204.000
Harselaar - Centraal	2	-15.546.000	-15.572.000	-26.000	-	-26.000
Harselaar-Zuid Fase 1A	2	2.181.000	709.000	-1.472.000	1.249.000	-223.000
Thorbeckelaan Noord	2	-811.000	-964.000	-153.000	-	-153.000
Tolnegenweg Oost	2	-704.000	-683.000	21.000	-	21.000
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	2	5.791.000	7.831.000	2.040.000	-	2.040.000
Schoolterrein Hessenweg	3	79.000	48.000	-31.000	-	-31.000
Holzenbosch I	3	1.822.000	1.286.000	-536.000	381.000	-155.000
Holzenbosch II	3	179.000	1.412.000	1.233.000	-	1.233.000
Bloemendal	3	-5.509.000	5.937.000	11.446.000	822.000	12.268.000
Verbindingsweg	3	-4.566.000	-5.468.000	-902.000	-	-902.000
Oostbroek	3	137.000	1.136.000	999.000	426.000	1.425.000
De Eendracht	3	-	-1.183.000	-1.183.000	-	-1.183.000
Tolnegenweg West	2	-	2.072.000	2.072.000	-	2.072.000
Totaal		**-18.067.000**	**-4.763.000**	**13.304.000**	**2.878.000**	**16.182.000**

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 2023 (onder “5.3 Financiële aspecten”).

Per saldo neemt het totaal resultaat op eindwaarde (op verschillende eindwaarde data) af van €18,1 miljoen negatief naar €4,8 miljoen negatief. Per saldo een positief verschil van €13,3 miljoen. Daar komt bij dat er voor €2,9 miljoen tussentijdse winsten worden genomen, wat een ‘negatief’ effect heeft voor de grondexploitaties (winstneming is een last voor de grondexploitatie). Dit is al verwerkt in de €13,3 miljoen. Vandaar dat het totale positieve verschil (gecorrigeerd met winstneming) €16,2 miljoen bedraagt.

Boekwaarde ontwikkeling

In 2023 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 31-12-2022 opgenomen en de boekwaardemutatie die plaats heeft gevonden in 2023. Ook is per project de huidige stand van de boekwaarde op 31-12-2023 opgenomen.

Project	Progr amma	Boekwaarde stand per 31-12-2022	Boekwaarde jaarschijf 2023	Boekwaarde stand per 31-12-2023
Thorbeckelaan Zuid	2	-7.100.000	2.839.000	-4.261.000
Harselaar - Centraal	2	-14.727.000	-845.000	-15.572.000
Harselaar-Zuid Fase 1A	2	980.000	-1.897.000	-917.000
Thorbeckelaan Noord	2	-1.326.000	-32.000	-1.358.000
Tolnegenweg Oost	2	-521.000	-162.000	-683.000
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	2	-6.226.000	-366.000	-6.592.000
Schoolterrein Hessenweg	3	-447.000	495.000	48.000
Holzenbosch I	3	-591.000	-387.000	-978.000
Holzenbosch II	3	-2.525.000	-83.000	-2.608.000
Bloemendal	3	-25.668.000	129.000	-25.539.000
Verbindingsweg	3	-5.805.000	-230.000	-6.035.000
Oostbroek	3	-5.592.000	4.331.000	-1.261.000
De Eendracht	3	-	-7.626.000	-7.626.000
Tolnegenweg West	2	-	-1.555.000	-1.555.000
Totaal		**-69.548.000**	**-5.389.000**	**-74.937.000**

Te zien is dat het totaal geïnvesteerd vermogen toeneemt met bijna €5,4 miljoen naar een totaal geïnvesteerd vermogen van afgerond €74,9 miljoen. Dit komt met name doordat er twee nieuwe projecten zijn bijgekomen in 2023 (De Eendracht en Tolnegenweg-West) met een boekwaarde (per saldo meer lasten dan baten) van €9,2 miljoen. Daarnaast is er sprake van een stijging van de boekwaarde bij Harselaar-Zuid Fase 1A (€1,9 miljoen). Bij met name de projecten Thorbeckelaan-Zuid en Oostbroek zijn er per saldo meer baten gerealiseerd dan lasten (nl. €7,2 miljoen) wat juist een verlagend effect heeft op de totale boekwaarde.

Af te sluiten grondexploitaties

In 2023 zijn drie projecten (vrijwel) afgerond: de werken en werkzaamheden hebben plaatsgevonden of zijn opgenomen als een nog te betalen verplichting en alle gronden zijn verkocht. In de onderstaande tabel zijn de betreffende projecten opgenomen.

Project	Progra mma	Resultaat op eindwaarde	Richting	Actie
Harselaar - Centraal	2	-15.572.000	Negatief	Inzetten verliesvoorziening
Tolnegenweg Oost	2	-683.000	Negatief	Inzetten verliesvoorziening
Schoolterrein Hessenweg	3	48.000	Positief	Vrijvallen resultaat
Totaal		**-16.207.000**		

Het resultaat is, afgerond, €16.207.000 negatief. De raad wordt met de jaarverslaggeving gevraagd deze drie projecten af te sluiten. In de toelichtende

1. Inleiding

MPG 31 december 2023 wordt nog eenmaal beknopt verslag gedaan over deze projecten. Voor de projecten Harselaar-Centraal en Tolnegenweg Oost was bij de jaarrekening 2022 een verliesvoorziening getroffen van €16.250.578. Het gezamenlijke negatieve resultaat op eindwaarde van deze twee projecten is €16.254.947. Na het inzetten van de bestaande verliesvoorziening voor deze twee projecten resteert per saldo €4.369 dat meegenomen wordt bij de mutatie van de verliesvoorziening. Het (resterende) positieve eindresultaat van Schoolterrein Hessenweg van €48.319 valt ten gunste van het jaarrekening-resultaat (in eerdere jaren is er al €658.647 tussentijdse winst genomen).

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 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. Gezien de winst vrijvalt aan het jaarrekeningresultaat kan dit betekenen dat er in plaats van een winstneming ook sprake kan zijn van het terugdraaien van een winstneming ten laste van het jaarrekeningresultaat.

Dit jaar bedraagt het saldo van de tussentijdse winstneming op projecten €2,9 miljoen. In de onderstaande tabel is de winstneming per project opgenomen. De winstneming wordt als een boekwaarde kosten in de grondexploitaties verwerkt waardoor het resultaat op eindwaarde afneemt met het bedrag aan winstneming en de geprognosticeerde rente over de winstneming tot en met het eindjaar. Bij terugdraaien van de winstneming daalt de boekwaarde en het totale kostenniveau.

Tot en met 1 januari 2023 is op de openstaande grondexploitaties totaal €19,4 miljoen aan winst genomen. Met de tussentijdse winstneming van 2023 (€2,9 miljoen) bedraagt de totaal genomen winst per 1 januari 2024 €22,3 miljoen.

Project	Programma	Winstneming stand per 31-12-2022	2023	Richting	Winstneming stand per 31-12-2023
Harselaar-Zuid Fase 1A	2	12.116.000	1.249.000	Winstneming	13.365.000
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	2	10.000	-	-	10.000
Schoolterrein Hessenweg	3	659.000	-	Afsluiten grex *	659.000
Holzenbosch I	3	6.635.000	381.000	Winstneming	7.016.000
Holzenbosch II	3	-	-	-	-
Bloemendal	3	-	822.000	Winstneming	822.000
Oostbroek	3	1.000	426.000	Winstneming	427.000
Totaal		**19.421.000**	**2.878.000**		**22.299.000**

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

Actualisatie verliesvoorziening

Bij de jaarrekening 2022 is een verliesvoorziening vastgesteld van afgerond €28,3 miljoen. De verliesvoorziening dient ter afdekking van de grondexploitaties met een negatief resultaat. De verliesvoorziening is opgenomen op eindwaarde. In de onderstaande tabel zijn de verlieslatende grondexploitaties opgenomen.

1. Inleiding

Verlieslatende projecten	Progr amma	Resultaat op eindwaarde	Eindwaarde datum
Thorbeckelaan Zuid	2	-1.324.000	31-12-2026
Harselaar - Centraal	2	-15.572.000	31-12-2023
Thorbeckelaan Noord	2	-964.000	31-12-2027
Tolnegenweg Oost	2	-683.000	31-12-2023
Bloemendal	3	-	31-12-2032
Verbindingsweg	3	-5.468.000	31-12-2027
De Eendracht	3	-1.183.000	31-12-2029
Totaal		**-25.194.000**	

De grondexploitaties zijn geactualiseerd waardoor de resultaten gewijzigd zijn. De resultaten op eindwaarde zijn verderop opgenomen onder “Toekomstresultaat”. Op basis van de bijgestelde resultaten dient de verliesvoorziening bijgesteld te worden, waardoor deze verlaagd kan worden met in totaal €3,1 miljoen. Dit is voor de afsluiting van de grondexploitaties Harselaar-Centraal en Tolnegenweg Oost, maar inclusief de wijzigingen die ontstaan door het geactualiseerd resultaat van beide grondexploitaties.

