



Collegevoorstel

Onderwerp:

Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) 31-12-2019

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) 31-12-2019
2. Dit besluit en de MPG ter kennisname (via rubriek B) aan te bieden aan de raad

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum 26 maart 2019

Steller: B.W.M. van Well

Afd: RO-ONTW

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:

Portefeuillehouder

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

Nummer op besluitenlijst:

1. Inleiding

Onderhavig rapport is de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 31-12-2019. De MPG wordt, conform het collegebesluit 664604, jaarlijks geactualiseerd. De MPG geeft voor de langere termijn inzicht in de ontwikkeling van de grondexploitaties, waarbij met meerdere scenario's rekening wordt gehouden. De MPG wordt verwerkt in de Programmabegroting en de Jaarverslaggeving en komt ter kennisname naar de raad.

2. Beoogd effect

Doelen van de MPG zijn:

1. Een MPG levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geüniformeerd weergegeven.
2. Door middel van een MPG wordt inzicht gegeven in de risico's binnen de projecten en voor alle projecten bij elkaar (d.m.v. scenario-analyses).

3. Argumenten

De MPG is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond (produceren van bouwrijpe grond).

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

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

4. Kanttekeningen

Geen

5. Financiën

Geen

6. Uitvoering

Planning: eenmaal per jaar.

Communicatie: via rubriek B, ter kennisname, naar de raad.

Evaluatie/controle: jaarlijkse evaluatie en actualisatie (op basis van de jaarverslaggeving).

7. Bijlagen

Eén boekje '*Meerjarenprognose grondexploitaties 31-12-2019*'. Digitaal beschikbaar (pdf) met verbeelding grondcomplexen, 90 bladzijden.

Meerjarenprognose grondexploitaties

31 december 2019



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Aanpak	5
1.3 Leeswijzer	9
2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid	11
Toelichting projectbladen	11
Thorbeckelaan-Zuid	12
Briellaerd-Noord	14
Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park)	16
Harselaar-Driehoek West	18
Harselaar-Zuid Fase 1A	20
Harselaar West West	22
Thorbeckelaan Noord	24
Herontwikkeling Tolnegenweg	26
Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2	28
3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving	31
Toelichting projectbladen	31
Schoolterrein Hessenweg	32
Veller I	34
Veller II	36
Voorzieningenstrook Lunterseweg	38
Herontwikkeling stortlocatie Hessenweg	40
Holzenbosch I	42
Holzenbosch II	44

Puurveen	46
Herontwikkeling Schoutenstraat	48
Bloemendal (voorheen Barneveld Noord)	50
Verbindingsweg	52
Herontwikkeling Scherpenzeelseweg 10	54
Herontwikkeling Eendrachtstraat 31	56
Oostbroek Fase 1 en 2 (voorheen Kootwijkerbroek Oost Fase 2)	58
Herontwikkeling Wildzoom 2-6	60
Herontwikkeling Iepenhof 29	62
De Enk (voorheen herontwikkeling Valkhof)	64
Lijsterstraat 6-8	66
Herontwikkeling Putterweg 1	68
Stroe VI	70
Herontwikkeling Achterveldseweg 13	72
Herontwikkeling Zonnebloemstraat 25	74
Herontwikkeling Puurveenseweg 32	76
Wikselaaarse Eng (voorheen Holzenbosch III)	78
4. Ontwikkeling boekwaarden	81
4.1 Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid	81
4.2 Programma 3 Woon- & Leefomgeving	82
5. Risicomanagement	83
5.1 Risico's en beheersmaatregelen	83
5.2 Voorzienbare risico's	83
5.3 Onvoorziene risico's	84
Bijlage 1 Begrippenlijst	87



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Grondexploitaties bieden inzicht in de financiële verwachting voor de gemeente van de betreffende ruimtelijke plannen. Bij de ruimtelijke plannen bedragen de begrote kosten en opbrengsten miljoenen euro's. Bij vaststelling van een plan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de uitvoering van het project door het college dient plaats te vinden.

De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) is een samenvattend document van alle lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten. Dat zijn de grondexploitaties waar de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden en deze ontwikkelt. Er is sprake van gronduitgifte en/of een bouwclaim. Binnen de projectgebieden kan het voorkomen dat ook derden gronden in eigendom hebben. Deze gronden worden voor eigen rekening en risico door derden ontwikkelt. Er is sprake van een concessie of zelfrealisatie. Veel van de zelfrealisatieprojecten hebben financieel voor de gemeente een beperkte betekenis. Private partijen betalen de gemeentelijke plankosten en een exploitatiebijdrage van de door de gemeente uitgevoerde of uit te voeren werken, werkzaamheden en (bovenwijkse) voorzieningen (investeringen).

Wanneer is sprake van grondexploitatie?

Allereerst moet hiervoor grond in bezit zijn of worden aangekocht. Vervolgens wordt deze grond geschikt gemaakt voor nieuwe functies en de realisatie van bebouwing. Dit geschikt maken kan betekenen dat oude bebouwing wordt gesloopt en dat vervuilde grond wordt gesaneerd. Daarna worden de riolering, nutsvoorzieningen en bouwwegen aangelegd. Hierna is de grond geschikt om uit te geven aan een ontwikkelaar, die kan starten met de bouw. Als laatste

wordt de openbare ruimte ingericht. Het definitieve straatwerk en groen worden aangelegd en verlichting, bebording en straatmeubilair worden aangebracht.

Investeringsprojecten, zoals de aanleg van een spoortunnel, sportvoorziening of de bouw van maatschappelijk vastgoed (school, zwembad), maken géén deel uit van de grondexploitatie.

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

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

Doelen onderhavig MPG

1. Een MPG levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geüniformeerd weergegeven.
2. Door middel van een MPG wordt inzicht gegeven in de risico's binnen de projecten en voor alle projecten bij elkaar (d.m.v. scenario-analyses).

Begrippenlijst

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

1.2 Aanpak

Actualiteit

Stikstof-uitspraak Raad van State

Veel natuur in Nederland is gevoelig voor te veel stikstofdepositie omdat de bodem verzuurt. Onder invloed van stikstof verandert de natuur en gaan

1. Inleiding

beschermde habitattypen die hier gevoelig voor zijn in kwaliteit achteruit. Eind mei 2019 heeft de Raad van Staten geoordeeld dat Nederlandse wetgeving onvoldoende de (strengere) Europese wetgeving volgt. Deze uitspraak kan gevolgen hebben voor de bouw en gemeentelijke grondexploitaties. De financiële effecten van de stikstofproblematiek zijn in de begroting 2020 van Barneveld nog niet gekwantificeerd omdat nog veel onduidelijk was. Inmiddels is een deel van de onduidelijkheid weggenomen. De consequenties voor de lopende grondexploitaties zijn hieronder nader geduid alsmede de wijze waarop de gemeente met de (financiële) risico's omgaat.

Vanaf 1-1-2020 heeft de gemeente 23 lopende grondexploitaties. Een deel hiervan heeft betrekking op projecten met een onherroepelijke bestemming en/of worden binnenkort afgesloten. Deze projecten worden niet geraakt door de stikstof-uitspraak. Een ander deel ondervindt geen hinder van stikstof omdat de uitstoot aantoonbaar verwaarloosbaar is (gasloos bouwen, nabijheid van bestaande grote wegen, grote afstand tot Natura 2000 gebieden etc.). Het gaat hierbij veelal om woningbouwlocaties. Er zijn drie locaties die op dit moment enig hinder ondervinden. De hinder heeft vooral te maken met het vervolmaken van de definitieve plannen en het kiezen van de juiste maatregelen, waarover de gemeente in nauw overleg treedt met de Provincie. In deze grondexploitaties is daarom de doorlooptijd verlengd met de daarbij horende extra plankosten en rentelasten en/of een post onvoorzien en/of de koop van stikstofrechten toegevoegd. Indien deze niet worden ontwikkeld zal de gemeente het verlies op deze projecten moeten nemen. De totale omvang van dit verlies is maximaal (afgerond) € 7 miljoen. Hiervan is € 4,5 miljoen opgenomen als voorzienbaar verlies (zie projectbladen Herontwikkeling Tolnegenweg resp. Verbindingsweg en actuele verliesvoorziening, paragraaf 5.2). Dit deel van het totale verlies is verwerkt in de cijfers van de lopende grondexploitaties en komt tot uitdrukking in de gepresenteerde eindwaarden. Het resterende deel van € 2,5 miljoen wordt niet voorzien. De verwachting is dat dit niet nodig zal zijn en dat de projecten door genoemde maatregelen zullen worden afgerond. Mocht deze situatie zich toch voordoen dan zal dit deel ten laste komen van het beschikbaar weerstandvermogen. Dit weerstandsvermogen is voor het deel van de grondexploitatie vastgesteld op € 10,1 miljoen. Deze reserve is derhalve ruim voldoende en dient ook om eventuele rente- en kostenstijgingen op te vangen zonder dat dit de andere activiteiten van de gemeente treft.

Afgesloten grondexploitaties in 2019

In 2019 zijn tien projecten geëindigd. Vier projecten zijn gereed gekomen: alle werken en werkzaamheden hebben plaatsgevonden en alle gronden zijn verkocht. In augustus 2019 zijn Harselaar-Driehoek West en Voorzieningenstrook Lunterseweg afgesloten. Op 7 oktober 2019 heeft de raad daarover besloten. Ultimo 2019 is nogmaals een tweetal projecten afgesloten, te weten Schoutenstraat en Stroe VI. De raad zal binnenkort gevraagd worden deze af te sluiten. In voorliggend MPG wordt nog eenmaal verslag gedaan over deze projecten.

In 2019 gereedgekomen en afgesloten projecten			
Complex (bouwgrond in exploitatie)	Eindwaarde	Beschikbare voorziening	Resultaat
800012 Voorzieningenstrook Lunterseweg	€ 195.064	€ -	€ 195.064
800026 Harselaar-Driehoek West	€ 597.047	€ -	€ 597.047
800036 Schoutenstraat	€ -815.000	€ 948.161	€ 133.161
800079 Stroe VI	€ 813.950	€ -	€ 813.950
Subtotaal A : resultaat 2019 afgesloten gereedgekomen projecten			€ 1.739.222

Tijdelijk beëindigen grondexploitaties, Materiele Vaste Activa (MVA)

Daarnaast heeft de raad voor zes locaties (fase 1 projecten) besloten de betrokken gronden niet langer te beschouwen als een lopende grondexploitatie maar deze over te brengen naar de Materiele Vaste Activa (hierna MVA, besluit van 11 december 2019 volnummer 212). Het ging om zogenaamde fase 1 projecten waarbij geldt dat sprake is van een 'reëel en stellig voornemen' om gronden te ontwikkelen, maar waarvoor een uitgewerkt plan ontbrak. Hierop kunnen geen kosten meer geboekt worden en zal daarover niet langer worden gerapporteerd (de boekwaarden wijzigen niet). Hiermee is de ontwikkeling van deze gronden niet van de baan. Zodra uitgewerkte plannen gereed zijn zal de raad alsdan gevraagd worden om hiermee in te stemmen en zal de bijbehorende grondexploitatie (opnieuw en actueel) worden geopend.

