Projectenrapportage 2023

Gebiedsontwikkeling



Gemeente Raalte

23 juni 2023

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

Inhoudsopgave Projectenrapportage 2023

		Blz.
Stand van zaken grondexploitatie 2023		4

Bouwgrond in exploitatie (onderhanden werk)

-17-	Franciscushof	11
-46-	Sallandse Poort	16
-50-	Salland II fase 3	19
-65-	Locatie voorm. Timmermanshuis Nieuw Heeten	21
-66-	Molenwijk Heino	23
-67-	Locatie Luttenbergerweg Luttenberg	26
-68-	Marissink Nieuw Heeten	30
-77-	de Zegge VII Raalte	34
-78-	de Veldegge fase 1 Heeten	37
-79-	't Broeck Broekland	39
-84-	de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1	42
-85-	de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2	44
-87-	Lierderholthuis fase 2	47
-90-	Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort	51
-00-	Locatie de Brink 2 Raalte	54

Overige gronden

Toekomstige bouwgrond in exploitatie

-1-	locatie voormalige Gouden Emmer Heino	57
-2-	de Veldegge Noord Heeten	57
-3-	restgronden 't Broeck Broekland	58
-4-	Laag Zuthem fase 3	58
-5-	Lierderholthuis fase 3	59
-6-	Woningbouw Mariënheem locatie Velderman	59

Restgronden

-99-	verspreid bezit / overige terreinen	61

Bijlage

	Boekwaarden 1-1-2023 per complex	68
	Resultaat onderhanden werk	69
	Geactualiseerde grondexploitatie 2023 per complex	70

Gemeente Raalte

Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2023

In de Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2023 wordt de voortgang van de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Raalte beschreven. Conform de Nota Grondbeleid en de geldende BBV-voorschriften dienen de grondexploitaties van de lopende plannen jaarlijks herzien te worden. Deze geactualiseerde grondexploitaties maken eveneens onderdeel uit van de Projectenrapportage.
De Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2023 maakt onderdeel uit van de Zomernota 2023 en wordt derhalve gelijktijdig vastgesteld.

Algemeen

Woningbouw
We zien nog steeds een grote vraag naar nieuwbouwwoningen, al is een zekere afvlakking zichtbaar. Dit jaar en de komende jaren staan nieuwbouwprojecten in de planning om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Binnen de woningbouwprogrammering willen we daarnaast ook ruimte blijven bieden aan nieuwe kwalitatief goede nieuwbouwprojecten en maatwerk bieden in de kernen.

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

Parameters

Bij het herzien van de grondexploitaties (GREX) is rekening gehouden met de volgende in de Grondprijsbrief 2023 vastgestelde parameters:

	2023	2024-2025	2026 e.v.
Woningprijzen (bestaande bouw)	-1,5%	-0,5%	1,5%
Bouwkosten	6,0%	4,0%	2,0%
GWW kosten	4,0%	4,0%	2,0%
Groenvoorziening	9,8%	4,0%	2,0%
Plankosten extern	6,0%	4,0%	2,0%
Plankosten intern / uurtarief	€ 123,00		
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%
Rente grondexploitaties	1,20%	1,30%	1,30%
Grondopbrengst woningbouw	0,0%	0,0%	0,0%
Grondopbrengst bedrijventerrein	0,0%	0,0%	0,0%

normbedragen	*2023*	
	Norm bedrag per m2	
onderdeel	bruto opp.	netto opp.
bouwrijp maken	22,00	nvt
woonrijp maken	13,00	28,00
groenvoorziening	3,00	10,00

overige		
openbare verlichting	1.600,00	per lichtmast
speelvoorziening	35.000,00	per speelplek

De genoemde normbedragen zijn door de accountant bij de controle van de jaarrekening 2022 als reëel beoordeeld.

Actuele onderwerpen

Woningmarkt

Door de oplopende hypotheekrente en verminderde economische vooruitzichten koelt de woningmarkt sinds medio 2022 af. De huizenprijzen van bestaande woningen laten een lichte daling zien. Woningen staan langer te kopen en kopers hebben een ruimere keuze aan woningen. Ook is het overbieden niet meer aan de orde.
Voor de nieuwbouwwoningen is vooralsnog geen daling van de waarde waarneembaar.
De bouwkosten zijn de afgelopen jaren flinke gestegen. Onzeker is of deze stijging verder doorzet of dat er sprake zal zijn van afvlakking. Enkele producten laten al een lichte daling zien.

Bedrijvenmarkt

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

Stand van zaken grondexploitatie

Onderhanden werken / Bouwgrond in exploitatie

De gemeente Raalte kent 14 actieve grondexploitaties (grex) met een gezamenlijke boekwaarde per 1-1-2023 van € 14,75 mln. Conform de Nota Grondbeleid en de BBV-voorschriften moeten de grexen jaarlijks geactualiseerd worden.
De gezamenlijke herziene grexen laten het volgende resultaat zien (CW = contante waarde per 1-1-2023, EW = Eindwaarde):

	Jaarrekening 2022		Projectenrapportage 2023		Verschil	
	CW 1-1-2022	EW	CW 1-1-2023	EW	CW 1-1-2023	EW
pos. expl. resultaat	3.724.603	3.995.900	3.808.646	4.089.924	84.043	94.024
neg. expl. resultaat	-2.672.431	-2.925.566	-2.766.224	-3.034.271	-93.793	-108.705
Totaal	**1.052.172**	**1.070.334**	**1.042.422**	**1.055.653**	**-9.750**	**-14.681**

Het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is toegenomen met € 93.793. Dit betekent dat de voorziening verwachte verliezen met hetzelfde bedrag vermeerderd moet worden (ten laste van de algemene reserve grondexploitaties).

Het verschil van het totaal exploitatieresultaat projectenrapportage 2023 t.o.v. jaarrekening 2022 wordt met name veroorzaakt door:

- een stijging van het rentepercentage vanaf 1-1-2024 met 0,1%;
- aanpassing nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken op basis van laatste aanbestedingen en genoemde normbedragen;

Kavelverkoop woningbouw

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

In 2023 worden de volgende kaveluitgiften woningbouw verwacht:

- Franciscushof Zuid, deelgebied de Erven
- Luttenbergerweg (Luttenberg), fase 2
- Marissink Nieuw Heeten, fase 2
- Lierderholthuis fase 2b, (CPO)
- Kleine Hagen Laag Zuthem (CPO)
- 't Broeck
- Molenwijk Heino

De levering van de kavels en de grondopbrengsten zullen deels in 2023 en 2024 hun beslag krijgen.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (per 1 juni 2023) van de verkoop van woningbouwkavels weergegeven. In de kolom begroting 2023 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties (begroting 2023). Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn in de kolom 'projectenrapportage 2023' de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.

			Peildatum 1-6-2023	
Naam complex	Begroting 2023	Proj.rapp. 2023	Verkocht 2023	In optie
Onderhanden werk woningbouw				
17- Franciscushof / Zuidrand *	0	20	0	20
66- Molenwijk Heino	55	30	0	30
67- Luttenbergerweg Luttenberg	12	24	19	5
79- 't Broeck Broekland	8	14	14	0
85- de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2	5	7	0	7
87- Lierderholthuis fase 2	0	6	6	0
Totaal woningbouw	**80**	**101**	**39**	**62**

Toelichting:
Franciscushof Zuidrand;
De vermelde verkopen betreffen de 20 kavels voor de bouw van sociale huurwoningen

Molenwijk Heino
Door de vertraging in de planologische procedure (beroep bij Raad van State) is onzeker of de bouwkavels nog dit jaar geleverd kunnen worden. Vooralsnog wordt uitgegaan van de levering van 30 kavels.

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

Naam complex	Begroting 2023	Proj.rapp. 2022	Peildatum 1-6-2023 Verkocht 2023	In optie
Onderhanden werk bedrijventerrein (in ha)				
77- de Zegge VII	2,0	2,4	0,8	1,6
90- bedrijventerrein Heino	1,8	1,9	1,4	0,5
Totaal bedrijventerrein (ha)	**3,8**	**4,3**	**2,2**	**2,1**

Bedrijventerrein

De Zege VII

Het bedrijventerrein De Zegge VII is geheel bouwrijp. Diverse ondernemers hebben belangstelling voor een bedrijfskavel op dit bedrijventerrein. Concreet heeft dit in 2023 (peildatum 1 juni) geleid tot de verkoop van in totaal 0,8 ha. bedrijventerrein en het in optie geven van 1,6 ha. Daarnaast worden verkoopgesprekken gevoerd met diverse ondernemers die belangstelling hebben voor een nieuwe bedrijfskavel.

Bedrijventerrein Heino

In de eerste helft van 2022 is het bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein in Heino onherroepelijk geworden. Een eerste ronde van de kaveluitgifte heeft plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot de verkoop van 1,4 ha. (peildatum 1 juni 2023) en het in optie geven van 0,5 ha. bedrijventerrein.

Nieuwe locaties / ontwikkelingen

In Mariënheem en Heeten is gestart met de planologische procedure voor een nieuwe woonwijk. Daarnaast is de uitwerking van de volgende fase in de kernen Luttenberg en Nieuw Heeten inmiddels opgepakt. Afronding zal naar verwachting eind 2023 / begin 2024 plaatsvinden.
Voor zowel de nieuwe woningbouwlocatie in Mariënheem als voor de volgende fase de Veldegge in Heeten, wordt een extra krediet gevraagd van € 50.000. De uitgaven zullen t.z.t. onderdeel zijn de van op te stellen grondexploitatie.