Aan de gemeenteraad wordt, zoals eerder benoemd, gevraagd om bij de jaarrekening de grondexploitaties Harselaar-Centraal en Tolnegenweg Oost af te sluiten, waarbij de, voor die twee projecten, gevormde verliesvoorziening zal worden ingezet om het resterend negatief resultaat af te dekken. Hiermee wordt de verliesvoorziening verlaagd met €16,3 miljoen. Dit resulteert per saldo in een verlaging van de totale verliesvoorziening met €19,3 miljoen in 2023.

In volgende tabel zijn de benodigde verliesvoorzieningen bij de jaarrekening 2023 per project opgenomen.

Ontwikkeling verliesvoorziening				
Verliesvoorziening jaarrekening 31-12-2022				**28.256.000**
Mutatie verliesvoorziening o.b.v. resultaat grondexploitaties 1-1-2024 op eindwaarde project				
		31-12-2022	*31-12-2023*	*mutatie*
Thorbeckelaan Zuid	2	1.120.000	1.324.000	204.000
Harselaar - Centraal	2	15.546.000	15.546.000	-
Thorbeckelaan Noord	2	811.000	964.000	153.000
Tolnegenweg Oost	2	704.000	704.000	-
Bloemendal	3	5.509.000	-	-5.509.000
Verbindingsweg	3	4.566.000	5.468.000	902.000
De Eendracht	3	-	1.183.000	1.183.000
Totale mutatie verliesvoorziening o.b.v. resultaat grondexploitaties 1-1-2024				-3.067.000
Subtotaal verliesvoorziening o.b.v. mutatie resultaat grondexploitaties 1-1-2024				**25.189.000**
Harselaar -Centraal	2			-15.546.000
Tolnegenweg Oost	2			-704.000
Verliesvoorziening jaarrekening 31-12-2023				**8.939.000**

De benodigde verliesvoorziening per 31-12-2023 bedraagt €8,9 miljoen. De afname van de verliesvoorziening wordt vooral veroorzaakt door de vrijval van de verliesvoorziening in verband met het afsluiten van de twee verlieslatende grondexploitaties Harselaar-Centraal en Tolnegenweg Oost per 31-12-2023.
Daarnaast was het geprognosticeerde resultaat van het project Bloemendal bij de jaarrekening 2022 nog negatief. Bij de actualisatie 2023 is het resultaat op eindwaarde van Bloemendal aanzienlijk verbeterd (€5,9 miljoen positief), waardoor de eerder gevormde verliesvoorziening voor dit project vervalt.

Resultaat grondexploitaties

In de onderstaande tabel is een totaalsaldo van de resultaten van de grondexploitaties opgenomen op basis van de hierboven gepresenteerde deelresultaten. Het resultaat van de grondexploitaties in de jaarrekening 2023 bedraagt afgerond €6,0 miljoen positief.

Resultaat grondexploitaties in de Jaarrekening 2023	
A. Resultaat afgesloten projecten	-16.207.000
B. Tijdelijk afgesloten projecten	n.v.t.
C. Tussentijdse winstneming	2.878.000
D. Mutatie verliesvoorziening	19.317.000
Totaal	**5.988.000**

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) 2024 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Plankosten
Middels ‘Capaciteitsmanagement Informatie Systeem’ (CIS, voorheen Projecten In Beeld (PIB)) worden besteedde uren geregistreerd en benodigde uren periodiek geactualiseerd. Inmiddels is deze werkwijze geïmplementeerd. Dit heeft ertoe geleid dat de omvang van de plankosten beter is te ramen en de inzet van medewerkers beter is te 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 2024’ 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 31-12-2023’ zoals vastgesteld door het College van B&W op 27 februari 2024. De belangrijkste wijzigingen zijn een verlaging van de langjarige indexering van kosten en het doorvoeren van een opbrengstenstijging voor de korte termijn (in plaats van geen opbrengstenstijging).

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.

Zoals in de inleiding benoemd is de onzekerheid op de woningmarkt en van de economie nog steeds groot. In de risicoparagraaf is derhalve rekening gehouden met een risico op onder andere de indexatie van de grondopbrengsten.

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

Parameter	2024	2025 2026	2027 e.v.
Rente (boekwaarde en prognose)	1,63%	1,63%	1,63%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	2,00%
Opbrengsten-stijging:			
Commerciële woningbouw	0,50%	1,00%	2,00%
Sociale woningbouw	0,00%	0,00%	0,00%
Bedrijventerreinen, kantoorlocaties en detailhandel	0,00%	0,50%	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 2024). Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van het dan geldende rentepercentage (rekenrente), wordt de *contante waarde* genoemd.

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

1.4 Leeswijzer

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

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

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

In **hoofdstuk 4** is een overzicht opgenomen waarbij de 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.

Toelichting projectbladen

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

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

Verschillenanalyse
Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2022 versus die van 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.

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

Kasstromen
De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken en werkzaamheden 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 doeleinden (evenemententerrein en bijbehorende functies)
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 2022 : -€1.119.535
Eindwaarde jaarrekening 2023 : -€1.324.467

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2026) (effect: hogere plan-/rentekosten) i.v.m. vertraging grondverkopen zuidelijk deel
- Toevoeging kosten bodemsanering

Getroffen verliesvoorziening : €1.119.535
Nieuwe verliesvoorziening : €1.324.467

Verbeelding – uitvoering project (luchtfoto april 2023)



Verbeelding – bestemmingsplan



Verbeelding Barneveldse Krant febr’23 – 2e evenementenhal (sinds begin 2024 in aanbouw)



Projectrisico

Mogelijk lager uitgiftepercentage resterende gronden (en dus lagere grondopbrengsten)

Maatregel

Dit heeft de volledige aandacht van de projectorganisatie en er wordt gezocht naar en gewerkt aan optimalisatie van het uitgiftepercentage

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Thorbeckelaan-Zuid
Projectnummer	800003
Omschrijving	Evenemententerrein - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
Bestaand	2
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	2
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	2

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	59.206
Totaal m2 bedrijven	59.206
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	59.206

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	21.840
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	21.840
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		20.523
Groen, water en wadi's	48%	
Verharding	52%	
Uitgeefbaar		84.120
Netto plangebied		104.643
Hoofdplanstructuur		34.550
te handhaven		4.128
Bruto plangebied		143.321

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2024	2025	2026
Verwervingen	€ -7.320.607	€ -7.320.607	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.383.616	€ -2.076.348	€ -307.268	€ -107.908	€ -107.908	€ -91.453
Bouw- en woonrijp	€ -3.150.984	€ -2.592.342	€ -558.642	€ -187.724	€ -185.459	€ -185.459
Overige kosten	€ -182.925	€ -153.724	€ -29.201	€ -9.734	€ -9.734	€ -9.734
Totale kosten	**€ -13.038.132**	**€ -12.143.021**	**€ -895.110**	**€ -305.365**	**€ -303.100**	**€ -286.645**
Opbrengsten						
Verkopen	€ 12.458.835	€ 8.418.435	€ 4.040.400	€ 1.346.800	€ 1.346.800	€ 1.346.800
Overige opbrengsten	€ 2.702.732	€ 2.702.732	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 15.161.567**	**€ 11.121.167**	**€ 4.040.400**	**€ 1.346.800**	**€ 1.346.800**	**€ 1.346.800**
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -47.846		€ -47.846	€ -6.047	€ -16.817	€ -24.981
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -3.400.056	€ -3.239.050	€ -161.006	€ -69.453	€ -53.708	€ -37.845
Kasstroom per jaar		€ -4.260.905		€ 965.934	€ 973.175	€ 997.329
Kasstroom cumulatief		€ -4.260.905		€ -3.294.970	€ -2.321.796	€ -1.324.467

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: bedrijventerrein, gedateerd, ten noorden station Barneveld-Noord
Ontwikkelprogramma	: oorspronkelijk kantorenlocatie, echter vanwege crisis nieuw plan met andere bedrijfsbestemming
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 13)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2017 en 2016

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2022 : -€15.546.404
Eindwaarde jaarrekening 2023 : -€15.572.231
(incl. €4,85 miljoen afwaarderen van grondpositie)

Mutaties

- Project afgesloten per 31-12-2023
- Nakomend budget voor woonrijpmaken opgenomen (€201.000)
- Eindresultaat -€15.572.231 (dit kan voor €15.546.404 vrijvallen vanuit de getroffen verliesvoorziening. Restant (€25.827) komt ten laste van het jaarrekeningresultaat.