In 2019 tijdelijk afgesloten projecten (overgang van BIE naar MVA)			
Complex (bouwgrond in exploitatie)	Eindwaarde	Beschikbare voorziening	Resultaat
800018 Herontwikkeling stortlocatie Hessenweg	0	0	0
800050 Herontwikkeling Scherpenzeelseweg	0	0	0
800061 Herontwikkeling Eendrachtstraat	0	0	0
800075 Herontwikkeling Lijsterstraat	0	0	0
800082 Herontwikkeling Zonnebloemstraat	0	0	0
800083 Puurvenseweg	-31737	0	-31737
Subtotaal B : resultaat 2019 tijdelijk af te sluiten projecten			-31737

1. Inleiding

Tussentijdse winst

Per maart 2018 heeft de BBV de berekeningsmethode voor de tussentijdse winst nader omschreven. Hiermee is niet langer ruimte voor verschil in interpretatie. Deze methode wordt mede opgelegd om de resultaten van gemeenten onderling vergelijkbaar te maken. De methode staat bekend als de 'percentage of completion' (POC)-methode. De tussentijdse winst wordt berekend door: gerealiseerde kosten/totale kosten te vermenigvuldigen met gerealiseerde opbrengsten/totale opbrengsten en deze fractie (%) te vermenigvuldigen met de geprognoseerde eindwaarde (resultaat), voor zover sprake is van een winstgevend project. Volgens de BBV voldoet deze methode aan het 'voorzichtigheidsprincipe'.

Eind 2019 (jaarrekening) tussentijds genomen winst (doorlopende projecten)				
Complex (bouwgrond in exploitatie)			Resultaat	
800024 Holzenbosch I			€	1.253.917
800029 Harselaar Zuid Fase 1A			€	3.565.755
800031 Harselaar West West			€	106.452
800033 Puurveen			€	387.603
800074 De Enk (Valkhof)			€	341.807
800084 Wikselaarse Eng (Holzenbosch III)			€	366.742
Subtotaal C : tussentijdse winstnemingen 2019			€	6.022.276

Actualisatie verliesvoorziening

De verliesvoorziening is een belangrijk onderdeel van het te voeren risicomanagement. De rol hiervan en de omvang wordt uitgebreid beschreven in paragraaf 5.2. De totale mutatie (verschil 2018 met 2019) bedraagt € 1,5 miljoen.

Programma 2 & 3	Verliesvoorziening jaarrekening 2018	Verliesvoorziening jaarrekening 2019	Mutatie voorzieningen
Totaal	27.081.908	25.581.044	-1.500.864

Deze wordt veroorzaakt door:

- € 815.000 dekking afsluiten verlieslatend project (Schoutenstraat);
- €133.000 vrijval door verlaging verlies van afgesloten verlieslatend project (Schoutenstraat);
- € 553.000 vrijval door verlaging verliesvoorziening doorlopende projecten.

Vennootschapsbelasting

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

Bovenwijkse voorzieningen

Een ander aspect is dat de financiële rapportage, zoals opgenomen in deze MPG, louter en alleen ziet op de gronden die de gemeente op dit moment in eigendom heeft. Ontwikkellocaties waar de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft zijn Harselaar-Zuid, Thorbeckelaan-Noord, Bloemendal (voorheen Barneveld-Noord), Holzenbosch II en Verbindingsweg. Per ontwikkelingslocatie is een masterplan (structuurvisie) opgesteld waarin de functies, het voorgenomen programma en hoofdstructuur van wegen, groen en water zijn vastgelegd. Deze planfiguren hebben betrekking op het gehele, in de structuurvisie aangewezen gebied, teneinde een integrale ontwikkeling te borgen. Aanvragen van derden worden hierop getoetst. Deze hoofdstructuur betreft bovenwijkse voorzieningen die door de gemeente wordt voorgefinancierd. Deze kosten zullen worden verhaald op de betrokken ontwikkelaars van de deellocaties. De Nota Bovenwijkse Investerings zal ten behoeve hiervan worden geactualiseerd en worden uitgebreid met ontwikkellocaties die thans nog ontbreken. Deze systematiek zal, naar het zich laat aanzien, niet wijzigen onder de Omgevingswet, waarvan de inwerkingtreding is gepland voor 1 januari 2021.

Plankosten

Middels 'Projecten in Beeld' (PIB) worden besteedde uren geregistreerd en benodigde uren periodiek geactualiseerd. Inmiddels is deze werkwijze geïmplementeerd (meer dan 80% van uren zijn herleidbaar). Dit heeft ertoe geleid dat de omvang van de plankosten beter is te ramen en de inzet van medewerkers beter is te duiden aan specifieke projecten. De trend is dat de plankosten per project omhoog gaan (loonkostenstijging, langere doorlooptijden, arbeidsintensievere afweging omgevingsaspecten, afname aantal projecten).

1. Inleiding

Aanpak en werkwijze

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

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

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

Rekenparameters

Met het raadsbesluit 17-84 d.d. 10 oktober 2017 hebben we onze rekenrente in lijn gebracht met de BBV en Vpb regels. Voor alle gemeentelijke grondexploitaties is vanaf 1 januari 2019 gerekend met een rentepercentage van 2,2% (een en ander conform de begroting). Vanaf 1 januari 2020 is de rente verder verlaagd naar 2,1%. Hiermee hanteren we bedrijfseconomisch en fiscaal dezelfde rente. De rente(last) die wordt bijgeschreven van een project wordt berekend over de boekwaarde per 1-1-2019 (conform BBV) en, voor wat betreft de ramingen, vanaf het moment dat uitgaven worden gedaan. Voor de kostenstijging wordt bij alle projecten uitgegaan van een percentage van 2% per jaar. Dit is, afgerond, het gemiddelde inflatiecijfer over de laatste tien jaar (CBS – GWW sector: 2,0%). In de grondexploitaties wordt geen rekening gehouden met opbrengstenstijging. Genoemde percentages worden jaarlijks opnieuw beschouwd.

In de kasstroomoverzichten wordt het prijspeil 1 januari 2020 gehanteerd. Dit geeft slechts aan vanaf welk moment een eventuele kosten- en/of opbrengststijging wordt berekend (thans 2% resp. 0%).

Kasstromen – een toelichting

Een kasstroomoverzicht is een weergave van kosten en opbrengsten per jaar. De kasstroomoverzichten zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente, prijs- en opbrengststijgingen gedurende de looptijd van het project. In de berekening van de Dynamische Eindwaarde Methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, de eindwaarde en de contante waarde.

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

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

Om de projectresultaten onderling vergelijkbaar te maken (deze hebben immers een verschillende einddatum) wordt de eindwaarde teruggerekend naar de waarde op het huidige prijspeil (1 januari 2020). Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van het dan geldende rentepercentage (rekenrente), wordt de *contante waarde* genoemd.

Doorlopende verbetercyclus

De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en, aan de hand van de resultaten van een doorlopende evaluatie, inhoudelijk verbeterd. Naast bovenbeschreven

1. Inleiding

aanpassingen, toetsingen en overwegingen zijn enkele verbeeldingen geactualiseerd.

1.3 Leeswijzer

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

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

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

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

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

1. Inleiding

2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Toelichting projectbladen

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

Fase-aanduidingen

Conform de door de raad vastgestelde 'Kaders procesgang grondexploitaties 2016' (d.d. 9 november 2016) is bij de projectbeschrijving van de lopende grondexploitaties aangegeven in welke fase deze zich bevindt. De fasen die zijn onderscheiden, zijn 'Fase 1: reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen', 'Fase 2: projectplan gereed (evt. bestemmingsplan vastgesteld)', 'Fase 3: ruimtelijk besluit (bijv. bestemmingsplan) onherroepelijk' en 'Fase 4: afsluiting, alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd'. Fase 1 projecten (allen programma 3, Woon- en Leefomgeving) zijn in 2019 tijdelijk beëindigd i.v.m. het ontbreken van een plan (over naar MVA). In dit MPG wordt daar nu nog eenmaal over gerapporteerd.

Verschillenanalyse

Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2018 versus die van jaarrekening 2019. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het voert te ver om iedere mutatie uit te drukken in een (nominaal) bedrag. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde.

Projectrisico

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

Kasstroom

De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken en werkzaamheden resp. de verkopen. Onder de post 'overige kosten' vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', 'onvoorzien' (onzekerheidsreserve m.b.t. bouw- en woonrijpmaken) en 'winstneming'. Hiermee is niet gezegd dat deze kosten bij alle projecten van toepassing zijn, sommige staan op €0. De post 'overige opbrengsten' heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), huur- & pachtinkomsten.

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan-Zuid

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, nabij afrit A30 Barneveld-Noord
Ontwikkelprogramma	: maatschappelijke doeleinden (evenemententerrein en bijbehorende functies)
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 9)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2013 en 2014-heden

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: -€ 231.415
Eindwaarde jaarrekening 2019	: -€ 317.566

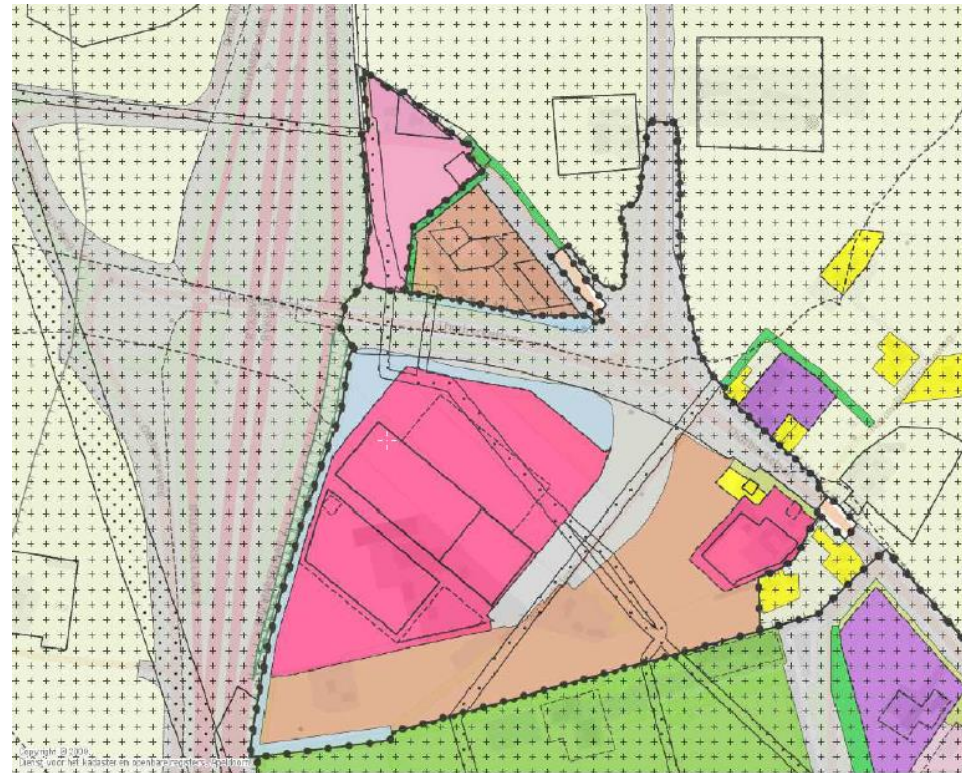
Mutaties

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd plan met 1 jaar verlengd i.v.m. vertraging planvorming
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)
- Post onvoorzien verlaagd

Getroffen verliesvoorziening: -€ 231.415

Nieuwe verliesvoorziening : -€ 317.566 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding - bestemmingsplan