Locatie Brink 2 Raalte

De locatie Brink 2 is via een openbare biedprocedure gegund aan projectontwikkelaar Van Wijnen. De locatie wordt herontwikkeld naar een kleinschalig hofje met een gevarieerd aanbod van woningen; betaalbare koop- en huurwoningen voor met name starters en ouderen. De maximale verkoopprijs is bepaald op € 300.000 vrij op naam.
Voor de nog te maken kosten (o.a. apparaatskosten) wordt een krediet gevraagd van € 50.000.

De stand van zaken wordt in de projectenrapportage nader toegelicht.

Gemeente Raalte

Risico's

Voor de in exploitatie zijnde complexen geldt onderstaande risicokaart.

nr.	omschrijving	GREX	risico	Toelichting
Woningbouw				
17	Franciscushof	✗	!	negatief exploitatieresultaat, hoge boekwaarde
46	Sallandse Poort	✗	!	negatief exploitatieresultaat
50	Salland II fase 3	✓	✓	alle kavels verkocht
65	Locatie Timmermanshuis	✗	!	beperkt nadelig saldo
66	Moleinwijk Heino	✓	✓	positief exploitatie saldo
67	Luttenbergerweg	✓	✓	positief exploitatie saldo
68	Marissink Nw. Heeten	✓	✓	positief exploitatie saldo
78	de Veldegge Heeten	✓	✓	alle kavels verkocht
79	t Broeck Broekland	✓	✓	positief exploitatie saldo
84	Kleine Hagen fase 1	✗	!	negatief exploitatieresultaat
85	Kleine hagen fase 2	✓	✓	positief exploitatie saldo
87	Lierderlholthuis fase 2	✓	✓	positief exploitatie saldo
bedrijven				
77	de Zegge VII	✗	!	negatief expl.resultaat,hoge boekwaarde
90	Blankenfoort Heino	✓	!	nog niet alle kavels zijn verkocht

Negatief exploitatieresultaat

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

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

Op basis van de doorberekende scenario's is een inschatting gemaakt van het totale financiële risico binnen de grondexploitatie. Afgerond is het totale risico berekend op € 0,8 mln., als volgt onderverdeeld:

Resumé	bedrag
woningbouw	622.150
kantoren	3.150
bedrijventerrein	160.750
totaal	**786.050**
afgerond	**787.000**

In de jaarrekening 2022 was het risico binnen de grondexploitatie eveneens berekend op € 0,8 mln.

De algemene reserve grondexploitatie kent een stand, na afroming, van € 5 mln. Het berekende risicobedrag is derhalve volledig afgedekt. Dit bedrag maakt onderdeel uit van het totale risico van de gemeente Raalte. Zie hiervoor de paragraaf Weerstandvermogen en risicobeheersing.

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

Reserves grondexploitatie

De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2023 een stand van € 5 mln.. Dit is de in de Nota Grondbeleid bepaalde bovengrens.

Na actualisatie van de grondexploitaties 2023 kan de volgende prognose van de algemene reserve grondexploitatie voor 2023 opgemaakt worden:

Alg res grondexpl	2023
Stand per 1-1	5.000.000
Stortingen	1.810.601
Onttrekkingen	-336.213
Afroming reserve	1.474.388
Stand per 31-12	**5.000.000**

Op basis van de geactualiseerde grexen 2023 is de tussentijdse winstneming 2023 ingeschat op afgerond € 1,7 mln., als volgt opgebouwd:

	complex	prognose winstneming
50	Salland II fase 3	217.954
66	Molenwijk Heino	95.760
67	Luttenbergerweg	240.278
68	Marissink Nw. Heeten	19.977
78	Veldegge Heeten	13.088
79	t Broeck Broekland	382.615
85	Kleine Hagen fase 2	207.246
87	Liederholthuis fase 2	308.435
90	Blankenfoort Heino	179.799
	Totaal	**1.665.152**

In de jaarrekening 2023 zal de definitieve winstneming bepaald worden.

Het hierboven berekende surplus / afroming reserve van € 1.474.388 (boven de grens van € 5 mln.) komt ten gunste van de algemene bestemmingsreserve. De definitieve afroming wordt bij het opstellen van de jaarrekening bepaald en doorgevoerd.

Voorziening te verwachte verliezen
Na actualisatie van de grexen 2023 blijkt dat ten opzichte van de jaarrekening 2022 een bedrag van € 93.793 gestort moet worden in de voorziening te verwachte verliezen naar de algemene reserve grondexploitaties.

De mutatie is als volgt berekend:

complex	Jaarrek. 2022	Proj.rapp. 2023	mutatie
17 Franciscushof	957.567	1.068.691	111.124
46 Sallandse Poort	580.572	581.889	1.317
65 Timmermanshuis	15.042	18.077	3.035
77 de Zegge VII	986.839	965.144	-21.695
84 Kl. Hagen Laag Zuthem	132.411	132.423	12
totaal	**2.672.431**	**2.766.224**	**93.793**

De afzonderlijke complexen worden hierna toegelicht.

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (ONDERHANDEN WERK)

17 Franciscushof

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

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

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

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



Stand van zaken

De Terpen en de Singel

In het plandeel De Terpen en de Singel zijn alle kavels inmiddels verkocht en de woningen gerealiseerd. Het laatste deel van de Beethovenlaan zal in de 2e helft van 2023 woonrijp gemaakt worden, waarna ook de reconstructie van de Schubertstraat zal plaatsvinden.



Theaterhof / Waterhof en Zuidrand

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

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

Het gewijzigde bestemmingsplan is in het najaar van 2022 vastgesteld.



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

De grondexploitatie sluit met een negatief exploitatieresultaat. Conform de BBV voorschriften is hiervoor een voorziening getroffen. (t.l.v. de algemene reserve grondexpl.).

AM / Van Wonen
Op grond van de opgestelde vaststellingovereenkomst bij de ontbinding van de VOF heeft AM Grondbedrijf een eerste recht van koop op bouwrijpe kavels binnen het deelproject Theaterhof . In het voorjaar van 2017 is dit recht van eerste koop overgegaan van AM Grondbedrijf naar de rechtsopvolger Van Wonen Holding. Op basis hiervan is in het 2e kwartaal van 2023 de koopovereenkomst met Van Wonen over de afname van 75 bouwkavels binnen het deelgebied het Veld (voorheen Theaterhof) opgesteld.

Bouwrijp maken
In september 2023 is gestart met het bouwrijp maken van het gehele plangebied. Medio 2024 is de afronding gepland. De realisatie van de geluidswal maakt onderdeel uit van het bouwrijp maken. Voor het geluidscherm geldt een afzonderlijk proces. Deze is volgens de huidige planning uiterlijk 1 januari 2025 gereed.

Looptijd / kavelverkoop
De geactualiseerde grondexploitatie 2023 kent een looptijd tot en met 2029.
De woningen binnen het deelgebied Het Veld worden door Van Wonen Holding gerealiseerd. Met uitzondering van de 20 sociale huurwoningen. Deze zijn in eigendom bij Salland Wonen.
In de 2e helft van 2023 wordt gestart met de verkoop van vrije kavels in het deelgebied de Erven.

Financieel resultaat
De geactualiseerde grondexploitatie 2023 geeft het volgende resultaat.

Resultaat	
uitgaven	36.529.730
opbrengsten	36.431.055
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	-98.675
kostenstijging	573.212
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	555.703
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2029	-1.227.590
neg. saldo contant per 1-1-2023	-1.068.691

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt € 5,5 mln.
De grondexploitatie sluit met een negatief exploitatieresultaat van € 1.068.691 op startwaarde, waarvoor een voorziening is getroffen.
Bij vaststelling van het bestemmingsplan was een tekort op eindwaarde voorzien van € 1,1 mln.

Raming 2023
Voor het dienstjaar 2023 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven	2023
Tijdelijk beheer	20.000
Bouw- en woonrijp maken	1.798.141
Begeleiding (V&T/ AK) extern	134.020
Begeleiding (V&T/ AK) intern	392.721
beheerkosten	80.000
Rente toerekening	66.096
Totale uitgaven	2.490.977

Inkomsten	2023
Grondverkopen	373.500
Totale inkomsten	373.500

Kavelverkoop
De grondopbrengsten 2023 hebben betrekking op de verkoop van kavels voor de sociale huurwoningen aan Salland Wonen.

Risico
Financieel
De gemeente is 100% risicodragend in het project. In de exploitatie is een bepaald uitgiftetempo opgenomen. Mocht blijken dat dit tempo niet gehaald kan worden, zal dit een nadelig effect hebben voor het exploitatieresultaat. Gezien de hoge boekwaarde (€ 5,5 mln.) en het negatieve exploitatieresultaat kunnen tegenvallers niet opgevangen kunnen worden en zal een beroep gedaan moeten worden op de algemene reserve grondexploitatie.

Uitvoering / uitgifte
Omdat er nog veel kavels beschikbaar komen en nog verkocht moeten worden, kan dit als een risico worden beschouwd. Door de uitgifte in fasen uit te voeren wordt het risico zoveel mogelijk beperkt. Een bijkomend voordeel bij het in fasen uitgeven van kavels is dat ingespeeld kan worden op marktontwikkelingen door bv. aanpassen van het woningtype.

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-405.000
Kostenstijging	1,0%	N	-185.600
opbrengstenstijging	0,5%	V	261.500

Het overzicht geeft aan dat door de aanwezige hoge boekwaarde in relatie tot de lange looptijd, een aanpassing van één van de parameters een behoorlijk financieel effect heeft op het exploitatieresultaat, welke echter maar deels opgevangen kan worden binnen de huidige grondexploitatie.