Getroffen verliesvoorziening : €15.546.404
Nieuwe verliesvoorziening : €0 (i.v.m. afsluiten project)

Verbeelding – uitvoering project (luchtfoto april 2023)



Verbeelding – bedrijfspand Rengineers (cyclorama augustus 2023)



Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

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

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	42.638	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		22.454
sociaal	0					Groen, water en wadi's	28%	
middelduur	0					Verharding	72%	
duur	0					Uitgeefbaar		42.638
						Netto plangebied		65.092
						Hoofdplanstructuur		5.709
						te handhaven		121
Totaal aantal woningen	0	**Totaal m2 bedrijven**	42.638	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023*	42.638	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023*	0	**Bruto plangebied**		70.922

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023
Verwervingen	€ -19.303.055	€ -19.303.055	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.318.096	€ -3.318.096	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -3.891.676	€ -3.891.676	€ -	€ -
Overige kosten	€ -74.608	€ -74.608	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -26.587.435**	**€ -26.587.435**	**€ -**	**€ -**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 11.653.136	€ 11.653.136	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 10.316.628	€ 10.316.628	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 21.969.764**	**€ 21.969.764**	**€ -**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -		€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -10.954.560	€ -10.954.560	€ -	€ -
Kasstroom per jaar		€ -15.572.231		€ -
Kasstroom cumulatief		€ -15.572.231		€ -15.572.231
				Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar-Zuid Fase 1A

Projectbeschrijving

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

Verschillenanalyse

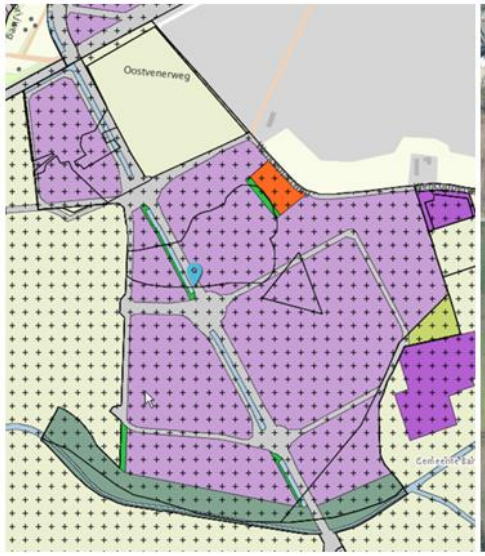
Eindwaarde jaarrekening 2022 : €2.180.930
Eindwaarde jaarrekening 2023 : € 708.758

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2024) door vertraging exploitatiebijdrage (effect: hogere plan-/rentekosten)
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2024
- Extra renteopbrengst (€141.516) n.a.v. uitgestelde grondverkoop
- Tussentijdse winstneming €1.249.195 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst €13.364.729)

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

Verbeelding – bestemmingsplan



Verbeelding – uitvoering project (luchtfoto 2024)



Projectrisico	Maatregel
Niets specifieks	

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 31-12-2023	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	265.263
Totaal m2 bedrijven	265.263
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	265.263

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	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	2024
Verwervingen	€ -4.874.917	€ -4.874.917	€ -	€ -
Plankosten	€ -8.353.668	€ -8.187.982	€ -165.686	€ -165.686
Bouw- en woonrijp	€ -6.054.405	€ -5.663.846	€ -390.560	€ -390.560
Overige kosten	€ -26.948.720	€ -26.882.510	€ -66.210	€ -66.210
Totale kosten	**€ -46.231.711**	**€ -45.609.255**	**€ -622.455**	**€ -622.455**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 42.414.566	€ 42.414.566	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 17.081.798	€ 14.807.365	€ 2.274.433	€ 2.274.433
Totale opbrengsten	**€ 59.496.364**	**€ 57.221.931**	**€ 2.274.433**	**€ 2.274.433**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -11.085		€ -11.085	€ -11.085
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -12.544.811	€ -12.529.861	€ -14.950	€ -14.950
Kasstroom per jaar		€ -917.185		€ 1.625.943
Kasstroom cumulatief		€ -917.185		€ 708.758

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan Noord

Projectbeschrijving

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

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening	2022	: - €810.729
Eindwaarde jaarrekening	2023	: - €963.810

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2024

Getroffen verliesvoorziening	: €810.729
Nieuwe verliesvoorziening	: €963.810

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (schets)



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Thorbeckelaan Noord
Projectnummer	800044
Omschrijving	Barneveld - Bedrijventerrein

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	8.079
Totaal m2 bedrijven	8.079
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	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	2024	2025	2026	2027
Verwervingen	€ -526.630	€ -526.630	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.071.921	€ -329.996	€ -741.925	€ -185.481	€ -185.481	€ -185.481	€ -185.481
Bouw- en woonrijp	€ -151.920	€ -	€ -151.920	€ -75.960	€ -75.960	€ -	€ -
Overige kosten	€ -833.798	€ -	€ -833.798	€ -	€ -19.489	€ -814.309	€ -
Totale kosten	**€ -2.584.268**	**€ -856.626**	**€ -1.727.643**	**€ -261.441**	**€ -280.930**	**€ -999.790**	**€ -185.481**
Opbrengsten							
Verkopen	€ 2.243.942	€ -	€ 2.243.942	€ -	€ -	€ 2.243.942	€ -
Overige opbrengsten	€ 212.149	€ 199.395	€ 12.754	€ 6.377	€ 6.377	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 2.456.091**	**€ 199.395**	**€ 2.256.696**	**€ 6.377**	**€ 6.377**	**€ 2.243.942**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€ -58.133		€ -58.133	€ -5.178	€ -15.587	€ -16.165	€ -21.203
Opbrengstenstijging	€ 16.851		€ 16.851	€ -	€ -	€ 16.851	€ -
Rente	€ -794.351	€ -701.399	€ -92.951	€ -22.146	€ -26.749	€ -31.914	€ -12.143
Kasstroom per jaar		€ -1.358.630		€ -282.387	€ -316.889	€ 1.212.925	€ -218.828
Kasstroom cumulatief		€ -1.358.630		€ -1.641.017	€ -1.957.907	€ -744.982	€ -963.810

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Tolnegenweg Oost (voorheen Herontwikkeling Tolnegenweg

Projectbeschrijving

Huidig gebruik : agrarisch
Ontwikkelprogramma : bedrijventerrein - gemengd
Grond : 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling : gronduitgifte
Fase (zie blz. 13) : 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling : klik hier, hier (zie B-3.15) en hier.

Verschillenanalyse

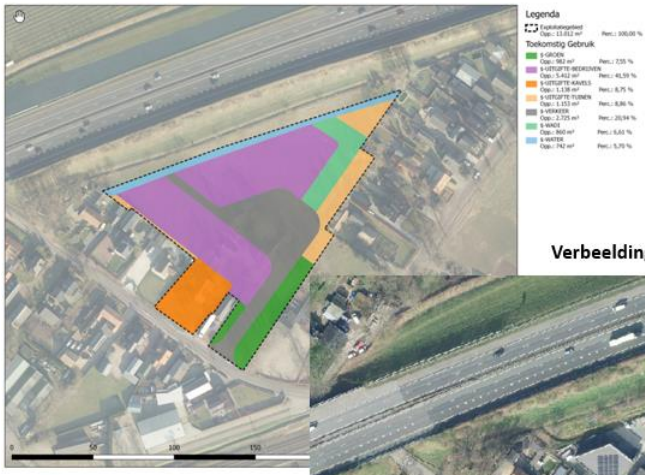
Eindwaarde jaarrekening 2022 : -€704.175
Eindwaarde jaarrekening 2023 : -€682.716

Mutaties:

- Project afgesloten per 31-12-2023
- Subsidie Provincie verlichting spoorwegovergang (€100.000)
- Extra kosten bouw- en woonrijpmaken (per saldo €75.000)
- Eindresultaat -€682.716 (dit kan vrijvallen vanuit de getroffen verliesvoorziening van €704.175; restant van €21.459 kan vrijvallen ten gunste van het jaarrekeningresultaat)

Getroffen verliesvoorziening : €704.175
Nieuwe verliesvoorziening : €0 (i.v.m. afsluiten project)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (schets)



Verbeelding – eindresultaat project (luchtfoto 2024)



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Herontwikkeling Tolnegenweg
Projectnummer	800047
Omschrijving	Bedrijventerrein - Stroe

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
tuingrond (opgeleverd)	1.189 m2	bedrijven	6.221	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		4.640
sociaal	0					Groen, water en wadi's	41%	
middelduur	0					Verharding	59%	
duur	1					Uitgeefbaar		8.498
						Netto plangebied		13.138
						Hoofdplanstructuur		0
						te handhaven		0
Totaal aantal woningen	1	**Totaal m2 bedrijven**	6.221	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	1	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023*	6.221	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023*	0	**Bruto plangebied**		13.138