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Thorbeckelaan-Zuid
 Projectnummer 800003 - 20.1
 Omschrijving Evenemententerrein - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	2	bedrijven	56.448	maatschappelijke voorzieningen	36.714	Openbaar	24.307
sociaal	0					Groen, water en wadi's	75%
middelduur	0					Verharding	25%
duur	0					Uitgeefbaar	93.252
						Netto plangebied	117.559
						Hoofdplanstructuur	34.649
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	2	Totaal m2 bedrijven	56.448	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	36.714		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>2</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>50.546</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	152.208

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023
Verwervingen	€ -7.416.839	€ -7.416.839	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.119.835	€ -1.792.855	€ -326.980	€ -81.745	€ -81.745	€ -81.745	€ -81.745
Bouw- en woonrijp	€ -2.983.040	€ -2.583.551	€ -399.489	€ -99.872	€ -99.872	€ -99.872	€ -99.872
Overige kosten	€ -273.475	€ -153.629	€ -119.847	€ -29.962	€ -29.962	€ -29.962	€ -29.962
Totale kosten	€ -12.793.190	€ -11.946.874	€ -846.316	€ -211.579	€ -211.579	€ -211.579	€ -211.579
Opbrengsten							
Verkopen	€ 13.133.475	€ 5.448.435	€ 7.685.040	€ 2.561.680	€ 2.561.680	€ 2.561.680	€ -
Overige opbrengsten	€ 2.470.072	€ 2.073.056	€ 397.016	€ 99.254	€ 99.254	€ 99.254	€ 99.254
Totale opbrengsten	€ 15.603.547	€ 7.521.491	€ 8.082.056	€ 2.660.934	€ 2.660.934	€ 2.660.934	€ 99.254
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€ -23.972	€ -	€ -23.972	€ -1.467	€ -4.444	€ -7.481	€ -10.579
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -3.103.951	€ -2.790.939	€ -313.012	€ -151.543	€ -103.320	€ -54.146	€ -4.004
Kasstroom per jaar	€ -7.216.322	€ -	€ -	€ 2.296.346	€ 2.341.591	€ 2.387.728	€ -126.908
Kasstroom cumulatief	€ -7.216.322	€ -	€ -	€ -4.919.977	€ -2.578.385	€ -190.658	€ -317.566

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Briellaerd-Noord

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, tussen A30 en Plantagelaan te Barneveld
Ontwikkelprogramma	: uitbreiding van het bedrijventerrein De Briellaerd met 14 kavels
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 9)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk.
Kaderstelling	: klik hier (zie punt 5)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: -€ 968.978
Eindwaarde jaarrekening 2019	: -€ 883.098

Mutaties

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd plan met 1 jaar verlengd (ivm laatste verkoop)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 968.978

Nieuwe verliesvoorziening : -€ 883.098 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding - verkaveling



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Briellaerd Noord
 Projectnummer 800008 - 20.1
 Omschrijving Bedrijventerrein Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	34.996	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	16.166
sociaal	0					Groen, water en wadi's	60%
middelduur	0					Verharding	40%
duur	0					Uitgeefbaar	34.996
						Netto plangebied	51.162
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	4.300
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	34.996	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	34.633	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	55.462

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -5.344.400	€ -5.218.455	€ -125.945	€ -125.945
Plankosten	€ -970.114	€ -954.228	€ -15.886	€ -15.886
Bouw- en woonrijp	€ -1.746.938	€ -1.739.131	€ -7.808	€ -7.808
Overige kosten	€ -64.859	€ -46.574	€ -18.285	€ -18.285
Totale kosten	€ -8.126.311	€ -7.958.388	€ -167.922	€ -167.922
Opbrengsten				
Verkopen	€ 9.213.720	€ 8.636.295	€ 577.425	€ 577.425
Overige opbrengsten	€ 266.989	€ 226.989	€ 40.000	€ 40.000
Totale opbrengsten	€ 9.480.709	€ 8.863.284	€ 617.425	€ 617.425
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -1.671		€ -1.671	€ -1.671
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -2.235.825	€ -2.208.450	€ -27.375	€ -27.375
Kasstroom per jaar		€ -1.303.555		€ 420.457
Kasstroom cumulatief		€ -1.303.555		€ -883.098

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: bedrijventerrein, gedateerd, ten noorden station Barneveld-Noord
Ontwikkelprogramma	: oorspronkelijk kantorenlocatie, echter vanwege crisis nieuw plan met andere bedrijfsbestemming
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 9)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2017 en 2016

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : -€ 14.639.715
Eindwaarde jaarrekening 2019 : -€ 14.631.994
(incl. €4,85 miljoen afwaarderen van grondpositie)

Mutaties

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020

Getroffen verliesvoorziening: -€ 14.639.715
Nieuwe verliesvoorziening: -€ 14.631.994 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Harselaar-Centraal (Columbizpark)
 Projectnummer 800020 - 20.1
 Omschrijving BT VDS

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	42.330	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	22.883
sociaal	0					Groen, water en wadi's	30%
middelduur	0					Verharding	70%
duur	0					Uitgeefbaar	42.330
						Netto plangebied	65.213
						Hoofdplanstructuur	5.709
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	42.330	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	40.082	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	70.922

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -19.303.789	€ -19.303.055	€ -734	€ -734
Plankosten	€ -3.310.814	€ -3.213.813	€ -97.001	€ -97.001
Bouw- en woonrijp	€ -3.511.949	€ -3.131.107	€ -380.842	€ -380.842
Overige kosten	€ -113.352	€ -74.608	€ -38.744	€ -38.744
Totale kosten	€ -26.239.903	€ -25.722.583	€ -517.320	€ -517.320
Opbrengsten				
Verkopen	€ 11.571.046	€ 11.227.396	€ 343.650	€ 343.650
Overige opbrengsten	€ 10.381.776	€ 9.779.856	€ 601.920	€ 601.920
Totale opbrengsten	€ 21.952.822	€ 21.007.252	€ 945.570	€ 945.570
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -5.148		€ -5.148	€ -5.148
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -10.339.765	€ -10.030.111	€ -309.654	€ -309.654
Kasstroom per jaar		€ -14.745.442		€ 113.448
Kasstroom cumulatief		€ -14.745.442		€ -14.631.994

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar-Driehoek West

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch/bedrijventerrein Harselaar ten zuiden A1, ten noorden spoorbaan
Ontwikkelprogramma	: uitbreiding bedrijventerrein Harselaar-Oost.
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 9)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 656.059
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 0

Mutaties

- Project afgesloten per 31-08-2019
- Resultaat € 1.800.115 (=winstneming onder post 'overige kosten', waarvan € 1.203.068 in voorgaande jaren)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging, begrenzing en bestemmingsplan



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Harselaar Driehoek-West
 Projectnummer 800026 - 20.1
 Omschrijving Bedrijventerrein Harselaar

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m ²)	Programma maatschappelijk	(m ²)	Ruimtegebruik	indicatief (m ²)
niet bepaald	0	bedrijven	19.853	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	4.901
sociaal	0					Groen, water en wadi's	77%
middelduur	0					Verharding	23%
duur	0					Uitgeefbaar	19.853
						Netto plangebied	24.754
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	19.853	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	19.853	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	24.754

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -115.755	€ -115.755	€ -	-
Plankosten	€ -276.913	€ -276.913	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -254.321	€ -254.321	€ -	-
Overige kosten	€ -2.267.639	€ -2.267.639	€ -	-
Totale kosten	€ -2.914.629	€ -2.914.629	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 2.940.276	€ 2.940.276	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 5.000	€ 5.000	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 2.945.276	€ 2.945.276	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -30.647	€ -30.647	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar-Zuid Fase 1A

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, ten zuiden spoorbaan en ten noorden Esvelderbeek
Ontwikkelprogramma	: 34 ha netto bedrijventerrein (t/m cat.5.1)
Eigendom	: 80% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie met exploitatiebijdrage (EP)
Fase (zie blz. 9)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 5.461.409
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 3.685.654

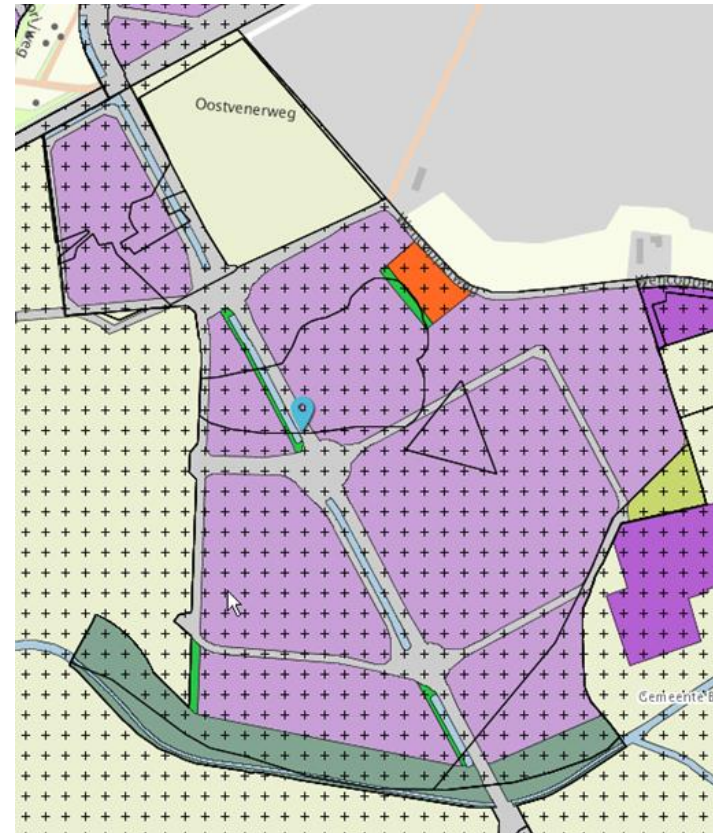
Mutaties

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd met 1 jaar verlengd (ivm uitloop bouw- en woonrijpmaken)
- Opbrengsten restkavels verhoogd
- Tussentijdse winstneming € 3.565.755 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 11.709.405)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – bestemmingsplan



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Harselaar Zuid fase 1A
 Projectnummer 800029 - 20.1
 Omschrijving Bedrijven - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	265.610	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	162.869
sociaal	0					Groen, water en wadi's	28%
middelduur	0					Verharding	72%
duur	0					Uitgeefbaar	265.610
						Netto plangebied	425.951
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	265.610	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>239.350</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	425.951

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021
Verwervingen	€ -4.852.297	€ -4.852.297	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -8.007.889	€ -7.583.947	€ -423.941	€ -190.962	€ -232.979
Bouw- en woonrijp	€ -5.239.549	€ -4.837.867	€ -401.683	€ -276.106	€ -125.577
Overige kosten	€ -23.282.328	€ -18.856.922	€ -4.425.406	€ -2.212.703	€ -2.212.703
Totale kosten	€ -41.382.064	€ -36.131.033	€ -5.251.031	€ -2.679.771	€ -2.571.259
Opbrengsten					
Verkopen	€ 40.564.268	€ 34.625.398	€ 5.938.870	€ 5.938.870	€ -
Overige opbrengsten	€ 16.932.848	€ 14.397.188	€ 2.535.660	€ 1.140.000	€ 1.395.660
Totale opbrengsten	€ 57.497.116	€ 49.022.586	€ 8.474.530	€ 7.078.870	€ 1.395.660
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -104.187		€ -104.187	€ -26.665	€ -77.522
Opbrengstenstijging	€ 53.422		€ 53.422	€ 11.344	€ 42.078
Rente	€ -12.378.633	€ -12.487.827	€ 109.194	€ 8.478	€ 100.716
Kasstroom per jaar		€ 403.726		€ 4.392.255	€ -1.110.328
Kasstroom cumulatief		€ 403.726		€ 4.795.981	€ 3.685.654

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar West West

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, gelegen tussen de snelwegen A1 en A30, ten westen van bedrijventerrein Harselaar
Ontwikkelprogramma	: ca. 16 hectare netto bedrijventerrein (cat. 4.2)
Eigendom	: 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling	: gronduitgifte.
Fase (zie blz. 9)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier .

