

OPENBARE VERSIE

Meerjaren Programma Grondbedrijf 2025



Vertrouwelijke informatie over de voortgang, planning en risico's van projecten uit het grondbedrijf

Samenvatting

MPG in één oogopslag

Overzicht financiën

		1-1-2024	1-1-2025	Belangrijkste reden of oorzaak
Resultaat reëel scenario BIE	✓			Er is een winstgevende project (C.27 Oldebroek West) overgeheveld. Hiermee is het totale resultaat voor de BIE reëel scenario's positief.
Resultaat worst case scenario BIE	✗			Risico's zijn groter geworden. Er zijn twee complexen overgeheveld naar de BIE die in de Worst Case een negatief resultaat laten zien. Daarnaast zijn de kostenstijgingen in de negatieve scenario's nog verder toegenomen.
Stand risicoreserve	⚠	€ 2.154.282,-	€ 2.781.052,-	Voortgang in en het aantal projecten heeft geleid tot een lichte stijging van de risico's. Hier het gaat om voorbereidingskosten van projecten in de (I)MVA en de aanwezige risico's in lopende verliesgevende projecten.
Stand verliesvoorziening	⚠			De voorziene verliezen in die BIE zijn toegenomen vanwege kostenstijgingen en opbrengstendalingen.
Geïnvesteed vermogen grondbedrijf	✓			De stijging van het totale geïnvesteed vermogen heeft te maken met de aankopen en de gemaakte kosten irt de opbrengsten.

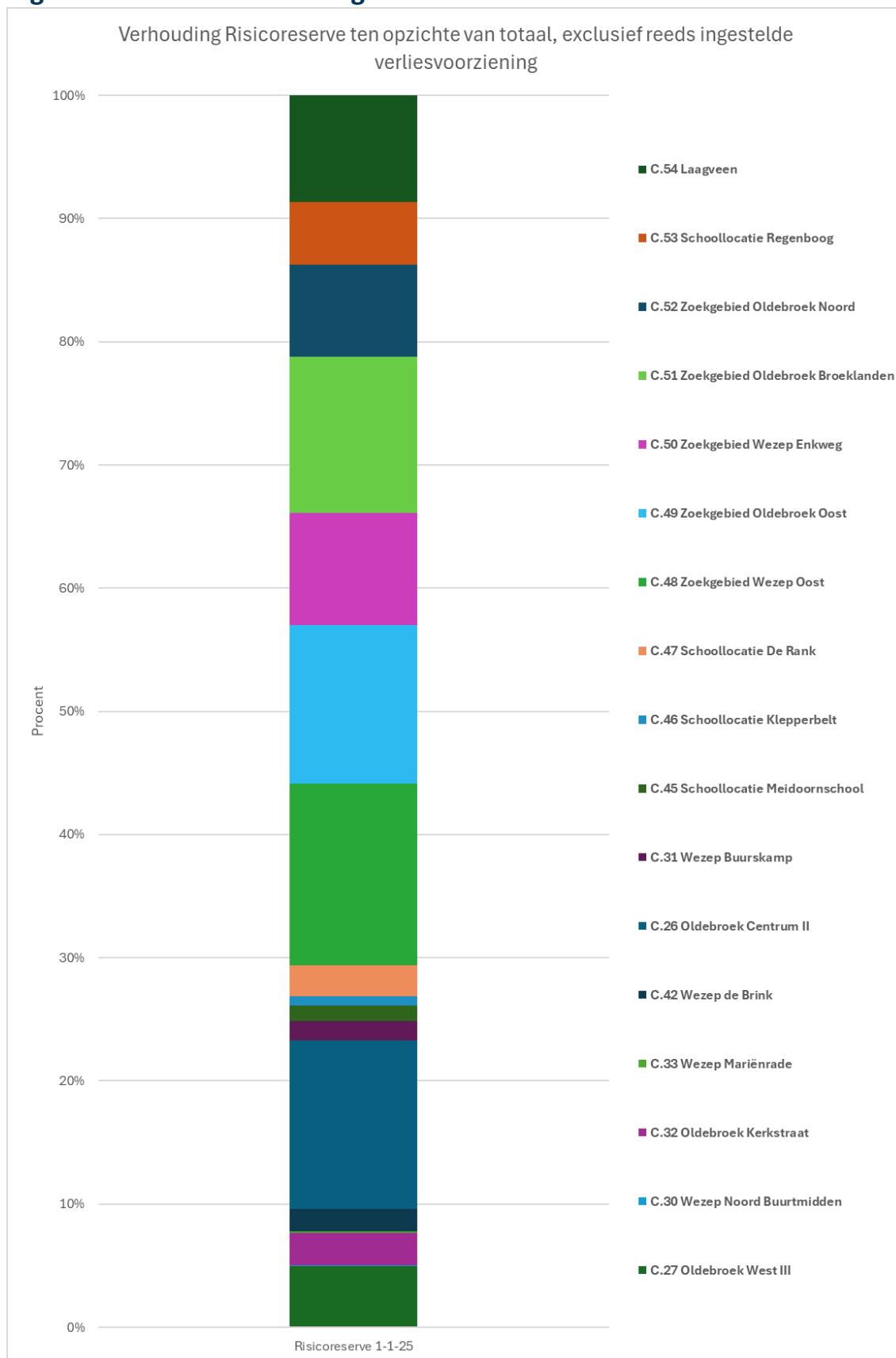
		1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025	Per saldo tlv Algemene Reserve
Reserve Algemeen Grondbedrijf	✖	€ 2.154.282,-	€ 0,-	€ 2.781.052,-	€ 2.781.052,-
		Geraamd 2024	Uitgegeven 2024	Benodigd 2025	
MVA	✓				
IMVA	!				

Voortgang projecten

- ✓ Complex verloopt conform of voor op planning, projectbegroting of gestelde kwaliteitseisen.
- ! Complex is licht vertraagd, heeft iets meer budget nodig of heeft een iets lagere winst of wijkt licht af op kwaliteit.
- ✖ Complex verloopt niet zoals het jaar ervoor gepland, heeft meer budget nodig t.o.v. het voorgaande jaar of wijkt fors af op gestelde kwaliteitseisen.

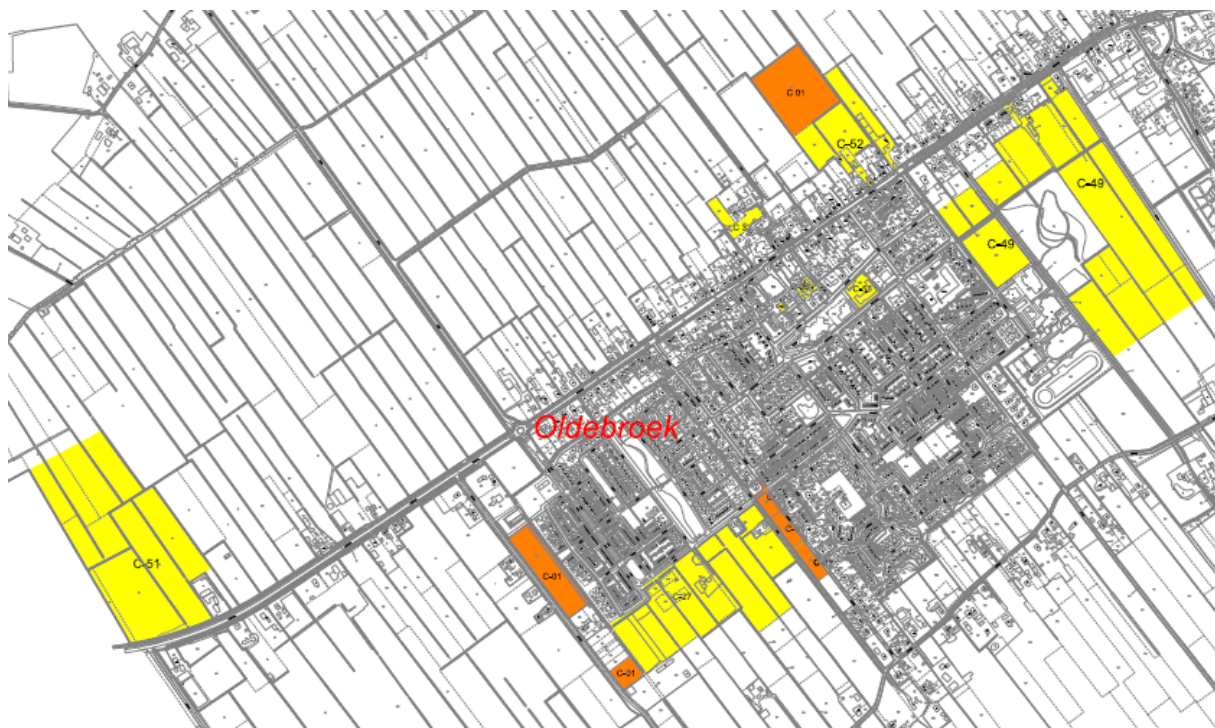
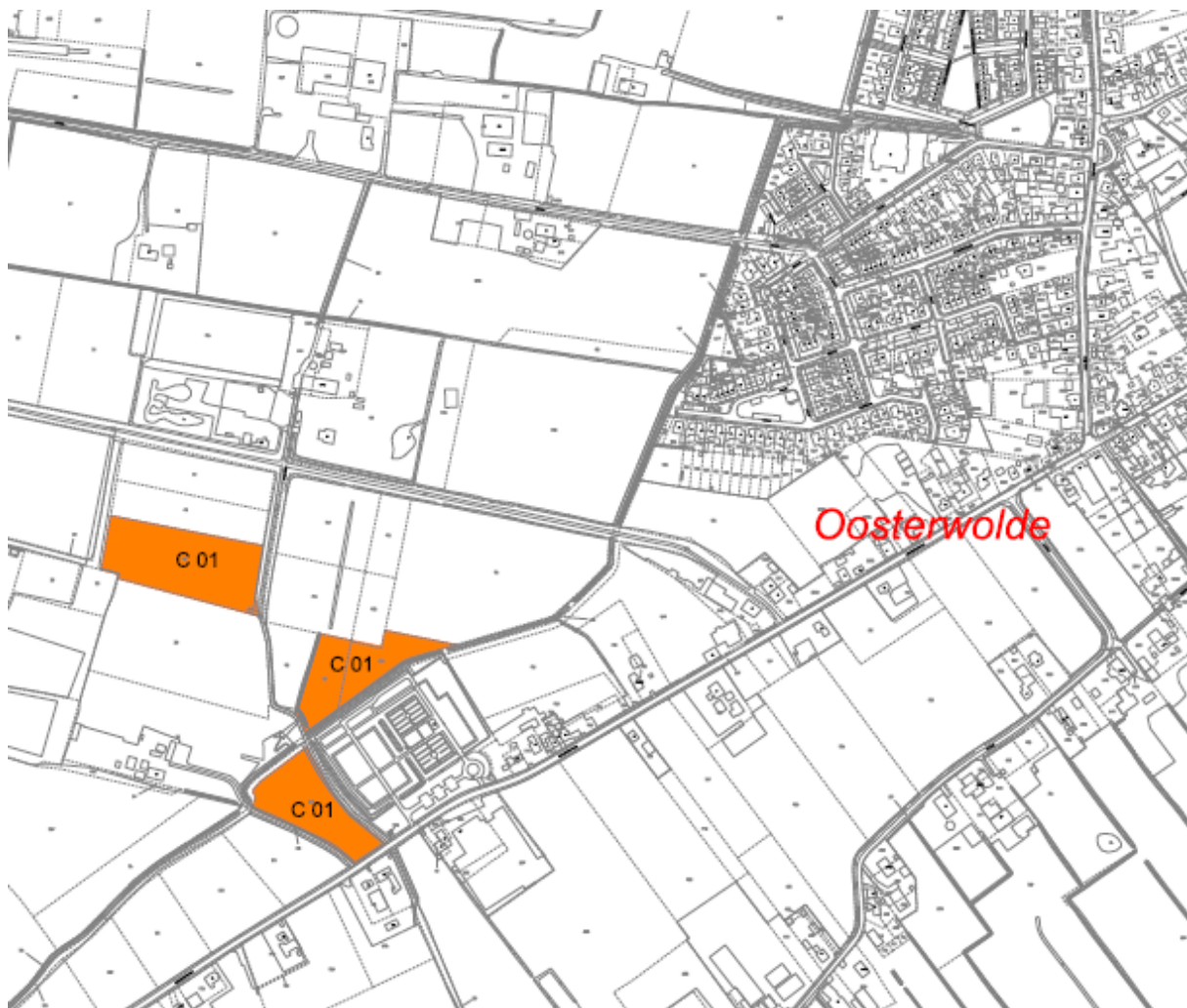
Nummer	Naam project	Kwaliteit	Project-org	Communicatie	Tijd	Geld	Projectfase	
B2123	Woningbouw Schiksweg Oosterwolde	✓	✓	✓	✓	✓	Realisatiefase	📄
C.01	C.01 Ruilgronden	✓	✓	✓	✓	✓	Realisatiefase	📄
C.10	C.10 Wezep Noord Rondweg	✓	✓	✓	!	!	Realisatiefase	📄
C.25	C.25 Locatie Borst Hattermerbroek	✓	✓	✓	✗	!	Voorbereidingsfase	📄
C.26	Oldebroek Centrum fase II	✓	✓	✓	!	✓	Ontwerpfase	📄
C.27	Oldebroek West III	!	✓	✓	!	✓	Realisatiefase	📄
C.30	C.30 Wezep Noord II, Buurt Midden	✓	✓	✓	✓	✓	Realisatiefase	📄
C.31	C.31 Wezep Noord II, fase 4 (van Oene/Buurskamp)	✓	✓	!	!	✓	Voorbereidingsfase	📄
C.32	Kerkstraat Oldebroek II	!	✓	✓	!	!	Ontwerpfase	📄
C.33	C.33 Wezep Marienrade	✓	!	✓	!	!	Voorbereidingsfase	📄
C.42	C.42 De Brink Wezep (vervolg)	✓	✓	✓	!	!	Voorbereidingsfase	📄
C.44	C44 Schoollocatie Oranjeschool	✓	✓	✓	✓	✓	Realisatiefase	📄
C.45	C.45 Schoollocatie Meidoornschool	✓	✓	✓	!	!	Voorbereidingsfase	📄
C.46	C.46 Schoollocatie Klepperbelt	✓	✓	✓	✓	✓	Voorbereidingsfase	📄
C.48	C48 Zoekgebied Wezep Oost	✓	✓	✓	!	✓	Ontwerpfase	📄
C.49	C49 Zoekgebied Oldebroek Oost	✓	✓	✓	✓	✓	Ontwerpfase	📄
C.53	C53 Schoollocatie De Regenboog	✓	✓	✓	!	✓	Ontwerpfase	📄

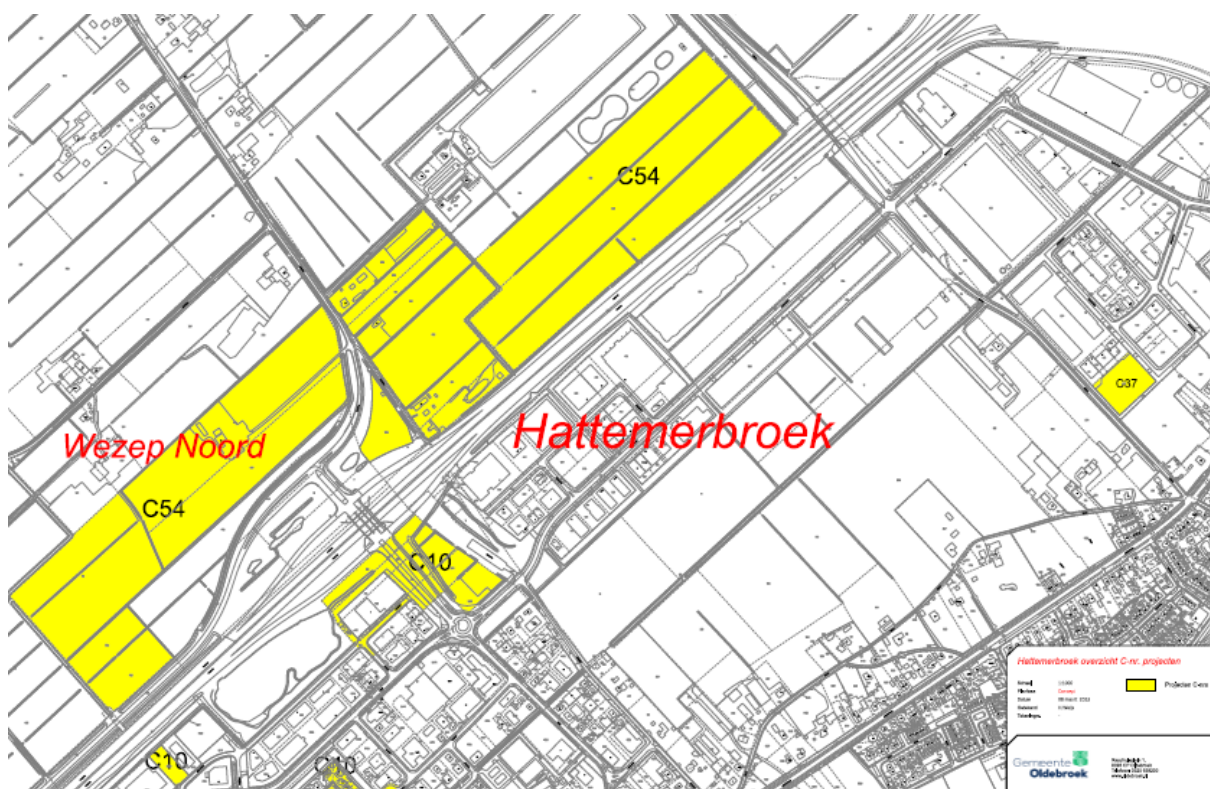
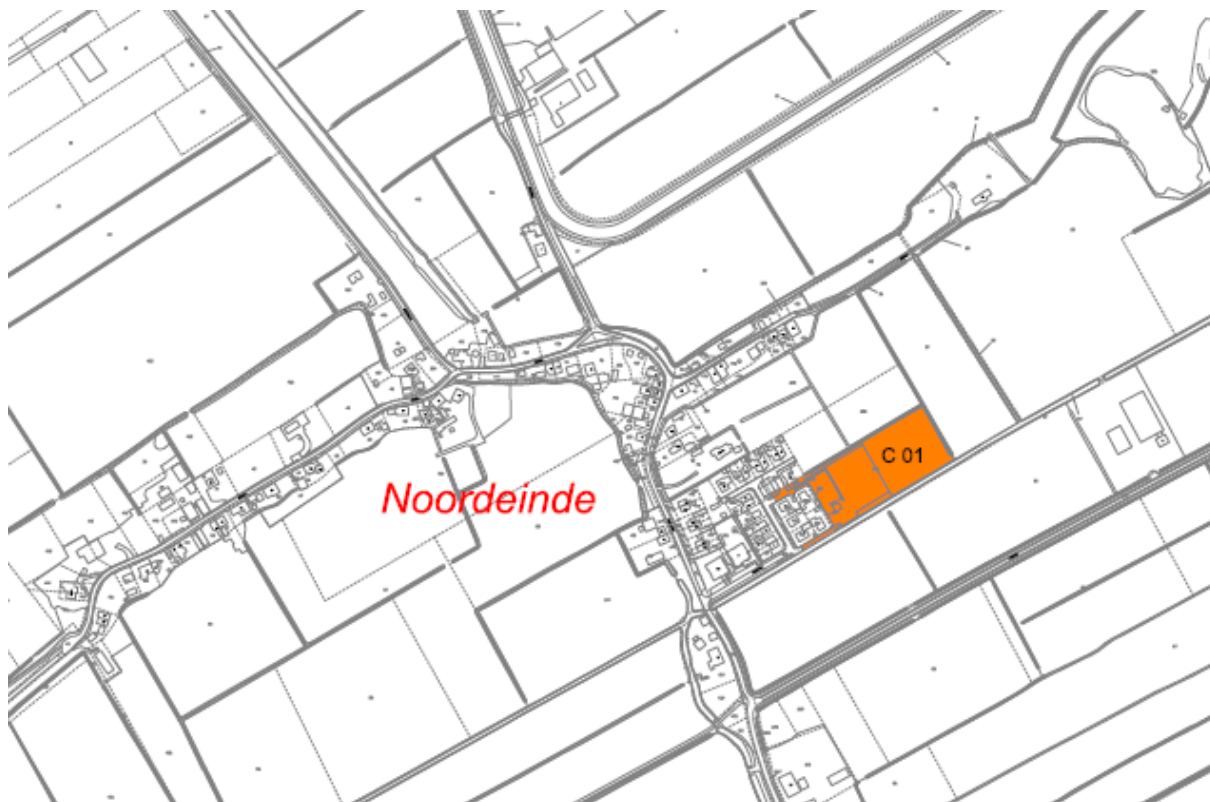
Verhouding Risicoreserve 2025 ten opzichte van totaal, exclusief reeds ingestelde verliesvoorziening



Overzichtskaat







Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
MPG in één oogopslag	2
Overzichtskaart	5
1 Inleiding	12
2 De onderneming: het grondbedrijf.....	13
2.1 Werkzaamheden grondbedrijf	13
2.2 Het grondbedrijf en de BBV-regels.....	13
2.3 Voorbereidingskosten onder IMVA	15
2.4 Projectbudgetten	15
2.5 De grondexploitatie (grex)	15
2.6 De notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken'	16
2.7 De onderneming en Vennootschapsbelasting	16
3 Uitgangspunten MPG	17
3.1 Opbouw grondexploitatieopzet.....	17
3.2 Opzet berekeningen en parameters bouwgrond in exploitatie	17
3.3 Materiële- en Immateriële Vaste Activa (MVA en IMVA)	21
3.4 Het complex C.99 Grondbedrijf Algemeen	21
3.5 Het Worst Case Scenario	21
3.6 Winstnemingen.....	23
4 Bouwgrond in exploitatie (BIE)	24
4.1 C.10 Wezep Noord.....	25
4.2 C.25 Locatie Borst	29
4.3 C27 Oldebroek West III	33
4.4 C.30 Wezep Noord Buurtmidden	37
4.5 C.32 Kerkstraat Oldebroek.....	41
4.6 C.33 Marienrade	45
4.7 C.42 De Brink Wezep	49
4.8 C.44 Schoollocatie Oranjeschool	53
5 Materiële- en Immateriële vaste activa (MVA en IMVA)	57
5.1 Materiële vaste activa.....	57
5.2 Immateriële vaste activa.....	57
5.3 C.01 Ruilgronden.....	58
5.3.1 Projectgegevens.....	58

5.4 C.26 Oldebroek Centrum II	61
5.5 C.31 Buurskamp (Wezep Noord II fase IV)	65
5.6 C.45 Schoollocatie Meidoornschool	69
5.7 C.46 Schoollocatie Klepperbelt	73
5.8 C.47 Schoollocatie De Rank	77
5.9 C.48 Zoekgebied Wezep Oost	81
5.10 C.49 Zoekgebied Oldebroek Oost	85
5.11 C.50 Zoekgebied Wezep Enkweg	89
5.12 C.51 Zoekgebied Oldebroek Broeklanden	92
5.13 C.52 Zoekgebied Oldebroek Noord	95
5.14 C.53 Schoollocatie Regenboogschool	99
5.15 C.54 Bedrijventerrein Laagveen	103
6 Voorzieningen	106
6.1 Algemeen	106
6.2 Voorziening R.2.1.012 Afronding werkzaamheden Noordeinde Noorderbrink	106
6.3 Voorziening R.2.1.016 Afronding werkzaamheden Hattemerbroek de Driehoek	106
6.4 Voorziening R.2.1.017 Afronding werkzaamheden Zeuven Heuvels	106
6.5 Voorziening R.2.1.018 Afronding werkzaamheden Oldebroek West II	106
6.6 Voorziening R.2.1.019 Afronding werkzaamheden Spakman Souman	106
6.7 Voorziening R.2.1.020 Afronding werkzaamheden Atlantis	107
6.8 Voorziening R.2.1.022 Afronding werkzaamheden Middeldijk	107
7 Faciliterend grondbeleid	108
7.1 Algemeen	108
7.2 Overzicht	108
8 Oplevering van projecten: openbare ruimte	109
8.1 Beheerplannen	109
8.2 Afkoopsom voor beheer en onderhoud	109
9 Meerjaren urenraming	111
9.1 BBV regelgeving overheadkosten	111
9.2 Grondbedrijfcomplexen	111
10 Risico's en winst- en verliesnemingen	113
10.1 Het geïnvesteerde vermogen	113
10.2 Risico's	114
10.3 Ontwikkeling van de Reserve Algemeen Grondbedrijf	114

10.4 Ontwikkeling van de verliesvoorziening.....	117
10.5 MVA en IMVA samenvatting	118
10.6 Winstprognoses	119
11 Samenvatting besluitpunten MPG 2025	120
11.1 Projecten Bouwgrond in exploitatie (BIE)	Error! Bookmark not defined.
11.2 Projecten Materiële- en Immateriële vaste activa (MVA en IMVA)	Error! Bookmark not defined.
11.3 RAG en Algemene Reserve	Error! Bookmark not defined.