Kasstroom

Kosten		Totaal		Boekwaarde		Te realiseren		2023
Verwervingen	€	-985.417	€	-985.417	€	-	€	-
Plankosten	€	-600.895	€	-600.895	€	-	€	-
Bouw- en woonrijp	€	-435.275	€	-435.275	€	-	€	-
Overige kosten	€	-21.810	€	-21.810	€	-	€	-
Totale kosten	**€**	**-2.043.397**	**€**	**-2.043.397**	**€**	**-**	**€**	**-**
Opbrengsten								
Verkopen	€	1.927.830	€	1.927.830	€	-	€	-
Overige opbrengsten	€	203.560	€	203.560	€	-	€	-
Totale opbrengsten	**€**	**2.131.390**	**€**	**2.131.390**	**€**	**-**	**€**	**-**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€	-			€	-	€	-
Opbrengstenstijging	€	-			€	-	€	-
Rente	€	-770.709	€	-770.709	€	-	€	-
Kasstroom per jaar			€	-682.716			€	-
Kasstroom cumulatief			€	-682.716			€	-682.716

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	: bedrijventerrein
Grond	: ca. 20% eigendom gemeente .
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 13)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

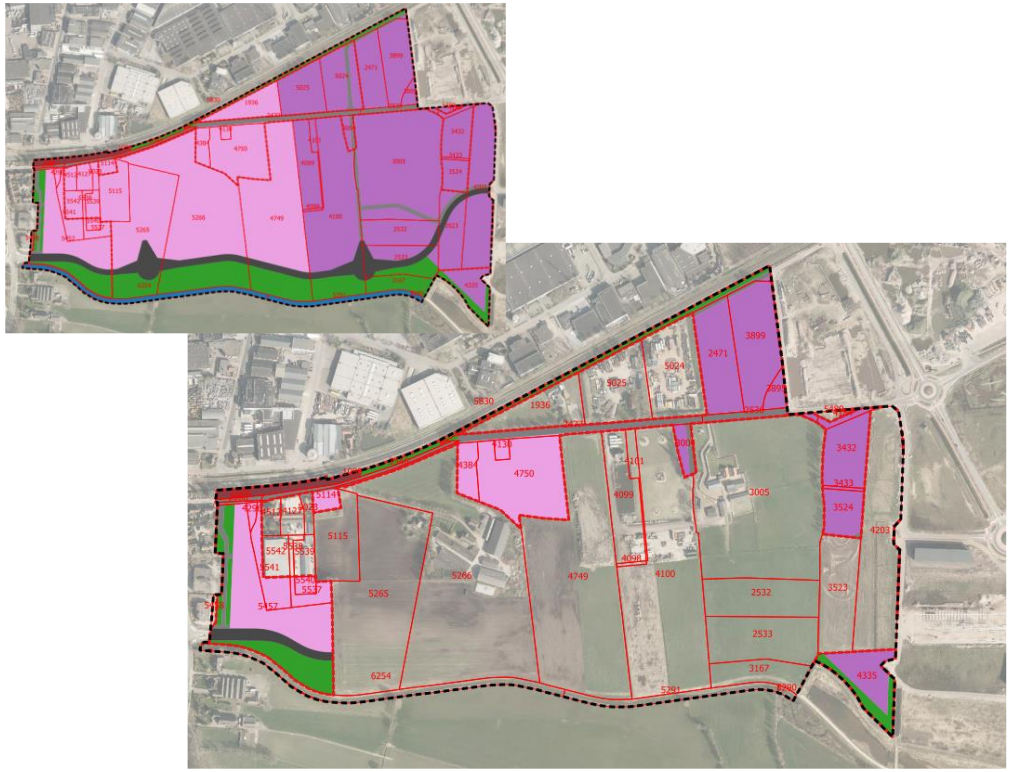
Eindwaarde jaarrekening 2022 : €5.790.672
Eindwaarde jaarrekening 2023 : €7.831.314

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2024 (€7,1 miljoen)
- Hogere verkoopopbrengst gronden (€8,6 miljoen) i.v.m. stijging m2-prijs
- Winstneming - tussentijds €0 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst €9.733)

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

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Mogelijke overschrijding stikstof-uitstoot

Groene Ontwikkelingszone (te weinig GO-punten)

Maatregel

Afstemming en oplossing met bevoegd gezag (ODDV & Provincie) en betrokkenen
Aanvullend: onderzoek naar kopen stikstofrechten
Afstemming en oplossing met Provincie om af te wijken van beleid

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
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	88.067
Totaal m2 bedrijven	88.067
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

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

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Verwervingen	€ -3.137.403	€ -3.165.446	€ 28.043	€ 14.021	€ 14.021	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -5.629.246	€ -1.504.353	€ -4.124.893	€ -537.814	€ -537.814	€ -576.842	€ -576.842	€ -576.842	€ -576.842	€ -370.949	€ -370.949
Bouw- en woonrijp	€ -2.960.713	€ -29.500	€ -2.931.213	€ -330.109	€ -330.109	€ -613.554	€ -505.998	€ -464.155	€ -312.623	€ -187.332	€ -187.332
Overige kosten	€ -9.418.969	€ -15.969	€ -9.403.000	€ 0	€ -1.392.886	€ -1.392.886	€ -2.342.221	€ -2.342.221	€ -960.707	€ -960.707	€ -11.372
Totale kosten	**€ -21.146.332**	**€ -4.715.268**	**€ -16.431.064**	**€ -853.901**	**€ -2.246.788**	**€ -2.583.283**	**€ -3.425.061**	**€ -3.383.218**	**€ -1.850.171**	**€ -1.518.988**	**€ -569.653**
Opbrengsten											
Verkopen	€ 30.825.250	€ 1.800	€ 30.823.450	€ -	€ 3.950.188	€ 3.950.188	€ 7.705.863	€ 7.705.863	€ 3.755.675	€ 3.755.675	€ -
Overige opbrengsten	€ 156.579	€ 156.579	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 30.981.829**	**€ 158.379**	**€ 30.823.450**	**€ -**	**€ 3.950.188**	**€ 3.950.188**	**€ 7.705.863**	**€ 7.705.863**	**€ 3.755.675**	**€ 3.755.675**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)											
Kostenstijging	€ -888.238		€ -888.238	€ -30.784	€ -88.732	€ -107.643	€ -132.548	€ -152.674	€ -148.616	€ -109.795	€ -117.445
Opbrengstenstijging	€ 1.046.192		€ 1.046.192	€ -	€ 9.863	€ 29.663	€ 154.697	€ 311.908	€ 230.171	€ 309.888	€ -
Rente	€ -2.162.138	€ -2.035.142	€ -126.996	€ -107.450	€ -123.622	€ -99.157	€ -79.764	€ -10.926	€ 61.951	€ 95.349	€ 136.623
Kasstroom per jaar		€ -6.592.031		€ -992.136	€ 1.500.909	€ 1.189.768	€ 4.223.186	€ 4.470.953	€ 2.049.010	€ 2.532.129	€ -550.476
Kasstroom cumulatief		€ -6.592.031		€ -7.584.166	€ -6.083.257	€ -4.893.489	€ -670.303	€ 3.800.650	€ 5.849.660	€ 8.381.789	€ 7.831.314

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	: bedrijventerrein
Grond	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 13)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

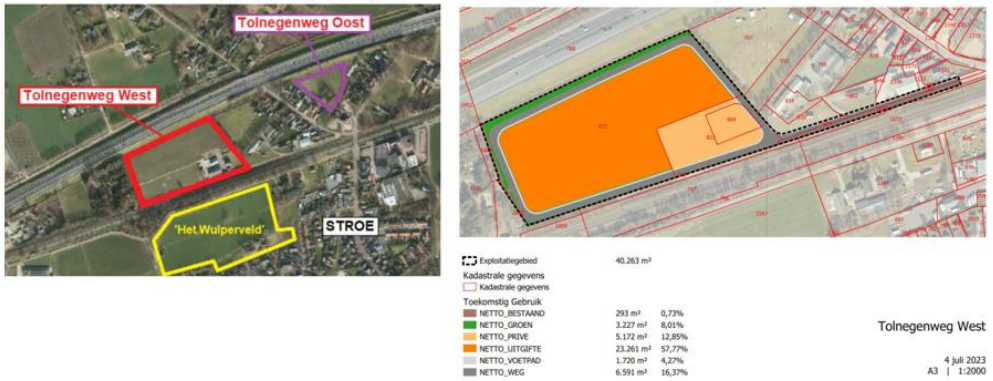
Eindwaarde jaarrekening	2022	: €0 (nieuw in 2023)
Eindwaarde jaarrekening	2023	: €2.071.842

Mutaties:

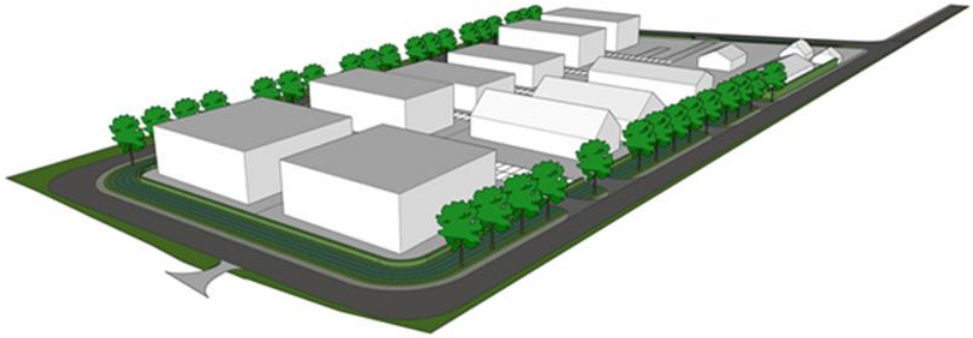
- Nieuwe grondexploitatie m.i.v. december 2023

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



Projectrisico	Maatregel
Hogere kosten bouwrijpmaken bij toepassing betonnen dekken als inritten	Projectorganisatie stuurt op uitvoering inritten conform grondexploitatie (m.b.v. duikers)

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project	Tolnegenweg-West
Projectnummer	800086
Omschrijving	Bedrijventerrein - Stroe

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik		indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	23.261	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar		11.538
sociaal	0					Groen, water en wadi's	28%	
middelduur	0					Verharding	72%	
duur	0					Uitgeefbaar		23.261
						Netto plangebied		34.799
						Hoofdplanstructuur		0
						te handhaven		5.465
Totaal aantal woningen	0	**Totaal m2 bedrijven**	23.261	**Totaal m2 maatschappelijke voorz.**	0			
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023*	0	*Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023*	0	**Bruto plangebied**		40.264

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028
Verwervingen	€ -1.759.103	€ -1.408.723	€ -350.380	€ -350.380	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -730.155	€ -152.348	€ -577.806	€ -206.971	€ -123.554	€ -98.878	€ -74.202	€ -74.202
Bouw- en woonrijp	€ -2.742.259	€ -	€ -2.742.259	€ -36.225	€ -690.085	€ -1.353.017	€ -662.932	€ -
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -5.231.516**	**€ -1.561.071**	**€ -3.670.445**	**€ -593.576**	**€ -813.638**	**€ -1.451.895**	**€ -737.134**	**€ -74.202**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 7.561.625	€ -	€ 7.561.625	€ -	€ 1.800	€ 3.779.913	€ 3.779.913	€ -
Overige opbrengsten	€ 6.480	€ 6.480	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 7.568.105**	**€ 6.480**	**€ 7.561.625**	**€ -**	**€ 1.800**	**€ 3.779.913**	**€ 3.779.913**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -277.833		€ -277.833	€ -11.755	€ -45.144	€ -126.532	€ -84.265	€ -10.136
Opbrengstenstijging	€ 104.272		€ 104.272	€ -	€ 4	€ 28.385	€ 75.883	€ -
Rente	€ -91.187	€ -	€ -91.187	€ -25.340	€ -35.620	€ -50.169	€ -14.640	€ 34.582
Kasstroom per jaar		€ -1.554.591		€ -630.671	€ -892.598	€ 2.179.702	€ 3.019.756	€ -49.756
Kasstroom cumulatief		€ -1.554.591		€ -2.185.262	€ -3.077.860	€ -898.158	€ 2.121.598	€ 2.071.842

Eindwaarde

3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Toelichting projectbladen

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

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

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

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

Kasstromen
De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met

de werken en werkzaamheden resp. de verkopen. Onder de post ‘overige kosten’ vallen: ‘bijdrage aan derden’, ‘planschade’, ‘storting bovenwijkse investeringen’ en ‘winstneming’. De post ‘overige opbrengsten’ heeft betrekking op ‘subsidies’, ‘exploitatiebijdrage’, ‘verliesneming’ (=afwaardering), ’huur- & pachtinkomsten’.

Schoolterrein Hessenweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidoost rand Barneveld
Ontwikkelprogramma	: scholencomplex De Meerwaarde
Eigendom	: 100% eigendom Gemeente Barneveld
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 29)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	:

Verschillenanalyse

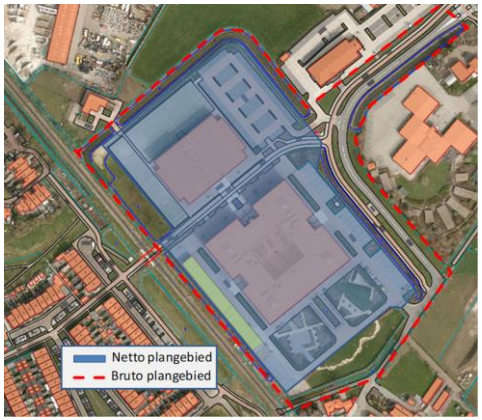
Eindwaarde jaarrekening	2022	: € 79.350
Eindwaarde jaarrekening	2023	: € 48.319

Mutaties:

- Project afgesloten per 31-12-2023
- Winstneming €48.319 (kan ten gunste vallen van het jaarrekeningresultaat; totale winst €706.965)

Getroffen verliesvoorziening	: €0
Nieuwe verliesvoorziening	: €0 (i.v.m. afsluiten project)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Verbeelding – eindresultaat project (luchtfoto april 2023)



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

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

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	0
middelduur	0
duur	0
Totaal aantal woningen	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	0
Totaal m2 bedrijven	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	27.600
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	27.600
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	27.600

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

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2023
Verwervingen	€ -2.065.988	€ -2.065.988	€ -	€ -
Plankosten	€ -427.386	€ -427.386	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -1.350.471	€ -1.350.471	€ -	€ -
Overige kosten	€ -658.647	€ -658.647	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -4.502.491**	**€ -4.502.491**	**€ -**	**€ -**
Opbrengsten				
Verkopen	€ 2.760.000	€ 2.760.000	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 2.212.173	€ 2.212.173	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 4.972.173**	**€ 4.972.173**	**€ -**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -		€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -421.363	€ -421.363	€ -	€ -
Kasstroom per jaar		€ 48.319		€ -
Kasstroom cumulatief		€ 48.319		€ 48.319

Eindwaarde

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. 29)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening	2022	: €1.821.882
Eindwaarde jaarrekening	2023	: €1.286.483

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2025) (effect: hogere plan-/ rentekosten)
- Hogere kosten bovenwijks conform NBI 2024
- Winstneming - tussentijds €380.750 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst €7.016.016)

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)



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Holzenbosch I
Projectnummer	800024
Omschrijving	Woningbouw Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	179
middelduur	120
duur	111
Totaal aantal woningen	410
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	377

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	0
Totaal m2 bedrijven	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	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	2024	2025
Verwervingen	€ -3.836.272	€ -3.836.272	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.276.878	€ -3.111.119	€ -165.759	€ -132.607	€ -33.152
Bouw- en woonrijp	€ -7.376.168	€ -6.869.522	€ -506.646	€ -405.317	€ -101.329
Overige kosten	€ -8.324.820	€ -8.258.897	€ -65.923	€ -49.442	€ -16.481
Totale kosten	**€ -22.814.137**	**€ -22.075.810**	**€ -738.328**	**€ -587.366**	**€ -150.962**
Opbrengsten					
Verkopen	€ 25.561.452	€ 22.535.391	€ 3.026.061	€ 2.374.408	€ 651.653
Overige opbrengsten	€ 302.833	€ 302.833	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 25.864.285**	**€ 22.838.224**	**€ 3.026.061**	**€ 2.374.408**	**€ 651.653**
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -20.008		€ -20.008	€ -11.632	€ -8.376
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -	€ -
Rente	€ -1.743.656	€ -1.740.452	€ -3.205	€ -15.942	€ 12.737
Kasstroom per jaar		€ -978.037		€ 1.759.468	€ 505.052
Kasstroom cumulatief		€ -978.037		€ 781.431	€ 1.286.483

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Holzenbosch II

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidoostrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: 109 woningen en een school
Eigendom	: 30% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 29)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