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

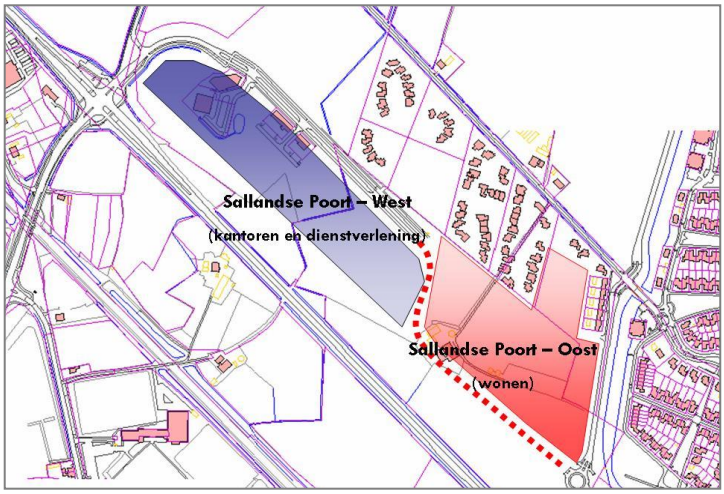
Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-448.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-844.000
Stijging uitgaven	5%	N	-460.000

Zoals hierboven aangegeven zijn de financiële gevolgen bij een verlenging van de looptijd, daling van de grondopbrengsten en een sterke stijging van de kosten, fors.

Resumé
De combinatie van een hoge boekwaarde, een relatief lange looptijd en een negatief exploitatieresultaat betekent dat tegenvallers financieel niet opgevangen kunnen worden en derhalve het risico hoog ingeschat moet worden.
Financiële tegenvallers zal het negatief exploitatiesaldo doen stijgen. De getroffen voorziening zal dan, ten laste van de algemene reserve grondexploitaties, hierop aangepast moeten worden.

46 Sallandse Poort

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



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

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



O.a. deze verruiming heeft geleid tot de verkoop van de kavels. De laatste kavel is in 2021 verkocht waardoor het complex na het woonrijp maken van de laatste fase in 2024 afgerond kan worden.

Looptijd
De exploitatie van het complex de Sallandse Poort kent een looptijd t/m 2023. Na verkoop van de laatste kavel in 2021 zal naar verwachting in 2024 het laatste deel woonrijp gemaakt worden.

Financieel resultaat
Onderstaande tabel laat het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie 2023 zien.

Resultaat		
uitgaven		4.597.652
opbrengsten		4.007.956
saldo nominaal (opbr.-uitg.)		-589.696
kostenstijging		2.516
opbrengstenstijging		0
rente-kosten		13.186
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2024		-605.397
neg. saldo contant per 1-1-2023		-581.889

Verschillenanalyse
Uit de herziene exploitatieopzet 2023 blijkt dat het plan op startwaarde afsluit met een nadelig resultaat van € 581.889. Conform de voorschriften wordt het tekort afgedekt door de voorziening verwachte verliezen.

Raming 2023
Voor het dienstjaar 2023 zijn de volgende uitgaven geraamd.

Uitgaven	2023
Bouwrijpmaken	5.000
Groenvoorziening	7.500
Voorbereiding en toezicht	4.950
Beheerkosten	9.500
Rentekosten	6.262
Totale uitgaven	33.212

Inkomsten	2023
Grondopbrengsten	0
Afkoop parkeerplaatsen	22.500
Totale inkomsten	22.500

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

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

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

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-5.300
Kostenstijging	1,0%	N	-1.000
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

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

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengste	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-3.200

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

50 Salland II Raalte fase 3

In fase 3 complex Salland II is de bouw van 30 tweekappers, 5 levensloopbestendige woningen, 2 vrijstaande - en 32 rijwoningen gerealiseerd. Naast de woningbouw is in deze fase ook de aanleg van de waterpartij voorzien. De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2023.

Stand van zaken



Kaveluitgifte
Alle kavels zijn verkocht en de woningen gerealiseerd.

Woonrijp maken
In het voorjaar van 2021 is begonnen met het woonrijp maken van het plangebied. Deze is gefaseerd uitgevoerd, afhankelijk van de voortgang van de bouw van de woningen. De laatste fase van het woonrijp maken is in 2023 afgerond.
In 2022 is op initiatief van de bewoners en samen met hen een pluktuin aangelegd.

Financieel resultaat

De grondexploitatie Salland II fase 3 laat het volgende resultaat zien:

Resultaat	
uitgaven	4.395.199
opbrengsten	4.609.512
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	214.313
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-3.641
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	217.954
pos. saldo contant per 1-1-2023	213.680

De exploitatieberekening 2023 geeft aan dat het deelplan sluit met een positief resultaat van € 217.954 op eindwaarde 31-12-2023.
Bij het opstellen van de jaarrekening 2023 zal het complex financieel afgerond worden en het voordelig resultaat gestort worden in de algemene reserve grondexploitatie.

Raming 2023

In 2023 is de laatste fase woonrijp maken, inclusief groenvoorziening, uitgevoerd.

Uitgaven		2023
	Woonrijp maken	67.400
	Groenvoorziening	14.275
	Voorbereiding en toezicht	18.401
	Beheerkosten	27.750
	Rente	-3.641
Totale uitgaven		124.185

Risico's en kansen
Door de afronding in 2023 en een positief exploitatieresultaat is er geen sprake meer van enig risico.

65 Locatie voormalig Timmermanshuis Nieuw Heeten

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

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



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

Woonrijp maken
Na realisatie van de woningen en bijbehorende bedrijfshallen zal het plangebied woonrijp gemaakt worden. Naar verwachting zal in de 2e helft van 2023 hiermee een aanvang worden gemaakt.

Looptijd
De exploitatie kent een looptijd t/m 2024.

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

Resultaat	
uitgaven	516.005
opbrengsten	497.420
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	-18.585
kostenstijging	1.084
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-862
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2024	-18.808
neg. saldo contant per 1-1-2023	-18.077

De grondexploitatie sluit met een beperkt negatief saldo. Conform de BBV voorschriften dient hiervoor een voorziening getroffen te worden. De storting in de voorziening verwachte verliezen van € 18.077,- komt ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.
Omdat er sprake is van een negatieve exploitatie zijn tegenvallers niet op te vangen.

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2023 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2023
Bouw- en woonrijp maken	24.096
Groenvoorziening	10.140

Voorbereiding en toezicht	11.285
Beheerkosten	7.750
Rente	-741
Totale uitgaven	52.530

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is sluit de exploitatie met een negatief saldo. Tegenvallers zijn derhalve niet op te vangen. Gezien de beperkte grootte van het plangebied en de nog uit te voeren werkzaamheden zullen eventuele tegenvallers niet omvangrijk zijn.

Uitvoering / uitgifte

Alle kavels zijn verkocht.

Gevoeligheid parameters

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	350
Kostenstijging	1,0%	N	-500
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

Scenario's

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-2.500

Doordat er sprake is van een klein plangebied met slechts 3 kavels, zijn de financiële gevolgen van rente- en/of kostenstijging gering.

66 Molenweg Heino / Molenwijk

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



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

Stand van zaken en planning
In samenspraak met de inwoners van Heino en Plaatselijk belang is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het betreffende plan gebied. Zie hieronder.



Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld. Door ingediend beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk.

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

Bouwrijp maken
Begin 2023 is een aanvang gemaakt met het bouwrijp maken van het gehele plangebied.

Kaveluitgifte
De kaveluitgifte van de 1e fase heeft inmiddels plaatsgevonden. Alle 35 aangeboden vrije bouwkavels zijn in optie genomen. Daarnaast wordt door Salland Wonen 20 sociale huurwoningen in deze fase gerealiseerd.
Omdat door het lopende beroep bij de Raad van State het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, kan nog niet overgegaan worden tot daadwerkelijke levering van de kavels (peildatum 1 juni 2023).

Looptijd
De grondexploitatie kent een looptijd t/m 2027.

Resultaat
De financiële resultaten van complex Molenwijk Heino zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Resultaat	
uitgaven	5.953.658
opbrengsten	7.069.351
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	1.115.693
kostenstijging	166.665
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	46.654
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	902.374
pos. saldo contant per 1-1-2023	817.308

De grondexploitatie sluit met een voordelig exploitatiesaldo van € 902.374 op eindwaarde, waardoor eventuele tegenvallers ruimschoots op te vangen zijn.

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2023 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2023
Bouwrijp maken	1.012.833
Openbare verlichting	32.000
Voorbereiding en toezicht	233.225
Beheerkosten	49.250
planschade	100.000
Rente	31.075
Totale uitgaven	1.458.383

Inkomsten	2023
Grondverkopen	1.135.970
Totale inkomsten	1.135.970

Ondanks het nog lopende beroep is de inschatting dat in het najaar van 2023 overgegaan kan worden tot verkoop / levering van de bouwkavels.

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa € 900.00. Dit betekent dat een eventuele tegenvaller ruimschoots op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Alle aangeboden bouwkavels in de 1e fase zijn in optie genomen.

Gevoeligheid parameters

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-14.125
Kostenstijging	1,0%	N	-52.225
opbrengstensstijging	0,5%	V	51.600

Scenario's

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-159.175
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-305.400
Stijging uitgaven	5%	N	-98.500

Kijkende naar het huidige exploitatieresultaat van € 902.374 kan geconcludeerd worden dat de hierboven genoemde scenario's financieel zijn op te vangen. Zelfs als er sprake zou zijn van een daling van de totale grondopbrengsten met 5%.