1 Inleiding

In de huidige nota Grondbeleid is vastgelegd dat de gemeente jaarlijks een Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) opstelt, mede in het kader van risicobeheersing. In dit MPG gaat het Grondbedrijf in op de ontwikkelingen ten opzichte van het MPG 2024 dat op 30 mei 2024 door de raad werd vastgesteld.

Het MPG bevat het saldo van alle lopende grondexploitaties en voorbereidingskredieten, waarbij het Grondbedrijf kijkt naar het afgelopen jaar en de verwachte resultaten in de toekomst. De volgende componenten maken per complex onderdeel uit van het MPG (hoofdstuk 4 en 5) :

- Een korte samenvatting van het doel van het betreffende complex;
- Een geactualiseerde planning;
- Een verschillenanalyse van de begrote en werkelijke kosten en opbrengsten;
- Inventarisatie van risico's en (voor de Bouwgrond in Exploitatie) een doorrekening in een reëel en in een worst case scenario;

In hoofdstuk 6 zijn de voorzieningen opgenomen voor de afronding van afgesloten projecten.

Naast de uitgangspunten van het MPG (H3) en een samenvatting van alle besluiten uit het MPG (H11), bevat het MPG (financiële) informatie over het Grondbedrijf als geheel:

- Grondbedrijf als onderneming (H2);
- De getroffen voorzieningen (H6);
- Oplevering van projecten (H8);
- Meerjaren urenramingen (H9);
- Een actuele stand van het vermogen, waaronder het verloop en de stand van de algemene reserve grondbedrijf en gevormde voorzieningen, en de winstprognoses (H10).

Het MPG geeft inzicht in de financiële stand van zaken van alle lopende grondexploitaties. Het Grondbedrijf gebruikt de gegevens uit dit MPG bij het opstellen van de jaarrekening. Daarnaast geeft het MPG per complex weer welke risico's de gemeente loopt. Het Grondbedrijf kwantificeert de risico's zoveel mogelijk in financiële zin. Op basis van de kans dat deze risico's zich voordoen, bepaalt het Grondbedrijf het benodigde weerstandsvermogen.

Dit MPG wordt u op grond van artikel 5 lid 2 sub b uit de Wet open overheid (Woo) onder geheimhouding aangeboden om te voorkomen dat de financiële belangen van de gemeente worden geschaad. Er wordt dit jaar gelijktijdig met het MPG een overzicht van de voortgang van de woningbouwprojecten aangeboden. Daarnaast wordt er een openbare versie van het MPG 2025 aangeboden.

2 De onderneming: het grondbedrijf

2.1 Werkzaamheden grondbedrijf

Om maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in gang te zetten en te realiseren maakt de gemeente ruimtelijk beleid. Grondbeleid is één van de middelen om de ruimtelijke doelstellingen, bijvoorbeeld op het gebied van volkshuisvesting, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen, te kunnen realiseren. Het gemeentelijk grondbedrijf voert het grondbeleid uit.

Het grondbedrijf vervult in dit grondbeleid een belangrijke rol. Zij draagt bij aan het proces met als doel het feitelijke gebruik van grond in overeenstemming te brengen met het maatschappelijk gewenste gebruik. Het grondbedrijf vervult sinds 2023 weer een 'actieve' rol. Ruwe gronden worden gekocht, of anderszins verkregen, en vervolgens bouwrijp gemaakt. Omdat er een grondpositie is, kan de gemeente veel invloed uitoefenen op de realisatie van het project. Als de gemeente de enige grondeigenaar is, kan worden bepaald wat en wanneer gebouwd wordt en door en voor wie gebouwd wordt. De gemeente kan zelf bepalen welke werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd worden en waar een aannemer of ontwikkelaar wordt ingezet. Er is ook zeggenschap over de kwaliteit van de openbare ruimte. Met andere woorden de gemeente heeft de volledige (100%) regie. Zijn er binnen een exploitatiegebied ook nog andere eigenaren aanwezig, dan wordt de ontwikkeling in samenspraak met alle eigenaren geregeld.

De gemeente loopt bij grondbedrijfscomplexen risico's. Een grondexploitatiebegroting met een negatief resultaat (tekort of verlies) draagt de gemeente zelf of, als meerdere partijen aanwezig zijn, gezamenlijk met andere partijen. Wanneer een grondbedrijfcomplex met een positief exploitatieresultaat eindigt, is de winst (mede) voor de gemeente.

Soms kan het vanuit maatschappelijk oogpunt van belang zijn dat een bepaalde ontwikkeling start of dat voor bepaalde doelgroepen gebouwd wordt. Wanneer een zo'n ontwikkeling met een negatief resultaat eindigt, zullen marktpartijen dit niet gauw oppakken. Dan kan de gemeente voorzien in de behoefte door op haar eigen gronden de gewenste ontwikkeling te realiseren.

2.2 Het grondbedrijf en de BBV-regels

Voor gemeenten geldt het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Op basis van het BBV stellen gemeenten de 'commerciële cijfers' op. Zowel in de begroting als in de jaarrekening van de gemeente staat een aparte paragraaf waarin de prognoses/resultaten van het gemeentelijk grondbedrijf worden weergegeven.

Bouwgrondproductie is een risicovolle activiteit. Daarom wordt deze activiteit apart geregistreerd in de jaarrekening. Hiervoor wordt een aparte projectenadministratie bijgehouden. Binnen de projectenadministratie van de gemeente wordt gewerkt met verschillende soorten 'complexen'. Zodra er een eerste factuur wordt verwacht voor een bouwgrondexploitatie, wordt deze direct geboekt in de projectenadministratie (er wordt een nieuw complex geopend). Wanneer complexen een positief resultaat opleveren, dan wordt het overschot na afronding van het project of door middel van tussentijdse winstneming gestort in de reserve algemeen grondbedrijf (RAG). Als er sprake is van een verlies, dan wordt dit verlies gecompenseerd door een verliesneming dan wel door een te vormen

verliesvoorziening. Dekking hiervan komt uit de reserve algemeen grondbedrijf (RAG) of andere gemeentelijke middelen.

Binnen het BBV worden twee soorten gronden onderscheiden:

- **Bouwgronden in Exploitatie (BIE)** zijn gronden waarvan de grondexploitatie in uitvoering is. De gemeenteraad heeft voor deze gronden het ruimtelijke plan en de begroting vastgesteld. Omdat het bouwgrond in exploitatie betreft mogen vervaardigingskosten van het bouw- en woningrijp maken van de locatie worden geactiveerd. Het grondbedrijf mag deze kosten activeren, omdat het vrijwel altijd meerjarenplannen betreffen. Als er een tekort wordt voorzien in de complexen, dan wordt daarvoor een verliesvoorziening gevormd. Wordt er een overschot verwacht in de actieve complexen, dan wordt dit resultaat genomen op het moment dat voldoende zeker is dat het overschot ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Hiervoor wordt de zogenoemde POC methode (percentage of completion) toegepast. Hierbij wordt er rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Er moet voldoende zekerheid bestaan over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie. Daarom wordt er naar rato van de voortgang van het project, en dus ook naar voortgang van de kosten en opbrengsten, tussentijds winst van de individuele grondexploitatie verantwoord. Dit wordt gedaan middels de formule: $\% \text{ kosten realisatie} \times \% \text{ opbrengstrealisatie} = \% \text{ POC}$. Er mag (benoemd, onderbouwd en gemonitord) wel rekening gehouden worden met project specifieke risico's. Alle complexen bouwgrond in exploitatie op datum 31-12-2024 worden in hoofdstuk 4 weergegeven.
- Naast Bouwgrond in exploitatie (BIE) kennen we zogenoemde '**warmer gronden**'. Dit zijn gronden waarvoor een visie is vastgesteld waaruit blijkt dat de gronden als bouwgrond zullen fungeren, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Deze gronden worden ook op de balans opgenomen onder de **materiële vaste activa** tegen verwervingskosten. Aangekochte of aan te kopen gronden hoeven dan niet te worden afgewaardeerd naar de waarde volgens de geldende bestemming.
- Bij de gemeente kan ook grond in eigendom zijn waarvoor nog geen concreet ontwikkeldoel (transformatie) is vastgelegd naar aanleiding van een raadsbesluit. Ook deze grond welke ook is onder gebracht bij de **materiële vaste activa (MVA)** kan worden gesteld, dat deze een vaste bestemming heeft en zich niet in een transformatieproces bevindt. Deze gronden zijn strategisch aangekocht.

Alle complexen materiële vaste activa op datum 31-12-2024 worden in hoofdstuk 5 weergegeven.

Verkrijgingsprijs en vervaardigingsprijs

De verkrijgingsprijs bestaat uit de inkoopprijs en bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs bestaat uit de verkrijgingsprijs en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Vervaardigingskosten kunnen worden bijgeschreven vanaf het moment dat de raad een ruimtelijk plan en de bijbehorende begroting vaststelt (dan gaat het complex over van de MVA naar de BIE).

Bijschrijving van rentekosten is op dat moment ook toegestaan. Dat is dus nog niet toegestaan wanneer de gronden zich nog in de materiële vaste activa bevinden.

2.3 Voorbereidingskosten onder IMVA

De gemeente maakt al enkele jaren gebruik van voorbereidingskredieten voor gronden uit de Materiële Vaste Activa (MVA). Met deze voorbereidingskredieten kunnen bijvoorbeeld apparaatskosten, ontwerp-, voorbereiding- en bestemmingsplankosten worden gefinancierd.

Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie, dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten kunnen op basis van het BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa.

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit;

De voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE. Is er nog geen actieve grondexploitatie maar deze komt er wel, kan er een voorziening worden getroffen. Als voor een project geen actieve grondexploitatie komt, dan worden de kosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

2. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

2.4 Projectbudgetten

In de huidige nota Grondbeleid is vastgelegd dat voor de Bouwgrond in Exploitatie (BIE) een exploitatieopzet wordt gemaakt waarna de raad het uitvoeringsbudget vaststelt voor de looptijd van het project. Vervolgens worden de exploitatieopzetten jaarlijks geactualiseerd en alleen separaat aan de raad voorgelegd als er substantiële afwijkingen zijn van het vastgestelde projectbudget (financiële gevolgen van meer dan € 50.000,- van het resultaat). Dit kan in de BERAP of middels een apart voorstel. De stand van zaken en de risico's zijn te vinden in het jaarlijks op te stellen MPG, in de nota Vermogenspositie bij de jaarrekening of in een voortgangsrapportage.

Voor de complexen vallend onder de Materiële Vaste Activa (MVA) en de Immateriële Vaste Activa (IMVA) is ook een exploitatieopzet gemaakt. Maar omdat nog geen sprake is van een reëel en stellig voornemen worden de gronden beheerd. De beheerlasten worden jaarlijks ten laste van de algemene dienst gebracht. De voorbereidingskosten worden geadministreerd in de staten P en de IMVA. De voorbereidingskredieten zijn in sommige gevallen meerjarig en moeten (evenals de exploitatiebudgetten) voor het niet ingezette deel aan het eind van elk jaar worden overgeheveld.

2.5 De grondexploitatie (grex)

De begroting van de grondtransformatie wordt een grondexploitatie (grex) genoemd. Deze begroting bestaat uit een staat van kosten en opbrengsten per locatie (zie paragraaf 3.1). De kosten van de grex bestaan uit allerlei componenten op basis van de kostensoortenlijst in bijlage IV van het omgevingsbesluit:

- kosten van verwerving gronden en eventuele opstallen;

- kosten van het ontwerp;
- kosten van milieukundig, archeologisch, cultuurhistorisch en akoestisch onderzoek;
- kosten van bodemsanering, ophogen en andere grondwerken;
- kosten van de aanleg en inrichting van de openbare ruimte en groenvoorzieningen;
- kosten van aanleg nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen;
- kosten van de inzet van het gemeentelijk apparaat;
- kosten van nadeelcompensatie .

Ook de kosten van voorfinanciering, rentelasten en tijdelijk beheer komen vaak voor rekening van de gemeente, omdat opbrengsten meestal pas binnenkomen aan het einde van een project.

De belangrijkste opbrengsten uit de grondexploitatie zijn de inkomsten uit gronduitgifte. Deze inkomsten, waarvoor de door de raad vastgestelde Nota Grondprijsbeleid (2024-2025) de basis vormt, en andere bijdragen van derden, vertegenwoordigen de waarde van grond. De bestemming (wonen, winkels, kantoren, bedrijven, agrarisch etc.) speelt hierbij een belangrijke factor. Weliswaar bebouwt het gemeentelijk grondbedrijf zelf de grond niet, maar voor de waarde is wel van belang welk vastgoed op de grond gebouwd kan worden.

2.6 De notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken'

Op 5 december 2023 is de vernieuwde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023' van de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (Commissie BBV) verschenen. Deze Notitie is een actualisatie van de Notitie grondbeleid uit 2019 vanwege de invoering van de Omgevingswet. Alle wijzigingen in de notitie die te maken hebben met de Omgevingswet treden in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Alle overige wijzigingen treden in werking met ingang van begrotingsjaar 2025.

In deze notitie worden de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties weergegeven. Deze notitie is van toepassing op alle BIE's, MVA's en IMVA's zoals in dit MPG omschreven. Daarnaast zijn ook de verslaggevingsregels opgenomen die van toepassing zijn op bouwplannen op grond van particuliere eigenaren waarbij de gemeente kostenverhaal pleegt.

2.7 De onderneming en Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig conform artikel 2, lid 1, letter g, van de Wet Vennootschapsbelasting 1969.

Uit de inventarisatie bij de aangifte 2021 van de activiteit 'grondbedrijf' is geconcludeerd dat niet meer wordt voldaan aan de vereisten voor het drijven van een onderneming in fiscale zin en dat zodoende geen sprake is van Vpb-plicht. In tegenstelling tot de eerdere aangiften Vpb is het grondbedrijf niet meer opgenomen in de aangifte Vpb 2021.

We blijven jaarlijks monitoren of dit zo blijft. Op enig moment kan het zijn dat we toch wee VBP plichtig zijn.

3 Uitgangspunten MPG

3.1 Opbouw grondexploitatieopzet

Alle grondexploitatieopzetten sluiten aan op de Omgevingswet. Met deze grondexploitaties kunnen we de nominale (de waarde van het complex zonder invloed van rente) en contante waarde van de complexen (de waarde van een complex teruggerekend naar 1-1-2025) weergeven. De nominale waarde is van belang om de opzetten vergelijkbaar te maken.

De opbouw van de grondexploitatieopzet is als volgt:

Blad 1: de algemene gegevens en de reken technische uitgangspunten;

Blad 2: de ruimtegebruiksanalyse (oppervlakte en indeling in uitgeefbaar, groen, grijs enz.);

Blad 3: opbouw van de opzet met verwijzingen naar Wet en Besluit ruimtelijke ordening;

Blad 4: productieprogramma en bijbehorende grondverkoop opbrengsten;

Blad 5: de boekwaarde (alle gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten van een complex);

Blad 6: inkoop van grond en tijdelijke beheerskosten;

Blad 7: de kosten van bewerking van de grond (bouw- en woonrijp maken);

Blad 8: de kosten van ambtelijke inzet (incl. extern op te vragen adviezen);

Blad 9: belastingen (onroerend zaakbelasting enz.);

Blad 10: overige kosten (bovenplans en ruimtelijke ontwikkelingen);

Blad 11: overige opbrengsten (subsidies, bijdragen enz.);

Blad 12: samenvatting/het resultaat;

Blad 13: een tekening van het plangebied.

Verder geldt:

- De exploitatieopzetten van de diverse actuele complexen binnen het grondbedrijf zijn per januari 2025 herzien en doorgerekend op prijspeil 1 januari 2025.
- Kosten worden als negatieve en opbrengsten als positieve bedragen opgenomen in complexen. Een grondexploitatie met een verlieslatend resultaat is ook negatief, een winstgevende grondexploitatie heeft een positief resultaat.
- De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten maken onderdeel uit van de boekwaarde (het geïnvesteerde vermogen) van de complexen. De stand van de boekwaarde per 1-1-2025 wordt voor alle complexen weergegeven.
- Alle nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten worden voor de nominale waarde opgenomen in de exploitatieopzetten en contant gemaakt per 1-1-2025.
- Ook het resultaat wordt weergegeven in de nominale en contante waarde per 1-1-2025. De contante waarde heeft als voordeel dat het Reële en het Worst case scenario (zie paragraaf 3.5) met elkaar kunnen worden vergeleken.
- Provinciale, regionale en gemeentelijke woning- en bedrijvenbehoeftecijfers bepalen het Woonprogramma en het uitgifteprogramma van bedrijfsgronden. Beiden vormen de input voor de te verwachten opbrengsten in de exploitatieopzetten.

3.2 Opzet berekeningen en parameters bouwgrond in exploitatie

Met haar Outlook Grondexploitaties geeft Metafoor ontwikkelingen in grondexploitaties weer voor heel Nederland. De woningmarkt is oververhit en er is veel vraag naar (nieuwbouw) woningen.

Alhoewel de lonen stijgen en er ruimere leennormen zijn, is het toch moeilijk om aan een woning te

komen. De verwachting is dat in 2025 de woningprijsstijging aanhoudt (6 tot 10%) en de woonlasten ook stijgen. Hierdoor komt de betaalbaarheid van woningen verder onder druk te staan.

Voor de parameters in het reële scenario houden we rekening met het gemiddelde van de bandbreedte zoals aangegeven in de Outlook Grondexploitaties 2025 van Metafoor, met uitzondering van de interne kosten voor 2025. Hiervoor hanteren we het percentage van 4,4% dat ook in de jaarrekening wordt gehanteerd. Voor de Worst Case Scenario's (WCS) gaan we uit van het hoogst aangegeven percentage voor kosten en de laagst aangegeven percentage voor opbrengsten van de betreffende bandbreedte. Een uitzondering dit jaar hierop is voor de grondopbrengsten. Hier is van afgeweken vanwege de vaststaande grondprijzen voor het jaar 2025. Er wordt per jaar een onderscheid gemaakt tot 2028 waarna er aangesloten wordt op streefinflatie percentage van de Europese Centrale Bank, in lijn met de percentages uit de Outlook Grondexploitaties 2025 van Metafoor.

Grondwaarden

In 2025 wordt een verdere stijging van de grondwaarden verwacht, vooral vanwege het herstel van nieuwbouwprijzen. Woningbouw in de sociale huur zal naar verwachting meer gevolgen ondervinden van de gestegen bouwkosten. In onze herziene Nota Grondprijsbeleid 2024-2025 hebben we een beperktere grondwaardestijging voor sociale koop doorgevoerd dan we op basis van de taxatie hadden kunnen doorvoeren. Voor woningbouw in de vrije sector hebben ontwikkelaars meer ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de vrij op naam prijs ten opzichte van betaalbare woningbouw of sociale woningbouw. Eventuele prijsstijgingen zullen een doorwerking hebben in de grondprijs.

Voor 2025 zijn voor de complexen, waar nog geen afspraken gelden, de grondprijzen gehanteerd uit onze nota Grondprijsbeleid 2024-2025. Voor de doorrekening van de grondexploitaties in de daaropvolgende jaren, waar nog geen afspraken gelden, hanteren we een gewogen gemiddelde grondprijsstijging van de stijging die Metafoor aangeeft in haar Outlook 2025.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn gestegen in 2024, voornamelijk door hogere personeelskosten. Op dit moment lopen er onderhandelingen over de cao. De vakbonden FNV en CNV willen loonsverhogingen van respectievelijk 6% en 7% voor 2025. De materiaalkosten zijn licht gestegen ten opzichte van voorgaande jaren maar blijven in 2025 onverminderd hoog. Met de verwachte loonsverhogingen wordt verwacht dat de bouwkosten in het begin van 2025 verder zullen stijgen.

Eenheidsprijzen civiele werken

De GWW-kostenontwikkeling (grond-, weg- en waterbouw) is vergelijkbaar met de woningbouwkostenontwikkeling en zien we eveneens een stijging. Voor 2025 is voor de gemeente Oldebroek uitgegaan van een stijging van de eenheidsprijzen voor uit te voeren werken.

Apparaatskosten

De apparaatskosten bestaan uit de kosten voor producten en personele inzet. Dit kan zowel intern (eigen personeel) als extern (inhuur) worden georganiseerd.

De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties. Afgelopen jaren was sprake van een krappe arbeidsmarkt. Dit kwam met name door een grote vraag naar (woningbouw)projecten en een sterke economische groei. Hoewel projecten nog steeds tegen de stikstof problematiek aanlopen, worden er voor de toekomst vooralsnog geen lagere plankosten verwacht. De sector van gebiedsontwikkeling is laat-cyclisch, en de vraag naar nieuwbouw neemt niet af. De verwachting is dat de plankosten voor de komende jaren zullen stijgen.

Voor de interne kosten geldt dat er rekening is gehouden met een stijging van loonkosten. In de actualisatie van de grondexploitaties hebben we deze verhogingen verrekend in de uurtarieven voor 2025.

Kortlopende rente

De rente op kortlopende leningen wordt voornamelijk beïnvloed door het beleid van de Europese Centrale Bank (ECB). Met de dalende inflatie heeft de ECB onlangs de basisrente verlaagd. De prognoses suggereren verdere verlagingen. De voorspelling is een kortlopende rentepercentage in 2025 tussen de 1,5% en 3%. Ook op de middellange termijn wordt een lagere rentepercentage verwacht tussen de 1% en 2,5% (bron: Metafoor Outlook Grondexploitaties 2025).

Langlopende rente

De ontwikkeling van de kortlopende rente heeft een doorwerking in de langjarige rente. Investeerders verwachten toekomstige renteverlagingen, wat heeft geleid tot lagere rentes op staatsobligaties wereldwijd. Er wordt verwacht dat op de korte termijn de langjarige rentepercentage tussen de 2% en 3,5% zullen liggen. Voor de middellange termijn wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen de 1,5% en 3%. Voor de lange termijn is het uitgangspunt een percentage van 2% (bron: Metafoor Outlook grondexploitaties 2025).

Inflatie

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex (CPI). De inflatie is langzaam aan het dalen, hoewel de stijgende lonen de prijzen voor arbeidsintensieve diensten hoog houden. Omdat de huurprijzen gekoppeld zijn aan loonontwikkelingen, leveren de huurprijzen een sterke bijdrage aan de inflatieontwikkeling. De inflatieverwachtingen voor de komende jaren zijn gematigd, hoewel de terugkeer van Trump in de Verenigde Staten mogelijk een opwaarts effect kan hebben door te verwachten stimuleringsbeleid (bron: Metafoor Outlook grondexploitaties 2025).

Voor 2025 wordt daarom uitgegaan van een bandbreedte voor de inflatie tussen 2,5% en 4,5%. Voor de middellange termijn is de verwachting dat er stabilisatie plaatsvindt en wordt uitgegaan van een percentage tussen 1,5% en 3,5%, voor de lange termijn wordt uitgegaan van 2% (bron: Metafoor Outlook grondexploitaties 2025). Dat ligt in lijn met de stelling van de Commissie BBV om een vast percentage van 2% voor de disconteringsvoet aan te houden.

Parameters Bouwgrond in exploitatie

De grondexploitatieopzetten 2025 zijn doorgerekend in een "Reëel scenario" en in een "Worst case scenario" (zie paragraaf 3.5) met de volgende parameters:

Parameters reëel scenario				
	2025	2026	2027	2028
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentevoet				
Kostenstijging interne kosten				
Kostenstijging GWW				
Opbrengstenstijging per jaar				

Parameters worst case scenario				
	2025	2026	2027	2028
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentevoet				
Kostenstijging interne kosten				
Kostenstijging GWW				
Opbrengstenstijging per jaar				

De grondexploitaties zijn doorgerekend met het grondprijnsbeleid 2024-2025.

Risicoreserve en verliesvoorziening

Indien het resultaat van de grondexploitatieopzetten negatief is, wordt een verliesvoorziening ingesteld (Reëel Scenario) en/of een risicoreserve gevormd (Worst Case Scenario) conform de BBV-richtlijnen en uitgangspunten zoals gesteld in onze gemeentelijke notitie 'Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020'. Het resultaat (en daarmee ook de reserve en de voorziening) worden op nominale waarde weergegeven per 1-1-2025.

Controle op de juistheid van gegevens

De exploitatieopzetten worden herzien door de planeconoom die in die functie betrokken is bij het betreffende project. De opzetten worden vervolgens gecontroleerd door:

- De (vervangend) projectleider van het betreffende project op juiste opbouw van de boekwaarde door controle van de Staten P en het overzicht van gemaakte kosten, op verwerking van in het voorgaande jaar genomen besluiten en op compleetheid van begrote kostenposten en urenramingen;
- Een tweede planeconoom op aansluiting met de vorige exploitatieopzet, op compleetheid van begrote kostenposten en urenramingen en op juiste toepassing van de parameters;
- Een financieel medewerker op aansluiting met de boekhouding.

In de opzetten wordt bijgehouden wanneer medewerkers opmerkingen en of aanvullingen hebben gegeven op de versie en wanneer goedkeuring is verleend door de medewerker.

Kanttekeningen

1. Voor de onroerende zaken binnen de complexen worden balanstaxaties uitgevoerd. De verwervingsprijzen en de opbrengstpotenties van bestaande woningen en alle gronden die het Grondbedrijf op haar balans heeft staan zijn conform de nota Grondbeleid 2019 -2022 en de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' getaxeerd door een externe taxateur.
2. De in dit MPG gehanteerde bedragen zijn exclusief BTW.