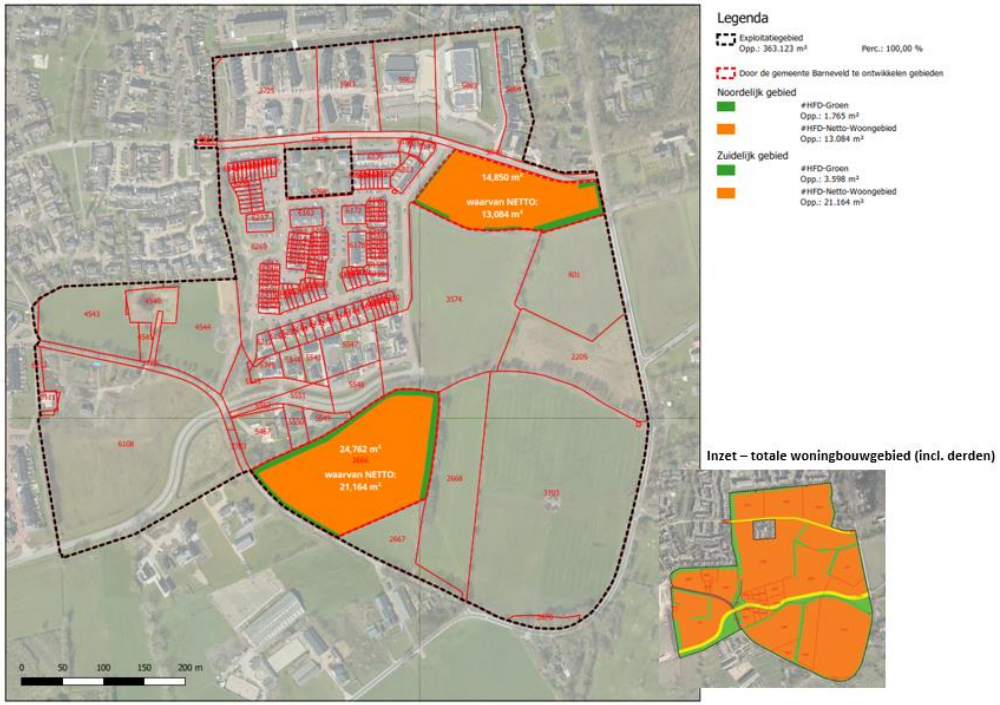
Eindwaarde jaarrekening	2022	: € 178.653
Eindwaarde jaarrekening	2023	: € 1.411.697

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Hogere kosten woonrijpmaken i.v.m. herijking kostenramingen
- Hogere grondopbrengsten (herijking opbrengstraming i.v.m. actuele inzichten, o.a. 26 extra woningen en een school)
- Tussentijdse winstneming €0 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst €281)

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

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Holzenbosch II
Projectnummer	800025
Omschrijving	Woningbouw - Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	61
middelduur	24
duur	24
Totaal aantal woningen	109
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	0
Totaal m2 bedrijven	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	3.500
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	3.500
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		15.338
Groen, water en wadi's	59%	
Verharding	41%	
Uitgeefbaar		18.910
Netto plangebied		34.248
Hoofdplanstructuur		5.363
te handhaven		0
Bruto plangebied		39.611

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028
Verwervingen	€ -1.697.931	€ -1.336.581	€ -361.350	€ -361.350	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.041.747	€ -232.932	€ -808.815	€ -177.009	€ -296.021	€ -256.606	€ -79.178	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -2.240.022	€ -14.546	€ -2.225.476	€ -165.203	€ -330.407	€ -165.203	€ -391.166	€ -1.173.497
Overige kosten	€ -1.223.193	€ -281	€ -1.222.912	€ -	€ -	€ -	€ -659.507	€ -563.405
Totale kosten	**€ -6.202.893**	**€ -1.584.340**	**€ -4.618.553**	**€ -703.563**	**€ -626.427**	**€ -421.810**	**€ -1.129.851**	**€ -1.736.902**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 8.907.621	€ -	€ 8.907.621	€ -	€ -	€ -	€ 4.803.811	€ 4.103.811
Overige opbrengsten	€ 37.474	€ 37.474	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 8.945.095**	**€ 37.474**	**€ 8.907.621**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 4.803.811**	**€ 4.103.811**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -313.884		€ -313.884	€ -13.933	€ -34.757	€ -36.760	€ -60.876	€ -167.558
Opbrengstenstijging	€ 298.861		€ 298.861	€ -	€ -	€ -	€ 115.616	€ 183.245
Rente	€ -1.315.482	€ -1.060.821	€ -254.661	€ -42.505	€ -54.893	€ -66.565	€ -75.125	€ -15.572
Kasstroom per jaar		€ -2.607.687		€ -760.001	€ -716.078	€ -525.136	€ 3.653.575	€ 2.367.024
Kasstroom cumulatief		€ -2.607.687		€ -3.367.688	€ -4.083.766	€ -4.608.902	€ -955.327	€ 1.411.697

Eindwaarde

Bloemendal (voorheen Barneveld Noord)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch,
Ontwikkelprogramma	: woningbouw (ruim 1.330 woningen) met voorzieningen
Eigendom	: 70% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 29)	: Deels 2, projectplan gereed en deels 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier, hier en hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2022 : - €5.508.818
Eindwaarde jaarrekening 2023 : €5.937.193

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Hogere plankosten en kosten grondaankopen/milieukosten op basis van nieuwe inzichten, hogere kosten bouw- en woonrijpmaken i.v.m. stijging kosten materiaal/arbeid en een hogere bijdragen bovenwijks conform NBI 2024
- Hogere grondopbrengsten door aanpassingen programma (meer woningen) en verhoging categorisering VON-prijzen (effect op grondwaarde door grondquotes)
- Tussentijdse winstneming €822.057 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst €822.057)

Getroffen verliesvoorziening : €5.508.818
Nieuwe verliesvoorziening : €0 (positief saldo)

Verbeelding – stedenbouwkundig plan



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

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

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	491
middelduur	269
duur	566
Totaal aantal woningen	1.326
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	285

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	4.250
Totaal m2 bedrijven	4.250
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	10.000
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	10.000
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	10.000

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		203.805
Groen, water en wadi's	63%	
Verharding	60%	
Uitgeefbaar		265.802
Netto plangebied		469.607
Hoofdplanstructuur		88.303
te handhaven		7.457
Bruto plangebied		565.367

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Verwervingen	€ -32.037.305	€ -28.647.448	€ -3.389.858	€ -5.297.974	€ 525.297	€ 525.297	€ 81.455	€ 194.017	€ 194.017	€ 194.017	€ 194.017	€ -
Plankosten	€ -19.422.399	€ -7.460.596	€ -11.961.803	€ -1.877.547	€ -1.764.147	€ -1.764.147	€ -1.194.972	€ -1.194.972	€ -1.194.972	€ -1.194.972	€ -1.194.972	€ -581.103
Bouw- en woonrijp	€ -36.381.365	€ -5.167.007	€ -31.214.358	€ -2.586.221	€ -2.717.048	€ -6.078.764	€ -5.182.065	€ -3.367.116	€ -4.731.916	€ -4.574.101	€ -1.977.127	€ -
Overige kosten	€ -19.835.225	€ -4.998.801	€ -14.836.424	€ -189.407	€ -260.039	€ -2.770.383	€ -2.585.538	€ -1.323.991	€ -2.378.135	€ -3.216.333	€ -2.112.599	€ -
Totale kosten	**€ -107.676.294**	**€ -46.273.851**	**€ -61.402.442**	**€ -9.951.149**	**€ -4.215.937**	**€ -10.087.997**	**€ -8.881.120**	**€ -5.692.062**	**€ -8.111.005**	**€ -8.791.389**	**€ -5.090.680**	**€ -581.103**
Opbrengsten												
Verkopen	€ 127.220.551	€ 31.446.561	€ 95.773.990	€ 688.500	€ 4.231.438	€ 17.525.053	€ 16.325.053	€ 8.135.161	€ 14.978.603	€ 20.527.781	€ 13.362.401	€ -
Overige opbrengsten	€ 3.894.821	€ 3.894.821	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 131.115.372**	**€ 35.341.382**	**€ 95.773.990**	**€ 688.500**	**€ 4.231.438**	**€ 17.525.053**	**€ 16.325.053**	**€ 8.135.161**	**€ 14.978.603**	**€ 20.527.781**	**€ 13.362.401**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)												
Kostenstijging	€ -5.541.081		€ -5.541.081	€ -206.065	€ -255.482	€ -710.069	€ -775.175	€ -650.542	€ -988.399	€ -1.114.490	€ -707.034	€ -133.824
Opbrengstenstijging	€ 5.610.925		€ 5.610.925	€ -	€ 15.838	€ 302.503	€ 492.184	€ 416.291	€ 1.083.609	€ 1.856.883	€ 1.443.617	€ -
Rente	€ -17.571.730	€ -14.606.646	€ -2.965.084	€ -416.288	€ -577.413	€ -590.478	€ -485.523	€ -376.713	€ -346.849	€ -239.009	€ -39.501	€ 106.691
Kasstroom per jaar		€ -25.539.115		€ -9.885.002	€ -801.556	€ 6.439.011	€ 6.675.420	€ 1.832.134	€ 6.615.958	€ 12.239.776	€ 8.968.804	€ -608.237
Kasstroom cumulatief		€ -25.539.115		€ -35.424.117	€ -36.225.673	€ -29.786.662	€ -23.111.242	€ -21.279.108	€ -14.663.150	€ -2.423.374	€ 6.545.430	€ 5.937.193