67 locatie Luttenbergerweg Luttenberg

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

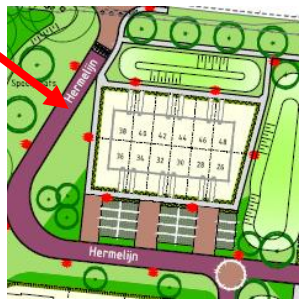


Woningbouwprogramma
Het plangebied geeft de mogelijkheid tot het realiseren van circa 60 woningen, uit te voeren en verschillende fasen.



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

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



De zuidelijk gelegen twee woonvlekken (fase 2) hebben de bestemming Wonen – uit te werken

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

Stand van zaken en planning
De 1e fase binnen het plangebied is bouwrijp, inclusief aansluiting op de Heuvelweg.
In het najaar van 2023 is het bouwrijp maken van het CPO deelgebied nabij Luttenbergerweg gepland.
Het bouwrijp maken van fase 2 zal naar verwachting starten in het voorjaar van 2024.

Voor zowel het CPO onderdeel als de 2e fase geldt dat hiervoor een afzonderlijke RO procedure gedraaid moet worden omdat de uitvoering niet binnen het huidige bestemmingsplan past.

Kaveluitgifte
De kavels in deelgebied fase 1 zijn inmiddels allen in optie en/of verkocht.
Kavels binnen het CPO rug aan rug project zijn al verkocht. Echter omdat de ruimtelijke procedure nog niet afgerond is kan nog niet overgegaan worden tot levering van de kavels.

Voor fase 2 is, in samenspraak met Plaatselijk Belang, een verkavelingsopzet gemaakt. Hierbij is met name ook gekeken naar de wensen van de inwoners van Luttenberg.



Nadat de RO procedure is afgerond, zullen de kavels aangeboden worden.

Looptijd
De exploitatie van het complex Luttenbergerweg sluit eind 2026.

Resultaat
Het financieel resultaat van woningbouwlocatie Luttenbergerweg is in de onderstaande tabel weergegeven.

Resultaat	
uitgaven	3.216.724
opbrengsten	4.008.967
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	792.243
kostenstijging	68.614
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-25.157
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	748.786
pos. saldo contant per 1-1-2023	691.762

De boekwaarde, uitgaven en opbrengsten van fase 2 zijn opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie.

Raming 2022
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2023 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2023
Boekwaarde fase 2	318.729
Bouw- woonrijp maken	87.960
Openbare verlichting	16.000
Voorbereiding en toezicht	77.494
Beheerkosten	31.000
Planschade	25.000
Rente	4.189
Totale uitgaven	560.372

Inkomsten	2023
Grondverkopen	1.219.490
Totale inkomsten	1.219.490

De grondopbrengst heeft betrekking de laatste kavels binnen fase 1.

Risico's en kansen
Financieel
Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa € 750.000. Dit betekent dat mogelijke tegenvaller is financieel op te vangen zijn.

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

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	21.000
Kostenstijging	1,0%	N	-19.000
opbrengstensstijging	0,5%	V	10.600

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

Gemeente Raalte

Scenario's

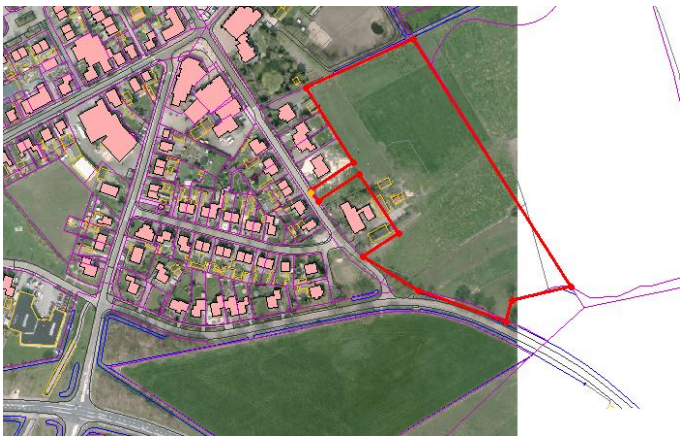
Naast de gevoeligheid voor de parameters is ook een aantal scenario's met vertraging (tijd), veranderende afzetmarkt (lagere opbrengsten) en veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven) doorgerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-85.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-75.000
Stijging uitgaven	5%	N	-49.700

Kijkende naar het voordelige exploitatieresultaat van € 748.786 zijn de hierboven berekende risico voldoende op te vangen.

68 Marissink te Nieuw Heeten

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



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

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



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

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

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

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



Naast deze kavels zijn ook de 4 Rood voor Rood kavels in het zuid-oosten van het plangebied in verkoop gegaan. Om in aanmerking te komen voor één van deze kavels moet 1.000 m2 leegstaande agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt worden.
Met uitzondering van een drie-tal RvR kavels zijn alle beschikbare kavels in fase 1 verkocht.

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



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

Bouw- en woonrijp maken
In de 2e helft van 2023 zal gestart worden met zowel het woonrijp maken van fase 1 als met het bouwrijp maken van fase 2.
De kaveluitgifte van fase 2 is medio 2024 voorzien.

Looptijd
De exploitatie van het complex Marissink sluit eind 2026.

Resultaat
Het financieel resultaat van uitbreidingswijk Marissink is in de onderstaande tabel weergegeven.

Resultaat	
uitgaven	1.680.720
opbrengsten	2.126.760
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	446.040
kostenstijging	36.565
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-14.442
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	423.916
pos. saldo contant per 1-1-2023	391.633

Bovenstaand overzicht geeft aan dat de grondexploitatie van complex Marissink sluit met een positief exploitatieresultaat op eindwaarde (31-12-2026) van € 423.916.

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2023 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2023
Bouw- en woonrijp maken	90.725
Groenvoorziening	33.770
Openbare verlichting	3.200
Voorbereiding en toezicht	105.654
Beheerkosten	26.000
Rente	-1.570
Totale uitgaven	257.779

Inkomsten	2023
Grondverkopen	0
Totale inkomsten	0

In 2023 zijn geen grondverkopen geraamd. Kaveluitgifte fase 2 vindt medio 2024 plaats.

Risico's en kansen
Financieel
Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa € 425.000. Dit betekent dat mogelijke tegenvallers voldoende op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte
Bijna alle kavels van de eerste uitgifte zijn verkocht. Gezien de huidige vraag naar bouwkavels is het risico van het niet verkopen van beschikbare kavels beperkt.

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	13.500
Kostenstijging	1,0%	N	-10.500
opbrengstensstijging	0,5%	V	6.400

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

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-94.200
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-54.300
Stijging uitgaven	5%	N	-24.600

Kijkende naar het voordelige exploitatieresultaat van € 423.916 zijn de hierboven berekende risico voldoende op te vangen en is er geen sprake van enig financieel risico.

77 de Zegge VII

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

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

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

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

Kavelverkoop (peildatum 1-6-2023)



Rood = verkocht
Groen = Nog vrij
Oranje= Optie

Per 1-1-2023 is nog 4,3 ha. bedrijventerrein op de Zegge VII beschikbaar. Hiervan is in de eerste helft van 2023 0.8 ha. verkocht.
In de GREX is voor 2023 de verkoop van in totaal 2,4 ha. bedrijventerrein geraamd.

Looptijd
De exploitatie kent een looptijd t/m 2026.

Financieel resultaat
De volgende tabel geeft het resultaat van de exploitatie 2023 van de Zegge VII weer met een looptijd tot en met 2026.

Resultaat	
uitgaven	22.595.376
opbrengsten	21.715.761
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-879.615
kostenstijging	85.624
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	79.463
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2026	-1.044.703
neg. saldo contant per 1-1-2023	-965.144

Omdat sprake is van een negatief exploitatieresultaat op startwaarde (€ 965.144) is voor hetzelfde bedrag een voorziening getroffen (conform BBV voorschriften).
De boekwaarde bedraagt per 1-1-2023 bruto € 3,6 mln. (2022: € 10,3 mln.).

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2023 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2023
Bouwrijp maken	776.628
Voorbereiding en toezicht	135.095
Beheerkosten	79.800
Rentekosten	42.778
Totale uitgaven	1.034.301

Inkomsten	2023
Grondverkopen	2.786.495
Totale inkomsten	2.786.495

De grondopbrengst heeft betrekking op de verkoop van 2,4 ha. bedrijventerrein. De nog niet in optie genomen gronden zijn verpacht aan Landstede.

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

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-29.200
Kostenstijging	1,0%	N	-15.800
opbrengstensstijging	0,5%	V	11.400

Door de hoge grondopbrengsten in 2022 is de boekwaarde fors gedaald, waardoor een mogelijke rentestijging nog beperkte financiële gevolgen heeft.

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-294.000
Daling verkoopopbrengste	-5%	N	-259.000
Stijging uitgaven	5%	N	-68.000

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

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

78 De Veldegge te Heeten

Projectomschrijving
Aan de noordoostzijde van de kern Heeten ligt het plangebied De Veldegge met een oppervlakte van circa 14.2 hectare. Het totale gebied wordt begrensd door de Johannalaan, de Holterweg en de rondweg Heeten. In 2011 is het plangebied teruggebracht tot alleen een eerste fase.
Deze eerste fase, genaamd de Enk, is een gebied van 4.5 hectare. Hiervan is 3 hectare uitgeefbaar terrein.