3.3 Materiële- en Immateriële Vaste Activa (MVA en IMVA)

Over de MVA wordt jaarlijks rente gerekend conform de BBV-regelgeving (de interne rekenrente van over de MVA in 2025). De rente over de MVA wordt opgenomen in de begroting en wordt budgetneutraal verwerkt.

De kosten op en de rente over de IMVA mogen gedurende een periode van maximaal vijf aaneengesloten jaren worden geactiveerd tegen de interne rekenrente. Is het complex binnen die periode niet overgezet naar de bouwgrond in exploitatie (er heeft nog geen wijziging van het omgevingsplan plaatsgevonden en een exploitatieopzet vastgesteld door de raad), dan moeten de kosten en de rente uit het eerste jaar als verlies worden genomen ten laste van de RAG.

3.4 Het complex C.99 Grondbedrijf Algemeen

Het complex C.99 is een post waarop alle uren worden geschreven die voor het grondbedrijf in algemene zin worden gemaakt en niet direct zijn te herleiden tot specifieke projecten (uren grondbeleid en het Meerjaren Programma Grondbedrijf, uren Woonprogramma, Project Management Ondersteuning en uren ten behoeve van de P&C-cyclus). Deze uren worden herverdeeld over en toegerekend aan de verschillende projecten Bouwgrond in Exploitatie (BIE) en de voorbereidingskredieten (IMVA).

Verdeling van kosten

De verdeling van de uren op C.99 over de diverse complexen wordt uitgevoerd op basis van het bestede aantal uren aan een project zoals die in de urenregistratie (TimeTell) is verantwoord (urencriterium). Over 2024 bedragen de gemaakte kosten op dit complex circa € 160.000,- en is precies het bedrag dat vorig jaar is geraamd.

Voor de BIE complexen worden op basis van het aantal begrote uren per complex een raming gemaakt van deze algemene uren en opgenomen in de grondexploitatieopzet, waarbij in 2025 en de daaropvolgende jaren in totaal per jaar € 75.000,- wordt verdeeld. Dit is in afwijking van de nota uitgangspunten en een verhoging van € 25.000,- ten opzichte van de vorige jaren. De verwachting is dat er aankomend jaar een toename zal zijn van het aantal C.99 uren door onder andere de benodigde strategische beleidsaanpassingen en de aanstelling van een nieuwe projectassistent gebiedsontwikkeling. In de jaren dat er nog maar één BIE complex actief is er een bedrag van € 15.000,- gehanteerd. Voor de complexen in de immateriële vaste activa is deze begroting niet per complex, maar voor het geheel van de complexen IMVA gemaakt.

3.5 Het Worst Case Scenario

Eind 2019 is de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG 2020' vastgesteld. Het geeft de kaders aan op welke manier we omgaan met risico's en de berekening hiervan binnen de grondexploitaties, specifiek in de doorrekening in het Worst Case Scenario (WCS). De doorrekening in het WCS is

gebaseerd op projectspecifieke en conjuncturele risico's, het toepassen van een kansfactor, een kredietwaardigheidscheck van de ontwikkelaar (indien van toepassing), grondprijzdaling, vertraging van het uitgiftetempo en het niet opnemen van zachte plancapaciteit.

Op basis van de berekening van de WCS wordt de risicoreserve berekend. Alle risicoreserves samen (inclusief verliesvoorzieningen) vormen het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Vorbereidingskredieten strategische voorraad

Voor de meeste projecten in de strategische voorraad zijn voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld om ontwikkelmogelijkheden te onderzoeken. Het risico is dat de onderzoeken niet tot een haalbaar plan leiden. Het kans percentage dat de onderzoeken niet tot een haalbaar plan leiden verschilt per project en is afhankelijk van project specifieke factoren. De fase waarin het proces zit is bepalend, maar ook netcongestie en de stikstof problematiek speelt bijvoorbeeld een rol. Het percentage is in overleg met de betreffende projectleider bepaald.

C.26 Oldebroek Centrum	
C.31 Wezep Noord II fase 4 (Buurskamp)	
C.45 Wezep Meidoornschool	
C.46 Wezep Klepperbelt	
C.47 De Rank	
C.48 Zoekgebied Wezep Oost	
C.49 Zoekgebied Oldebroek Oost	
C.50 Zoekgebied Wezep Enkweg	
C.51 Zoekgebied Oldebroek Broeklanden	
C.52 Oldebroek Noord	
C.53 Schoollocatie Regenboogschool	
C.54 Uitbreiding A28 Noord	

Wijziging in verkoopprognose woningbouwgrond

Bij de berekening van het WCS wordt rekening gehouden met conjuncturele risico's en project specifieke risico's. De project specifieke risico's worden in samenspraak met de betreffende projectleider en de beleidsmedewerker volkshuisvesting bepaald aan de hand van de lijst zoals opgenomen in de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG 2020'. De conjuncturele risico's betreffen een vertraging in de uitgifte en een grondprijzdaling.

Wijziging in verkoopprognose bedrijfsgrond

De markt voor bedrijfsgrond is gunstig en er is veel belangstelling. Binnen C.10 Wezep Noord is alleen de entree locatie beschikbaar.

Deze planvorming biedt de mogelijkheid tot uitgifte van in totaal circa 10.000 m² aan bedrijfsgronden. De bedrijfsgebouwen op deze gronden dienen van hoogwaardige kwaliteit te zijn.

3.6 Winstnemingen

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Bij het meerjarige grondexploitatieproces worden lasten noch baten bedrijfseconomisch toegerekend aan het lastenrealisatiejaar of baten-realisatiejaar, maar via de balans doorgeschoven naar het winstrealisatiejaar. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd.

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld totdat daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex.

We gaan als volgt om met het nemen van (tussentijdse) winst- en verliesneming, zoals ook vastgelegd in onze huidige nota Grondbeleid:

- Op basis van de Percentage of Completion methode (POC-methode) wordt de tussentijdse winst bepaald. Hierbij wordt er rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Er moet voldoende zekerheid bestaan over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie. Daarom wordt er naar rato van de voortgang van het project, en dus ook naar voortgang van de kosten en opbrengsten, tussentijds winst van de individuele grondexploitatie verantwoord.
- Het is mogelijk dat een grondexploitatie vanaf het begin een verlies laat zien. Hiervoor kunnen we een verlies nemen of een verliesvoorziening instellen. Het voordeel van het treffen van een voorziening is dat er een automatische correctie plaatsvindt naar mogelijk de gehele vervaardigingsprijs wanneer de marktwwaarden weer verbeteren. Dat is niet mogelijk wanneer het verlies al is afgeboekt. Het treffen van een voorziening gebeurt direct wanneer een verlies wordt voorzien. Dat kan vanaf de start van een project zijn of bij een actualisatie. Bijvoorbeeld als marktontwikkelingen hier aanleiding toe geven.

Uitgangspunt is altijd dat het benodigde saldo in de RAG in het kader van risico's aanwezig blijft.

4 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

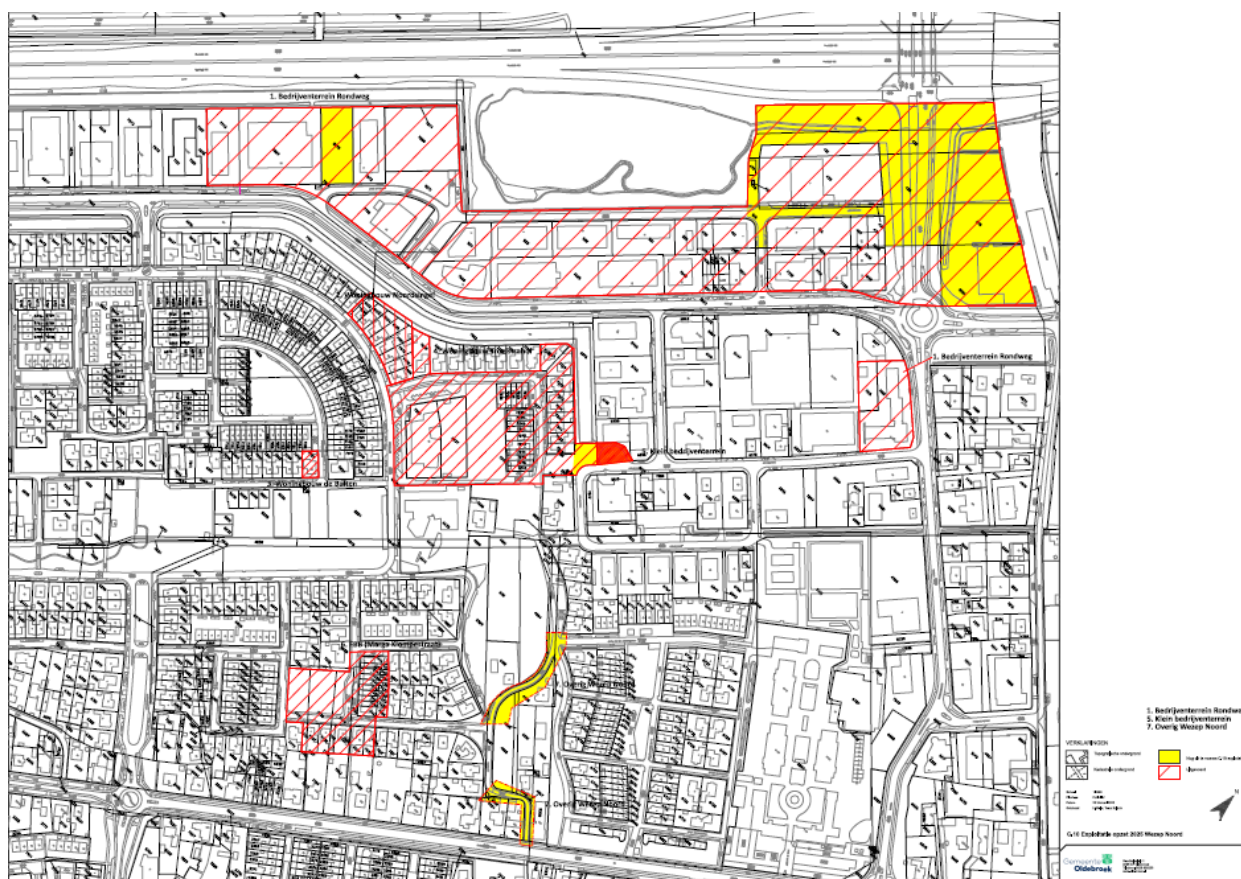
4.1 C.10 Wezep Noord

4.1.1 Grondexploitatieopzet

	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
	1-jan	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	
boekwaarde												
inkoop en tijdelijk beheer												
<i>kostenindex</i>												
bewerking van de grond												
<i>kostenindex</i>												
apparaatskosten												
<i>kostenindex</i>												
belastingen												
overige kosten												
<i>kostenindex</i>												
opbrengsten grondverkoop												
<i>opbrengstindex</i>												
overige opbrengsten												
<i>rente</i>												
totaal												✓
contant enkelvoudig												
TOTALE KOSTEN												
TOTALE OPBRENGSTEN												
SALDO												
RESULTANTE												

4.1.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts		
Ambtelijk opdrachtgever			
Projectleider(s)			
Type project	B-project		
	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Winstneming			
Risicoreserve			
Genomen winst tot 01-01-2024			
Ten laste van de algemene dienst tot 01-01-2024			



4.1.3 Doel van de projectontwikkeling

1. Wezep Noord Rondweg

Doel is de uitgifte van de resterende bedrijfskavels op bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg. Door de realisatie van de nieuwe afrit, kunnen er twee bedrijfskavels op een zichtlocatie van respectievelijk 5.396 en 4.715 m² worden gerealiseerd.

2. Wezep Noord II fase 3

Hier worden de laatste woonrijpmaak werkzaamheden nog uitgevoerd.

4.1.4 Planning

Vastgestelde planning	
Reëel scenario	Gereed 2023
Worst Case Scenario	Gereed 2024
Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2028
Worst Case Scenario	Gereed 2028

De afronding van het project hangt samen met de uitgifte van de grond ten behoeve van de aansluiting A28 en de vaststelling van het bestemmingsplan entree locatie. Binnen dit project zitten ook nog werkzaamheden aan de Buurskamp. Deze werkzaamheden kunnen pas na afronding van dat project plaatsvinden.

4.1.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

De bedrijfskavel aan de James Wattstraat is eind 2024 in erfpacht uitgegeven. Door deze vertraging zijn de grondwerkzaamheden vertraagd. De overige bedrijfsgronden kunnen worden uitgegeven als het bestemmingsplan is vastgesteld.

De afronding van het woonrijp maken van enkele deelgebieden van Wezep Noord heeft nog niet plaatsgevonden zoals het herstraten van de Buurskamp. Deze worden doorgeschoven en zijn afhankelijk van de woningbouwontwikkeling Buurskamp.

Er zijn extra kosten voor de aanpassingen op het terrein van Olst ten laste gebracht van het complex. Deze zaten niet in de exploitatie, maar zijn gemeld bij de eerste en tweede BERAP.

4.1.6 Doorrekening reëel scenario

Uitgangspunten Bedrijventerrein Rondweg

- De herinrichting en de aanleg van de nieuwe afrit biedt mogelijkheden tot het realiseren van twee bedrijfskavels op zichtlocaties. Deze hebben een grootte van circa 5.396 m² en 4.715 m². De definitieve prijzen zullen op een later moment middels een herziene taxatie wordt bepaald. Er wordt circa 12.222 m² 'om niet' overgedragen aan de provincie. De afname van de gronden voor de nieuwe aansluiting op de A28 is gepland in 2025. De overige gronden (7.150 m²) betreft openbare ruimte en deze zijn zonder waarde opgenomen in de doorrekening in het reële scenario.
- Er zijn kosten opgenomen voor de laatste werkzaamheden op het bedrijventerrein, zoals het aanleggen van verlichting, groen, inritten en huisaansluitingen.

Uitgangspunten Wezep Noord II fase 3

In 2025 worden nog kosten voor de aanleg van een speeltuin, een voet/fietspad en de aanleg van groen verwacht. Ook zijn er nog kosten geraamd voor werkzaamheden aan de Buurskamp. Deze werkzaamheden zullen plaatsvinden na afronding van dat project.

(Tussentijdse) Winstnemingen

In 2025 is er door gebruik te maken van de POC-methode (zie paragraaf 3.6) sprake van een winst terugname.

4.1.7 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

- Conform de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020' houden we rekening met een vertraging in de verkoop van de bedrijfskavels van één jaar en een lagere opbrengst.
- Op basis van de vertraging houden we ook rekening met meer ambtelijke inzet, hogere beheer- en onderhoudskosten en hogere kosten voor het inrichten van het gebied. Daarnaast zijn de werkzaamheden opgeschoven.

Risicoreserve

Het WCS laat geen negatief saldo zien.

4.1.8 Middelen in een voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2025. Dit is niet van toepassing.

4.1.9 Voorgesteld wordt

1. Per 31-12-2024 een winstterugname te doen ten gunste van complex C.10 en ten laste van de RAG.
2. De gewijzigde exploitatieopzetten voor het complex C.10 vast te stellen

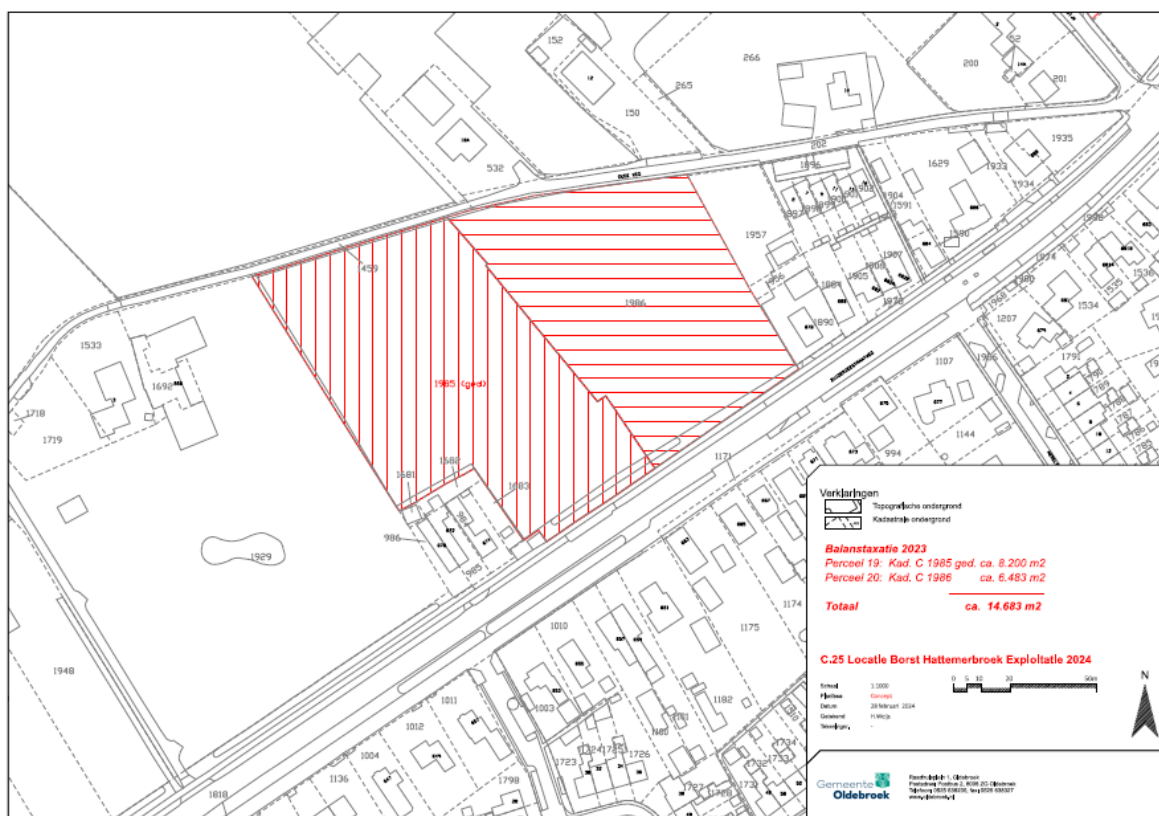
4.2 C.25 Locatie Borst

4.2.1 Grondexploitatieopzet

	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
	1-jan	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	
boekwaarde												
inkoop en tijdelijk beheer												
<i>kostenindex</i>												
bewerking van de grond												
<i>kostenindex</i>												
apparaatskosten												
<i>kostenindex</i>												
belastingen												
overige kosten												
<i>kostenindex</i>												
opbrengsten grondverkoop												
<i>opbrengstindex</i>												
overige opbrengsten												
<i>rente</i>												
totaal												
contant enkelvoudig												
TOTALE KOSTEN												
TOTALE OPBRENGSTEN												
SALDO												
RESULTANTE												

4.2.2 Projectgegevens

2024 Projectgegevens			
Bestuurlijk opdrachtgever	Bert Engberts		
Ambtelijk opdrachtgever			
Projectleider(s)			
Type project	B - project		
	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Winstneming			
Risicoreserve			
Genomen verlies tot 01-01-2024			
Ten laste van de algemene dienst tot 01-01-2024			



4.2.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2027
Worst Case Scenario	Gereed 2028

4.2.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

De kosten voor de uitvoeringsfase zijn nog niet gemaakt, vanwege de beroepsprocedure. Deze duurt langer dan verwacht en verklaart de lagere apparaatskosten.

4.2.6 Doorrekening reëel scenario

Uitgangspunten

- Ontwikkelaar maakt voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp.
- Er is een kostenstijging opgenomen voor het bouwrijp maken.
- Gemeente begeleidt aanbesteding en houdt toezicht bij uitvoering.
- Uitgifte van woningen vindt gefaseerd plaats.

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie geen tekort zien. We stellen dan ook geen verliesvoorziening in voor dit complex.

4.2.7 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- Hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen

- Vertraging van de werkzaamheden en de grondopbrengsten door vertraging van de planologische procedure.

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS in relatie tot het tekort in het reële scenario dat al met de verliesvoorziening wordt afgedekt. Zowel het reële scenario als het WCS laten geen tekort zien.

4.2.8 Middelen in voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2025. Dit is niet van toepassing.

4.2.9 Voorgesteld wordt

3. Per 31-12-2024 een winst te nemen ten laste van het complex C.25 en ten gunste van de RAG.
4. De gewijzigde exploitatieopzetten voor het complex C.25 vast te stellen

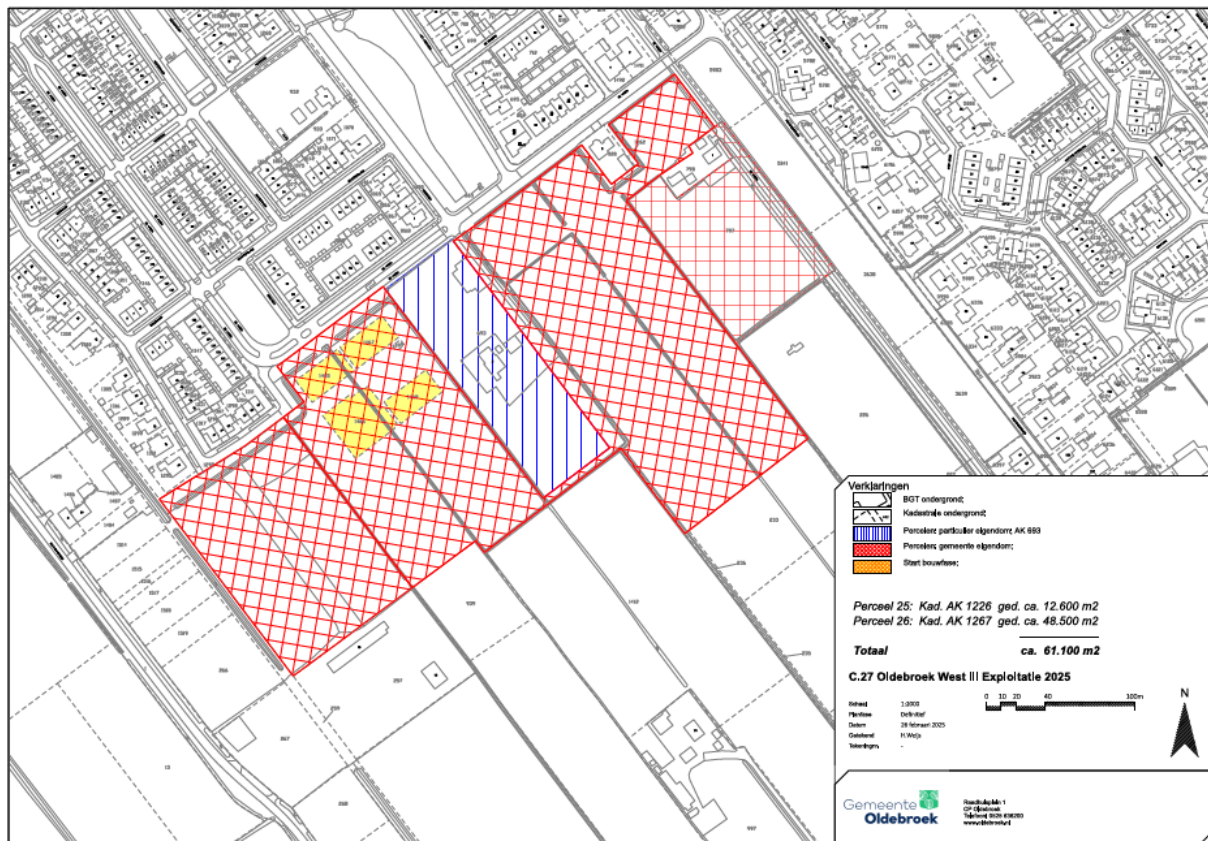
4.3 C27 Oldebroek West III

4.3.1 Grondexploitatieopzet

	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
	1-jan	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	
boekwaarde												
inkoop en tijdelijk beheer												
<i>kostenindex</i>												
bewerking van de grond												
<i>kostenindex</i>												
apparaatskosten												
<i>kostenindex</i>												
belastingen												
overige kosten												
<i>kostenindex</i>												
opbrengsten grondverkoop												
<i>opbrengstindex</i>												
overige opbrengsten												
<i>rente</i>												
totaal												
contant enkelvoudig												
TOTALE KOSTEN												
TOTALE OPBRENGSTEN												
SALDO												
RESULTANTE												

4.3.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts		
Ambtelijk opdrachtgever			
Projectleider(s)			
Type project	B-project		
	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Winstneming			
Risicoreserve			
Genomen verlies tot 01-01-2024			
Ten gunste van de algemene dienst tot 01-01-2024			



4.3.3 Doel van de projectontwikkeling

Over de duur van ongeveer 4 jaar worden er circa 215 woningen gebouwd, waaronder 65 sociale huurwoningen. De 215 woningen zullen bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en enkele appartementengebouwen met meerdere verdiepingen.

4.3.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2029
Worst Case Scenario	Gereed 2030

4.3.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

In juli het bestemmingsplan samen met de grondexploitatie vastgesteld en de is zonder vertraging onherroepelijk is geworden. De omgevingsvergunning (onthefing Flora en Fauna) is begin oktober 2024 ontvangen.

Voorafgaand zijn de eerste mitigerende maatregelen uitgevoerd en is er gelijk gestart met het bouwrijp maken van de eerste fase.

Eind 2024 heeft de verkoop van 11 particuliere kavels plaatsgevonden.