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: €	966
Eindwaarde jaarrekening 2019	: €	2.862

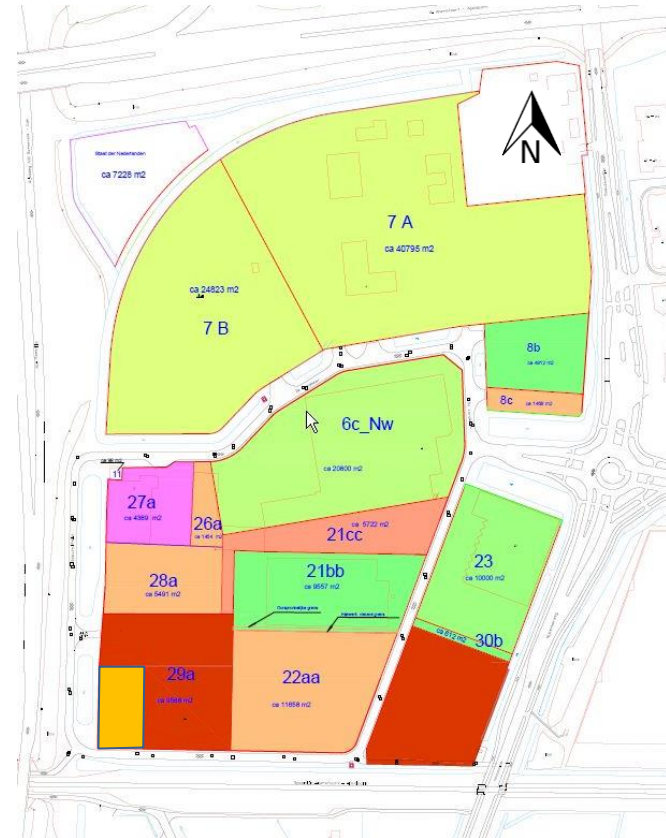
Mutaties

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Tussentijdse winstneming € 106.452 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 864.323)
- Extra verkoopopbrengsten reststrook en extra kosten archeologisch onderzoek
- Looptijd met 1 jaar verlengd (i.v.m. werk waterberging)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding - verkaveling



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Harselaar West West
 Projectnummer 800031 - 20.1
 Omschrijving Bedrijven - Harselaar

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m ²)	Programma maatschappelijk	(m ²)	Ruimtegebruik	indicatief (m ²)
niet bepaald	0	bedrijven	163.250	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	46.893
sociaal	0					Groen, water en wadi's	43%
middelduur	0					Verharding	57%
duur	0					Uitgeefbaar	163.250
						Netto plangebied	210.143
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	32.064
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	163.250	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	163.250	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	242.207

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -15.015.952	€ -15.015.952	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.286.527	€ -2.212.854	€ -73.673	€ -73.673
Bouw- en woonrijp	€ -2.733.184	€ -2.408.184	€ -325.000	€ -325.000
Overige kosten	€ -3.002.865	€ -2.970.365	€ -32.500	€ -32.500
Totale kosten	€ -23.038.528	€ -22.607.355	€ -431.173	€ -431.173
Opbrengsten				
Verkopen	€ 27.165.124	€ 27.135.124	€ 30.000	€ 30.000
Overige opbrengsten	€ 749.484	€ 749.484	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 27.914.608	€ 27.884.608	€ 30.000	€ 30.000
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -4.290	€ -4.290	€ -	€ -4.290
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -4.868.928	€ -4.877.326	€ 8.398	€ 8.398
Kasstroom per jaar		€ 399.926		€ -397.065
Kasstroom cumulatief		€ 399.926		€ 2.862

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan Noord

Projectbeschrijving

Huidig gebruik : agrarisch, ten noorden van
hulpverleningscentrum te Barneveld
Ontwikkelprogramma : ca. 10 ha netto bedrijventerrein
Grond : 10% eigendom gemeente .
Type ontwikkeling : gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 9) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [zie structuurvisie kernen 2022](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : - € 407.408
Eindwaarde jaarrekening 2019 : - € 858.774

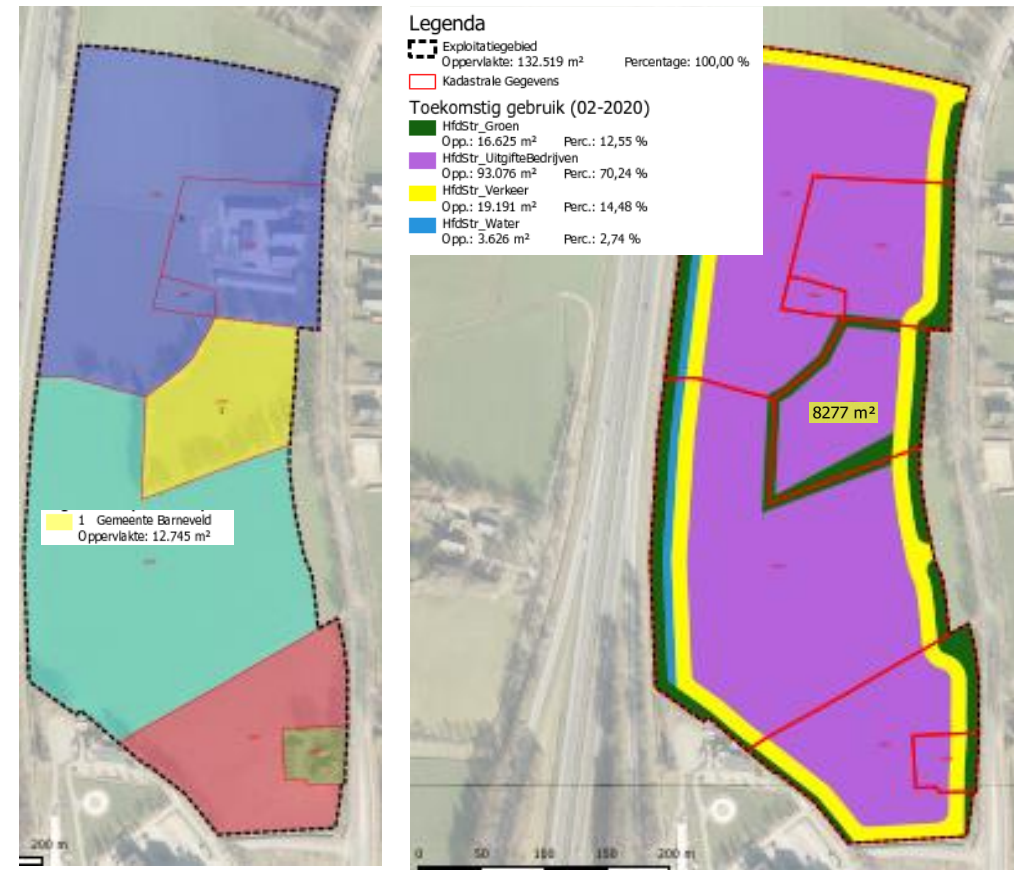
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd met 3 jaar verlengd (2026) en extra plankosten, kostenstijgingen en rentelasten die daarmee gemoeid zijn.
- Uitgeefbaar oppervlak verlaagd (met ruim 1.000 m2) ivm kruispunt-ontwerp Nijkerkerweg (BoVo) tbv Bloemendal en Thorbeckelaan-Noord.
- Opbrengsten verhoogd (obv recente transacties elders in Bveld)

Getroffen verliesvoorziening: - € 407.408

Nieuwe verliesvoorziening: - € 858.774 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (schets)



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Thorbeckelaan Noord
 Projectnummer 800044 - 20.1
 Omschrijving Barneveld - Bedrijventerrein

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	8.277	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	0					Uitgeefbaar	8.277
						Netto plangebied	8.277
						Hoofdplanstructuur	6.148
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	8.277	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	14.425

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Verwervingen	€ -526.630	€ -526.630	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -966.599	€ -276.517	€ -690.082	€ -93.089	€ -93.089	€ -93.089	€ -93.089	€ -142.318	€ -112.318	€ -63.089
Bouw- en woonrijp	€ -115.658	€ -	€ -115.658	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -57.829	€ -57.829	€ -
Overige kosten	€ -658.870	€ -	€ -658.870	€ -	€ -	€ -6.990	€ -6.990	€ -6.990	€ -318.950	€ -318.950
Totale kosten	€ -2.267.757	€ -803.147	€ -1.464.610	€ -93.089	€ -93.089	€ -100.079	€ -100.079	€ -207.137	€ -489.097	€ -382.039
Opbrengsten										
Verkopen	€ 2.069.250	€ -	€ 2.069.250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.034.625	€ 1.034.625
Overige opbrengsten	€ 280.518	€ 164.368	€ 116.151	€ 11.945	€ 11.945	€ 11.945	€ 80.315	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 2.349.768	€ 164.368	€ 2.185.401	€ 11.945	€ 11.945	€ 11.945	€ 80.315	€ -	€ 1.034.625	€ 1.034.625
Saldo (- = last, + = baat)										
Kostenstijging	€ -94.491	€ -	€ -94.491	€ -41	€ -123	€ -383	€ -542	€ -6.093	€ -43.419	€ -43.890
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -846.294	€ -621.741	€ -224.553	€ -26.471	€ -28.732	€ -31.042	€ -33.552	€ -34.683	€ -39.890	€ -30.183
Kasstroom per jaar	€ -1.260.521	€ -1.260.521	€ -1.260.521	€ -107.656	€ -109.999	€ -119.559	€ -53.859	€ -247.914	€ 462.220	€ 578.513
Kasstroom cumulatief	€ -1.260.521	€ -1.260.521	€ -1.260.521	€ -1.368.176	€ -1.478.175	€ -1.597.734	€ -1.651.593	€ -1.899.507	€ -1.437.287	€ -858.774

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Herontwikkeling Tolnegenweg

Projectbeschrijving

Huidig gebruik : agrarisch
Ontwikkelprogramma : bedrijventerrein - gemengd
Grond : 100% eigendom gemeente .
Type ontwikkeling : gronduitgifte
Fase (zie blz. 9) : 2, projectplan gereed.
Kaderstelling : [klik hier](#), [hier\(zie B-3.15\)](#) en [hier](#).