Woningbouwprogramma
Het plangebied de Enk, geeft ruimte voor circa 100 woningen en is als volgt opgebouwd:

- 32 vrije sector vrijstaande woningen;
- 36 vrije sector twee onder één kap woningen;
- 32 sociale huur- en koopwoningen.



Stand van zaken
De laatste woning is gebouwd en het plangebied is woonrijp gemaakt.
In de jaarrekening van 2023 zal dit complex financieel afgerond worden en het voordelig exploitatieresultaat ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties worden gebracht.

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2023 zien.

Resultaat	
uitgaven	6.571.306
opbrengsten	6.583.539
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	12.234
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-855
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	13.088
pos. saldo contant per 1-1-2023	12.831

Het positief exploitatieresultaat van € 13.088 wordt bij het opstellen van de jaarrekening in de algemene reserve grondexploitaties gestort. De totale winstneming van complex de Veldegge komt hierdoor uit op € 1.110.725.

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2023 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2023
Woonrijp maken	13.610
Groenvoorzieningen	5.000
Openbare verlichting	3.200
Voorbereiding en toezicht	9.422
Beheerskosten	27.750
Rentekosten	-855
Totale uitgaven	58.127

Risico's en kansen
In 2023 worden de laatste kosten voor dit plan gemaakt. Hiernaar kijkende en het positieve exploitatieresultaat, is er geen sprake meer van enig risico.

79 ’t Broeck Broekland

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

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

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

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



Stand van zaken en planning
De woningen in fase 3 (linkerzijde) zijn inmiddels gebouwd en daarom wordt in de 2e helft van 2023 dit deelgebied woonrijp gemaakt.

Fase 4 Klumpershof CPO



In dit deelgebied worden 14 woningen via CPO gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt voor 13 woningen is een RO procedure gestart. Door het aanwijzen van een bouwperceel voor CPO wordt ingespeeld op de woningmarktbehoefte in Broekland.
Het gebied wordt in de 2e helft van 2023 bouwrijp gemaakt.
Na afronding van de RO procedure kan gestart worden met de bouw van de woningen. Naar verwachting eind 2023 / begin 2024.

Looptijd
De exploitatie van ’t Broeck kent een looptijd t/m 2025.

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2023 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.969.432
opbrengsten	4.458.130
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	488.698
kostenstijging	18.764
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-19.860
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	489.794
pos. saldo contant per 1-1-2023	461.544

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 489.794.
De (negatieve) boekwaarde bedraagt per 1-1-2023 - € 78.450.
Op basis van de geactualiseerde grondexploitatie wordt de tussentijdse winst voor 2023 ingeschat op € 382.615.

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2023 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2023
Bouw- en woonrijp maken	261.470
Groenvoorzieningen	17.925
Openbare verlichting	17.600
Voorbereiding en toezicht	70.499
Beheerkosten	31.250
Rentekosten	-941
Totale uitgaven	397.803

Inkomsten	2023
Grondverkopen	1.074.100
Totale inkomsten	1.074.100

In de grex is voor 2023 de verkoop van de bouwkavels in fase 4 (CPO) opgenomen.

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

Gevoeligheid parameters
In de exploitatie 2023 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	3.500
Kostenstijging	1,0%	N	-4.800
opbrengstenstijging	0,5%	V	nvt

De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.
Omdat dit jaar de laatste kavels verkocht worden, is een opbrengstenstijging na 2023 niet meer van toepassing.

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-13.300

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

Doordat er sprake is van een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 489.794 kan geconcludeerd worden dat de risico's opgevangen kunnen worden en derhalve beheersbaar zijn.

84 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1

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

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

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



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

Omdat het bouwverkeer van fase 2 via de wegen in fase 1 gaat, is het woonrijp maken uitgesteld. Naar verwachting zal het woonrijp maken van fase 1 in 2024 opgepakt en afgerond worden.

Looptijd
De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2024.

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2023 zien.

Resultaat	
uitgaven	1.551.255
opbrengsten	1.418.407
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-132.849
kostenstijging	4.744
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	181
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2024	-137.773
neg. saldo contant per 1-1-2023	-132.423

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde (€ 132.423).
Per 1-1-2023 bedraagt de bruto boekwaarde € 423.

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2023 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2023
Bouwrijp maken	5.000
Voorbereiding en toezicht	3.825
Beheerkosten	4.250
Rentekosten	5
Totale uitgaven	13.080

Raming bouwrijp maken betreft evt. herstelwerkzaamheden aan de infra.
Alle kavels zijn inmiddels verkocht, waardoor geen grondopbrengst meer opgenomen is.
Het woonrijp maken van het plangebied wordt voorzien in 2024.

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

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-135
Kostenstijging	1,0%	N	-1.200
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

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

85 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2

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

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

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

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



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



In het vigerende bestemmingsplan is de bouw van 5 woningen in deze fase mogelijk. Omdat de verkaveling 7 woningen telt, is een ruimtelijke procedure gestart. Deze zal naar verwachting in de loop van 2023 afgerond kunnen worden, waarna de kavels verkocht kunnen worden.

Looptijd
De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2025.

Resultaat
Op basis van eerdere regelgeving zijn de gronden in de 2e fase destijds afgewaardeerd naar agrarische waarde.
De geactualiseerde grondexploitatie 2023 laat, mede daardoor, een positief exploitatieresultaat zien (EW € 463.205).

Resultaat	
uitgaven	1.045.219
opbrengsten	1.505.750
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	460.531
kostenstijging	16.033
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-18.707
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	463.205
pos. saldo contant per 1-1-2023	436.489

Per 1-1-2023 is er sprake van een negatieve boekwaarde van -€ 123.525.
Voor 2023 is de verwachte tussentijdse winstneming op basis van de geactualiseerde grondexploitatie berekend op € 207.246.

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2023 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2023
Bouwrijp maken	7.500
Groenvoorziening	2.500
Voorbereiding en toezicht	21.300
Beheerkosten	22.500
Rentekosten	-1.482
Totale uitgaven	52.318

Inkomsten	2023
Grondopbrengsten	608.845
Totale inkomsten	608.845

De grondopbrengst van CPO kavel wordt in de 2e helft van dit jaar verwacht.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2023 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	13.400
Kostenstijging	1,0%	N	-2.300
opbrengstenstijging	0,5%	V	nvt

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

Mogelijke aannames

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-11.000

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

Er is sprak van een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 463.205.
Mogelijke tegenvallers kunnen op basis hiervan opgevangen worden binnen de huidige grondexploitatie en zijn derhalve beheersbaar.

87 Lierderholthuis fase 2

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

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



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

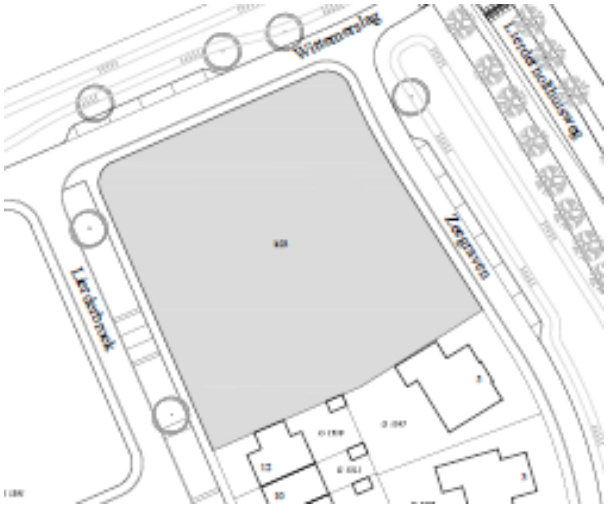
Wijze van ontwikkeling
De gronden voor Lierderholthuis Noord zijn in het bezit van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie.



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

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

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





Omdat de uitwerking binnen het huidige bestemmingsplan past, is geen ruimtelijke procedure noodzakelijk.
De kavels zijn inmiddels verkocht aan de CPO groep en de afzonderlijke leden.

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

Resultaat
De grondexploitatie 2023 sluit met een voordelig resultaat, als volgt berekend:

Resultaat	
uitgaven	890.040
opbrengsten	1.341.290
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	451.250
kostenstijging	12.013
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-16.838
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	456.075
pos. saldo contant per 1-1-2023	429.769

Het plangebied van fase 2 is enkele jaren afgewaardeerd naar agrarische waarde. Mede hierdoor sluit de grondexploitatie 2023 met een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 456.075.
De boekwaarde per 1-1-2023 is negatief en bedraagt - € 96.151.

Als voorschot op het eindresultaat is conform de BBV voorschriften over 2022 tussentijds winst genomen. Voor 2023 is deze tussentijdse winstneming ingeschat op € 41.759.

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2023 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2023
Bouwrijp maken	5.000
Woonrijp maken	73.480
Groenvoorzieningen	16.569
Openbare verlichting	8.000
Voorbereiding en toezicht	30.832
Beheerkosten	23.500
Rentekosten	-1.154
Totale uitgaven	156.228

Inkomsten	2023
Grondopbrengsten	681.560
Totale inkomsten	681.560

De grondopbrengsten betreft de verkoop van de CPO kavels.

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

Gevoeligheid parameters
In de exploitatie 2023 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	12.200
Kostenstijging	1,0%	N	-3.000
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

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

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-8.500

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

Door een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 456.075 kunnen eventuele financiële tegenvallers ruimschoots opgevangen worden.

90 Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort

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



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



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

Stand van zaken en planning
De locatie is geheel bouwrijp. De kaveluitgifte is gestart waarbij de ondernemers die bij de start van de ontwikkeling al een intentieverklaring hebben afgegeven, als eerste benaderd zijn.
Dit heeft tot nu toe geleid tot de verkoop van 1,5 ha. en het in optie geven van in totaal 0,8 ha. bedrijfskavels (peildatum 1-6-2023).