In januari 2025 is gestart met de bouw van de eerste 30 sociale huurwoningen (versneld wonen).

4.3.6 Doorrekening reëel scenario

Uitgangspunten

- De gemeente maakt bouw- en woonrijp.
- Er is een kostenstijging opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken.
- In 2025 en 2026 vinden de overige civiele werkzaamheden voor het bouwrijp maken plaats.
- In 2026, 2027, 2028 en 2029 vinden de civiele werkzaamheden voor het woonrijp maken plaats.
- Uitgifte van de gronden vinden gefaseerd plaats in 2025, 2026 en 2027.
- Er is rekening gehouden met nadeelcompensatie en bedrijfsverplaatsingen c.q. aanpassingen.

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie geen tekort zien. We stellen dan ook geen verliesvoorziening in voor dit complex.

4.3.7 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- hogere civiele kosten
- hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen (parameters)
- vertraging van de werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) en de grondopbrengsten

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS en de kansfactor dat dit zich voordoet

4.3.8 Middelen in voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2025. Dit is niet van toepassing.

4.3.9 Voorgesteld wordt

5. Per 31-12-2024 een winst te nemen ten laste van het complex C.27 en ten gunste van de RAG.
6. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verlagen ten gunste van de RAG.
7. De gewijzigde exploitatieopzetten voor het complex C.27 vast te stellen

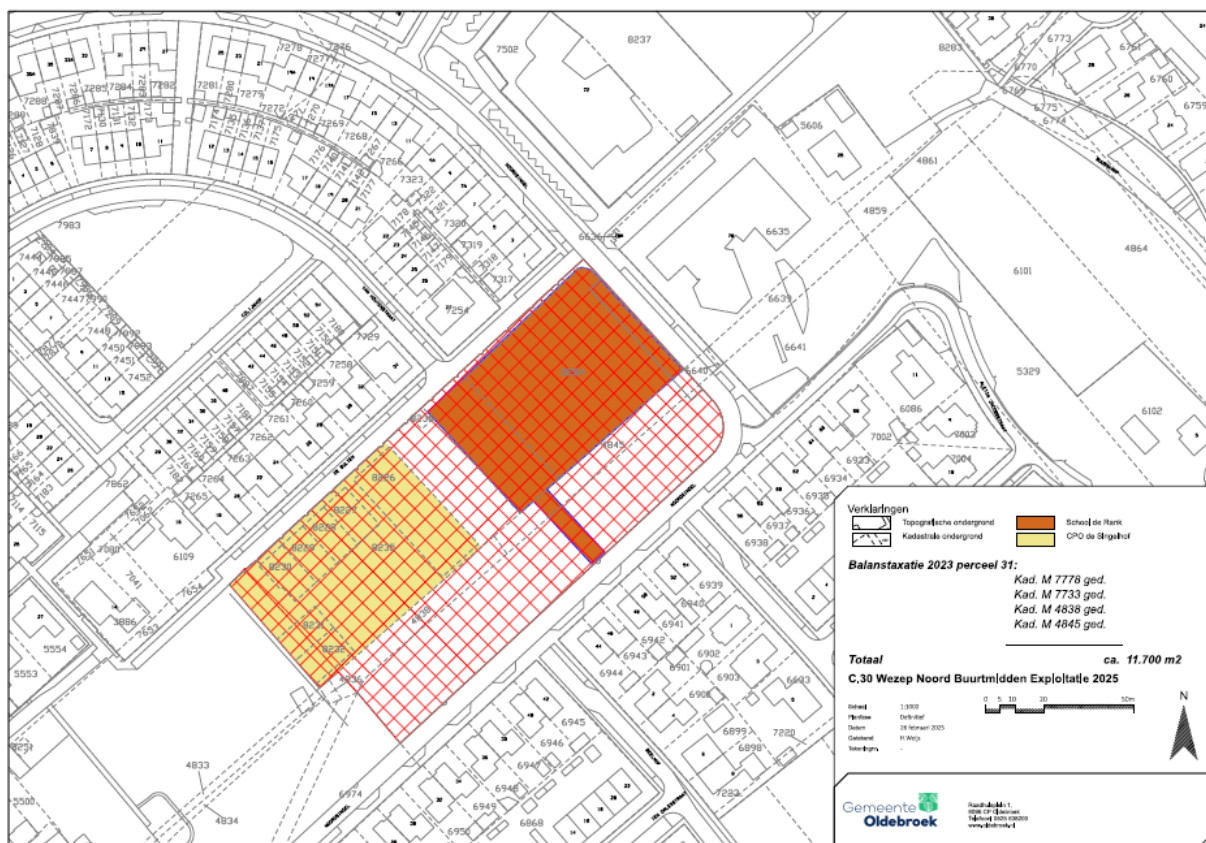
4.4 C.30 Wezep Noord Buurtmidden

4.4.1 Grondexploitatieopzet

	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
	1-jan	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	
boekwaarde												
inkoop en tijdelijk beheer												
<i>kostenindex</i>												
bewerking van de grond												
<i>kostenindex</i>												
apparaatskosten												
<i>kostenindex</i>												
belastingen												
overige kosten												
<i>kostenindex</i>												
opbrengsten grondverkoop												
<i>opbrengstindex</i>												
overige opbrengsten												
<i>rente</i>												
totaal												
contant enkelvoudig												
TOTALE KOSTEN												
TOTALE OPBRENGSTEN												
SALDO												
RESULTANTE												

4.4.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts		
Ambtelijk opdrachtgever			
Projectleider(s)			
Type project	B-project		
	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Winstneming			
Risicoreserve			
Genomen verlies tot 01-01-2024			
Ten laste van de algemene dienst tot 01-01-2024			



4.4.3 Doel van de projectontwikkeling

Op deze locatie wordt een Integraal Kindcentrum (IKC) en woningbouw middels een CPO gerealiseerd. Ook vinden er aanpassingen in het openbaar gebied plaats. Inrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente uitgevoerd. Dit betreft de aanpassing van de wadi, aanleg parkeervoorziening en toegangsweg en aanpassing groenvoorziening.

4.4.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2026
Worst Case Scenario	Gereed 2026

4.4.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

De grond is in het eerste kwartaal van 2024 geleverd aan de deelnemers van de CPO. De levering van de gronden voor het IKC is vertraagd.

4.4.6 Doorberekening reëel scenario

Uitgangspunten Buurtmidden

De gronden aan de CPO de Singelhof zijn geleverd. In 2025 worden de gronden aan onderwijs geleverd. Er zijn kosten geraamd voor de aanleg van de parkeervoorziening naast de school, de weg er na toe en aanpassingen van de wadi. Ook zijn er kosten voor klimaatadaptie geraamd en een bijdrage voor de aanleg van de campus. De verwachting deze werkzaamheden met name plaatsvinden gelijktijdig en aansluitend aan de bouw van het IKC.

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie een tekort op eindwaarde zien. De verliesvoorziening wordt verhoogd ten gunste van de RAG.

4.4.7 Doorberekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- Hogere ambtelijke en civiele kosten van de werkzaamheden

- Hogere kostenstijgingen van de ambtelijke en civiele kosten

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS in relatie tot het tekort in het reële scenario dat al met de verliesvoorziening wordt afgedekt en de kansfactor dat dit zich voordoet.

4.4.8 Middelen in voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2024. Dit is niet van toepassing.

4.4.9 Voorgesteld wordt

8. Per 31-12-2024 de verliesvoorziening te verhogen ten laste van de RAG.
9. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verlagen ten gunste van de RAG.
10. De gewijzigde exploitatieopzetten voor het complex C.30 vast te stellen

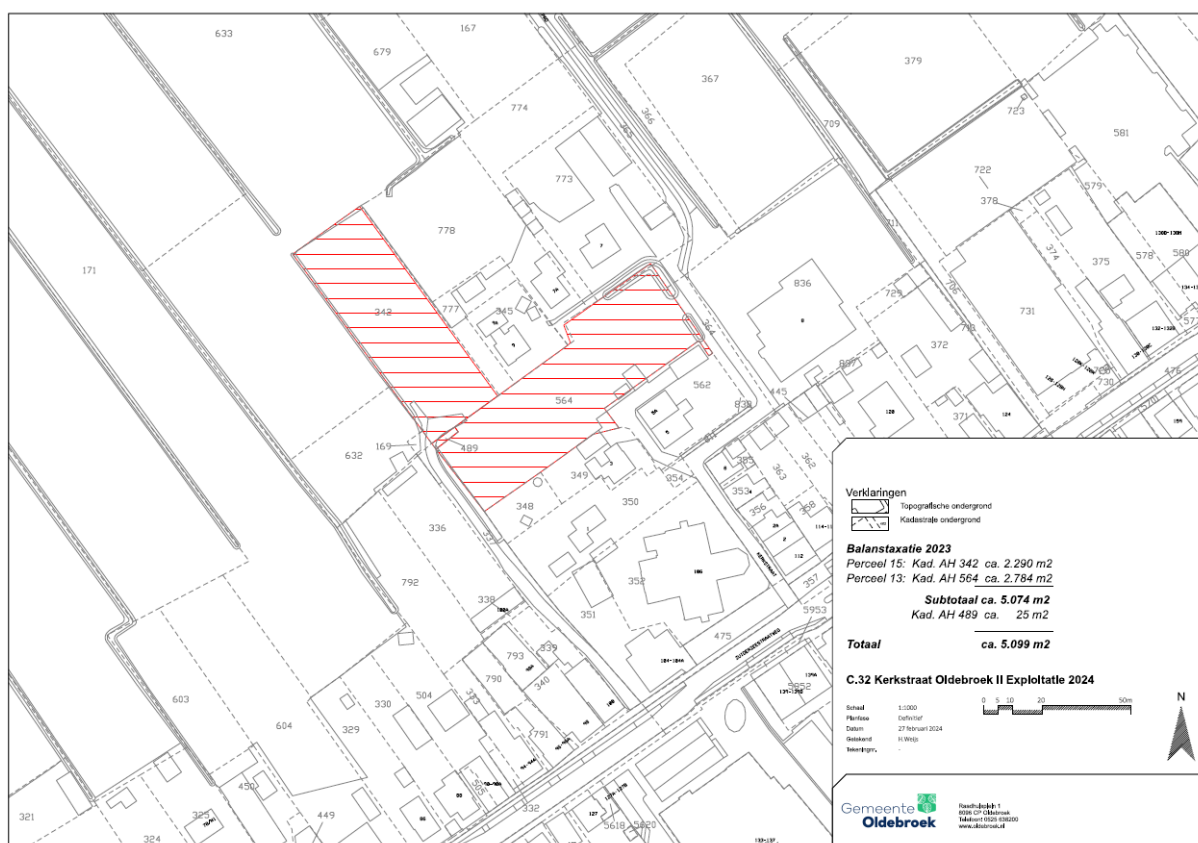
4.5 C.32 Kerkstraat Oldebroek

4.5.1 Grondexploitatieopzet

	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
	1-jan	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	
boekwaarde												
inkoop en tijdelijk beheer												
<i>kostenindex</i>												
bewerking van de grond												
<i>kostenindex</i>												
apparaatskosten												
<i>kostenindex</i>												
belastingen												
overige kosten												
<i>kostenindex</i>												
opbrengsten grondverkoop												
<i>opbrengstindex</i>												
overige opbrengsten												
<i>rente</i>												
totaal												
contant enkelvoudig												
TOTALE KOSTEN												
TOTALE OPBRENGSTEN												
SALDO												
RESULTANTE												

4.5.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever				Ben Engberts		
Ambtelijk opdrachtgever						
Projectleider(s)						
Type project				B-project		
				1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde						
Winstneming						
Risicoreserve						
Genomen winst tot 01-01-2024						
Ten laste van de algemene dienst tot 01-01-2024						



4.5.3 Doel van de projectontwikkeling

Op deze locatie aan de Kerkstraat in Oldebroek worden 20 woningen in totaal gerealiseerd. Het is de bedoeling dat er sociale koopwoningen op de voormalige gemeentewerf gerealiseerd worden waarop een wijzigingsbevoegdheid rust

De mogelijkheid voor huisvesting van speciale doelgroepen en/of sociale huurwoningen op het volledige perceel van de voormalige gemeentewerf waarop een wijzigingsbevoegdheid rust wordt onderzocht. Het openbaar gebied, inclusief riolering, worden ingericht.

Het project ligt momenteel stil, omdat het haalbaarheidsonderzoek met derden negatief uitgevallen was. Doordat het project verliesgevend is zonder een derde partij (en uit het haalbaarheidsonderzoek ook met een derde partij), wordt er gekeken of samen met complex Oldebroek Noord en beter resultaat kan worden behaald.

4.5.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2029
Worst Case Scenario	Gereed 2030

4.5.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Vershil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Vershil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Voor de Kerkstraat was er een haalbaarheidsstudie, die eind 2024 afgerond is. Dit traject duurde langer dan verwacht en had hierdoor meer uren nodig. Het haalbaarheidsonderzoek voorzag in een nog negatiever resultaat.

4.5.6 Doorrekening reëel scenario

Uitgangspunten voor de grex:

- Uitgifte van maximaal 10 kavels van vrijstaande en twee-onder-een kap koopwoningen.
- Uitgifte van de gronden aan de achterzijde van de voormalige gemeentewerf (1.640 m2 zonder wijzigingsbevoegdheid) is meegenomen. Hier wordt een invulling gezocht voor sociale koopwoningen.
- Sanering van de bodem plaats (locatie gemeentewerf), inclusief ophogen van de gronden in het gebied.
- Aanleg riolering tot aan de Zuiderzeestraatweg is meegenomen.

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie een tekort zien. Dit wordt met name veroorzaakt door de kosten voor de bodemverontreiniging die gesaneerd moet worden en de inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van een nieuwe weg en nieuwe riolering (langs tracé naar de Zuiderzeestraatweg). De verwachte kosten zijn ten opzichte van het voorgaande jaar door indexatie gestegen.

Voor dit tekort stellen we een verliesvoorziening in.

4.5.7 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

Conform de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020' houden we rekening met:

- een jaar vertraging en vertragingsschade planologische procedure.
- Op basis van de vertraging houden we ook rekening met meer ambtelijke inzet, hogere beheer en onderhoudskosten, hogere bouwrijpmaak- en saneringskosten en hogere rentekosten.

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS in relatie tot het tekort in het reële scenario dat al met de verliesvoorziening wordt afgedekt en de kansfactor dat dit zich voordoet. De aanwezige bodemverontreiniging brengt mogelijk nog vertraging en/of extra kosten met zich mee.

.

4.5.8 Middelen in een voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2025. Dit is niet van toepassing.

4.5.9 Voorgesteld wordt

11. Per 31-12-2024 de verliesvoorziening te verhogen ten laste van de RAG.
12. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verlagen ten gunste van de RAG.
13. De gewijzigde exploitatieopzetten voor het complex C.32 vast te stellen

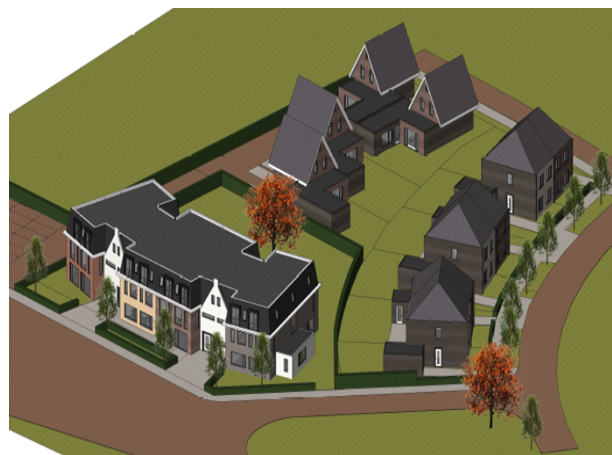
4.6 C.33 Mariënrade

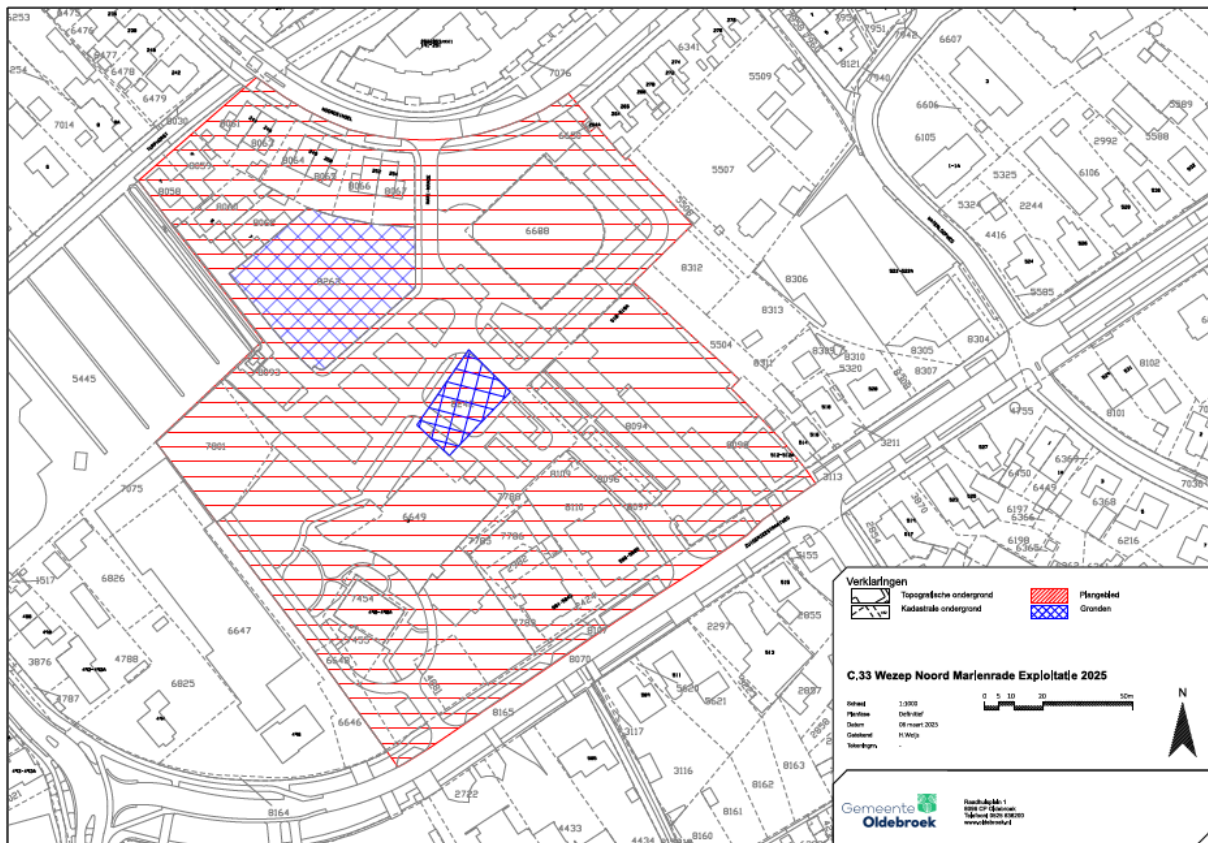
4.6.1 Grondexploitatieopzet

	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
	1-jan	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	
boekwaarde												
inkoop en tijdelijk beheer												
<i>kostenindex</i>												
bewerking van de grond												
<i>kostenindex</i>												
apparaatskosten												
<i>kostenindex</i>												
belastingen												
overige kosten												
<i>kostenindex</i>												
opbrengsten grondverkoop												
<i>opbrengstindex</i>												
overige opbrengsten												
<i>rente</i>												
totaal												
contant enkelvoudig												
TOTALE KOSTEN												
TOTALE OPBRENGSTEN												
SALDO												
RESULTANTE												

4.6.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts		
Ambtelijk opdrachtgever			
Projectleider(s)			
Type project	A-project		
	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Winstneming			
Risicoreserve			
Genomen verlies tot 01-01-2024			
Ten laste van de algemene dienst tot 01-01-2024			





4.6.3 Doel van de projectontwikkeling

Het complex voorziet in een ontwikkeling van de gebiedsvisie uit 2019. Realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg, 10 dure grondgebonden woningen, realisatie van een woonzorg complex met 34 eenheden en 11 sociale huurappartementen voor jongeren.

4.6.4 Planning

Dit project betreft de ontwikkeling van het gebied tussen de Turfhorst, de Mariënrade en de Zuiderzeestraatweg in Wezep. De 10 dure koopwoningen aan de Noordsingel/Turfhorst en ontsluiting zijn gerealiseerd.

De realisatie van de jongeren huisvesting en het woonzorg complex staan gepland voor 2025/2026.

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2026
Worst Case Scenario	Gereed 2026

4.6.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			

Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Vershil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

In het MPG was begroot dat in 2024 het gebied rondom de 10 woningen woonrijp zou worden gemaakt. Er is sprake geweest van een kleine overschrijding van de materialen. De hogere kosten vallen binnen het WCS. De apparaatskosten vallen fors hoger uit. Bij het MPG is doorbelasting van de C.99 kosten niet opgenomen.

4.6.6 Doorrekening reëel scenario

Uitgangspunten

- Voor 2025 zijn opbrengsten begroot voor de kavel bestemd voor sociale woningbouw (jongerenhuisvesting).
- De verkoop van de grond voor het woon-zorg complex wordt voorzien in 2025.

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie een tekort op eindwaarde zien. De verliesvoorziening wordt verlaagd ten gunste van de RAG.

4.6.7 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- hogere ambtelijke en civiele kosten
- lagere grondopbrengsten
- vertraging van de werkzaamheden en de grondopbrengsten.

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS in relatie tot het tekort in het reële scenario dat al met de verliesvoorziening wordt afgedekt en de kansfactor dat dit zich voordoet.

4.6.8 Middelen in een voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2025. Dit is niet van toepassing.

4.6.9 Voorgesteld wordt

14. Per 31-12-2024 de verliesvoorziening te verlagen ten gunste van de RAG.
15. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verlagen ten gunste van de RAG.
16. De gewijzigde exploitatieopzetten voor het complex C.33 vast te stellen

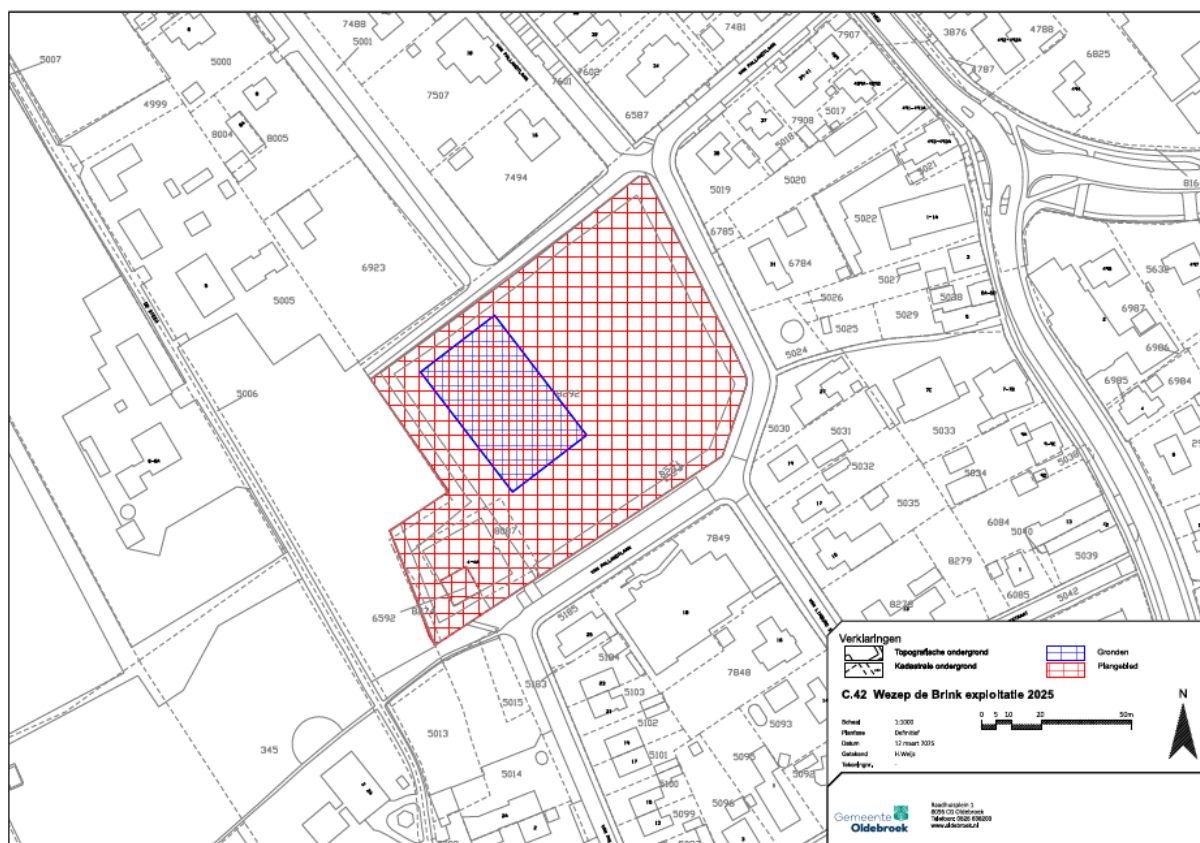
4.7 C.42 De Brink Wezep

4.7.1 Grondexploitatieopzet

	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
	1-jan	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	
boekwaarde												
inkoop en tijdelijk beheer												
<i>kostenindex</i>												
bewerking van de grond												
<i>kostenindex</i>												
apparaatskosten												
<i>kostenindex</i>												
belastingen												
overige kosten												
<i>kostenindex</i>												
opbrengsten grondverkoop												
<i>opbrengstindex</i>												
overige opbrengsten												
<i>rente</i>												
totaal												
contant enkelvoudig												
TOTALE KOSTEN												
TOTALE OPBRENGSTEN												
SALDO												
RESULTANTE												

4.7.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts		
Ambtelijk opdrachtgever			
Projectleider(s)			
Type project	B-project		
	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Winstneming			
Risicoreserve			
Genomen winst tot 01-01-2024			
Ten laste van de algemene dienst tot 01-01-2024			



4.7.3 Doel van de projectontwikkeling

Het voormalige korfbalsterrein Rood Wit wordt herontwikkeld. Er zal een appartementengebouw en een park worden gerealiseerd.