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : -€ 1.113.630
Eindwaarde jaarrekening 2019 : -€ 717.410

Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd met 1 jaar verlengd
- Kosten bouw- en woonrijpmaken verlaagd (kruispuntaanpassing geschrapt)
- Opbrengsten verhoogd (obv recente transacties elders in Bveld)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 1.113.630

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 717.410 (nieuwe eindwaarde)

Projectrisico

Mogelijk overschrijding stikstof-uitstoot

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (schets)



Maatregel

Afstemming met bevoegd gezag (Provincie) inzake adequate maatregelen, extra plankosten (ivm aanvullend onderzoek en/of planaanpassing)

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Herontwikkeling Tolnegenweg
 Projectnummer 800047 - 20.1
 Omschrijving Bedrijventerrein - Stroe

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
tuingrond	1	bedrijven	5.471	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	5.309
sociaal	0					Groen, water en wadi's	49%
middelduur	0					Verharding	51%
duur	1					Uitgeefbaar	7.703
						Netto plangebied	13.012
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	2	Totaal m2 bedrijven	5.471	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	13.012

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023
Verwervingen	€ -990.397	€ -973.629	€ -16.767	€ -16.767	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -464.082	€ -326.631	€ -137.450	€ -35.330	€ -35.330	€ -35.330	€ -31.460
Bouw- en woonrijp	€ -364.521	€ -7.821	€ -356.700	€ -32.233	€ -82.233	€ -162.233	€ -80.000
Overige kosten	€ -36.000	€ -	€ -36.000	€ -9.000	€ -9.000	€ -9.000	€ -9.000
Totale kosten	€ -1.854.999	€ -1.308.082	€ -546.917	€ -93.331	€ -126.564	€ -206.564	€ -120.460
Opbrengsten							
Verkopen	€ 1.744.175	€ -	€ 1.744.175	€ 387.500	€ 85.700	€ 1.270.975	-
Overige opbrengsten	€ 228.435	€ 78.435	€ 150.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	-
Totale opbrengsten	€ 1.972.610	€ 78.435	€ 1.894.175	€ 437.500	€ 135.700	€ 1.320.975	-
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€ -23.873	€ -	€ -23.873	€ -929	€ -3.816	€ -10.484	€ -8.645
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -811.148	€ -690.218	€ -120.930	€ -40.317	€ -33.956	€ -34.557	€ -12.100
Kasstroom per jaar	€ -1.919.864			€ 302.923	€ -28.635	€ 1.069.371	€ -141.205
Kasstroom cumulatief	€ -1.919.864			€ -1.616.941	€ -1.645.576	€ -576.205	€ -717.410

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2

Projectbeschrijving

Huidig gebruik : agrarisch, ten zuiden spoorbaan en ten noorden Esvelderbeek
Ontwikkelprogramma : bedrijventerrein
Grond : ca. 20% eigendom gemeente .
Type ontwikkeling : gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 9) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [klik hier.](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 4.248.777
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 6.904.377

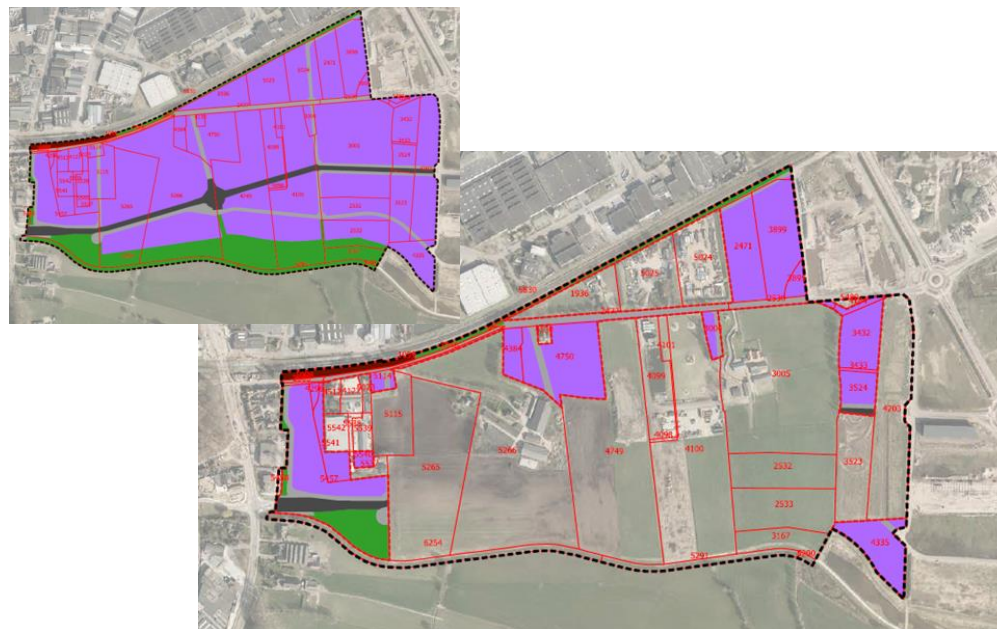
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd met 4 jaar verlengd
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)
- Opbrengsten verhoogd (obv recente transacties elders in Bveld)

Getroffen verliesvoorziening : € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Mogelijk overschrijding stikstof-uitstoot

Maatregel

Afstemming met bevoegd gezag (Provincie) inzake adequate maatregelen, extra plankosten (ivm planaanpassing en/of aanvullend onderzoek).

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Harselaar Zuid fase 1B en fase 2
 Projectnummer 800069 - 20.1
 Omschrijving Bedrijven - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven (m²)	Programma maatschappelijk (m²)	Ruimtegebruik indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven 88.067	maatschappelijke voorzieningen 0	Openbaar 29.709
sociaal	0			Groen, water en wadi's 58%
middelduur	0			Verharding 42%
duur	0			Uitgeefbaar 88.067
				Netto plangebied 117.776
				Hoofdplanstructuur 3.370
				te handhaven 3.131
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven 88.067	Totaal m2 maatschappelijke voorz. 0	
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019	0	Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019 0	Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019 0	Bruto plangebied 124.280

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -2.931.941	€ -3.165.086	€ 233.145	€ -73.319	€ -73.319	€ 189.892	€ 189.892	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.307.446	€ -552.568	€ -2.754.879	€ -165.242	€ -183.922	€ -183.922	€ -407.295	€ -425.031	€ -425.031	€ -241.109	€ -241.109	€ -241.109	€ -241.109
Bouw- en woonrijp	€ -2.098.522	€ -29.500	€ -2.069.022	€ -	€ -241.519	€ -316.055	€ -330.871	€ -264.374	€ -264.374	€ -239.964	€ -239.964	€ -85.951	€ -85.951
Overige kosten	€ -2.201.558	€ -	€ -2.201.558	€ -30.530	€ -235.536	€ -235.536	€ -258.339	€ -264.289	€ -423.894	€ -188.358	€ -188.358	€ -188.358	€ -188.358
Totale kosten	€ -10.539.468	€ -3.747.154	€ -6.792.314	€ -269.092	€ -734.296	€ -545.621	€ -806.613	€ -953.694	€ -1.113.299	€ -669.431	€ -669.431	€ -515.418	€ -515.418
Opbrengsten													
Verkopen	€ 19.816.875	€ 1.800	€ 19.815.075	€ -	€ 2.539.406	€ 2.539.406	€ 2.539.406	€ 2.539.406	€ 2.414.363	€ 2.414.363	€ 2.414.363	€ 2.414.363	€ -
Overige opbrengsten	€ 6.687	€ 6.687	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 19.823.562	€ 8.487	€ 19.815.075	€ -	€ 2.539.406	€ 2.539.406	€ 2.539.406	€ 2.539.406	€ 2.414.363	€ 2.414.363	€ 2.414.363	€ 2.414.363	€ -
Saldo (- = last, + = baat)													
Kostenstijging	€ -727.701	€ -	€ -727.701	€ -2.678	€ -22.139	€ -27.692	€ -57.889	€ -88.887	€ -128.104	€ -91.959	€ -107.186	€ -94.485	€ -106.683
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -1.652.016	€ -1.677.199	€ 25.184	€ -113.733	€ -121.829	€ -86.945	€ -47.483	€ -13.307	€ 17.847	€ 42.854	€ 78.466	€ 114.507	€ 154.805
Kasstroom per jaar	€ -5.415.866	€ -5.415.866	€ -	€ -385.503	€ 1.661.143	€ 1.879.149	€ 1.627.422	€ 1.483.519	€ 1.190.807	€ 1.695.827	€ 1.716.211	€ 1.918.966	€ -467.297
Kasstroom cumulatief	€ -5.415.866	€ -5.415.866	€ -	€ -5.801.369	€ -4.140.226	€ -2.261.077	€ -633.655	€ 849.863	€ 2.040.671	€ 3.736.497	€ 5.452.708	€ 7.371.674	€ 6.904.377

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Toelichting projectbladen

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

Fase-aanduidingen

Conform de door de raad vastgestelde 'Kaders procesgang grondexploitaties 2016' (d.d. 9 november 2016) is bij de projectbeschrijving van de lopende grondexploitaties aangegeven in welke fase deze zich bevindt. De fasen die zijn onderscheiden, zijn 'Fase 1: reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen', 'Fase 2: projectplan gereed (evt. bestemmingsplan vastgesteld)', 'Fase 3: ruimtelijk besluit (bijv. bestemmingsplan) onherroepelijk' en 'Fase 4: afsluiting, alle kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd'. Fase 1 projecten (allen programma 3, Woon- en Leefomgeving) zijn in 2019 tijdelijk beëindigd ivm het ontbreken van een plan (over naar MVA). In dit MPG wordt daar nu nog eenmaal over gerapporteerd.

Verschillenanalyse

Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2018 versus die van jaarrekening 2019. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het voert te ver om iedere mutatie uit te drukken in een (nominaal) bedrag. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde.

Projectrisico

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

Kasstroom

De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken en werkzaamheden resp. de verkopen. Onder de post 'overige kosten' vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', 'onvoorzien' (onzekerheidsreserve m.b.t. bouw- en woonrijpmaken) en 'winstneming'. Hiermee is niet gezegd dat deze kosten bij alle projecten van toepassing zijn, sommige staan op €0. De post 'overige opbrengsten' heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), huur- & pachtinkomsten.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Schoolterrein Hessenweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : agrarisch, zuidoost rand Barneveld
Ontwikkelprogramma : scholencomplex De Meerwaarde
Eigendom : 100% eigendom Gemeente Barneveld
Type ontwikkeling : gronduitgifte
Fase (zie blz. 31) : 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 646.874
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 680.641

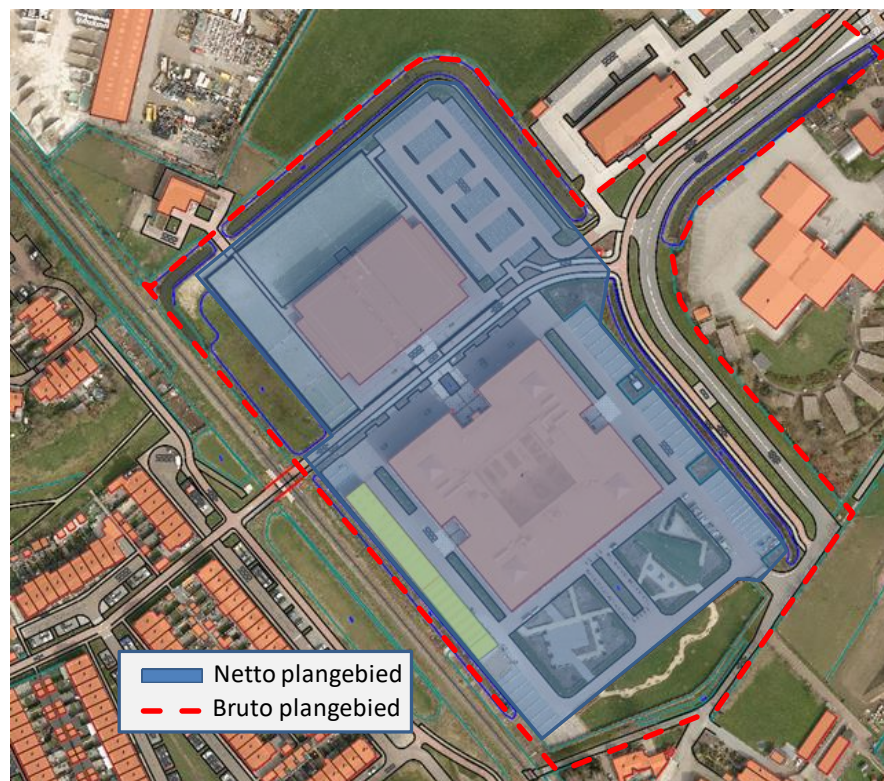
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)