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

Resultaat
Mede door een voordelige aanbesteding van het bouwrijp maken sluit de grondexploitatie 2023 met een voordelig saldo op eindwaarde.

Resultaat	
uitgaven	3.897.093
opbrengsten	4.334.705
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	437.613
kostenstijging	13.412
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	48.926
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2025	375.275
pos. saldo contant per 1-1-2023	353.630

Raming 2023
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2023 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2023
Bouwrijp maken	50.000
Groenvoorzieningen	100.980
Openbare verlichting	9.000
Voorbereiding en toezicht	74.547
Overige kosten (planschade)	25.000
Beheerkosten	34.750
Rentekosten	37.483
Totale uitgaven	331.760

Inkomsten	2023
Grondopbrengsten	2.086.080
Totale inkomsten	2.086.080

Het plangebied is in de loop van 2022 bouwrijp gemaakt . Aansluitend wordt in 2023 de groene buffer aan de rand van het plangebied aangelegd.

Risico's en kansen
Uitgifte / uitvoering / financieel
De exploitatie sluit met een positief resultaat, waardoor evt. tegenvallers opgevangen kunnen worden.

Gevoeligheid parameters
In de exploitatie 2023 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-13.200
Kostenstijging	1,0%	N	-7.500
opbrengstenstijging	0,5%	V	6.000

Een stijging van het rentepercentage met 1% en een kostenstijging van 1% is voldoende binnen de exploitatie op te vangen.

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-83.700
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-104.800
Stijging uitgaven	5%	N	-11.700

Kijkende naar het positieve exploitatieresultaat van € 375.275 kan geconcludeerd worden dat mogelijke tegenvallers, inclusief daling van de grondopbrengsten met 5%, opgevangen kunnen worden.

00 Locatie de Brink 2 Raalte

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



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

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

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



Bron: van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.

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

Financiën
Per 1-1-2023 kent de locatie Brink 2 een boekwaarde van € 181.178. Deze boekwaarde wordt goedgemaakt door de te ontvangen verkoopprijs.
Voor nog te maken kosten (o.a. apparaatskosten) wordt een krediet gevraagd van € 50.000. Na aftrek van deze kosten en de boekwaarde van de verkoopopbrengst zal het surplus te gunste komen van de algemene reserve grondexploitatie.

Gemeente Raalte

OVERIGE GRONDEN IN EIGENDOM

Gemeente Raalte

Toekomstige bouwgrond in exploitatie (BIE)

nr.	omschrijving	bw 1-1-2023	m2
294	voorm. obs Gouden Emmer	60.688	2.995
278	de Veldegge Heeten, restgronden	222.823	51.641
279	t Broeck, restgronden	62.500	12.500
285	Laag Zuthem, fase 3	22.338	4.255
287	Lierderholthuis, fase 3	41.433	7.915
	Woningbouw Mariënheem nw.	50.707	31.548
	sub-totaal	**460.489**	**110.854**

1- Locatie voormalige basisschool Gouden Emmer Heino

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



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

De locatie wordt gezien als potentiële inbreidingslocatie.

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

Het initiatief wordt in de loop van 2023 nader uitgewerkt.
De locatie Gouden Emmer kent een boekwaarde per 1-1-2023 van € 60.688.

2- 't Broeck Broekland

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



In jaarrekening 2012 afgewaardeerd.

Het perceel heeft een oppervlakte van 12.500 m2.
De boekwaarde per 1-1-2023 is € 62.500. De gronden zijn verpacht.

3- De Veldegge 2e fase te Heeten

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



Stand van zaken
Eind 2022 is gestart met de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw. Een extern bureau heeft de opdracht een stedenbouwkundig plan op te stellen en aansluitend het omgevings-/bestemmingsplan.
Bij de planvorming worden de inwoners van Heeten en plaatselijk belang nauw betrokken.

De boekwaarde per 1-1-2023 is € 222.823. Deze zal t.z.t. onderdeel gaan uitmaken van de grondexploitatie.

4- Laag Zuthem fase 3

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



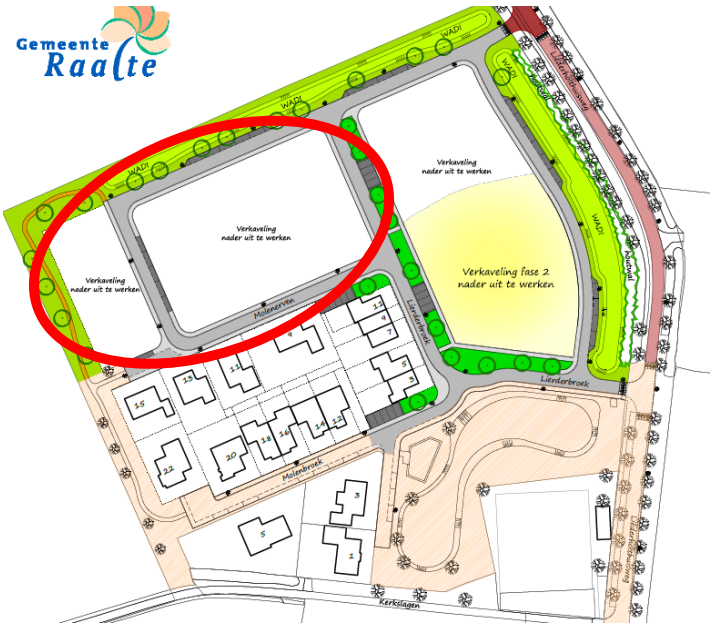


Na afronding van fase 2 zal deze locatie mogelijk ingezet worden voor de laatste fase woningbouw binnen de Kleine Hagen in Laag Zuthem.

De boekwaarde van het perceel is per 1-1-2023 € 22.338.

5- Lierderholthuis fase 3

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



Na invulling van fase 2 zal naar verwachting dit perceel ingezet worden voor woningbouw.

Het perceel wordt verpacht. De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt € 41.433 gebaseerd op de agrarische waarde.

6- Woningbouw Mariënheem locatie Velderman

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

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



Het stedenbouwkudig plan vormt de basis voor het op te stellen omgevingsplan.
In 2023 zal een en ander nader uitgewerkt worden.

Mochten de hierboven genoemde locaties niet ingezet worden voor toekomstige woningbouw dan dienen conform de BBV voorschriften de gronden afgewaardeerd te worden naar marktwaarde.

Restgronden

Algemeen

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

Overige gronden in eigendom

nr.	omschrijving	bw 1-1-2023	m2
1	de Zegge VI, restgronden	42.585	8.517
2	Franciscushof Zuid tbv verbreding N35	656.720	32.836
3	gronden 150 m zone Raan	100.426	50.000
4	grond Wechelerweg	99.800	19.960
5	ruilverkaveling Raarhoek-Veldhoek	26.691	21.245
6	de Veldegge Heeten, zonnepark	222.950	44.590
7	overhoek rondweg Heeten	71.150	14.230
8	omgeving Drostenkamp / Tijenraan	295.431	59.674
9	grond hoek rotonde Veldeggerweg	139.135	27.827
10	restgronden Sallandse Poort - N35	236.525	47.305
11	grond Monumentstraat / tussen Hospice en Horizon	0	1.704
	Totaal	**1.891.413**	**327.888**

1- restgronden de Zegge VI



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

Donker gearceerde vlekken hebben een totaal oppervlakte van 14.730 m2.

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

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

In totaal is van de restgronden de Zegge VI in dit kader 6.213 m2 ingebracht en verkocht waardoor voor de restgronden de Zegge VI een oppervlakte resteert van 8.517 m2.
De boekwaarde per 1-1-2023 is € 42.585
Inmiddels zijn de genoemde reststronken kadastraal toegevoegd aan het openbaar groen en in beheer bij domein Beheer en onderhoud.

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

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

3- Gronden Spoorzone West

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



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

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

Stand van zaken
Mede door de ontwikkelingen rond de rijksweg, wordt dit perceel 'in reserve'

gehouden. Om dit moment zijn er geen redenen om over te gaan tot het ontwikkelen van de locatie. Het perceel is verpacht aan de Landstede te Raalte

Het perceel heeft per 1-1-2023 een boekwaarde van € 100.426.(€ 2 / m2)

4- Gronden Wechelerweg

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



Het perceel heeft een oppervlakte van 19.960 m2.

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

Stand van zaken
Het perceel is verpacht aan een agrariër.

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

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

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



Dit perceel heeft een oppervlakte van 21.245 m2.

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

De boekwaarde per 1-1-2023 is € 26.691.

6- Gronden zonnepark Heeten

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



De boekwaarde is per 1-1-2023 € 222.950 (€ 5 p/m2) en de erfpachtcanon voor 2023 bedraagt € 7.934.

7- Overhoek rondweg Heeten

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



Het perceel heeft een oppervlakte van 14.230 m2.

Toekomstige bestemming'
De bestemming is agrarisch. De gemeente heeft geen voornemens de bestemming te wijzigen.

Stand van zaken
Het perceel wordt verpacht aan een agrariër.

De boekwaarde is per 1-1-2023 € 71.150 en is gewaardeerd op agrarische waarde.

8 – omgeving Drostenkamp / Zwolsestraat

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



Perceel 1



Perceel 2



Perceel 3



Perceel 4

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 59.674 m2.

Toekomstige bestemming
Perceel 4 is destijds aangekocht voor o.a. de uitvoering van de sportvisie. Dit perceel is afgewaardeerd naar agrarische waarde.