4.7.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2027
Worst Case Scenario	Gereed 2028

4.7.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Vershil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten	€ -208.345	€ -143.174	€ 65.171
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Vershil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Er is vertraging ontstaan door een geschil met de ontwikkelaar over parkeerplaatsen en de ondergrondse container en door het niet kunnen verkrijgen van bouwstroom. Door de vertraging is er minder uitgevoerd en uitgegeven dan begroot, waardoor er eveneens later opbrengsten worden gerealiseerd dan verwacht. De verwachting is dat de kosten oplopen als gevolg van stijgende bouwkosten.

4.7.6 Doorrekening reëel scenario

Uitgangspunten

- De gemeente maakt bouw- en woonrijp.
- Er is een kostenstijging opgenomen voor het bouwrijp en woonrijp maken.
- In 2025 vinden de civiele werkzaamheden voor het bouwrijp maken plaats.
- In 2026 vinden de civiele werkzaamheden voor het woonrijp maken plaats.
- Uitgifte vindt plaats in 2025.
- De gemeente neemt de kosten voor het aanleggen van ondergrondse containers deels voor eigen rekening.

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie een tekort op eindwaarde zien. Dit tekort door is ontstaan door vertraging vanwege het niet verkrijgen bouwstroom en onverwachte kosten voor het aanleggen van een ondergrondse container dat niet was voorzien. Er wordt een verliesvoorziening ingesteld ten laste van de RAG.

4.7.7 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- hogere civiele kosten
- hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen (parameters)
- vertraging van de werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) en de grondopbrengsten
- Niet verkrijgen van bouwstroom

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS in relatie tot het tekort in het reële scenario dat al met de verliesvoorziening wordt afgedekt en de kansfactor dat dit zich voordoet.

4.7.8 Middelen in voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2025. Dit is niet van toepassing.

4.7.9 Voorgesteld wordt

17. Per 31-12-2024 een verliesvoorziening in te stellen ten laste van de RAG.
18. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verlagen ten gunste van de RAG.
19. De gewijzigde exploitatieopzetten voor het complex C.42 vast te stellen

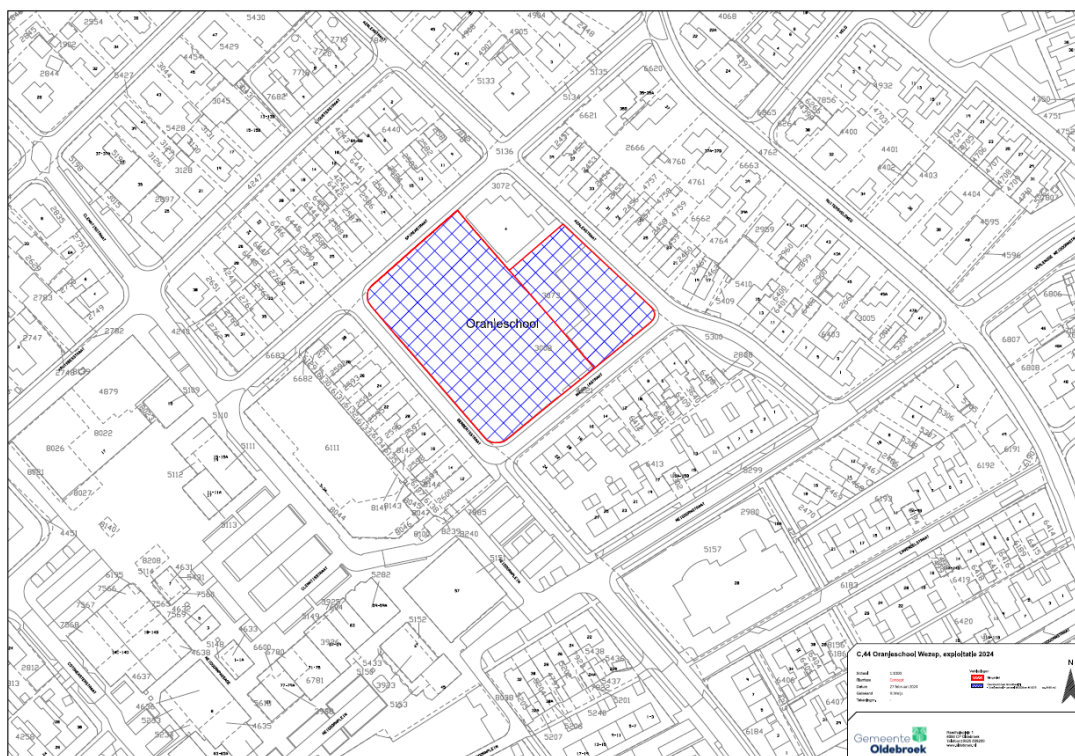
4.8 C.44 Schoollocatie Oranjeschool

4.8.1 Grondexploitatieopzet

	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
	1-jan	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	1-jul	
boekwaarde												
inkoop en tijdelijk beheer												
<i>kostenindex</i>												
bewerking van de grond												
<i>kostenindex</i>												
apparaatskosten												
<i>kostenindex</i>												
belastingen												
overige kosten												
<i>kostenindex</i>												
opbrengsten grondverkoop												
<i>opbrengstindex</i>												
overige opbrengsten												
<i>rente</i>												
totaal												
contant enkelvoudig												
TOTALE KOSTEN												
TOTALE OPBRENGSTEN												
SALDO												
RESULTANTE												

4.8.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts		
Ambtelijk opdrachtgever			
Projectleider(s)			
Type project	B-project		
	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Winstneming			
Risicoreserve			
Genomen verlies tot 01-01-2024			
Ten laste van de algemene dienst tot 01-01-2024			



4.8.3 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Oranjeschool en het terrein aan de Azaleastraat. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Deze gronden worden ingezet voor herontwikkeling naar woningbouw. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende plannen worden gevolgd is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie Oranjeschool naar 28 betaalbare koopappartementen.

4.8.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2026
Worst Case Scenario	Gereed 2027

4.8.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

De gemaakte uren zijn voornamelijk gebruikt om tot een koop-realiseerovereenkomst te komen. Omdat het langer duurde dan verwacht om tot een koop-realiseerovereenkomst te komen, zijn er minder uren aan het project besteed dan oorspronkelijk geraamd. Omdat de koop-realiseerovereenkomst eind 2024 is ondertekend, worden de verkoopopbrengsten volgend jaar verwacht. Een jaar later dan begroot.

4.8.6 Doorrekening reëel scenario

Uitgangspunten

- De uitgifte van de bouwrijpe kavel vindt plaats in 2025.
- Ontwikkelaar maakt voor eigen rekening en risico woonrijp.
- Gemeente houdt toezicht bij uitvoering.
- Gemeente legt voor eigen rekening parkeerplaatsen Magnoliastraat aan.
- Gemeente vormt voor eigen rekening voormalig schoolplein om naar speelterrein.
- Gemeente sluit voor eigen rekening het riool aan.
- Gemeente past voor eigen rekening de Spireastraat aan ten behoeve van de ontsluiting

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie geen tekort zien. We stellen dan ook geen verliesvoorziening in voor dit complex.

4.8.7 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- hogere civiele kosten
- hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen (parameters)
- vertraging van de werkzaamheden en grondopbrengsten

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS in relatie tot het tekort in het reële scenario dat al met de verliesvoorziening wordt afgedekt. Zowel het reële scenario als het WCS laten geen tekort zien.

4.8.8 Middelen in een voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2025. Dit is niet van toepassing.

4.8.9 Voorgesteld wordt

21. Per 31-12-2024 een winst te nemen ten laste van het complex C.44 en ten gunste van de RAG.
22. De gewijzigde exploitatieopzetten voor het complex C.44 vast te stellen

5 Materiële- en Immateriële vaste activa (MVA en IMVA)

5.1 Materiële vaste activa

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld dat deze grond een vaste bestemming heeft en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Er is dus geen sprake van een vervaardigingsprijs, maar van een verkrijgingsprijs. Op de boekwaarde van deze grond mogen daarom ook geen kosten, zoals rente, worden bijgeschreven.

De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Vanaf 1-1-2016 (ingangsdatum notitie Grondexploitatie 2016) wordt de interne rekenrente in rekening gebracht.

Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde.

23. Jaarrekening 2024: voor 2024 was er rente opgenomen onder de beheerskosten van de strategische voorraad. Voor de jaarrekening is dit voor het jaarresultaat een budget neutrale mutatie.
24. Begrotingswijziging 2025: voor de MVA voor 2025 rente op te nemen onder de beheerskosten van strategische voorraad. Deze mutatie wordt budgetneutraal verwerkt binnen de begroting 2025.

5.2 Immateriële vaste activa

De kosten van de IMVA activeren we op het complex tot maximaal vijf aaneengesloten jaren. Indien er binnen die termijn geen transformatie plaatsvindt, worden de kosten die gemaakt zijn in het zesde jaar afgeboekt ten laste van de RAG. Ook de rentekosten over de boekwaarde van de IMVA activeren we op het complex. In het voorbereidingskrediet voor 2025 hebben we de rente over de boekwaarde van de IMVA ook meegenomen.

5.3 C.01 Ruilgronden

5.3.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts

5.3.2 Doel van de projectontwikkeling

Onder de grondvoorraad van de gemeente Oldebroek valt ook een deel van de zogenoemde ruilgronden. Deze gronden zijn niet verkregen of aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om op afzienbare termijn door te kunnen verkopen of te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Omdat er voor deze ruilgronden geen vervaardigingsproces zal gaan plaatsvinden, kan er geen sprake zijn van activeerbare vervaardigingskosten.

Indien deze gronden (tijdelijk) worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie (bijvoorbeeld recreatief, parkeervoorziening, agrarisch), dan behoren dergelijke gronden gedurende deze tijd tot de materiële vaste activa. Indien geen sprake is van gebruik of de gronden op korte termijn worden vervreemd, dan worden deze verantwoord onder de voorraad handelsgoederen.

Overzicht van de gronden die per 1-1-2025 deel uit maken van het complex Ruilgronden:

Aankoop	Kad. perceel	Grootte (in m ²)	Ligging	Marktwaarde
1991	AH 544	23.995	Zuiderzeestraatweg	
1997	H 3683	3.055	Weiland Rustenburgsweg	
1998	AC 575 ged.	8.800	Noorderbrink Noordeinde	
2000	AE 734	3.343	Oostendorperstraatweg	
2001	AE 94	3.240	Oostendorperstraatweg	
2018	AE 117	6.500	Oostendorperstraatweg	
2013	AK 1177	14.345	Feithenhofsweg (Viel)	
2013	AK 266	3.460	Feithenhofsweg	
2013	H 5041	2.500	Weiland Rustenburgsweg	
2015	H 5983 ged.	1.600	Weiland Rustenburgsweg	
Totaal		70.838		



5.3.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.3.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2023		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2023		

5.3.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Vershil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Vershil
Opbrengsten uit verkoop grond			
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Pachtopbrengsten dekken de ambtelijke kosten en beheerslasten.

5.3.7 Benodigde middelen

Voor 2025 zijn er voor dit complex middelen nodig voor ambtelijke kosten en voor beheer en onderhoud. De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

5.3.8 Risico's

De gemeente loopt met dit complex geen risico. De agrarische grond zal haar waarde behouden. De marktwaarde ligt boven de boekwaarde.

5.3.9 Voorgesteld wordt

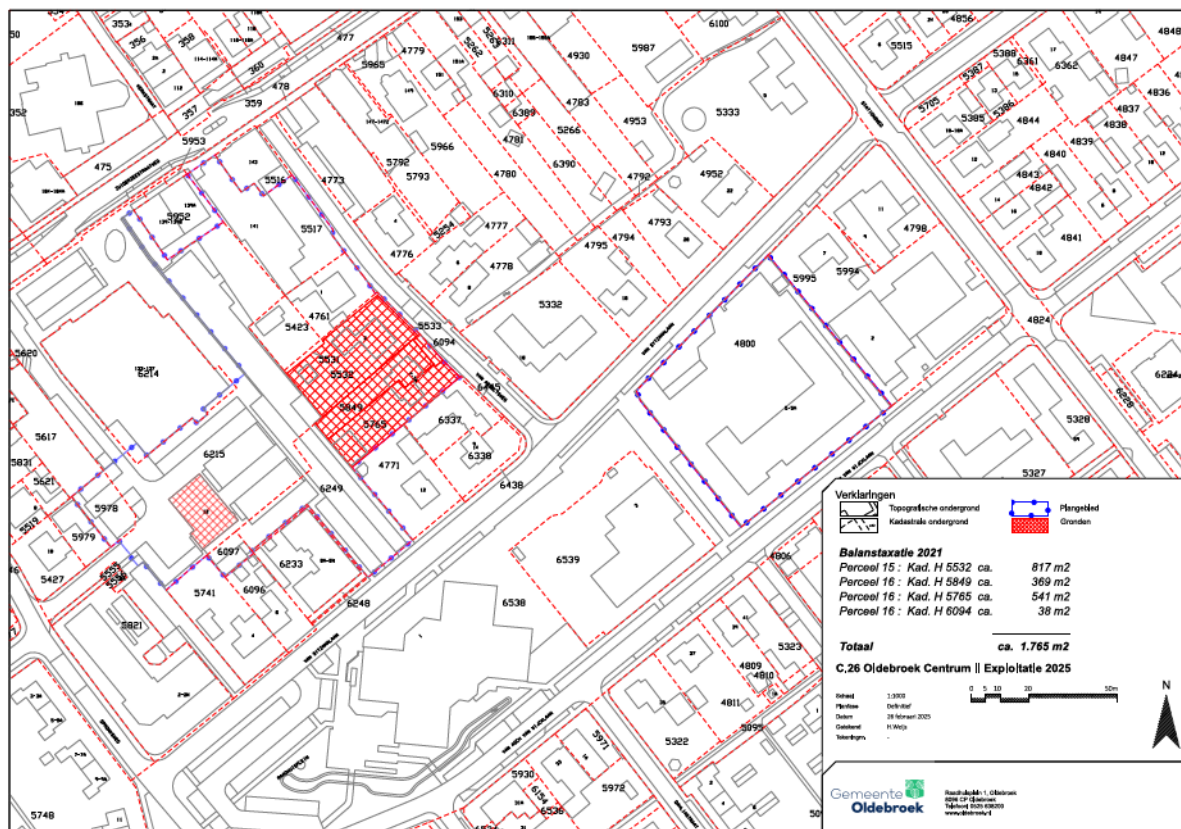
MVA

25. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten gunste te brengen van de algemene reserve (de rentekosten worden verantwoord onder paragraaf 5.1).
26. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor de ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025. Deze worden vergoed met de pachtopbrengsten in 2025.

5.4 C.26 Oldebroek Centrum II

5.4.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.4.2 Doel van de projectontwikkeling

De ambitie is een aantrekkelijk economisch centrum te ontwikkelen die de positie van de kern versterkt, de afname van het voorzieningenniveau stopt en de stedenbouwkundige kwaliteit verhoogt. De ruimtelijke procedures zullen zoveel als mogelijk worden gecombineerd, maar een kansrijke ontwikkeling wacht niet op een ontwikkeling die moeilijk haalbaar is en om een heroverweging vraagt.



Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrijstaand	Appartement	Geclusterd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB
Sociale huur					16				
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop					57				
Dure koop					1				
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen					74				
Totaal aantal gerealiseerde woningen					0				

5.4.3 Knelpunten

Het centrumplan voorziet in een fors negatief resultaat. Dit wordt mede veroorzaakt door de hoge boekwaarde door de twee aangekochte woningen en de grote hoeveelheid openbare ruimte.

5.4.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.4.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters	1765	1765
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.4.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Door aanpassingen in het ontwikkelplan en extra aanvullende onderzoeken en een wisseling van de projectleider zijn de apparaatskosten hoger uitgevallen.

5.4.7 Benodigde middelen

Voor 2025 is er voor dit complex een bedrag begroot voor het kunnen vaststellen van het ontwikkelkader, beeldregieplan en daar bijhorende grondexploitatie. Daarnaast is er een bedrag geraamd voor de sloop van de voormalige brandweerkazerne. Er zijn huurinkomsten begroot.

De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

5.4.8 Risico's

MVA:

Het risico bestaat dat de marktwaarde daalt en de boekwaarde afgewaardeerd moet worden. We achten de kans dat dit noodzakelijk is nihil. Er wordt dan ook geen risicoreserve gevormd.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.4.9 Voorgesteld wordt

MVA

27. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de algemene reserve
28. Per 31-12-2024 het resterende saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de RAG
29. Per 01-01-2025 de boekwaarde oude brandweerkazerne in te brengen in het complex C.26
30. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

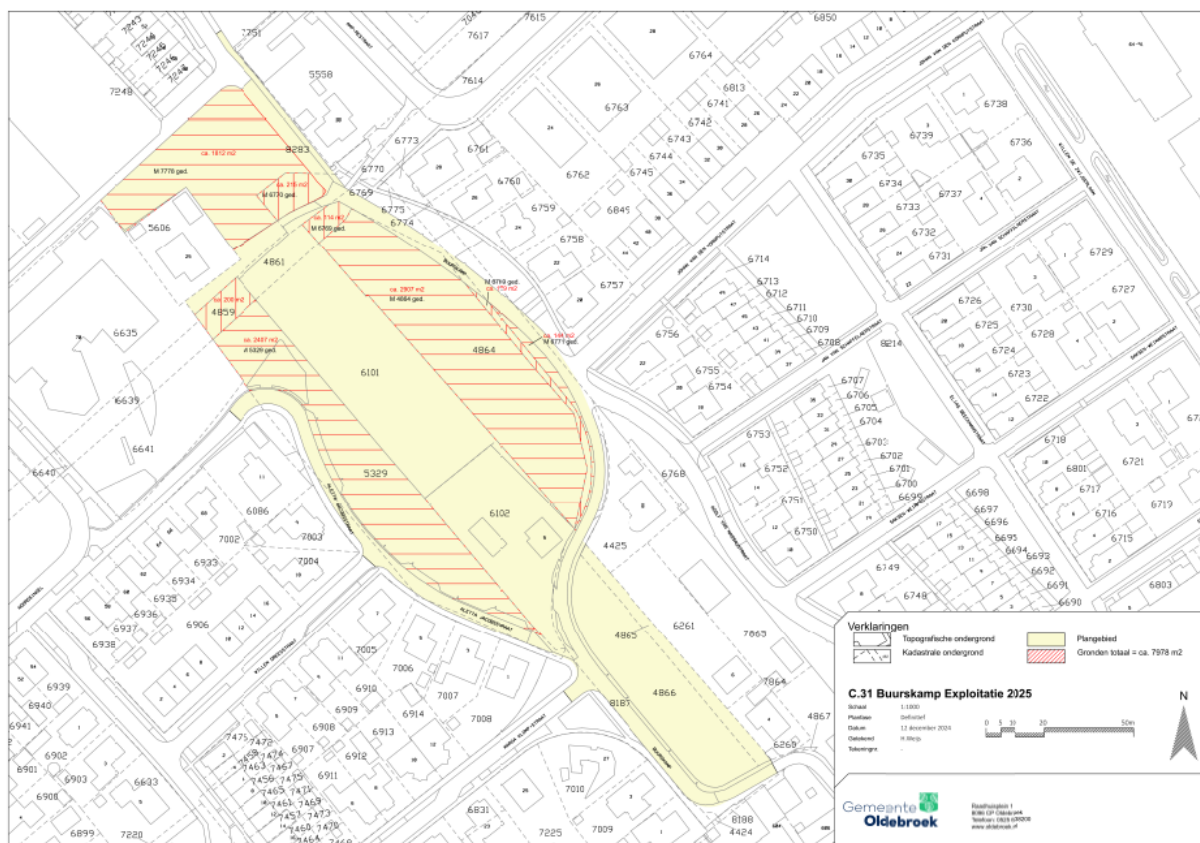
IMVA

31. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
32. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten uit 2019 onder te brengen in een voorziening ten laste van de RAG.
33. Per 01-01-2025 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.
34. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verhogen ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.5 C.31 Buurskamp (Wezep Noord II fase IV)

5.5.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.5.2 Doel van de projectontwikkeling

Doel van deze ontwikkeling is realisatie van 23 woningen (18 twee-onder-een-kap woningen, 4 geschakelde en 1 vrijstaande multifunctionele woningen) en de uitgifte van 2 woningbouw kavels voor vrijstaande woningen. Het eigendom van het plangebied is verdeeld tussen een ontwikkelaar en de gemeente. De afspraken over de ontwikkeling zijn geformaliseerd in een koopovereenkomst.

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-temment	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB
Sociale huur									
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop									
Dure koop			18	2			5		
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen			18	2			5		
Totaal aantal gerealiseerde woningen			0	0			0		

5.5.3 Knelpunten

Een zienswijze heeft gezorgd tot 5 jaar vertraging, hierdoor zijn de prijzen gestegen.

5.5.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.5.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters	7978	7978
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaaarde		
Marktwaaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.5.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Door vertraging in de behandeling van de beroepszaak zijn er minder apparaatskosten gemaakt dan begroot.

5.5.7 Benodigde middelen

MVA:

Voor 2025 zijn er voor dit complex middelen nodig voor ambtelijke kosten en voor beheer en onderhoud. De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

Er zijn geen pachtinkomsten begroot voor dit complex.

IMVA:

Voor 2025 is een voorbereidingskrediet nodig voor planbegeleiding van het bouwrijp maken.

5.5.8 Risico's

MVA:

Het risico bestaat dat de marktwaarde daalt en de boekwaarde afgewaardeerd moet worden. Omdat er al een koopovereenkomst is gesloten, de marktwaarde hoger ligt dan de boekwaarde en het bestemmingsplan is vastgesteld, achten we de kans dat dit noodzakelijk is nihil. Er wordt dan ook geen risicoreserve gevormd.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.5.9 Voorgesteld wordt

MVA

35. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de algemene reserve (de rentekosten worden verantwoord onder paragraaf 5.1).
36. Per 31-12-2024 het resterende saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de RAG.
37. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

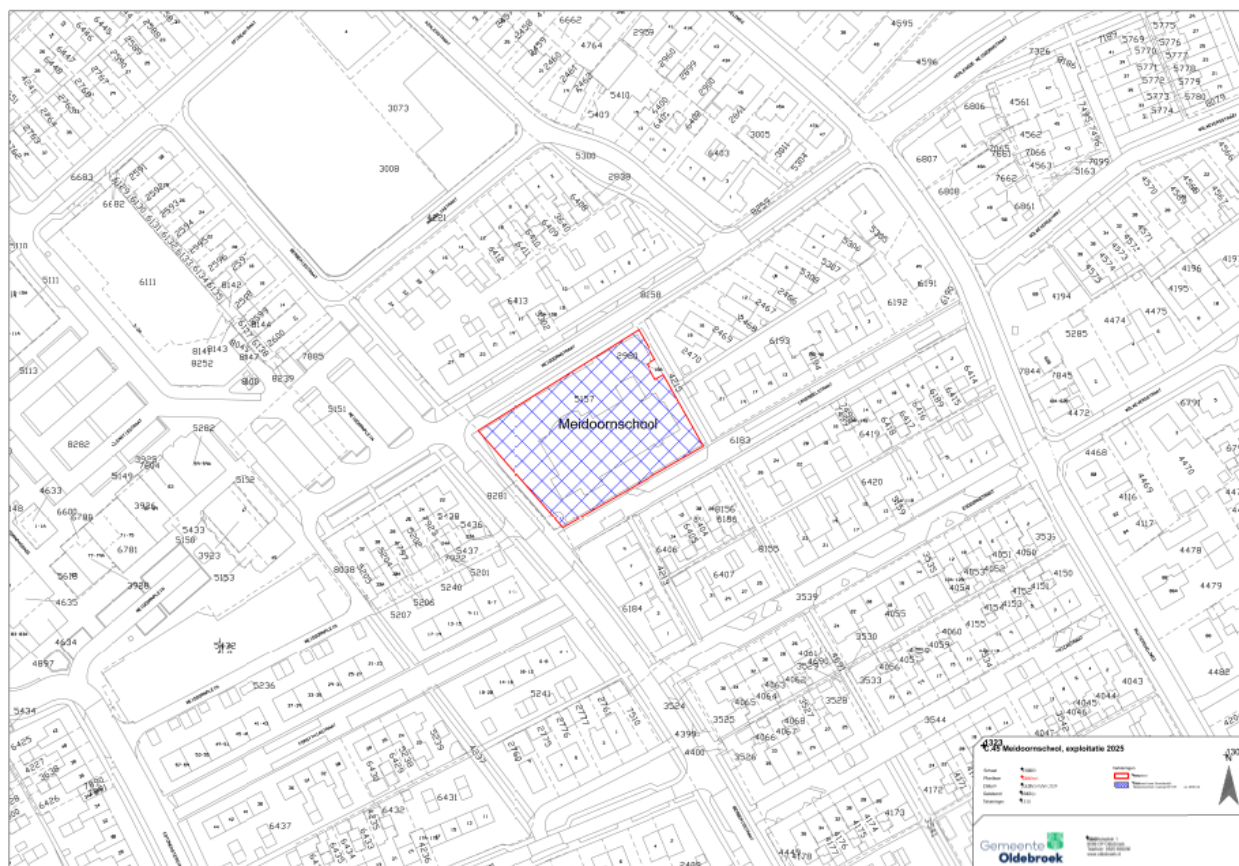
IMVA

38. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
39. Per 31-12-2024 het resterende voorbereidingskrediet over te hevelen naar 2025
40. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten uit 2019 ten laste te brengen van de RAG.
41. Per 01-01-2025 een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van het benodigde voorbereidingskrediet.
42. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verlagen ten gunste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.6 C.45 Schoollocatie Meidoornschool

5.6.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.6.2 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Meidoornschool. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden vindt een herontwikkeling naar woningbouw plaats. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende plannings worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie Meidoornschool naar woningbouw (sociale huur).