Getroffen verliesvoorziening: €0

Nieuwe verliesvoorziening: €0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project: Schoolterrein Hessenweg (Meerwaarde)
 Projectnummer: 800006 - 20.1
 Omschrijving: Scholencomplex - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	27.600	Openbaar	6.924
sociaal	0					Groen, water en wadi's	45%
middelduur	0					Verharding	55%
duur	0					Uitgeefbaar	27.600
						Netto plangebied	34.524
						Hoofdplanstructuur	9.069
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	27.600		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	27.600	Bruto plangebied	43.593

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022
Verwervingen	€ -2.065.988	€ -2.065.988	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -438.207	€ -425.887	€ -12.320	€ -4.107	€ -4.107	€ -4.107
Bouw- en woonrijp	€ -1.381.807	€ -1.343.932	€ -37.875	€ -12.625	€ -12.625	€ -12.625
Overige kosten	€ -25.000	€ -	€ -25.000	€ -8.333	€ -8.333	€ -8.333
Totale kosten	€ -3.911.001	€ -3.835.807	€ -75.195	€ -25.065	€ -25.065	€ -25.065
Opbrengsten						
Verkopen	€ 2.760.000	€ 2.760.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 2.244.800	€ 1.379.300	€ 865.500	€ -	€ -	€ 865.500
Totale opbrengsten	€ 5.004.800	€ 4.139.300	€ 865.500	€ -	€ -	€ 865.500
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -2.277	€ -	€ -2.277	€ -249	€ -756	€ -1.272
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -410.881	€ -402.871	€ -8.010	€ -2.087	€ -2.662	€ -3.260
Kasstroom per jaar	€ -99.378	€ -99.378	€ -	€ -27.401	€ -28.483	€ 835.903
Kasstroom cumulatief	€ -99.378	€ -99.378	€ -	€ -126.779	€ -155.262	€ 680.641

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Veller I

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidostrand Barneveld
Ontwikkelprogramma	: ca. 450 woningen
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en bouwclaim
Fase (zie blz. 31)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2016 en 2017

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: -€ 3.087.847
Eindwaarde jaarrekening 2019	: -€ 3.149.996

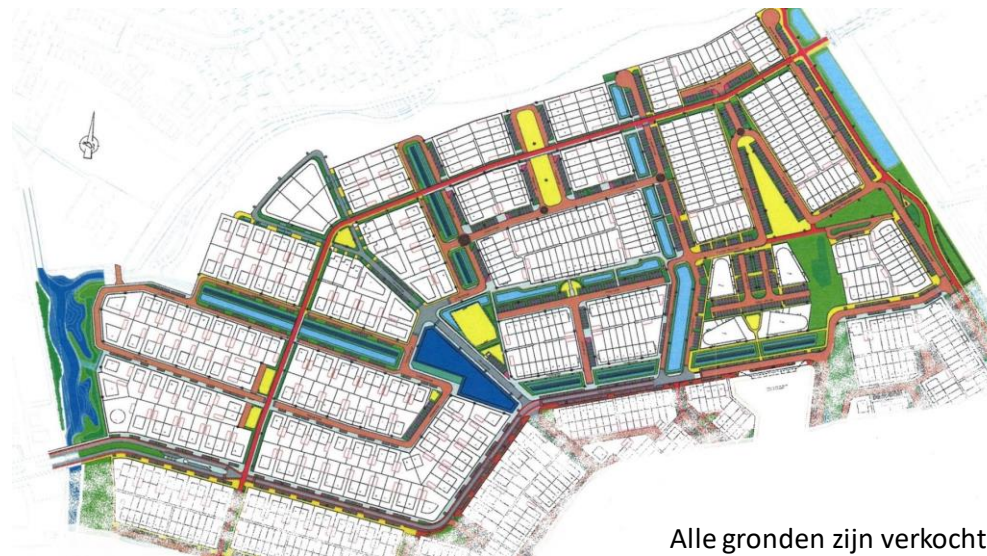
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- I.v.m. vertraging afrekening woonrijpmaken looptijd plan met 1 jaar verlengd

Getroffen verliesvoorziening: -€ 3.087.847

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 3.149.996 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – verkaveling, programma en voortgang



Alle gronden zijn verkocht

Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Veller 1
 Projectnummer 800010 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld (Cluster A t/m D)

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	64.755
sociaal	46					Groen, water en wadi's	38%
middelduur	217					Verharding	62%
duur	187					Uitgeefbaar	90.990
						Netto plangebied	155.745
						Hoofdplanstructuur	45.721
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	450	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	450	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	201.466

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -11.540.534	€ -11.540.534	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.149.720	€ -2.136.997	€ -12.724	€ -12.724
Bouw- en woonrijp	€ -5.771.840	€ -5.665.473	€ -106.368	€ -106.368
Overige kosten	€ -11.504.475	€ -11.500.600	€ -3.875	€ -3.875
Totale kosten	€ -30.966.569	€ -30.843.603	€ -122.966	€ -122.966
Opbrengsten				
Verkopen	€ 30.500.556	€ 30.500.556	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 2.283.572	€ 2.283.572	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 32.784.128	€ 32.784.128	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -1.224	€ -	€ -1.224	€ -1.224
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -4.966.331	€ -4.904.096	€ -62.235	€ -62.235
Kasstroom per jaar		€ -2.963.571		€ -186.424
Kasstroom cumulatief		€ -2.963.571		€ -3.149.996

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Veller II

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidostrand Barneveld
Ontwikkelprogramma	: ca. 800 woningen en school
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en bouwclaim
Fase (zie blz. 31)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk alle wijzigingsplannen deelplannen onherroepelijk.
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2016 en 2017

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: -€ 1.381.913
Eindwaarde jaarrekening 2019	: -€ 1.078.806

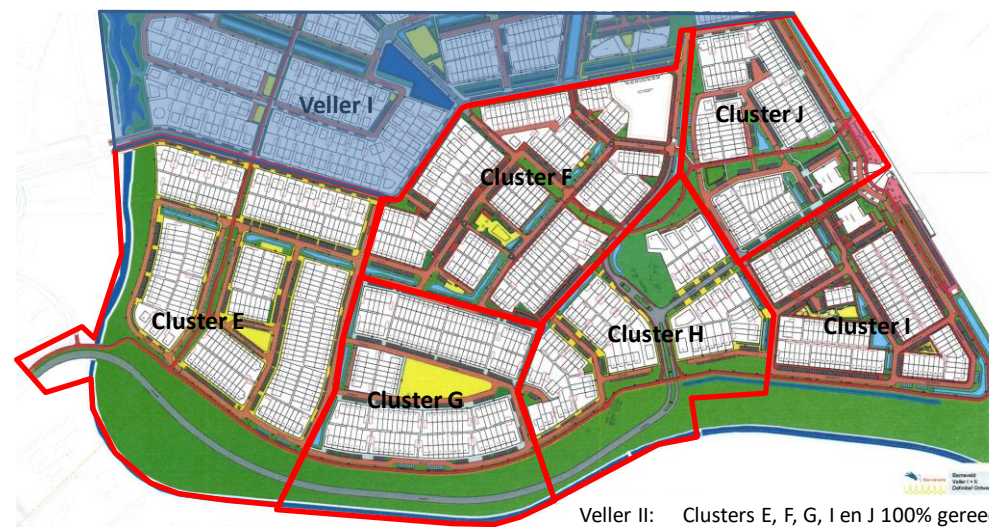
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Kostenpost vertragingsschade verlaagd (onder post 'overige kosten')
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 1.381.913

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 1.078.806 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – verkaveling, programma en voortgang



Veller II: Clusters E, F, G, I en J 100% gereed
Cluster H 95% gereed

Projectrisico's

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Veller II
 Projectnummer 800011 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw Barneveld (cluster E t/m J)

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	4	bedrijven	40	maatschappelijke voorzieningen	3.819	Openbaar	60.808
sociaal	310					Groen, water en wadi's	70%
middelduur	243					Verharding	30%
duur	211					Uitgeefbaar	226.649
						Netto plangebied	287.457
						Hoofdplanstructuur	68.168
						te handhaven	15.985
Totaal aantal woningen	768	Totaal m2 bedrijven	40	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	3.819		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	766	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	40	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	3.819	Bruto plangebied	371.610

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -20.368.002	€ -20.368.002	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.263.416	€ -3.131.089	€ -132.327	€ -132.327
Bouw- en woonrijp	€ -10.919.882	€ -10.206.414	€ -713.468	€ -713.468
Overige kosten	€ -700.000	€ -700.000	€ -	€ -
Totale kosten	€ -35.251.300	€ -34.405.505	€ -845.795	€ -845.795
Opbrengsten				
Verkopen	€ 41.053.623	€ 40.590.338	€ 463.285	€ 463.285
Overige opbrengsten	€ 1.614.174	€ 1.614.174	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 42.667.797	€ 42.204.512	€ 463.285	€ 463.285
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -8.495.302	€ -8.480.981	€ -14.321	€ -14.321
Kasstroom per jaar		€ -681.974		€ -396.831
Kasstroom cumulatief		€ -681.974		€ -1.078.806

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Voorzieningenstrook Lunterseweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidrand Barneveld
Ontwikkelprogramma	: maatschappelijke doeleinden, waaronder 2 kerken en school Vogelhorst
Eigendom	: ca. 50% eigendom gemeente ca. 50% eigendom kerken
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie met exploitatieovereenkomst
Fase (zie blz. 31)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	: (nog) niet beschikbaar in Ibabs

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 107.590
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 0