Stand van zaken
De aanwezige opstallen zijn gesloopt en op een deel van de percelen rust het voortgezet gebruik. De rest van de percelen is verpacht aan een agrariër of de Landstede.

Per 1-1-2023 kent het perceel een boekwaarde van € 295.431 (€5 p/m2)

10 - Perceel tussen rotonde en Veldeggerweg Heeten

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



Het perceel heeft een oppervlakte van 27.827 m2.

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

Stand van zaken
Bij de aankoop is vastgelegd dat de voormalige eigenaar het voortgezet gebruik behoudt. Een deel van de locatie zal betrokken worden bij de uitwerking van de Veldegge fase 2.

De boekwaarde per 1-1-2023 is gebaseerd op de agrarische waarde en bedraagt € 139.135.

10 - Restgronden Sallandse Poort

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

De betreffende gronden worden verpacht.



Het totale perceel heeft een oppervlakte van 47.305 m2, kent een agrarische bestemming en een boekwaarde per 1-1-2023 van € 236.525 (€ 5/ m2).
Mogelijk dat een deel van de gronden benodigd zijn voor de aanpassing van de N35.

11 – perceel Monumentstraat

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



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

BIJLAGE

- *Boekwaarde per 1-1-2023*
- *Resultaat onderhanden werk*
- *Geactualiseerde grondexploitatie 2023 per complex*

Boekwaarde 1-1-2023

nr.	omschrijving	boekw.1-1-2023	voorziening verwachte verliezen	netto boekwaarde
17	Franciscushof	5.507.970	957.567	4.550.403
46	Sallandse Poort	521.854	580.572	-58.718
48	Salland II fase 3	-342.138		-342.138
65	Tiimmermanshuis Nw. Heeten	-61.777	15.042	-76.819
66	Molenwijk Heino	2.589.587		2.589.587
67	Luttenbergerweg Luttenberg	349.114		349.114
68	Marissink Nw.Heeten	-130.823		-130.823
77	de Zegge VII	3.564.863	986.839	2.578.024
78	Veldegge Heeten	-71.214		-71.214
79	t Broeck Broekland	-78.450		-78.450
84	Kleine Hagen fase 1	423	132.411	-131.988
85	Kleine Hagen fase 2	-123.525		-123.525
87	Lierderholthuis fase 2	-96.151		-96.151
90	Blankenfoort III Heino	3.123.590		3.123.590
	Totaal	*14.753.321*	*2.672.431*	*12.080.890*

Gemeente Raalte

Resultaat onderhanden werk

nr.	omschrijving	Proj.rapp. 2023 CW	Proj.rapp. 2023 EW
17	Franciscushof	-1.068.691	-1.227.590
46	Sallandse Poort	-581.889	-605.397
48	Salland II fase 3	213.680	217.954
65	Tiimmermanshuis Nw. Heeten	-18.077	-18.808
66	Molenwijk Heino	817.308	902.374
67	Luttenbergerweg Luttenberg	691.762	748.243
68	Marissink Nw.Heeten	391.633	423.916
77	de Zegge VII	-965.144	-1.044.703
78	Veldegge Heeten	12.831	13.088
79	t Broeck Broekland	461.544	489.794
84	Kleine Hagen fase 1	-132.423	-137.773
85	Kleine Hagen fase 2	436.489	463.205
87	Lierderholthuis fase 2	429.769	456.075
90	Blankenfoort III Heino	353.630	375.275
	Totaal	*1.042.422*	*1.055.653*

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	17 - Franciscushof	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	14-sep-14	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-29	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	13.846.335	0	100,00%	13.846.335
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- woonrijp maken	1.946.694	5.249.022	27,05%	7.195.716
	Geluidscherm /-wal	0	4.017.000	0,00%	4.017.000
	Plankosten extern	819.727	174.020	82,49%	993.747
	Plankosten intern	2.580.247	1.094.853	70,21%	3.675.100
	Beheerskosten	816.597	420.000	66,04%	1.236.597
	Kosten verkoop. promotie ed.	39.999	165.000	19,51%	204.999
	Financieringskosten	4.790.017	0	100,00%	4.790.017
	Tijdelijk beheer	336.197	87.500	79,35%	423.697
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	146.522	0	100,00%	146.522
Totale kosten		**25.322.335**	**11.207.395**	**69,32%**	**36.529.730**

Opbrengstenbegroting (nominaal)		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	16.102.914	16.616.690	49,21%	32.719.604
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	2.541.890	0	100,00%	2.541.890
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	27.750	0	100,00%	27.750
	Overige bijdragen	432.351	0	100,00%	432.351
	Bijdragen en fondsen	709.460	0	100,00%	709.460
Totale opbrengsten		**19.814.365**	**16.616.690**	**54,39%**	**36.431.055**

Nominaal saldo		**5.507.970**	**-5.409.295**		**98.675**
	Kostenstijging plankosten		106.227		106.227
	Kostenstijging GWW		466.985		466.985
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		555.703		555.703
Tekort op eindwaarde		**31-dec-29**		**N**	**-1.227.590**
Tekort op startwaarde		**1-jan-23**		**N**	**-1.068.691**

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	46- Sallandse Poort Raalte	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)

	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	1.233.860	0	100,00%	1.233.860
Sloop en sanering	0	0		0
Bouw- en woonrijpmaken	1.489.423	56.905	96,32%	1.546.328
Planstructurele voorzieninger	0	0		0
Plankosten extern	0	0		0
Plankosten intern	840.654	14.686	98,28%	855.340
Onvoorzien	0	0		0
Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
Financieringskosten	667.080	0	100,00%	667.080
Tijdelijk beheer	254.521	18.750	93,14%	273.271
Tussentijdse winstneming	0	0		0
Bijdragen en fondsen	21.773	0	100,00%	21.773
Totale kosten	**4.507.311**	**90.341**	**98,04%**	**4.597.652**

Opbrengstenbegroting (nominaal)

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

Nominaal saldo	**521.855**	**67.841**		**589.696**
Kostenstijging		2.516		2.516
Opbrengstenstijging		0		0
Rente		13.186		13.186
Tekort op eindwaarde	**31-dec-24**		**N**	**-605.397**
Tekort op startwaarde	**1-jan-23**		**N**	**-581.889**

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	50 -Salland II Raalte FASE 3	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	69.710	0	100,00%	69.710
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	1.035.605	0	100,00%	1.035.605
	Woonrijp maken	0	81.675		81.675
	Planstructurele voorzieninger	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	288.872	18.401	94,01%	307.273
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	-25.191	0		-25.191
	Tijdelijk beheer	213.080	27.750	88,48%	240.830
	Tussentijdse winstneming	2.685.297	0		2.685.297
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		**4.267.373**	**127.826**	**97,09%**	**4.395.199**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	4.591.572	0	100,00%	4.591.572
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	17.940	0		17.940
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		**4.609.512**	**0**	**100,00%**	**4.609.512**

Nominaal saldo		**-342.139**	**127.826**		**-214.313**
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-3.641		-3.641
Overschot op eindwaarde		**31-dec-23**		**V**	**217.954**
Overschot op startwaarde		**1-jan-23**		**V**	**213.680**

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	64 - locatie Timmermanshuis Nw. Heeten	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	91.577	0	100,00%	91.577
	Sloop en sanering	28.050	0		28.050
	Bouwrijp maken	83.909	26.420	76,05%	110.329
	Woonrijp maken	0	21.960	0,00%	21.960
	Planstructurele voorzieningen	19.163	0	0,00%	19.163
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	179.207	16.482	91,58%	195.689
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	11.320	0	0,00%	11.320
	Beheerkosten	19.814	15.500	56,11%	35.314
	Tussentijdse winstneming	2.603	0		2.603
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		**435.643**	**80.362**	**84,43%**	**516.005**

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

Nominaal saldo		-61.777	80.362		18.585
	Kostenstijging		1.084		1.084
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-862		-862

Tekort op eindwaarde	31-dec-24		N	-18.808
Tekort op startwaarde	1-jan-23		N	-18.077

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	66 - Molenwijk Heino	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	2.000.000	0	100,00%	2.000.000
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	0	1.012.833	0,00%	1.012.833
	Woonrijp maken	0	1.125.746	0,00%	1.125.746
	Groenvoorziening	0	226.513		226.513
	Openbare verlichting	0	112.000		112.000
	Plankosten intern	475.635	545.314	46,59%	1.020.949
	Overige kstn o.a planschade	0	100.000		100.000
	Financieringskosten	54.234	0	0,00%	54.234
	Beheerkosten	65.133	236.250	21,61%	301.383
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		**2.595.002**	**3.358.656**	**43,59%**	**5.953.658**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	7.063.935	0,00%	7.063.935
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	5.416	0		5.416
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**5.416**	**7.063.935**	**0,08%**	**7.069.351**

Nominaal saldo		2.589.586	-3.705.279		-1.115.693
	Kostenstijging		166.665		166.665
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		46.654		46.654

Overschot op eindwaarde	31-dec-27		V	902.374
Overschot op startwaarde	1-jan-23		V	817.308

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

0

Projectnaam	67- Luttenbergerweg	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	742.271	318.729	69,96%	1.061.000
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	259.456	229.460	53,07%	488.916
	Woonrijp maken	0	411.880	0,00%	411.880
	Groenvoorziening	0	159.280		159.280
	Openbare verlichting	822	46.400		47.222
	Plankosten intern	475.555	232.003	67,21%	707.558
	Planschade	0	25.000		25.000
	Financieringskosten	27.805	0	0,00%	27.805
	Beheerkosten	34.732	111.500	23,75%	146.232
	Tussentijdse winstneming	141.831	0		141.831
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		**1.682.472**	**1.534.252**	**52,30%**	**3.216.724**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.318.010	2.675.610	33,00%	3.993.620
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	15.347	0		15.347
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**1.333.357**	**2.675.610**	**33,26%**	**4.008.967**