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-temment	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB
Sociale huur					27				
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop									
Dure koop									
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen					27				
Totaal aantal gerealiseerde woningen					0				

5.6.3 Knelpunten

Een belangrijk aandachtspunt is de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling.

5.6.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.6.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaaarde		
Marktwaaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.6.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijke beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

De kosten van de sloop van de school was lager dan begroot. Daarnaast zijn minder apparaatskosten gemaakt dan begroot. De gemaakte uren zijn voornamelijk gebruikt om tot een koop-realisatieovereenkomst te komen. Omdat het langer duurde dan verwacht om tot een koop-realisatieovereenkomst te komen, zijn er minder uren aan het project besteed dan oorspronkelijk geraamd.

5.6.7 Benodigde middelen

MVA:

Voor 2025 zijn er voor dit complex middelen nodig voor ambtelijke kosten en voor beheer en onderhoud. De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

IMVA:

Voor 2025 is er een voorbereidingskrediet nodig voor de verkoop en planbegeleiding van de locatie aan deltaWonen.

5.6.8 Risico's

MVA:

De gemeente loopt met dit complex weinig risico. Deze grond zal haar waarde behouden. Omdat de boekwaarde in 2024 hoger ligt dan de marktwaarde zal er worden afgewaardeerd.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen bedraagt een bedrag. Deze is ter dekking van het voorbereidingskrediet met 5% verhoging (kanspercentage dat het plan niet doorgaat).

5.6.9 Voorgesteld wordt

MVA

43. Per 31-12-2024 een bedrag te activeren op het complex (sloopkosten)
44. Per 31-12-2024 de MVA boekwaarde af te waarderen naar de marktwaarde ten laste van de RAG.
45. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de algemene reserve.
46. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

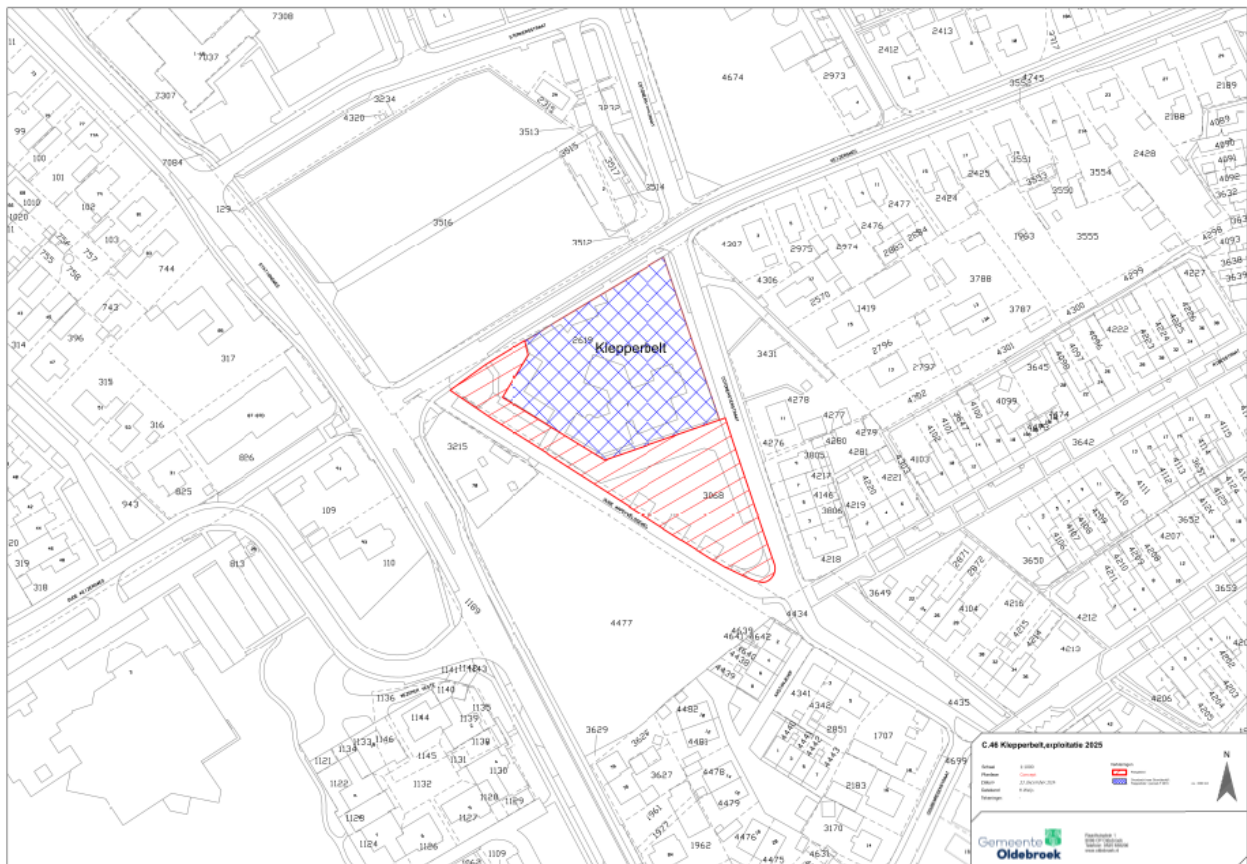
IMVA

47. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
48. Per 31-12-2024 van het resterende voorbereidingskrediet, over te hevelen naar 2025.
49. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verlagen ten gunste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.7 C.46 Schoollocatie Klepperbelt

5.7.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.7.2 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Klepperbelt. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden verkennen we de mogelijkheden voor transformatie van de Klepperbelt naar een thuis ten behoeve van kinderen met een beperking, een woonzorg locatie. Dit idee is opgepakt vanuit de stichting de Plataan.

Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling vordert en er verschillende plannen worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-temēt	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB
Sociale huur									
Middenhuur								24	
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop									
Dure koop									
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen								24	
Totaal aantal gerealiseerde woningen								0	

5.7.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.7.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.7.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Apparaatskosten			
Belastingen			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Er zijn minder apparaatskosten gemaakt dan begroot. De gemaakte uren zijn voornamelijk gebruikt om tot een koop-realisatieovereenkomst te komen.

5.7.7 Benodigde middelen

MVA:

Voor 2025 is er voor dit complex in totaal een bedrag benodigd voor beheer en onderhoud. Deze bedragen zijn benodigd voor het beveiligen van de locatie, onderhoud en nuts. De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

Er zijn geen pachtinkomsten begroot voor dit complex.

IMVA:

Voor 2025 is er een voorbereidingskrediet nodig voor de verdere begeleiding van de ontwikkeling.

5.7.8 Risico's

MVA:

De gemeente loopt met dit complex weinig risico. Deze grond zal haar waarde behouden. Het gemiddeld geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde per m2) is laag in verhouding met de marktwaarde. De locatie is gewaardeerd tegen toekomstige waarde.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.7.9 Voorgesteld wordt

MVA

50. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de algemene reserve (de rentekosten worden verantwoord onder paragraaf 5.1).
51. Per 31-12-2024 het resterende saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de RAG.
52. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

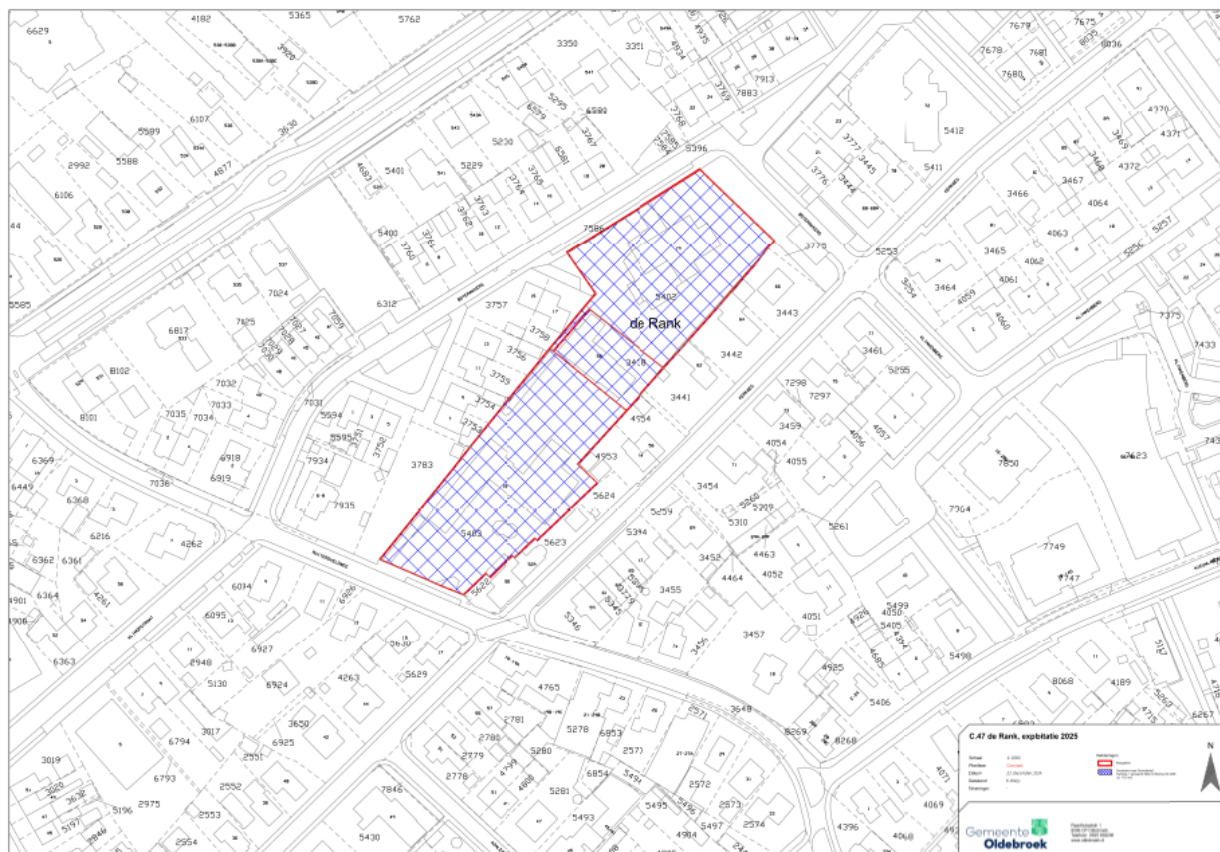
IMVA

53. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
54. Per 31-12-2024 van het resterende voorbereidingskrediet, over te hevelen naar 2025.
55. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verlagen tot € 19.885,- ten gunste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.8 C.47 Schoollocatie De Rank

5.8.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.8.2 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de huidige basisschool de Rank. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden worden op termijn de mogelijkheden voor herontwikkeling naar woningbouw verkend. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende plannings worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie de Rank naar woningbouw en een maatschappelijke invulling te geven.

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-temēt	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB
Sociale huur									10
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop									10
Dure koop									10
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen									30
Totaal aantal gerealiseerde woningen									0

5.8.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.8.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.8.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

5.8.7 Benodigde middelen

MVA:

Voor 2025 is er voor dit complex een budget geraamd ter dekking van de beheerslasten. Er zijn geen pachtinkomsten begroot voor dit complex. Het complex is nog niet overgeheveld naar het grondbedrijf.

IMVA:

Voor 2025 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor het opstarten van de planvorming.

5.8.8 Risico's

MVA:

De gemeente loopt met dit complex nog geen risico.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.8.9 Voorgesteld wordt

MVA

56. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de algemene reserve (de rentekosten worden verantwoord onder paragraaf 5.1).
57. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

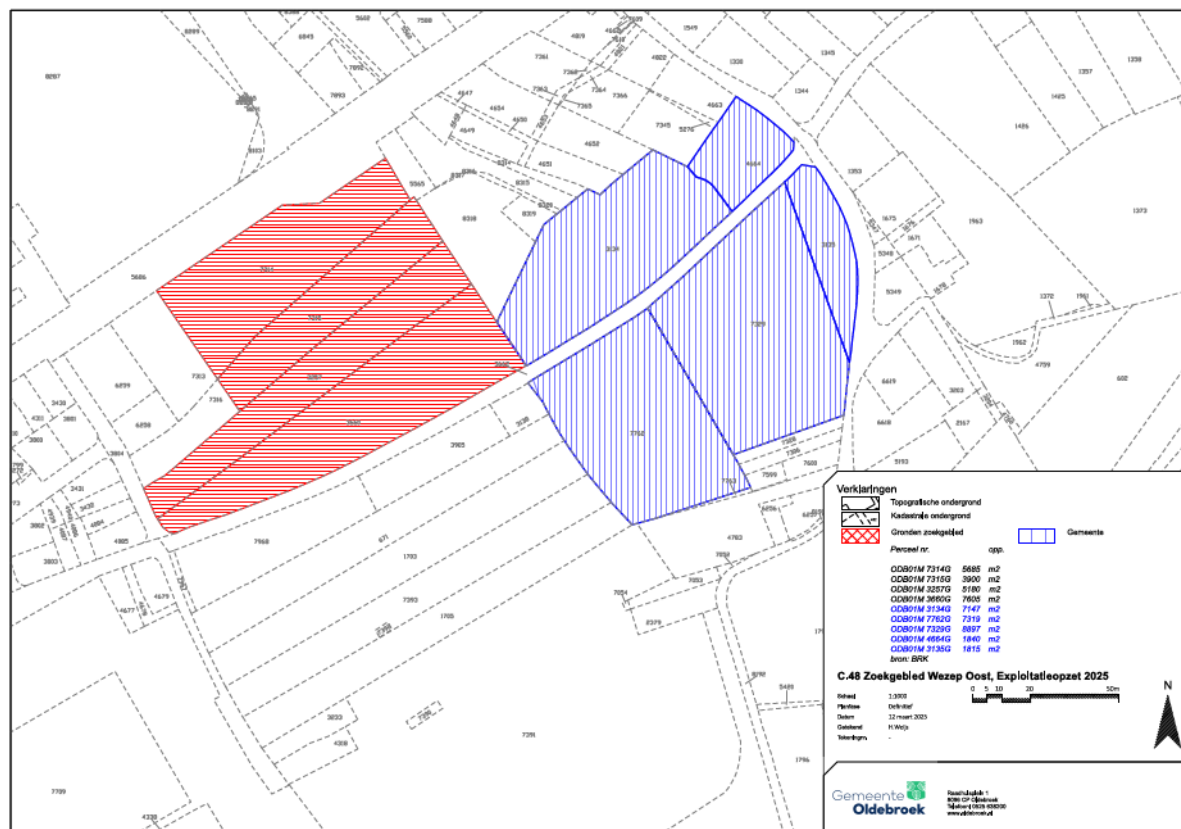
IMVA

58. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
59. Per 01-01-2025 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.
60. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verhogen ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.9 C.48 Zoekgebied Wezep Oost

5.9.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.9.2 Doel van de projectontwikkeling

Op de gronden binnen deze zoeklocatie woningbouw is WVG gevestigd. Deze gronden sluiten aan op het WHC terrein en bieden de mogelijkheid om een goede ontsluiting te realiseren. De WHC locatie is geheel / gedeeltelijk in beeld voor woningbouw. Voor de zoeklocatie woningbouw waarop WVG is gevestigd is een concept gebiedsvisie opgesteld en heeft participatie plaatsgevonden. Op de betreffende gronden, zonder WHC, is ruimte voor circa 130 woningen. In het woonprogramma zijn circa 50 sociale huurwoningen, circa 50 betaalbare koopwoningen en 30 dure koopwoningen opgenomen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens zijn rug aan rug woningen in het woonprogramma opgenomen in de goedkope koop- en sociale huursector. Een voorbeeld van een rug aan rug woning heeft een aantal weken als modelwoning aan de Mariënrade in Wezep gestaan.

Vorig jaar is circa de helft van de zoeklocatie aangekocht en ingebracht in dit complex. Inmiddels is ook voor een deel van de overige eigenaren overeenstemming over aankoop van gronden.

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-temment	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB
Sociale huur		28			16		5		
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop		20							
Betaalbare koop		8			8		13		
Dure koop			18	5			11		
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen		56	18	5	24		29		
Totaal aantal gerealiseerde woningen		0	0	0	0		0		

5.9.3 Knelpunten

Een groot knelpunt in dit complex is de onzekerheid omtrent de stikstofdepositie. De afstand van deze zoeklocatie woningbouw tot Natura 2000 Veluwe is circa 300 – 400 meter. Dit betekent dat de stikstofuitstoot door de aanleg van de wijk en het toekomstig gebruik van de wijk groot is. De stikstofdepositie in de Veluwe als gevolg van deze activiteiten is dan ook groot.

Een tweede knelpunt is de net congestie. Op dit moment is een elektrisch vermogen van 280 kW gereserveerd bij Liander / Tennet voor dit project. Dat is onvoldoende om iedere individuele woning full electric te maken en een eigen laadstation voor een elektrische auto te geven. Dat betekent dat de nieuwbouw netbewust moet zijn door als eerste de energievraag te beperken door bijvoorbeeld passief bouwen. Daarnaast is slim laden op een collectief laadplein belangrijk om de piekvraag te beperken.

5.9.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.9.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.9.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Apparaatskosten			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Opbrengsten uit subsidies en bijdragen			
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Het aankopen van de grond bleek goedkoper te zijn van vooraf was begroot. Er zijn eveneens minder apparaatskosten gemaakt dan begroot. De gemaakte uren zijn voornamelijk gebruikt om tot een visie te komen.

5.9.7 Benodigde middelen

MVA:

De aankoopkosten van de gronden worden geactiveerd binnen het complex. De boekwaarde is hoger dan de marktwaarde. Daarom moet deze worden afgewaardeerd.

De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

Er zijn geen pachtinkomsten begroot voor dit complex.

IMVA:

Voor 2025 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor het afronden van de visie.

5.9.8 Risico's

MVA:

De gronden zijn aangekocht als warme grond. In 2024 is er geen visie vastgesteld. Dit betekent dat de gronden worden afgewaardeerd naar de gebruikswaarde (agrarische grond). Dit komt in eerste instantie ten laste van de RAG.

De toekomstige nog te verwerven gronden worden aangekocht als warme grond. Als er in 2025 gronden worden aangekocht maar geen visie wordt vastgesteld, moeten de gronden worden afgewaardeerd naar agrarische grond. De afwaardering komt in eerste instantie ten laste van de RAG.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.9.9 Voorgesteld wordt

MVA

61. Per 31-12-2024 de aankoopkosten te activeren op het complex.
62. Per 31-12-2024 het saldo van de overige kosten ten laste te brengen van de algemene reserve.
63. Per 31-12-2024 de MVA boekwaarde af te waarderen naar de marktwaarde van ten laste van de RAG.
64. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

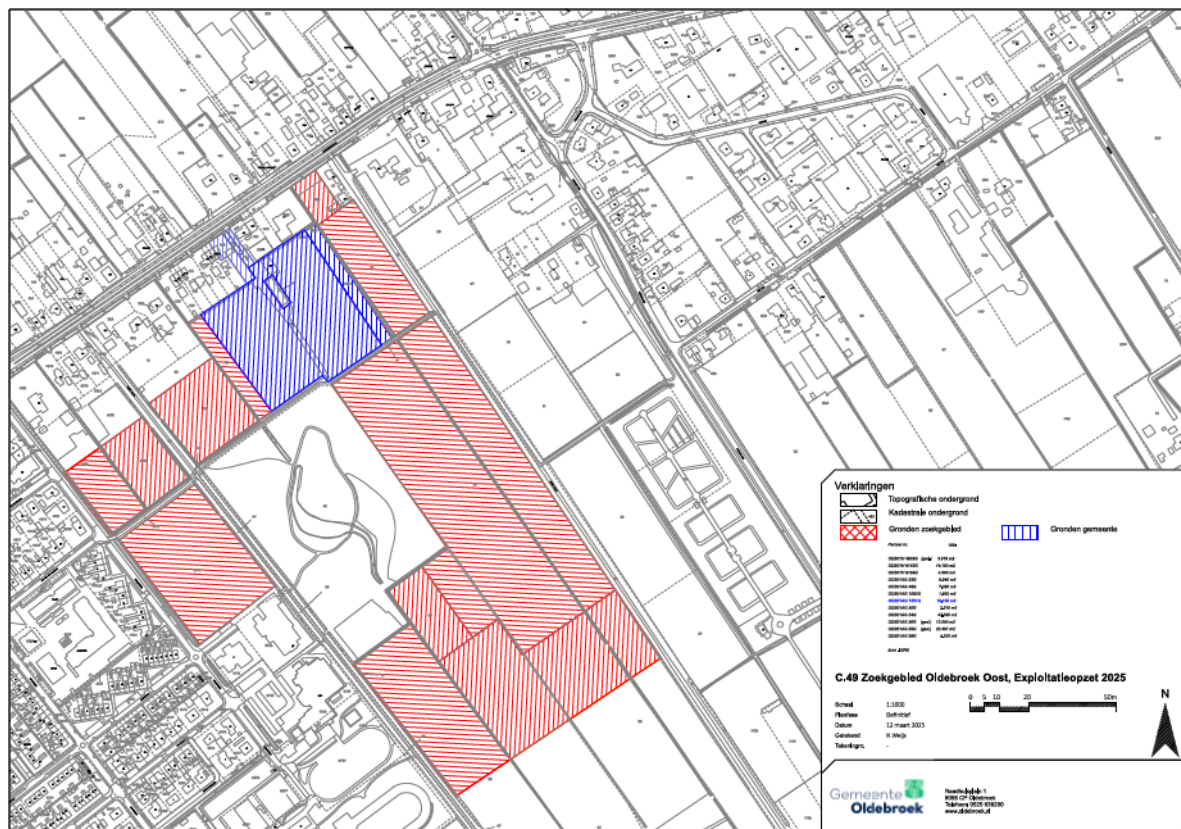
IMVA

65. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
66. Per 01-01-2025 het resterende voorbereidingskrediet van over te hevelen naar 2025
67. Per 01-01-2025 een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van het benodigde voorbereidingskrediet.
68. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verhogen ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.10 C.49 Zoekgebied Oldebroek Oost

5.10.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.10.2 Doel van de projectontwikkeling

Het zoekgebied Oldebroek Oost is een wenselijke en kansrijke locatie om de kern uit te breiden. De ligging ten opzichte van voorzieningen is gunstig. Het doel is om circa 330 woningen te realiseren. Er is op alle gronden in het zoekgebied voorkeursrecht gelegd.

Er wordt een visie opgesteld, waarbij de ontsluiting op de Zuiderzeestraatweg een punt van aandacht is. Een uitkomst van de uitwerking kan zijn dat een deel van de gronden niet in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling.

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-temēt	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB
Sociale huur									110
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop									110
Dure koop									110
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen									330
Totaal aantal gerealiseerde woningen									0

5.10.3 Knelpunten

Een groot knelpunt binnen deze ontwikkeling is de onzekerheid omtrent de stikstofdepositie.

Een tweede knelpunt is de netcongestie. Door de toenemende vraag naar elektriciteit, kan het netwerk de extra belasting niet altijd direct aan. Dat betekent dat de nieuwbouw netbewust moet zijn door als eerste de energievraag te beperken door bijvoorbeeld passief bouwen

5.10.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.10.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.10.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

De aankoop van de gronden en vastgoed evenals het beheer van het vastgoed bleek iets goedkoper dan vooraf geraamd.

5.10.7 Benodigde middelen

MVA:

Voor 2025 is er voor dit complex een budget geraamd ter dekking van de beheerslasten. Daar tegenover staan overige (huur)opbrengsten die voor dit complex zijn begroot. Voor 2025 is er voor dit complex geen budget nodig ter dekking van de beheerslasten. De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

Er zijn geen pachtinkomsten begroot voor dit complex.

IMVA:

Voor 2025 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor het opstellen van de visie en het daarbij behorende participatietraject.