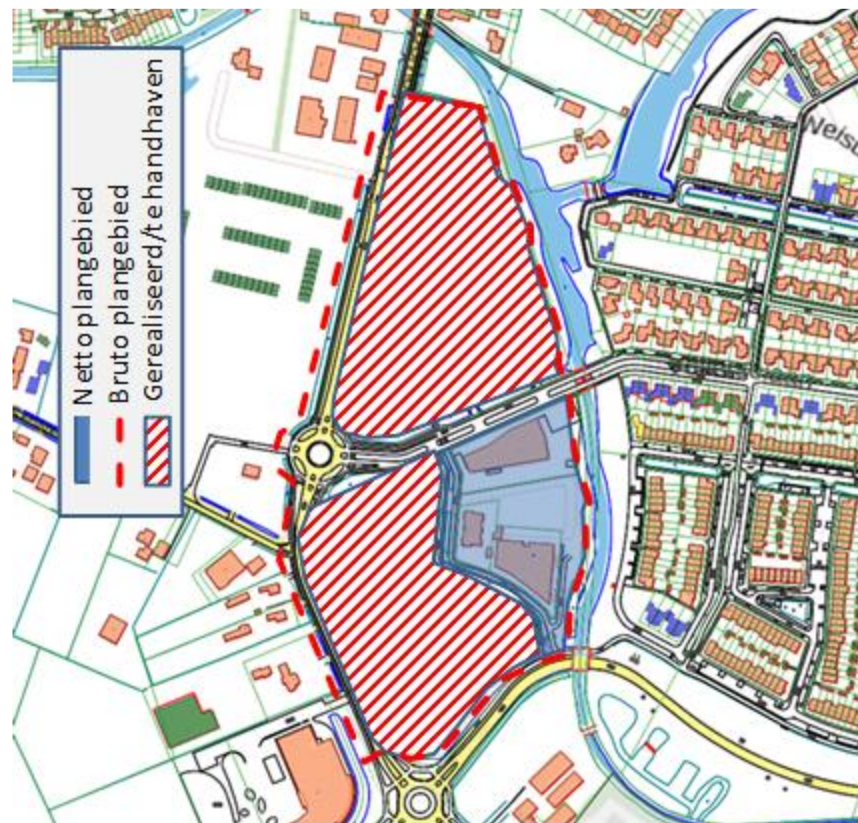
Mutaties:

- Project afgesloten per 31-08-2019
- Resultaat € 195.064 (=winstneming onder post 'overige kosten')

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Voorzieningenstrook Lunterseweg
 Projectnummer 800012 - 20.1
 Omschrijving Maatschappelijk - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	1	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	11.058	Openbaar	8.623
sociaal	0					Groen, water en wadi's	32%
middelduur	0					Verharding	68%
duur	0					Uitgeefbaar	11.058
						Netto plangebied	19.681
						Hoofdplanstructuur	19.436
						te handhaven	48.576
Totaal aantal woningen	1	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	11.058		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>1</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>11.058</i>	Bruto plangebied	87.693

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2019
Verwervingen	€ -1.359.828	€ -1.359.828	€ -	-
Plankosten	€ -477.123	€ -477.123	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -2.332.001	€ -2.332.001	€ -	-
Overige kosten	€ -795.064	€ -795.064	€ -	-
Totale kosten	€ -4.964.016	€ -4.964.016	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 2.654.981	€ 2.654.981	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 2.633.866	€ 2.633.866	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 5.288.847	€ 5.288.847	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -324.831	€ -324.831	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling stortlocatie Hessenweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: stortlocatie
Ontwikkelprogramma	: geen
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: geen, plan in voorbereiding
Fase	: Materieel Vast Actief (MVA, zie blz 6)
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 0
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 0

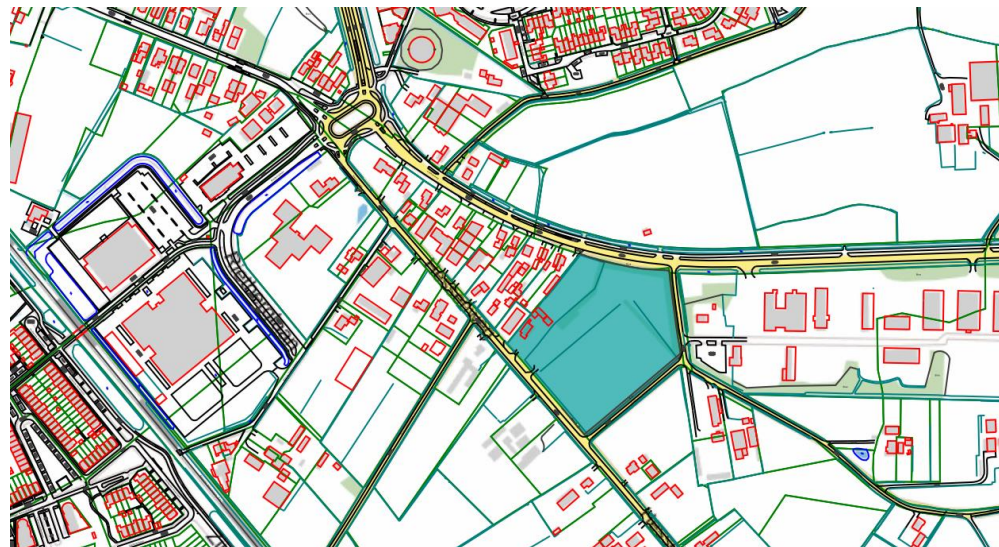
Mutaties:

- Tijdelijk beëindigd en overgebracht naar MVA (raadsbesluit 212, 11 december 2019)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (niet van toepassing)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Geen

Maatregel

Door het ontbreken van een plan zijn deze gronden tijdelijk niet langer in exploitatie. Er worden daarom ook geen kosten ten laste gebracht (rente en/of plankosten). Nadat een plan is uitgewerkt zal een grondexploitatie die daarop aansluit worden opgesteld en de raad om haar akkoord worden gevraagd.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling stortlokatie Hessenweg
 Projectnummer 800018 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	0					Uitgeefbaar	0
						Netto plangebied	0
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	0

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023
Verwervingen	€ 97.149	€ 97.149	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -76.704	€ -76.704	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Totale kosten	€ 20.445	€ 20.445	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengsten							
Verkopen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 500	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 500	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -20.945	€ -20.945	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Holzenbosch I

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: 390 woningen
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: woningen: gronduitgifte en bouwclaim bedrijven: gronduitgifte
Fase (zie blz. 31)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 3.812.955
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 3.519.129

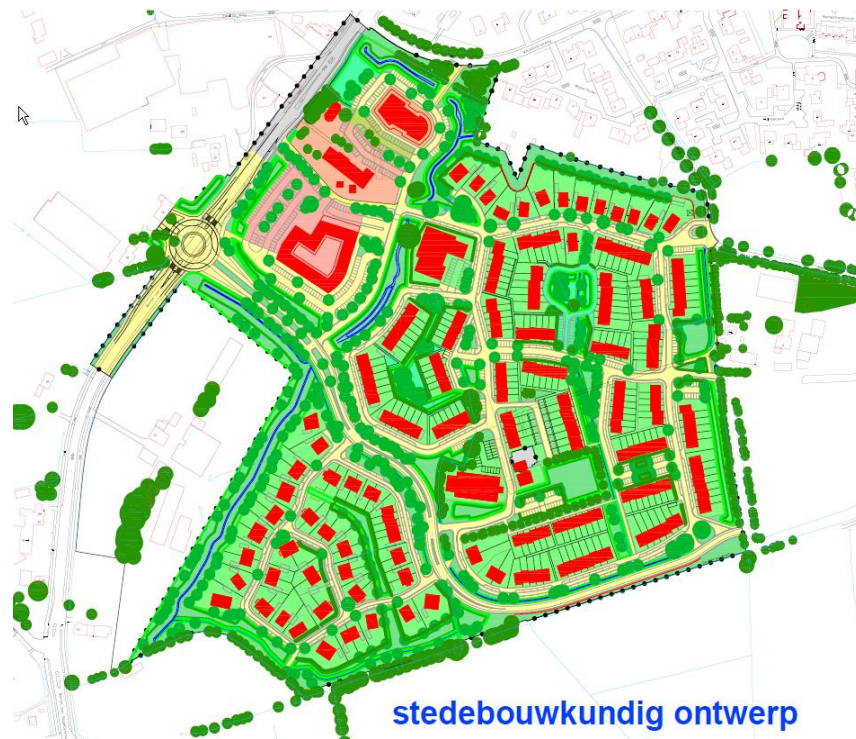
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd met +1 jaar verlengd (ivm planuitwerking voorzieningstrook)
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)
- Enkele kostenposten verlaagd (sanering, kunstwerken etc)
- Opbrengsten verhoogd (ivm programma voorzieningstrook)
- Tussentijdse winstneming € 1.253.917 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 3.716.043)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – stedenbouwkundig plan (incl. voorzieningen)



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project: Holzenbosch I - Woonwijk en voorzieningenstrook
 Projectnummer: 800024 - 20.1
 Omschrijving: Woningbouw Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	108.894
sociaal	159					Groen, water en wadi's	54%
middelduur	120					Verharding	46%
duur	131					Uitgeefbaar	77.936
						Netto plangebied	186.830
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	8.288
Totaal aantal woningen	410	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	281	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	195.118

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022
Verwervingen	€ -3.832.760	€ -3.831.398	€ -1.362	€ -454	€ -454	€ -454
Plankosten	€ -3.558.348	€ -2.370.651	€ -1.187.697	€ -395.899	€ -395.899	€ -395.899
Bouw- en woonrijp	€ -5.530.079	€ -3.428.568	€ -2.101.511	€ -547.759	€ -928.129	€ -625.624
Overige kosten	€ -5.154.144	€ -4.481.617	€ -672.527	€ -224.176	€ -224.176	€ -224.176
Totale kosten	€ -18.075.331	€ -14.112.235	€ -3.963.097	€ -1.168.287	€ -1.548.657	€ -1.246.153
Opbrengsten						
Verkopen	€ 22.977.508	€ 15.527.874	€ 7.449.634	€ 2.749.817	€ 4.699.817	€ -
Overige opbrengsten	€ 301.846	€ 201.846	€ 100.000	€ -	€ 100.000	€ -
Totale opbrengsten	€ 23.279.354	€ 15.729.720	€ 7.549.634	€ 2.749.817	€ 4.799.817	€ -
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -121.562	€ -	€ -121.562	€ -11.625	€ -46.691	€ -63.245
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -1.563.332	€ -1.692.433	€ 129.101	€ -1.574	€ 31.361	€ 99.313
Kasstroom per jaar	€ -74.947	€ -74.947	€ -74.947	€ 1.568.331	€ 3.235.830	€ -1.210.084
Kasstroom cumulatief	€ -74.947	€ -74.947	€ -74.947	€ 1.493.384	€ 4.729.213	€ 3.519.129

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Holzenbosch II

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : agrarisch, zuidostrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma : woningen
Eigendom : 30% eigendom gemeente
Type ontwikkeling : gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 31) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : klik hier: [2010-2014](#) en [2015](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 1.944.573
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 1.633.997

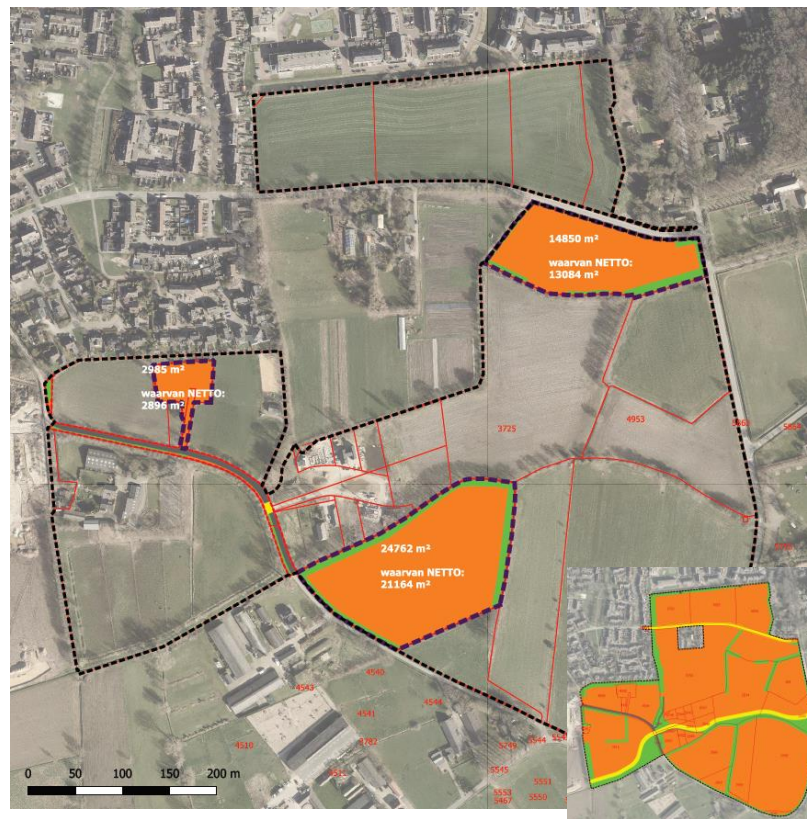
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Plankosten verhoogd.
- Looptijd met 2 jaar verlengd (2024) ivm volgorde van ontwikkeling bouwvelden (irt bouwvelden van derden).