Nominaal saldo		349.115	-1.141.358		-792.243
	Kostenstijging		68.614		68.614
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-25.157		-25.157
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	748.786
Overschot op startwaarde		1-jan-23		V	691.762

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	68- Marissink Nw. Heeten	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)

	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	121.301	0	100,00%	121.301
Sloop en sanering	0	0		0
Bouwrijp maken	228.713	100.725	69,43%	329.438
Woonrijp maken	0	168.920	0,00%	168.920
Groenvoorziening	0	136.310		136.310
Openbare verlichting	1.522	22.400		23.922
Plankosten intern	315.072	218.403	59,06%	533.475
Planschade	36.800	0		36.800
Financieringskosten	13.838	0	0,00%	13.838
Beheerkosten	35.958	99.000	26,64%	134.958
Tussentijdse winstneming	181.758	0		181.758
Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten	**934.962**	**745.758**	**55,63%**	**1.680.720**

Opbrengstenbegroting (nominaal)

	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	1.055.460	1.060.975	49,87%	2.116.435
Bedrijventerrein	0	0		0
Overige kavelverkopen	6.800	0		6.800
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	3.525	0		3.525
Bijdragen en fondsen	0	0		0
	0	0		0
Totale opbrengsten	**1.065.785**	**1.060.975**	**50,11%**	**2.126.760**

Nominaal saldo	**-130.823**	**-315.217**		**-446.040**
Kostenstijging		36.565		36.565
Opbrengstenstijging		0		0
Rente		-14.442		-14.442
Overschot op eindwaarde	**31-dec-26**		**V**	**423.916**
Overschot op startwaarde	**1-jan-23**		**V**	**391.633**

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	77- de Zegge VII Raalte	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	7.828.620	0	100,00%	7.828.620
	Sloop en sanering	1.864.590	106.662	94,59%	1.971.252
	Bouw- en Woonrijp maken	2.533.054	1.568.762	61,75%	4.101.816
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	40.000	0,00%	40.000
	Plankosten intern	2.525.254	333.714	88,33%	2.858.968
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	4.559.111	0	100,00%	4.559.111
	Tijdelijk beheer	925.173	272.300	77,26%	1.197.473
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	38.136	0	100,00%	38.136
		0	0		0
Totale kosten		**20.273.938**	**2.321.438**	**89,73%**	**22.595.376**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	16.313.654	5.006.685	76,52%	21.320.339
	Reserveringsvergoeding	3.688	0	100,00%	3.688
	Bijdragen derden	305.910	0	100,00%	305.910
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	85.824	0	100,00%	85.824
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**16.709.076**	**5.006.685**	**76,94%**	**21.715.761**

Nominaal saldo		**3.564.862**	**-2.685.247**		**879.615**
	Kostenstijging plankosten		28.197		28.197
	Kostenstijging GWW		57.427		57.427
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		79.463		79.463
Tekort op eindwaarde		**31-dec-26**		**N**	**-1.044.703**
Tekort op startwaarde		**1-jan-23**		**N**	**-965.144**

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	78 Veldegge Heeten	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	24-sep-09	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.717.533	0	100,00%	1.717.533
	Sloop en sanering	0	0		0
	Archeologie	0	0	0,00%	0
	Bouwrijp maken	1.188.987	2.500	99,79%	1.191.487
	Woonrijp maken	88.517	19.310	82,09%	107.827
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	1.215.842	9.422	99,23%	1.225.264
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	606.017	0	100,00%	606.017
	Tijdelijk beheer	507.791	27.750	94,82%	535.541
	Tussentijdse winstneming	1.097.637	0	100,00%	1.097.637
	Bijdragen en fondsen	90.000	0	100,00%	90.000
		0	0		0
Totale kosten		6.512.324	58.982	99,10%	6.571.306

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	6.526.449	0	100,00%	6.526.449
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	57.090	0	100,00%	57.090
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		6.583.539	0	100,00%	6.583.539

Nominaal saldo		-71.215	58.982		-12.234
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-855		-855

Overschot op eindwaarde	31-dec-23		V	13.088
Overschot op startwaarde	1-jan-23		V	12.831

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	79 - 't Broek Broekland	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.013.495	0	100,00%	1.013.495
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw en woonrijp maken	657.508	461.480	58,76%	1.118.988
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern		0		0
	Plankosten intern	282.923	113.622	71,35%	396.545
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	272.653	0	100,00%	272.653
	Tijdelijk beheer	239.646	88.750	72,97%	328.396
	Tussentijdse winstneming	794.215	0		794.215
	Bijdragen en fondsen	45.140	0	100,00%	45.140
		0	0		0
Totale kosten		**3.305.580**	**663.852**	**83,28%**	**3.969.432**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	3.094.106	1.074.100	74,23%	4.168.206
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	289.924	0	100,00%	289.924
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**3.384.030**	**1.074.100**	**75,91%**	**4.458.130**

Nominaal saldo		**-78.450**	**-410.248**		**-488.698**
	Kostenstijging		18.764		18.764
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-19.860		-19.860

Overschot op eindwaarde	**31-dec-25**		**V**	**489.794**
Overschot op startwaarde	**1-jan-23**		**V**	**461.544**

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	84- de kleine Hagen Laag Zuthem	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	227.623	0	100,00%	227.623
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	398.708	5.000	98,76%	403.708
	Woonrijp maken	53.427	94.740	36,06%	148.167
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	419.309	24.186	94,55%	443.495
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	161.883	0	100,00%	161.883
	Tijdelijk beheer	125.101	8.500	93,64%	133.601
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	32.778	0	100,00%	32.778
		0	0		0
Totale kosten		**1.418.829**	**132.426**	**91,46%**	**1.551.255**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.118.386	0	100,00%	1.118.386
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	300.021	0	100,00%	300.021
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**1.418.407**	**0**	**100,00%**	**1.418.407**

Nominaal saldo		423	132.426		132.849
	Kostenstijging		4.744		4.744
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		181		181

Tekort op eindwaarde	31-dec-24		N	-137.773
Tekort op startwaarde	1-jan-23		N	-132.423

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	85- Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	1-jan-19	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten/bw	75.825		100,00%	75.825
	Sloop en sanering				0
	Bouwrijp maken	146.725	12.500	92,15%	159.225
	Woonrijp maken		138.360		138.360
	Planstructurele voorzieningen				0
	Plankosten/ V&T	148.486	54.729	73,07%	203.215
	Overige kosten (o.a. verkoop)				0
	Financieringskosten	1.069	0		1.069
	Beheerskosten	49.325	66.250	42,68%	115.575
	Tussentijdse winstneming	351.950			351.950
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		773.380	271.839	73,99%	1.045.219

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	890.935	608.845	59,40%	1.499.780
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	5.970	0		5.970
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		896.905	608.845	59,57%	1.505.750

Nominaal saldo		-123.525	-337.006		-460.531
	Kostenstijging		16.033		16.033
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-18.707		-18.707
Overschot op eindwaarde		31-dec-25		V	463.205
Overschot op startwaarde		1-jan-23		V	436.489

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	87 - Liederholthuis fase 2	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	51.075	0	100,00%	51.075
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	173.449	60.699	74,08%	234.148
	Woonrijp maken	0	137.310	0,00%	137.310
	Planstructurele voorzieninge	0			0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	100.142	60.451	62,36%	160.593
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	5.298	0	0,00%	5.298
	Beheerkosten	57.112	68.000	45,65%	125.112
	Tussentijdse winstneming	176.503	0		176.503
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		**563.579**	**326.461**	**63,32%**	**890.040**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	654.055	681.560	48,97%	1.335.615
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	650	0		650
	Overige bijdragen	5.025	0		5.025
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**659.730**	**681.560**	**49,19%**	**1.341.290**

Nominaal saldo		-96.151	-355.099		-451.250
	Kostenstijging		12.013		12.013
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-16.838		-16.838
Overschot op eindwaarde		31-dec-25		V	456.075
Overschot op startwaarde		1-jan-23		V	429.769

Gemeente Raalte

Grondexploitatie 2023

Projectnaam	90 bedr.terrein Blankefoort Heino	Datum actualisatie	9-jun-23

Parameters			
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-23
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-23
Kostenstijging	4,00%	Rente	1,20%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten/bw	1.579.316	0	100,00%	1.579.316
	Sloop en sanering		0		0
	Bouw- en woonrijp maken	1.168.925	253.920	82,15%	1.422.845
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten/ V&T	551.277	130.913	80,81%	682.190
	Financieringskosten	6.432			6.432
	Beheerskosten	55.447	104.250	34,72%	159.697
	Tussentijdse winstneming	21.613			21.613
	Planschade	0	25.000		25.000
Totale kosten		**3.383.010**	**514.083**	**86,81%**	**3.897.093**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		
	Bedrijventerrein	253.000	4.075.285	5,85%	4.328.285
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	6.420	0		6.420
Totale opbrengsten		**259.420**	**4.075.285**	**5,98%**	**4.334.705**

Nominaal saldo		3.123.590	-3.561.202		-437.613
	Kostenstijging		13.412		13.412
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		48.926		48.926

Overschot op eindwaarde	31-dec-25		V	375.275
Overschot op startwaarde	1-jan-23		V	353.630