5.10.8 Risico's

MVA:

De gronden zijn aangekocht als warme grond. In 2024 is er geen visie vastgesteld. Dit betekent dat de gronden worden afgewaardeerd naar de gebruikswaarde. Dit komt in eerste instantie ten laste van de RAG.

De toekomstige nog te verwerven gronden worden aangekocht als warme grond. Als er in 2025 gronden worden aangekocht maar geen visie wordt vastgesteld, moeten de gronden worden afgewaardeerd naar agrarische grond. De afwaardering komt in eerste instantie ten laste van de RAG.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.10.9 Voorgesteld wordt

MVA

69. Per 31-12-2024 de aankoopkosten te activeren op het complex.
70. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten ten laste te brengen van de RAG.
71. Per 31-12-2024 de MVA boekwaarde af te waarden naar de marktwaarde ten laste van de RAG
72. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor de ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025. Deze worden vergoed met de overige opbrengsten in 2025. Per saldo komt er een bedrag ten gunste van de algemene reserve.

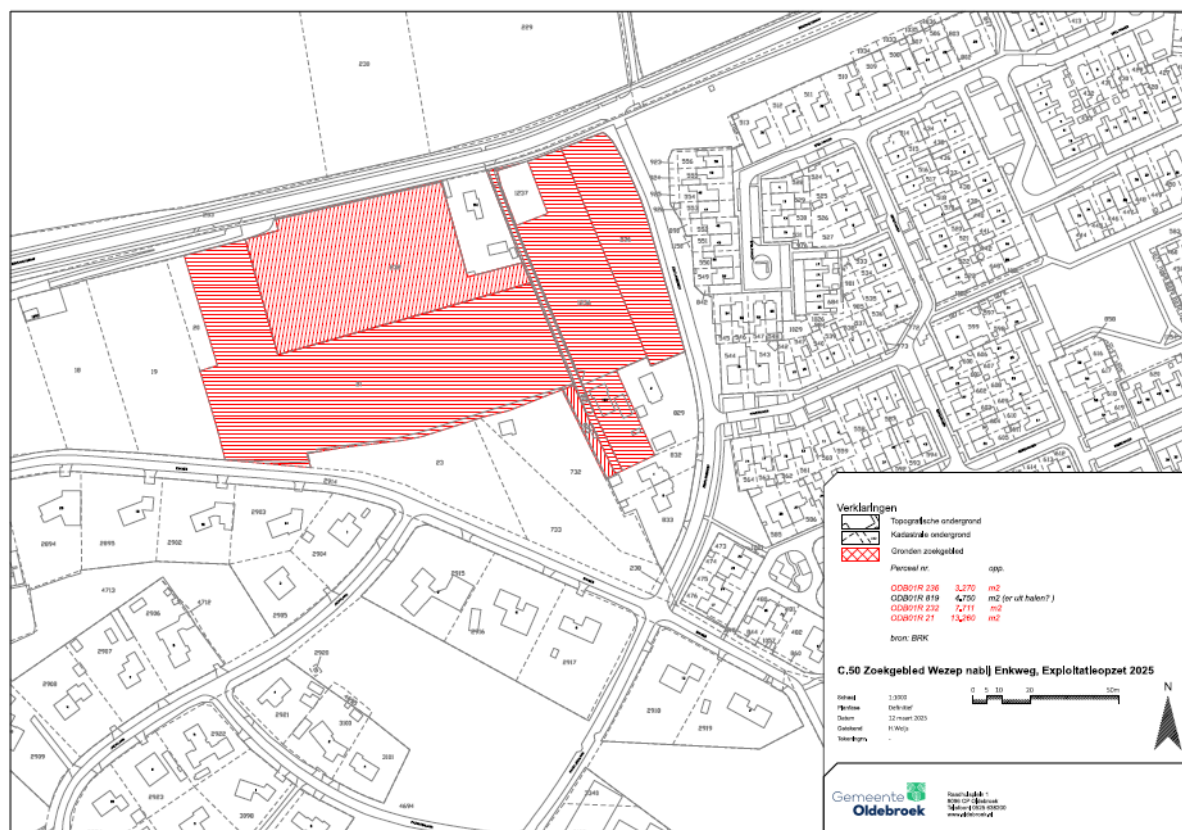
IMVA

73. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
74. Per 01-01-2025 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.
75. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verhogen ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.11 C.50 Zoekgebied Wezep Enkweg

5.11.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.11.2 Doel van de projectontwikkeling

Realisatie van woningbouw op deze WVG locatie.

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrijstaand	Appartement	Geclusterd	Nultreden	Zorggeschikt	NTB
Sociale huur									28
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop									28
Dure koop									29
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen									85
Totaal aantal gerealiseerde woningen									0

5.11.3 Knelpunten

Mogelijke knelpunten zijn o.a. ontsluiting, invloedsferen van de snelweg & ASK, stikstof, natura2000, waterbeschermingsgebied, afstromen water en omwonenden/omgeving

5.11.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.11.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaaarde		
Marktwaaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.11.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijk beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

In december 2024 zijn de middelen voor de aankoop van Bovenheigraaf 163 beschikbaar gesteld. De overdracht heeft nog niet plaatsgevonden.

5.11.7 Benodigde middelen

MVA:

Er zijn middelen nodig voor de aankoop van gronden benodigd, deze zijn in 2024 beschikbaar gesteld .

Er zijn geen pachtinkomsten begroot voor dit complex.

IMVA:

Voor 2025 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor het opstellen van een projectplan en de aanzet van een visie met daarbij behorende participatietraject.

5.11.8 Risico's

De risicoreserve wordt verhoogd ter dekking van het voorbereidingskrediet.

5.11.9 Voorgesteld wordt

MVA

76. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten ten laste te brengen van de RAG.
77. Per 31-12-2024 het beschikbaar gestelde krediet over te hevelen naar 2025.
78. Per 1-1-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor de beheerslasten in 2025 ten laste van de algemene reserve.

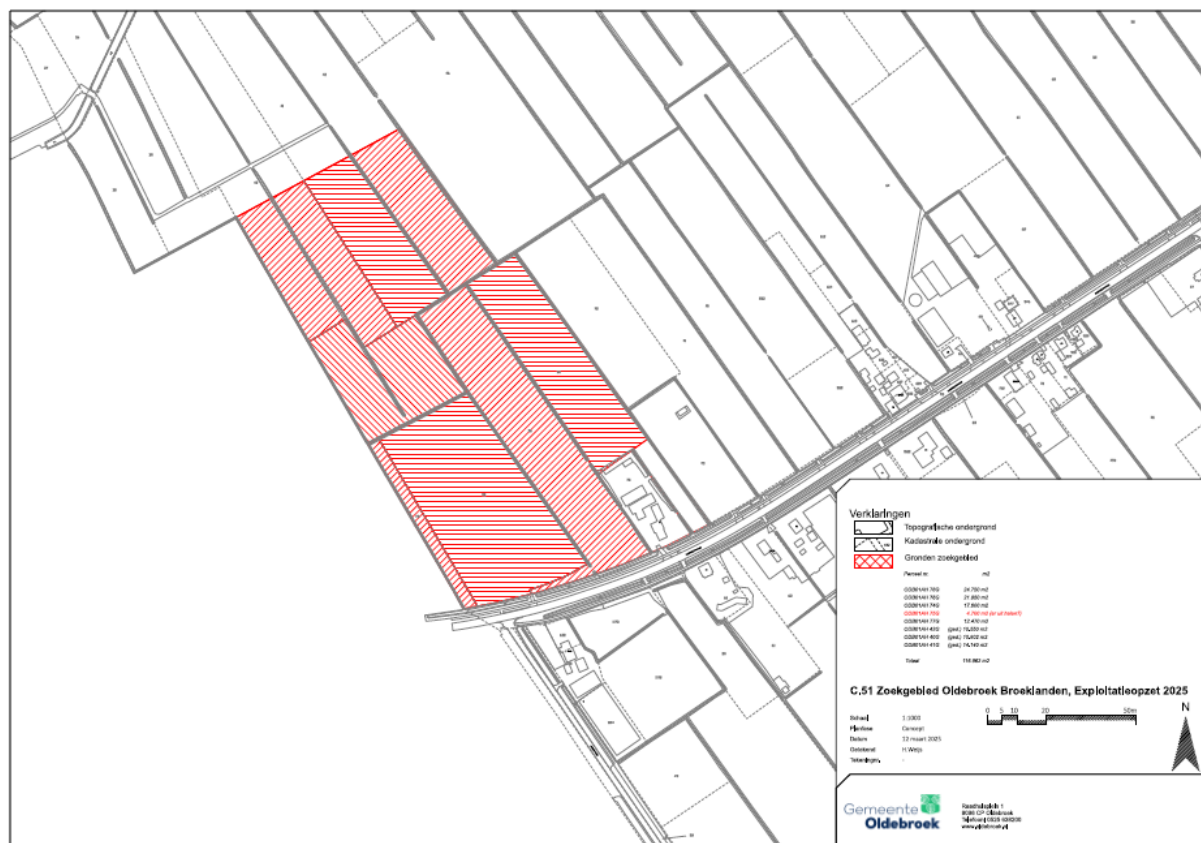
IMVA

79. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
80. Per 31-12-2024 het resterende voorbereidingskrediet over te hevelen naar 2025
81. Per 01-01-2025 een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van het benodigde voorbereidingskrediet.
82. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verhogen ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.12 C.51 Zoekgebied Oldebroek Broeklanden

5.12.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.12.2 Doel van de projectontwikkeling

Realisatie van bedrijventerrein op deze WVG locatie.

5.12.3 Knelpunten

Mogelijke knelpunten zijn o.a. ontsluiting, flora en fauna en omgeving

5.12.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.12.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2023		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2023		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.12.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijke beheer			
Apparaatskosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Er zijn minder uren besteed aan dit project omdat er nog geen projectleider was om dit project te leiden.

5.12.7 Benodigde middelen

MVA:

Er zijn middelen nodig voor de taxatie van gronden.

IMVA:

Voor 2025 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor het opstellen van de visie en het daarbij behorende participatietraject. In dit bedrag zitten ook onderzoekskosten.

5.12.8 Risico's

De risicoreserve wordt verhoogd. Dit is inclusief de risico opslag.

5.12.9 Voorgesteld wordt

MVA

- 83. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de RAG.
- 84. Per 31-12-2024 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

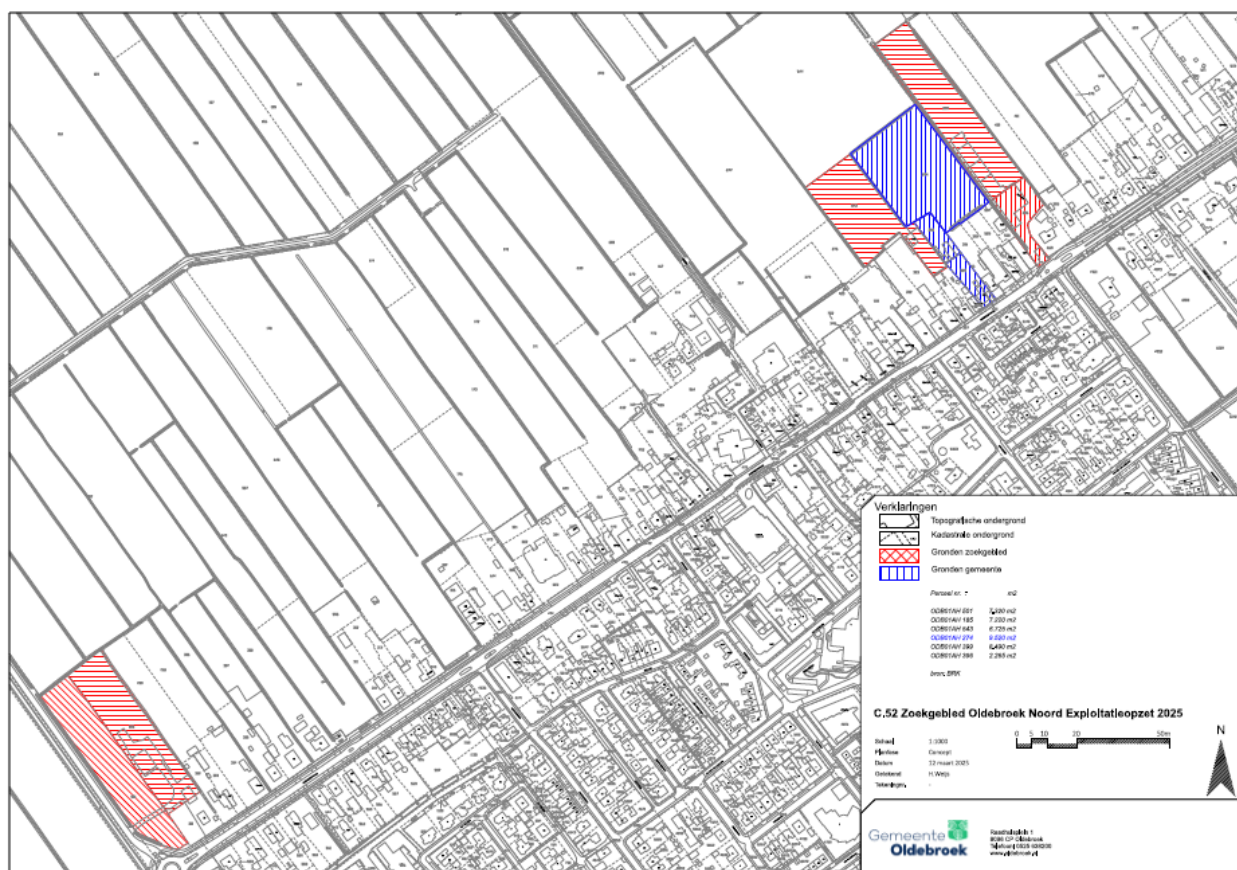
IMVA

- 85. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
- 86. Per 01-01-2025 het resterende voorbereidingskrediet over te hevelen naar 2025
- 87. Per 01-01-2025 een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van het benodigde voorbereidingskrediet.
- 88. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verhogen ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.13 C.52 Zoekgebied Oldebroek Noord

5.13.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.13.2 Doel van de projectontwikkeling

Realisatie van woningbouw aan de noordzijde van Oldebroek (inclusief de WVG locaties).

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrijstaand	Appartement	Geclusterd	Nultreden	Zorggeschikt	NTB
Sociale huur									30
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop									30
Dure koop									30
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen									90
Totaal aantal gerealiseerde woningen									0

5.13.3 Knelpunten

Mogelijke knelpunten zijn o.a. financiële haalbaarheid, ruimtelijke inpassing en medewerking provincie voor benodigde verkeerskundige aanpassingen.

5.13.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.13.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2023		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2023		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.13.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Historische kosten			
Inkoop en tijdelijke beheer			
Bewerking van de grond			
Apparaatskosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

In december 2024 zijn de middelen voor de aankoop van Zuiderzeestraatweg 154 beschikbaar gesteld. De overdracht heeft nog niet plaatsgevonden.

5.13.7 Benodigde middelen

MVA:

Er zijn middelen nodig voor de aankoop van gronden benodigd, deze zijn in 2024 al beschikbaar gesteld.

Er zijn geen pachtinkomsten begroot voor dit complex.

IMVA:

Voor 2025 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd het opstellen van de visie en het daarbij behorende participatietraject.

5.13.8 Risico's

De risicoreserve wordt verhoogd. Dit is inclusief de risico opslag ter dekking van de gemaakte en nog te maken kosten.

5.13.9 Voorgesteld wordt

MVA

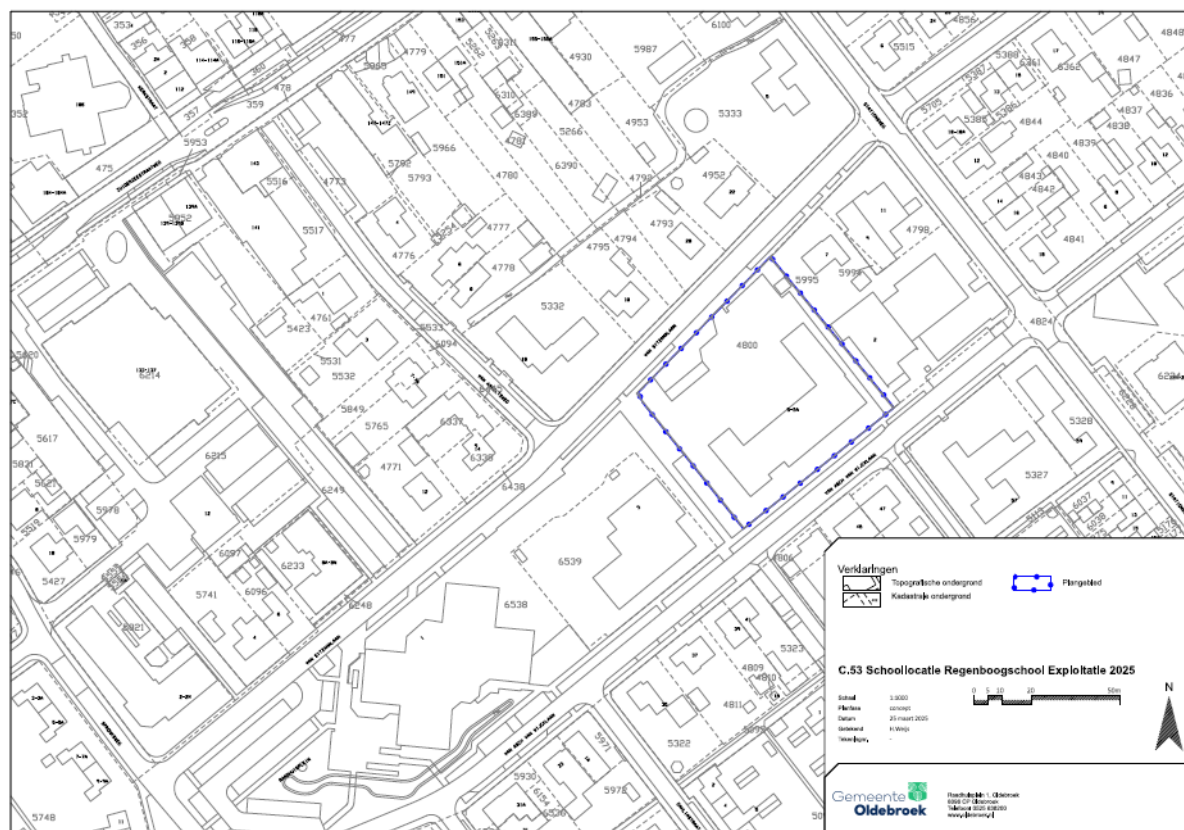
- 89. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de Algemene Reserve.
- 90. Per 31-12-2024 het beschikbaar gestelde krediet over te hevelen naar 2025.
- 91. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

IMVA

- 92. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
- 93. Per 31-12-2024 het resterende voorbereidingskrediet over te hevelen naar 2025
- 94. Per 01-01-2025 een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van het benodigde voorbereidingskrediet.
- 95. Per 01-01-2025 de risicoreserve te verhogen tot ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.14.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.14.2 Doel van de projectontwikkeling

Het doel van dit project is een passende invulling te realiseren voor zorggeschikte woningen, afgestemd op de behoeften van de doelgroep. Hierbij zijn de externe partijen Omnia, Het Baken en Philadelphia aangehaakt. Naast deze partijen hebben op een later moment twee andere externe partijen interesse getoond in het project. Na verkenning is besloten vast te houden aan het oorspronkelijke plan. De exacte programmering wordt verder uitgewerkt om de juiste doelgroep optimaal te bedienen.

Prijscategorieën									
Segment en woningtype	Prijspeil 2024	Rij	2^1 kap	Vrijstaand	Appartement	Geclusterd	Nultreden	Zorggeschikt	NTB
Sociale huur					50				
Middenhuur									
Dure huur									
Goedkope koop									
Betaalbare koop									
Dure koop									
Onbekend									
Totaal aantal te slopen woningen									
Totaal aantal netto geplande woningen					50				
Totaal aantal gerealiseerde woningen									

5.14.3 Knelpunten

Mogelijke knelpunten zijn flora en Fauna, onhaalbaar plan/geen kostendekkend programma.

5.14.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.14.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaaarde		
Marktwaaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.14.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Inkoop en tijdelijk beheer			
Apparaatskosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

De lagere uitgaven zijn ontstaan doordat het project reeds vorm had gekregen op het moment dat er nog twee externe partijen interesse toonden om mogelijk deel te nemen. In overleg is onderzocht of samenwerking met deze partijen haalbaar en wenselijk was. Uiteindelijk is geconcludeerd dat verdere samenwerking niet passend was, waarna is teruggегреpen op het oorspronkelijke plan. Dit plan bevindt zich momenteel in een fase waarin de exacte programmering nog niet volledig is vastgesteld en waarin de invulling voor de specifieke doelgroep nader wordt bekeken.

5.14.7 Benodigde middelen

MVA:

Voor 2025 is er voor dit complex een budget geraamd. Er zijn geen pachtinkomsten begroot voor dit complex.

IMVA:

Voor 2025 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor het opstellen van de visie en het daarbij behorende participatietraject.

5.14.8 Risico's

De risicoreserve wordt verhoogd.

5.14.9 Voorgesteld wordt

MVA

- 96. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de RAG.
- 97. Per 1-1-2025 de boekwaarde van de Regenboogschool in te brengen in het complex C.53 en te activeren.
- 98. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

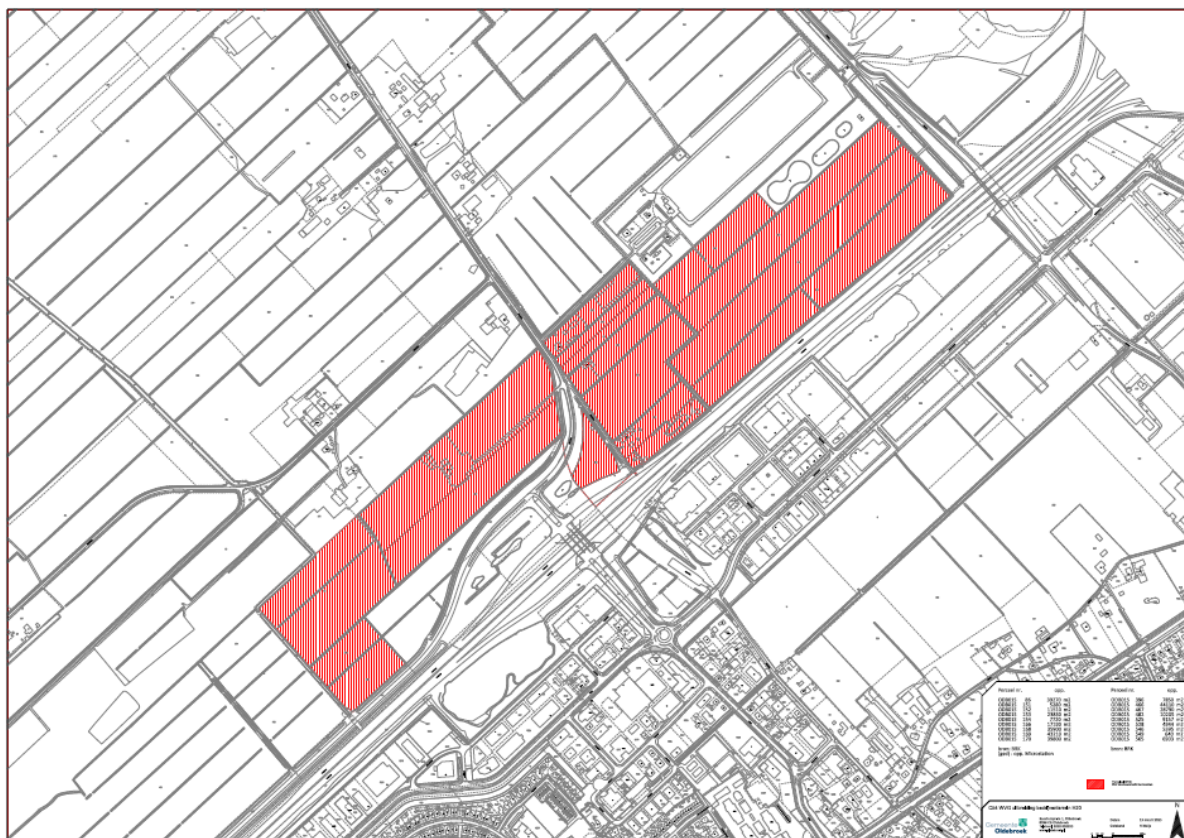
IMVA

- 99. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
- 100. Per 31-12-2024 het resterende voorbereidingskrediet over te hevelen naar 2025
- 101. Per 01-01-2025 een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van het benodigde voorbereidingskrediet.
- 102. Per 01-01-2025 de risicoreserve verhogen ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

5.15 C.54 Bedrijventerrein Laagveen

5.15.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ben Engberts
Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	



5.15.2 Doel van de projectontwikkeling

Realisatie van bedrijventerrein op deze WVG locatie

5.15.3 Knelpunten

Mogelijke knelpunten zijn o.a. Flora en Fauna en omgeving

5.15.4 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed
Worst Case Scenario	Gereed

5.15.5 Financiële gegevens

MVA	1-1-2024	1-1-2025
Ingebrachte vierkante meters		
Boekwaarde		
Boekwaarde per vierkante meter		
Marktwaarde		
Marktwaarde per vierkante meter		
Risicoreserve		
Genomen verlies tot 1-1-2024		
Ten laste van de algemene dienst tot 1-1-2024		

IMVA	1-1-2024	31-12-2024	1-1-2025
Boekwaarde			
Risicoreserve			
Vorbereidingskrediet uit MPG 2024			
Genomen verlies tot 1-1-2024			
Ten laste van algemene dienst tot 1-1-2024			

5.15.6 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Kosten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Inkoop en tijdelijk beheer			
Apparaatskosten			
Overige kosten			
Totaal kosten			
Opbrengsten	Begroot	Werkelijk	Verschil
Totaal opbrengsten			
Totaal			

Dit betreft een nieuw project waar vorig jaar nog geen geld voor gereserveerd was.