Eindwaarde

Verbindingsweg

Projectbeschrijving

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

Verschillenanalyse

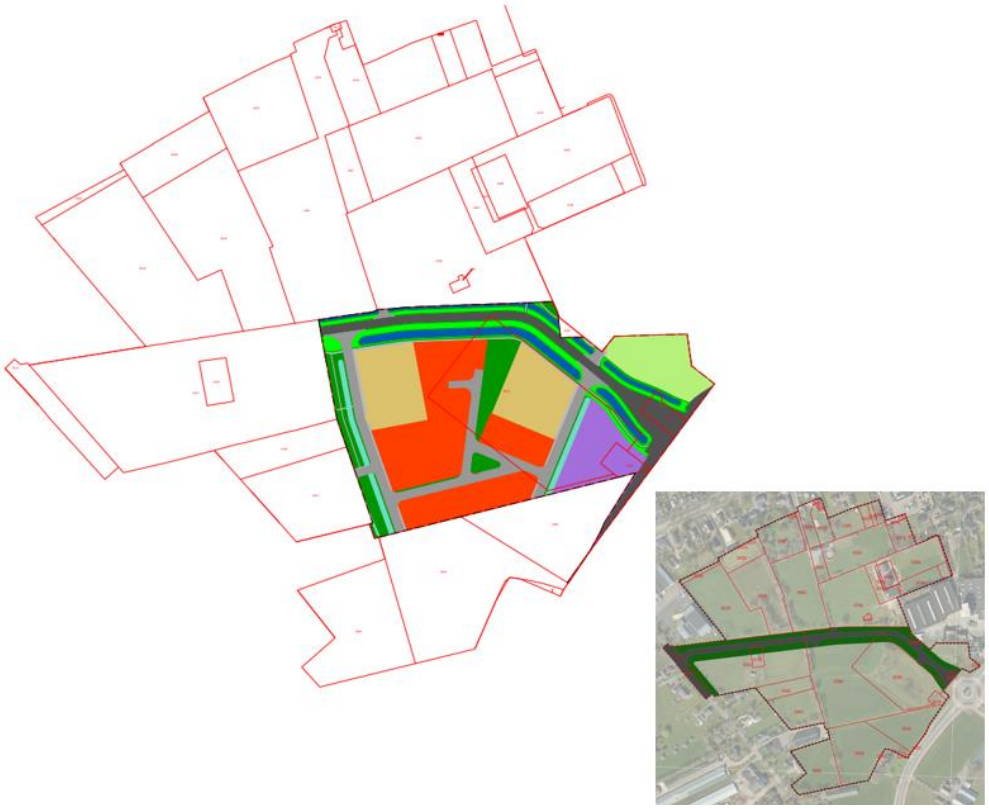
Eindwaarde jaarrekening	2022	: - €4.566.141
Eindwaarde jaarrekening	2023	: - €5.467.513

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2027)
- Hogere kosten bouw- en woonrijpmaken (m.b.t. openbaar gebied), hogere te betalen bijdragen bovenwijks cf. NBI 2024
- Hogere grondopbrengsten i.v.m. aanpassing programma (gedeeltelijke verschuiving tussen bedrijven en woningbouw)

Getroffen verliesvoorziening	: €4.566.141
Nieuwe verliesvoorziening	: €5.467.513

Verbeelding – grondeigendom (per sept.2023) en hoofdstructuur (per febr.2024)



Projectrisico **Maatregel**

Niets specifieks

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	Verbindingsweg
Projectnummer	800045
Omschrijving	Verbindingsweg

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
reststrook - wonen (opgeleverd)	1
sociale huur app.	24
middelduur / duur app.	18
woon-werk kavels	8.760 m2
Totaal aantal woningen	43
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	1

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	3.211
bestaande kavel	1.910
Totaal m2 bedrijven	5.121
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	1.910

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	0
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		10.688
Groen, water en wadi's	58%	
Verharding	42%	
Uitgeefbaar		15.926
Netto plangebied		26.614
Hoofdplanstructuur		8.286
te handhaven		0
Bruto plangebied		34.900

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2024	2025	2026	2027
Verwervingen	€ -3.117.508	€ -3.046.886	€ -70.621	€ -70.621	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.704.411	€ -1.348.588	€ -355.823	€ -104.467	€ -104.467	€ -104.467	€ -42.423
Bouw- en woonrijp	€ -4.922.551	€ -786.443	€ -4.136.108	€ -1.673.592	€ -1.872.088	€ -560.233	€ -30.195
Overige kosten	€ -1.177.039	€ -11.000	€ -1.166.039	€ -29.864	€ -773.056	€ -342.309	€ -20.810
Totale kosten	**€ -10.921.508**	**€ -5.192.916**	**€ -5.728.592**	**€ -1.878.545**	**€ -2.749.610**	**€ -1.007.009**	**€ -93.428**
Opbrengsten							
Verkopen	€ 7.778.398	€ 925.226	€ 6.853.172	€ -	€ 4.882.172	€ 1.971.000	€ -
Overige opbrengsten	€ 1.047.629	€ 1.047.629	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 8.826.027**	**€ 1.972.854**	**€ 6.853.172**	**€ -**	**€ 4.882.172**	**€ 1.971.000**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€ -222.707		€ -222.707	€ -37.203	€ -112.480	€ -62.344	€ -10.680
Opbrengstenstijging	€ 80.078		€ 80.078	€ -	€ 40.436	€ 39.642	€ -
Rente	€ -3.229.403	€ -2.814.100	€ -415.304	€ -98.357	€ -131.187	€ -99.739	€ -86.021
Kasstroom per jaar		€ -6.034.162		€ -2.014.104	€ 1.929.331	€ 841.550	€ -190.129
Kasstroom cumulatief		€ -6.034.162		€ -8.048.266	€ -6.118.934	€ -5.277.384	€ -5.467.513

Eindwaarde

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

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, oostzijde Kootwijkerbroek
Ontwikkelprogramma	: woningen, fase 107 1 st + fase 2 17 st
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage d.m.v. AOK)
Fase (zie blz. 29)	: Deels 2 (Fase 2), projectplan gereed en deels 3 (Fase 1), bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier en hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2022 : € 137.386
Eindwaarde jaarrekening 2023 : €1.135.636

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo ‘Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2023’ (effect: per saldo negatief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2028)
- Hogere te betalen bijdragen bovenwijks conform NBI 2024
- Hogere grondopbrengsten (o.b.v. actuele inzichten-hogere VON-prijzen)
- Tussentijdse winstneming €425.824 (onder post ‘overige kosten’, totale tussentijdse winst €427.163)

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

Verbeelding – stedenbouwkundige schets en luchtfoto (begin 2024)



Projectrisico

Niets specifieks

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

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

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	40
middelduur	21
duur	63
Totaal aantal woningen	124
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	63

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	0
Totaal m2 bedrijven	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	1.819
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	1.819
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	1.819

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		27.885
Groen, water en wadi's	53%	
Verharding	47%	
Uitgeefbaar		28.934
Netto plangebied		56.819
Hoofdplanstructuur		7.187
te handhaven		1.160
Bruto plangebied		65.166

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028
Verwervingen	€ -2.946.059	€ -2.946.059	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.366.321	€ -1.570.401	€ -795.920	€ -165.227	€ -166.916	€ -161.275	€ -159.586	€ -142.917
Bouw- en woonrijp	€ -3.145.243	€ -1.166.869	€ -1.978.374	€ -449.975	€ -1.108.606	€ -97.814	€ -209.896	€ -112.082
Overige kosten	€ -2.683.346	€ -426.705	€ -2.256.641	€ -974.688	€ -890.125	€ -46.721	€ -172.554	€ -172.554
Totale kosten	**€ -11.140.969**	**€ -6.110.035**	**€ -5.030.935**	**€ -1.589.890**	**€ -2.165.647**	**€ -305.810**	**€ -542.036**	**€ -427.552**
Opbrengsten								
Verkopen	€ 13.735.422	€ 6.375.663	€ 7.359.759	€ 5.667.689	€ -	€ 846.035	€ 846.035	€ -
Overige opbrengsten	€ 250.689	€ 123.189	€ 127.500	€ 127.500	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 13.986.111**	**€ 6.498.852**	**€ 7.487.259**	**€ 5.795.189**	**€ -**	**€ 846.035**	**€ 846.035**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -201.917		€ -201.917	€ -13.109	€ -73.364	€ -26.651	€ -47.578	€ -41.215
Opbrengstenstijging	€ 56.690		€ 56.690	€ 13.416	€ -	€ 15.678	€ 27.596	€ -
Rente	€ -1.564.279	€ -1.649.826	€ 85.547	€ -20.554	€ 47.662	€ 11.943	€ 20.764	€ 25.732
Kasstroom per jaar		€ -1.261.008		€ 4.185.052	€ -2.191.349	€ 541.195	€ 304.781	€ -443.035
Kasstroom cumulatief		€ -1.261.008		€ 2.924.044	€ 732.694	€ 1.273.889	€ 1.578.671	€ 1.135.636