5.15.7 Benodigde middelen

MVA:

Voor dit complex is een bedrag benodigd voor de taxatiekosten.

IMVA:

Voor dit complex is komend jaar een bedrag nodig. Dit bedrag is nodig voor de apparaatskosten en aan onderzoekskosten.

5.15.8 Risico's

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.15.9 Voorgesteld wordt

MVA

- 103. Per 31-12-2024 het saldo van kosten en opbrengsten ten laste te brengen van de RAG.
- 104. Per 01-01-2025 een bedrag beschikbaar te stellen voor ambtelijke kosten en beheerslasten in 2025 ten laste van algemene reserve.

IMVA

- 105. Per 31-12-2024 de gemaakte kosten te activeren op het complex.
- 106. Per 01-01-2025 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.
- 107. Per 01-01-2025 een risicoreserve in te stellen ten laste van de RAG ter dekking van het voorbereidingskrediet en de geactiveerde kosten.

6 Voorzieningen

6.1 Algemeen

Voorzieningen worden ingesteld als er nog enkele werkzaamheden aan de openbare ruimte moeten plaatsvinden en het complex Bouwgrond in exploitatie verder kan worden gesloten. De gronden zijn (of worden met een eindrapportage) overgedragen aan de algemene dienst. Omdat het grondbedrijf verantwoordelijk is voor de laatste werkzaamheden en niet de algemene dienst, worden in de voorziening de benodigde middelen beschikbaar gesteld. Ook kan er een voorziening worden ingesteld wanneer werkzaamheden zijn afgerond, maar omwonenden nog wel aanspraak kunnen maken op planschade. Ook in deze gevallen is het grondbedrijf verantwoordelijk voor de kosten en wordt er een voorziening ingesteld.

6.2 Voorziening R.2.1.012 Afronding werkzaamheden Noordeinde Noorderbrink

Per 31-12-2018 is de voorziening R.2.1.012 Afronding werkzaamheden Noordeinde ingesteld voor de resterende werkzaamheden in de openbare ruimte. Er zijn in het afgelopen jaar zijn geen kosten gemaakt.

De voorziening dient in stand te blijven.

6.3 Voorziening R.2.1.016 Afronding werkzaamheden Hattemerbroek de Driehoek

Deze voorziening wordt gesloten, restant valt vrij ten gunste van de RAG.

109. Per 31-12-2024 het restant van ten gunste te brengen van de RAG.

6.4 Voorziening R.2.1.017 Afronding werkzaamheden Zeuven Heuvels

In 2024 bedroegen de gemaakte kosten voor de afrondende zaken een bedrag. De benodigde voorziening bedraagt per 31-12-2024 een bedrag en dient in stand te blijven.

110. In 2024 bedroegen de gemaakte kosten een bedrag. De benodigde voorziening bedraagt per 31-12-2024 een bedrag en dient in stand te blijven.

111. Per 31-12-2024 het restant ten gunste te brengen aan de RAG.

6.5 Voorziening R.2.1.018 Afronding werkzaamheden Oldebroek West II

Per 31-12-2020 is de voorziening getroffen R.2.1.018 Afronding werkzaamheden Oldebroek West II. De voorziening dient in stand te blijven.

6.6 Voorziening R.2.1.019 Afronding werkzaamheden Spakman Souman

In 2024 bedroegen de gemaakte kosten een bedrag, resterende voorziening bedraagt per 31-12-2024 een bedrag en dient in stand te blijven.

112. In 2024 bedroegen de gemaakte kosten een bedrag resterende voorziening bedraagt per 31-12-2024 een bedrag,- en dient in stand te blijven.

6.7 Voorziening R.2.1.020 Afronding werkzaamheden Atlantis

De kosten voor extra bijdrage in de saneringskosten is hoger uitgevallen dan verwacht. . De voorziening was ingesteld op een bedrag. De gemaakte kosten in 2024 was een bedrag. Het tekort van de gemaakte kosten wordt ten laste gebracht van de RAG.

Voor 2025 is er een bedrag geraamd voor de verantwoording van de ontvangen subsidie.

113. Per 31-12-2024 het tekort van de gemaakte kosten ten laste te brengen van de RAG.

114. Per 31-12-2024 een voorziening te treffen ten laste van de RAG.

6.8 Voorziening R.2.1.022 Afronding werkzaamheden Middeldijk

Per 31-12-2021 is de voorziening R.2.1.022 Afronding werkzaamheden Middeldijk ingesteld voor de resterende werkzaamheden in de openbare ruimte.

De stand van de voorziening bedraagt per 31-12-2024 een bedrag en de voorziening dient in stand te blijven.

7 Faciliterend grondbeleid

7.1 Algemeen

Bij ontwikkelingen waarbij het plangebied (grotendeels) in eigendom van private partijen is – binnen gemeentelijke randvoorwaarden – de plannings- en ontwikkelingstaken uitvoeren en daarin risicodragend investeren worden de kosten verhaald via een anterieure overeenkomst. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vaste kosten (opstellen overeenkomst en planbegeleiding realisatie) en variabele kosten (werkvoorbereiding en aanpassingen openbare ruimte). In 2024 zijn er 3 nieuwe anterieure overeenkomsten gesloten en bij 1 overeenkomst (Lage Weide) is een addendum gesloten.

7.2 Overzicht

Hieronder een overzicht van de gesloten overeenkomsten met bedragen van meer dan € 5.000,-

Plannr	Plannaam	Vooruit ontvangen bedragen	Nog te ontvangen bedragen	Nog te maken kosten
B.2.137	Wezep, Stationsweg 87			
O.2.015	Wezep, Veluwelaan 17			
B.2.123	Hattermerbroek, Middeldijk 16			
B.2.146	Wezep, Zuiderzeestraatwg 522			
O.2.020	Oldebroek, Zuiderstraatweg 245			
B 2.165	Oldebroek Spronksweg Hollanderstraat			
	kosten aanpassing Hollanderstraat 50/50			
B 2.144	Oldebroek Lage Weide			
	afkoop beheer en onderhoud 25 jaar			

8 Oplevering van projecten: openbare ruimte

8.1 Beheerplannen

Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte wordt uitgevoerd door de Algemene Dienst. Zij voeren regelmatig werkzaamheden uit voor het grondbedrijf, maar andersom worden ook medewerkers vanuit het grondbedrijf veelvuldig ingezet voor algemene dienst projecten.

Wanneer projecten worden opgeleverd wordt de openbare ruimte door het Grondbedrijf of door particuliere initiatiefnemers overgedragen aan de Algemene Dienst. Door deze overdracht wijzigt het te beheren areaal voor de Algemene Dienst. Op basis van deze wijzigingen moet een begrotingswijziging doorgevoerd worden voor het te beheren areaal. Bij de actualisatie van de beheerplannen worden deze wijzigingen meegenomen.

Zo nodig zal de raad budget beschikbaar moeten stellen voor het beheer en onderhoud. De inrichting van de openbare ruimte moet qua hoeveelheden en soorten in beeld worden gebracht (soorten groen, materialen verharding en riolering). Hier staan onderhoudsprijzen tegenover. De beheergelden moeten de exploitatielasten, het groot onderhoud en vervanging dekken. De onderhoudskwaliteiten zijn weer verder uitgewerkt in de beheerplannen (en vervolgens werkpakketten) en het LIOOR om tot de benodigde middelen te komen.

Wanneer geen middelen beschikbaar worden gesteld, kan de openbare ruimte niet conform de gewenste onderhoudskwaliteit worden onderhouden. Dit kan een aansprakelijkheidsrisico voor de gemeente tot gevolg hebben.

8.2 Afkoopsom voor beheer en onderhoud

Bij overdracht van nieuw ontwikkelde openbare ruimte door particuliere initiatiefnemers aan de gemeente wordt conform de nota Grondbeleid, grondprijzenbeleid en het LIOOR een afkoopsom voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte gevraagd aan de initiatiefnemers (als onderdeel van de anterieure overeenkomst). De volgende afkoopsommen (met meer differentiatie) voor beheer en onderhoud worden hiervoor gehanteerd (onderhoud riool wordt betaald uit de rioolheffing):

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • Aanleg parkeerplaats | : € 5.250,- per parkeerplaats |
| • Parkeerplaats beheer en onderhoud | : € 250,- per parkeerplaats |
| • Grijs (verharding wegen en paden) | : € 67,50 per m ² . |
| • Verlichting (lichtmasten) | : € 1.125,- per stuk |
| • Groen (gazon, bloemenmengsel en bos) | : € 20,- per m ² |
| • Groen (heesters) | : € 40,- per m ² |
| • Groen (bomen in beplanting / verharding) | : € 40,- per stuk |
| • Straatmeubilair | : PM (afhankelijk van inrichting) |
| • Speeltuinen | : PM (afhankelijk van inrichting) |
| • Afvalcontainers | : PM (afhankelijk van inrichting) |

De afkoopsommen zijn beperkte budgetten die niet de voortdurende beheer- en onderhoudslasten afdekken. De daadwerkelijke middelen benodigd voor beheer en onderhoud van de areaaluitbreiding worden meegenomen in de actualisatie van de beheerplannen. De projectleider van ieder project is verantwoordelijk voor het aanvragen van middelen en het overdragen van de openbare ruimte aan de algemene dienst.

9 Meerjaren urenraming

De afgelopen jaren is de markt aangetrokken en zijn er veel (nieuwe) ruimtelijke initiatieven ontstaan. We zien bij de vakgebieden Leefomgeving en Ruimtelijke Ordening een groeiende capaciteitsvraag, waardoor de benodigde capaciteit niet altijd op tijd beschikbaar is. Ook het inhuren van capaciteit is lastig, wat leidt tot vertraging van projecten.

9.1 BBV regelgeving overheadkosten

Het BBV heeft regelgeving voor overheadkosten geïntroduceerd in 2016. Op basis daarvan zijn de uurtarieven van de gemeente Oldebroek aangepast. De oorspronkelijke uurtarieven inclusief overhead voor alle medewerkers zijn gesplitst in een netto uurtarief per medewerker afhankelijk van de loonsom en een component overhead.

Voor het grondbedrijf betekent dit dat:

- De medewerkers van financiën, communicatie en de juristen, de leidinggevenden, automatisering en huisvesting in het component overhead vallen en geen eigen uurtarief hebben.
- Extern ingehuurde medewerkers buiten de vacatureruimte (waaronder projectleiders en stedenbouw) worden ingehuurd tegen een bepaald tarief.
- De overige interne medewerkers en de ingehuurde medewerkers op basis van vacatureruimte dragen de overheadlasten van de hierboven genoemde medewerkers.

9.2 Grondbedrijfcomplexen

Voor een overzicht per complex wordt verwezen naar de exploitatieopzetten. In onderstaande schema's worden de verwachte uren voor het gehele grondbedrijf inzichtelijk gemaakt. Ter vergelijking is de urenvraag van vorig jaar opgenomen en ook de ureninzet die de afgelopen jaren is gepleegd.

Urenvraag voor de actuele BIE-complexen en de strategische voorraad exploitatieopzetten 2025								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Totaal	13659	3049	1406	1046	891	0	0	0
Intern	11350	2810	1326	966	811	0	0	0
Extern	2309	239	80	80	80	0	0	0

Urenvraag voor de actuele BIE-complexen en de strategische voorraad exploitatieopzetten 2024								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	9837	1579	360	53	8	0	0	0
Intern	6839	1294	360	53	8	0	0	0
Extern	2998	285	0	0	0	0	0	0

Ingezette uren voor de BIE-complexen en de strategische voorraad								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Totaal	7344	5942	5805	5125	6601	5122	6084	9325
Intern	3966	4143	3913	3887	5811	3030	2553	3286
Extern	3378	1799	1892	1238	790	2092	3531	6039

In 2024 zijn er iets minder uren gemaakt voor de grondbedrijf complexen dan vooraf begroot. Wel zijn er een verschil binnen de complexen. De verantwoording is per complex gemaakt. Het aantal geraamde uren voor externen is in het afgelopen jaar in verhouding meer toegenomen dan geraamd. Dit is in strijd met de bedrijfsvoering. Echter is dit het gevolg van de krapte op de arbeidsmarkt en het moeizaam kunnen werven van nieuwe ervaren collega's. Voor sommige functies zijn we daarom genoodzaakt om in te huren.

Voor 2025 is de verwachting dat er bij alle complexen aan de planvorming wordt gewerkt met een daarbij behorende urenvraag.

Daarnaast merken we dat de doorlooptijd van de BIE complexen afneemt. Er zijn op dit moment weinig BIE complexen waar de exploitatie nog vele jaren duurt. Veel complexen zitten nog in de planvorming, of naderen realisatie en afronden. Er zijn halverwege 2024 twee complexen overgeheveld naar de BIE. Dit verklaart de stijging in het aantal uren na 2025.

10 Risico's en winst- en verliesnemingen

10.1 Het geïnvesteerde vermogen

Bouwgrond in exploitatie

In de boekwaarden zijn de tot en met 31-12-2024 genomen besluiten ten aanzien van (tussentijdse) winst- en verliesnemingen bij verschillende complexen verwerkt. Het geïnvesteerde vermogen (de middelen die zijn geïnvesteerd in een complex) over de BIE is in 2024 toegenomen (meer kosten dan opbrengsten). De boekwaarde is met name toegenomen door:

- De overheveling van twee complexen uit de strategische voorraad.

Materiële vaste activa

Over de boekwaarde van de complexen in de materiële vaste activa worden geen rente en vervaardigingskosten bijgeschreven. De boekwaarde van de gronden in de MVA is toegenomen. Dit komt door de grond aankopen.

Immateriële vaste activa

De boekwaarden van de complexen onder de immateriële vaste activa mogen worden geactiveerd (zie ook paragraaf 6.1). De boekwaarde is per saldo gedaald ten opzichte van 2024. Dit is verklaarbaar doordat er twee complexen zijn overgeheveld naar de BIE.

Totaal geïnvesteerd vermogen

Het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van alle projecten gezamenlijk bedraagt op 1-1-2025 een bedrag. Deze overall toename komt door de aankoop van verschillende percelen. Ter vergelijking zijn de geïnvesteerde vermogens van de afgelopen jaren in een tabel opgenomen. Een positief saldo betekent meer kosten dan opbrengsten.

Geïnvesteerd vermogen				
	BIE en NIEGG			BIE en strategische voorraad
1-1-2014				
1-1-2015				
1-1-2016				
	BIE	MVA	IMVA	BIE en strategische voorraad
1-1-2017				
1-1-2018				
1-1-2019				
1-1-2020				
1-1-2021				
1-1-2022				
1-1-2023				
1-1-2024				
1-1-2025				

10.2 Risico's

Alle projecten met bouwgrond in exploitatie zijn doorgerekend in het reële en het worst case scenario. Dit leidt voor de bouwgrond in exploitatie tot een totaalresultaat (positief) bedrag in het reële scenario en van (negatief) bedrag in het worst case scenario. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de uitgangspunten van het worst case scenario (zie paragraaf 3.5) en de projectgebonden risico's die per complex worden omschreven in hoofdstuk 4.

Eindresultaten BIE		
	Reëel scenario	Worst case scenario
C.10 Wezep Noord		
C.25 Borst		
C.27 Oldebroek West III		
C.30 Wezep Noord Buurtmidden		
C.32 Kerkstraat		
C.33 Marienrade		
C.42 Wezep de Brink		
C.44 Schoollocatie Oranjeschool		
Totaal BIE	€ 174.025	-€ 1.723.343

10.3 Ontwikkeling van de Reserve Algemeen Grondbedrijf

De vermogenspositie bestaat uit twee delen nl.:

1. Het gerealiseerde resultaat
2. De uitkomsten van de prognoses (de prospectie).

De Reserve Algemeen Grondbedrijf

De stand van de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG) geeft informatie over het gerealiseerde resultaat, omdat gerealiseerde winsten worden gestort in de RAG en de verliezen hieraan worden onttrokken. Het doel van de RAG is om het ondernemersrisico van het Grondbedrijf te kunnen opvangen. De begrotingspositie van de Algemene Dienst wordt dan niet verstoord bij een tegenvaller in het Grondbedrijf, dat afhankelijk is van ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt. Afwaarderingen en risico's die zich daadwerkelijk voordoen gaan ten laste van de RAG. Winstnemingen worden ten gunste van de RAG gebracht (wanneer de RAG op niveau is worden winstnemingen ten gunste van de Algemene Dienst gebracht). Als de eindstand van de RAG niet toereikend is dan wordt deze aangevuld vanuit de algemene reserve.

De ontwikkeling van de RAG in 2024 is als volgt:

Ontwikkeling Reserve Algemeen Grondbedrijf	
Beginstand van de RAG op 1-1-2024	€ 2.147.263
Winstneming (toevoeging aande RAG vanuit de complexen)	
C.25 Hattemerbroek Borst	
C.27 Oldebroek West 3	
C.44 Oranjeschool	
Vrijval verliesvoorziening ten gunste van de RAG	
C.33 Wezep Mariënrade	
Onttrekking aan de RAG ten gunste van de verliesvoorziening	
C.32 Kerkstraat	
C.42 Wezep de Brink	
C.30 Wezep Noord Buurtmidden	
Verliesneming kosten IMVA > 5 jaar (onttrekking aan de RAG vanuit de complexen)	
C.31 Wezep Noord Buurskamp	
C.26 Oldebroek Centrum	
Terugname winst (onttrekking aan de RAG vanuit de complexen)	
C.10 Wezep Noord	
Onttrekking aan de RAG vanwege kosten binnen MVA	
C.26 Oldebroek Centrum	
C.31 Wezep Buurskamp	
C.46 Schoollocatie Kleppperbelt	
C.49 Zoekgebied Oldebroek Oost	
C.50 Zoekgebied Wezep Enkweg	
C.51 Zoekgebied Oldebroek Broeklanden	
C.53 Regenboogschool	
C.54 Bedrijventerrein Laagveen	
Onttrekking aan de RAG vanwege afwaardering marktwaarde	
C.45 Schoollocatie Meidoornschool	
C.48 Zoekgebied Wezep Oost	
C.49 Zoekgebied Oldebroek Oost	

Onttrekking aan de RAG vanwege tekort voorziening	
Voorziening R.2.1.020 Oldebroek Atlantis	
Vrijval voorziening ten gunste van de RAG	
Voorziening R.2.1.017 De Zeuven Heuvels	
Voorziening R.2.1.023 Bedrijventerrein Hattermerbroek deel Oldebroek	
Voorziening R.2.2.016 Hattermerbroek Oost De Driehoek	
Verhoging voorziening ten laste van de RAG	
Voorziening R.2.1.020 Oldebroek Atlantis	
Onttrekking vanuit de algemene dienst tgv de RAG	
Onttrekking vanuit de algemene dienst	
Eindstand van de RAG op 31-12-2024	€ 0

Bij een negatief resultaat van BIE-complexen in het Worst Case Scenario, moet een risicoreserve worden gevormd op basis van de kansfactor dat het risico zich voordoet. Ook MVA-complexen dragen risico's met zich mee vanwege de daling van de marktwaaarde van opstallen of gronden. Voor de IMVA geldt dat er een risico bestaat dat het complex niet tot ontwikkeling komt.

De totaal benodigde risicoreserve bedraagt €2.781.052 en is als volgt opgebouwd:

Benodigde risicoreserve	
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	
C.27 Oldebroek West III	
C.30 Buurtmidden	
C.32 Kerkstraat Oldebroek II	
C.33 Mariënrade	
C.42 De Brink Wezep	
BIE Totaal	
Materiële vaste activa (MVA)	
MVA Totaal	
Immateriële vaste activa (IMVA)	
C.26 Oldebroek Centrum II	
C.31 Buurskamp (Wezep Noord II fase IV)	
C.45 Meidoornschoon	
C.46 Klepperbelt	

C.47 De Rank	
C.48 Zoekgebied Wezep Oost	
C.49 Zoekgebied Oldebroek Oost	
C.50 Zoekgebied Wezep Enkweg	
C.51 Zoekgebied Oldebroek Broeklanden	
C.52 Zoekgebied Oldebroek Noord	
C.53 Oldebroek Regenboog	
C.54 Bedrijventerrein Laagveen	
IMVA Totaal	
Totaal benodigd saldo in de RAG (exclusief risicobuffer)	
Risicobuffer	
Totaal benodigd saldo in de RAG	€ 2.781.052

De eindstand van de RAG is op 31-12-2024 - € 6.010,-. Om deze reden wordt € 6.010,- ten laste gebracht van de algemene dienst. Wanneer de eindstand van de RAG op 31-12-2024 wordt afgezet tegen de winsten, de verliezen en de benodigde stand van de RAG dan er per 1-1-2-20255 € 2.781.052,- benodigd en dit wordt ten laste van de algemene reserve gebracht.

Voorgesteld wordt:

115. Het benodigde bedrag van de RAG € 2.781.052,- ten laste brengen van de Algemene Reserve.

10.4 Ontwikkeling van de verliesvoorziening

Verliesnemingen gaan ten laste van de verliesvoorziening. De stand van de verliesvoorziening is voldoende om het benodigde saldo te dekken.

Ontwikkeling Verliesvoorziening	
Beginstand van de Verliesvoorziening op 1-1-2024	
C.30 Wezep Noord Buurtmidden	
C.32 Kerkstraat Oldebroek	
C.33 Mariënrade	
C.42 Wezep de Brink	
Eindstand van de Verliesvoorziening op 31-12-2024	

Met het resultaat van de exploitatieopzetten in het reële scenario worden de voorzienbare verliezen bepaald. In verband met deze voorzienbare verliezen dient de verliesvoorziening te bestaan uit:

BIE benodigd saldo in de Verliesvoorziening per 01-01-2025	
Complex	
C.30 Wezep Noord Buurtmidden	
C.32 Kerkstraat Oldebroek	
C.33 Mariënrade	
C.42 Wezep de Brink	
Totaal	

10.5 MVA en IMVA samenvatting

Het saldo van de kosten en opbrengsten voor de beheerslasten van de complexen in de MVA in 2024 is negatief. Dit komt ten laste van de algemene reserve.

Bij de complexen waar er een overschrijding was van de beschikbare middelen voor de MVA worden deze kosten ten laste van de RAG gebracht.

De aangekochte gronden in Oldebroek Oost en Wezep worden afgewaardeerd, dit bedrag wordt ten laste van de RAG gebracht *(er vindt nog overleg plaats met de accountant hierover. Als er niet hoeft te worden afgewaardeerd wordt dit bij de jaarrekening gecorrigeerd)*.

In december 2024 is er geld voor de aankoop van twee percelen beschikbaar gesteld, Bovenheigraaf 163 (binnen complex C.50) en Zuiderzeestraatweg 154 (binnen complex C.52). Deze gronden worden Q1 2025 pas overgedragen. Deze aankopen worden bij het MPG van 2026 geactiveerd.

Voor 2025 is er € XXX,- nodig voor onder andere het slopen van de brandweerkazerne en verplaatsen WAS mast overige kosten voor beheer. Deze kosten worden volledig ten laste gelegd van de algemene reserve.

Het saldo van de kosten voor voorbereiding van de complexen in de IMVA wordt geactiveerd.

Voor volgend jaar zijn de voorbereidingskredieten in de IMVA begroot op € XXX,-. Hiervan bestaat een deel uit al beschikbaar gestelde middelen (overheveling) en wordt het overige deel gevraagd als extra krediet.

Voorgesteld wordt: .

116. De gerealiseerde, niet te activeren, kosten en opbrengsten in de MVA (negatief) en IMVA (€ 0,-) voor een deel ten laste van de algemene reserve en een deel ten laste van de RAG te brengen.

10.6 Winstprognoses

De winstprognoses voor de BIE-complexen in het reële scenario zijn in onderstaande tabel weergegeven op eindwaarde conform de herziening van de exploitatieopzetten per 1-1-2025. Dit betreft een indicatie van de (tussentijdse) winst voor de komende jaren. Ook negatieve resultaten van de BIE-complexen zijn weergegeven in de tabel. Hier is reeds een verliesvoorziening ingesteld.

De projecten zijn in onderstaand overzicht ingepland op de jaren waarvan de verwachting is dat het project kan worden gesloten.

Winst- en verliesprognoses					
Complex	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029
C.10 Wezep Noord					
C.25 Borst					
C.27 Oldebroek West III					
C.30 Wezep Noord Buurtmidden					
C.32 Kerkstraat Oldebroek					
C.33 Mariënrade					
C.42 Wezep de Brink					
C.44 Wezep Oranjeschool					
Subtotaal					
Reeds ingesteld verliesvoorziening					
Winst- of verliesneming					

11 Samenvatting besluitpunten MPG 2025