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

De Eendracht

Projectbeschrijving

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

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening	2022	: €0 (nieuw in 2023)
Eindwaarde jaarrekening	2023	: - €1.183.478

Mutaties:

- Nieuwe grondexploitatie m.i.v. december 2023

Ten opzichte van deze vastgestelde grondexploitatie is er sprake van hogere kosten bouw- en woonrijpmaken (m.b.t. openbaar gebied)

Getroffen verliesvoorziening	: €0
Nieuwe verliesvoorziening	: €1.183.478

Verbeelding – ligging/begrenzing plangebied en ruimtegebruikskaart



Projectrisico

Bezwaarprocedure bestemmingsplan bij Raad van State
Extra kosten bodemsanering (o.a. door asbest)

Maatregel

Voorbereidingen bezwaarprocedure en afstemming met betrokkenen
Er wordt een nieuwe raming opgesteld om de extra kosten in beeld te krijgen.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project	De Eendracht
Projectnummer	800085
Omschrijving	Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal
niet bepaald	0
sociaal	39
middelduur	22
duur	61
Totaal aantal woningen	122
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma bedrijven	(m²)
bedrijven	0
Totaal m2 bedrijven	0
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Programma maatschappelijk	(m²)
maatschappelijke voorzieningen	5.456
Totaal m2 maatschappelijke voorz.	5.456
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2023	0

Ruimtegebruik		indicatief (m²)
Openbaar		47.839
Groen, water en wadi's	59%	
Verharding	41%	
Uitgeefbaar		30.333
Netto plangebied		30.333
Hoofdplanstructuur		0
te handhaven		1.066
Bruto plangebied		79.238

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -7.758.825	€ -7.096.831	€ -661.993	€ -215.704	€ -446.289	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.646.514	€ -529.161	€ -1.117.353	€ -202.725	€ -182.925	€ -182.925	€ -182.925	€ -182.925	€ -182.925
Bouw- en woonrijp	€ -5.835.694	€ -	€ -5.835.694	€ -690.113	€ -869.669	€ -1.068.978	€ -1.068.978	€ -1.068.978	€ -1.068.978
Overige kosten	€ -107.100	€ -	€ -107.100	€ -	€ -	€ -53.550	€ -53.550	€ -	€ -
Totale kosten	**€ -15.348.132**	**€ -7.625.993**	**€ -7.722.140**	**€ -1.108.543**	**€ -1.498.884**	**€ -1.305.453**	**€ -1.305.453**	**€ -1.251.903**	**€ -1.251.903**
Opbrengsten									
Verkopen	€ 14.993.265	€ -	€ 14.993.265	€ -	€ 5.475.222	€ 5.134.022	€ 4.384.022	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	**€ 14.993.265**	**€ -**	**€ 14.993.265**	**€ -**	**€ 5.475.222**	**€ 5.134.022**	**€ 4.384.022**	**€ -**	**€ -**
Saldo (- = last, + = baat)									
Kostenstijging	€ -731.995		€ -731.995	€ -20.216	€ -78.296	€ -113.769	€ -149.233	€ -171.011	€ -199.470
Opbrengstenstijging	€ 246.509		€ 246.509	€ -	€ 37.667	€ 75.663	€ 133.180	€ -	€ -
Rente	€ -343.125	€ -	€ -343.125	€ -124.304	€ -144.729	€ -82.936	€ -22.503	€ 27.049	€ 4.297
Kasstroom per jaar		€ -7.625.993		€ -1.253.062	€ 3.790.980	€ 3.707.526	€ 3.040.013	€ -1.395.865	€ -1.447.076
Kasstroom cumulatief		€ -7.625.993		€ -8.879.055	€ -5.088.075	€ -1.380.549	€ 1.659.464	€ 263.599	€ -1.183.478

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

4. Ontwikkeling boekwaarden

4.1 Ontwikkeling boekwaarden

Boekwaardeontwikkeling	Boekwaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kosten	239.405.437	18.822.801	15.780.961	19.674.606	17.581.122	13.758.976	12.549.564	11.534.662	6.484.813	714.927
Opbrengsten	164.469.466	12.499.123	20.649.458	37.305.336	38.843.851	20.856.278	20.048.059	26.450.227	14.806.018	-
Mutatie jaarcijfers		**-6.323.678**	**4.868.497**	**17.630.730**	**21.262.728**	**7.097.302**	**7.498.495**	**14.915.565**	**8.321.206**	**-714.927**
Boekwaardeontwikkeling	**-74.935.971**	**-81.259.649**	**-76.391.152**	**-58.760.422**	**-37.497.693**	**-30.400.391**	**-22.901.896**	**-7.986.331**	**334.875**	**-380.052**

Het totaal van de saldi van alle grondexploitaties is van belang voor de ‘treasury’ (financiering). De boekwaardeontwikkeling (het totaalbedrag van de grondportefeuille gedurende de tijd) laat zien dat deze de komende jaren sterk terugloopt, sterker dan vorig jaar. Op dit moment (31-12-2023) bedraagt deze voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen en woningbouwlocaties €74,9 miljoen negatief om in 2032 te eindigen op €0,4 miljoen negatief (laatste kolom onderaan).

De grootste impact op de boekwaardeontwikkeling hebben de projecten Bloemendal, Harselaar-Zuid Fase 1B en 2 en De Eendracht (samen goed voor een te realiseren saldo van €55,8 miljoen positief incl. indexatie).

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

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.

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

- Het actieve grondbeleid is in de praktijk van vandaag vervangen door een behoedzame houding ten aanzien van de verwerving van gronden. De gemeente zal hiertoe vaker dan voorheen samenwerken met andere actoren en proberen overeenkomsten te sluiten met belanghebbenden. De behoedzame houding komt tot uitdrukking in de boekwaarden van de grondportefeuille. Deze neemt sinds 2009 substantieel af. Het totaal van de opbrengsten (voornamelijk verkopen) overstijgt het totaal van de kosten (waaronder de kosten voor grondverwerving). De blootstelling van de gemeente aan de risico's die kleven aan grondbezit neemt navenant af.
- 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. Een toelichting op de verliesvoorziening is ook te vinden in hoofdstuk 1.2 (blz. 6 en 7) van dit MPG.

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.

De onvoorziene risico's van de (gehele) grondportefeuille zijn geïntegreerd bij het bepalen van het risicoprofiel voor het totaal van activiteiten van de gemeente. Hierbij wordt tweemaal per jaar een risico-inventarisatie uitgevoerd. Het benodigd weerstandsvermogen wordt bepaald en afgezet tegen het beschikbare weerstandsvermogen. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen om financiële tegenvallers, die niet zijn begroot, op te vangen. Deze werkwijze is inmiddels enige jaren operationeel. Jaarlijks wordt hierover gerapporteerd in de programmabegroting en jaarverslaggeving. Geschetst beleid is vastgelegd in de 'Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen' (raadsbesluit 16-3, d.d. 27 januari 2016). Recent is de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen voor het afdekken van de onvoorziene risico's die gemoeid zijn met de grondportefeuille via de IFLO methode geactualiseerd. Bij deze actualisatie wordt rekening gehouden met de balanswaarde, nog te maken kosten van alle grondexploitaties en grondprijsdalingen (10% wordt meegenomen voor het benodigde weerstandsvermogen). Tevens wordt rekening gehouden met lagere opbrengststijgingen. Hiervan wordt de helft (50%) meegenomen in de calculatie voor het benodigde weerstandsvermogen.

Er zijn geen scenarioberekeningen uitgevoerd.

Bijlage 1 Begrippenlijst

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

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

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

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

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

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

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

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

BWRM
Afkorting voor Bouw- en woonrijpmaken.

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

Doorlooptijd
Synoniem voor looptijd. Geeft de 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
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.

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

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

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

Nota Grondbeleid
Nota waarin het gemeentelijk grondbeleid is verwoord. Deze wordt (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), huur & pacht.

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

Peildatum
Datum waarop kosten en/of opbrengsten zijn bepaald.

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

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

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

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

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

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

Structuurvisie
Gemeentelijk ruimtelijk beleid.

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 aan bieden 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.