Getroffen verliesvoorziening: €0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Holzenbosch II
 Projectnummer 800025 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	16.867
sociaal	7					Groen, water en wadi's	50%
middelduur	20					Verharding	50%
duur	45					Uitgeefbaar	20.615
						Netto plangebied	37.482
						Hoofdplanstructuur	8.122
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	72	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	45.604

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024
Verwervingen	€ -1.024.041	€ -1.024.041	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -716.939	€ -144.392	€ -572.547	€ -97.602	€ -97.602	€ -125.781	€ -125.781	€ -125.781
Bouw- en woonrijp	€ -954.720	€ -895	€ -953.825	€ -	€ -	€ -293.313	€ -476.913	€ -183.600
Overige kosten	€ -1.029.673	€ -	€ -1.029.673	€ -28.642	€ -28.642	€ -28.642	€ -471.874	€ -471.874
Totale kosten	€ -3.725.372	€ -1.169.328	€ -2.556.045	€ -126.244	€ -126.244	€ -447.735	€ -1.074.567	€ -781.255
Opbrengsten								
Verkopen	€ 6.580.390	€ -	€ 6.580.390	€ -	€ -	€ 2.193.463	€ 2.193.463	€ 2.193.463
Overige opbrengsten	€ 27.937	€ 27.937	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 6.608.327	€ 27.937	€ 6.580.390	€ -	€ -	€ 2.193.463	€ 2.193.463	€ 2.193.463
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -177.720	€ -	€ -177.720	€ -1.256	€ -3.806	€ -22.724	€ -77.119	€ -72.815
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -1.071.238	€ -920.985	€ -150.253	€ -43.310	€ -46.897	€ -50.613	€ -15.493	€ 6.059
Kasstroom per jaar		€ -2.062.376		€ -170.810	€ -176.947	€ 1.672.392	€ 1.026.284	€ 1.345.453
Kasstroom cumulatief		€ -2.062.376		€ -2.233.186	€ -2.410.132	€ -737.740	€ 288.544	€ 1.633.997

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Puurveen

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : agrarisch, westrand Kootwijkerbroek
Ontwikkelprogramma : 116 woningen en ca. 6 ha bedrijven-
terrein.
Eigendom : 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling : gronduitgifte
Fase (zie blz. 31) : 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling : [Klik hier \(zie 5\)](#) en [hier \(zie 4.01\)](#).

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 22.592
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 5.855

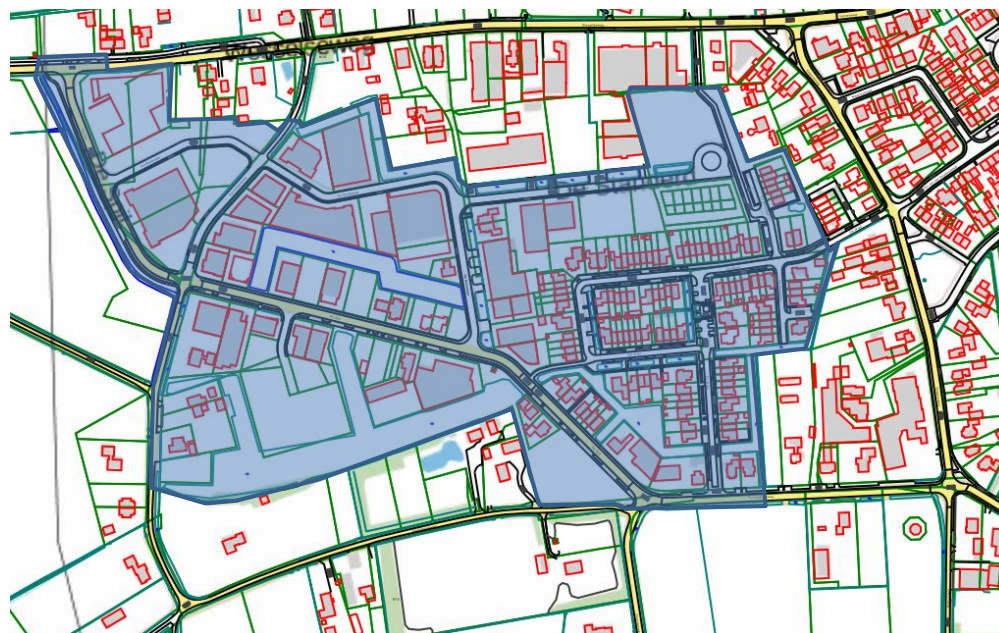
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Extra verkoopopbrengst i.v.m. extra kavel en reststrook
- Tussentijdse winstneming € 387.603 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 3.245.212)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Puurveen
 Projectnummer 800033 - 20.1
 Omschrijving Bedrijven en woningbouw - Kootwijkerbroek

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m ²)	Programma maatschappelijk	(m ²)	Ruimtegebruik	indicatief (m ²)
niet bepaald	0	bedrijven	63.395	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	68.299
sociaal	31					Groen, water en wadi's	50%
middelduur	42					Verharding	50%
duur	43					Uitgeefbaar	88.539
						Netto plangebied	156.838
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	116	Totaal m2 bedrijven	63.395	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	115	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	63.395	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	156.838

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -9.056.414	€ -9.056.414	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.354.699	€ -2.341.510	€ -13.190	€ -13.190
Bouw- en woonrijp	€ -4.122.267	€ -4.102.833	€ -19.434	€ -19.434
Overige kosten	€ -4.392.942	€ -4.342.942	€ -50.000	€ -50.000
Totale kosten	€ -19.926.323	€ -19.843.699	€ -82.624	€ -82.624
Opbrengsten				
Verkopen	€ 21.280.142	€ 20.946.100	€ 334.042	€ 334.042
Overige opbrengsten	€ 793.879	€ 793.879	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 22.074.021	€ 21.739.978	€ 334.042	€ 334.042
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -822	€ -822	€ -822	€ -822
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -2.141.021	€ -2.135.987	€ -5.034	€ -5.034
Kasstroom per jaar		€ -239.708		€ 245.563
Kasstroom cumulatief		€ -239.708		€ 5.855

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Schoutenstraat

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: scholenlocatie te Barneveld
Ontwikkelprogramma	: maatschappelijke doeleinden, zoals scholen (Eben-Haëzer en Rehoboth), sociale bedrijven etc.
Eigendom	: 75% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie met exploitatieovereenkomst
Fase (zie blz. 31)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	: klik hier en hier .

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: -€ 948.161
Eindwaarde jaarrekening 2019	: -€ 0

Mutaties:

- Project afgesloten per 31-12-2019
- Resultaat -€ 815.000 (=verliesneming onder post 'overige opbrengsten')

Getroffen verliesvoorziening: -€ 948.161

Nieuwe verliesvoorziening: € 0

Verbeelding – stedenbouwkundige schets



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Schoutenstraat
 Projectnummer 800036 - 20.1
 Omschrijving Gemengd - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	23	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	7.460	Openbaar	14.167
sociaal	0					Groen, water en wadi's	40%
middelduur	0					Verharding	60%
duur	0					Uitgeefbaar	14.969
						Netto plangebied	29.136
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	10.296
Totaal aantal woningen	23	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	7.460		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	23	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	7.460	Bruto plangebied	39.432

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -2.904.755	€ -2.904.755	€ -	-
Plankosten	€ -377.878	€ -377.878	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -516.618	€ -516.618	€ -	-
Overige kosten	€ -64.782	€ -64.782	€ -	-
Totale kosten	€ -3.864.033	€ -3.864.033	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 3.601.618	€ 3.601.618	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 1.033.525	€ 1.033.525	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 4.635.143	€ 4.635.143	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -771.110	€ -771.110	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Bloemendal (voorheen Barneveld Noord)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch,
Ontwikkelprogramma	: woningbouw (1545 won.) met voorzieningen
Eigendom	: 63% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 31)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier , hier en hier .

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 6.281.956
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 5.876.372

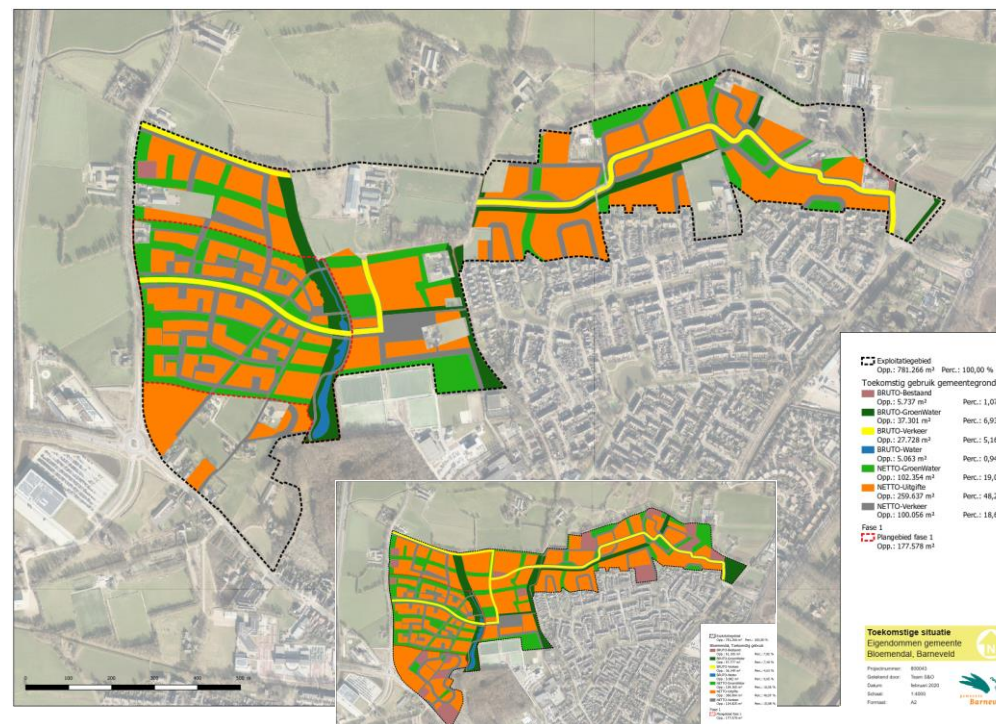
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd met 1 jaar verlengd
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)
- Kosten bouw- en woonrijpmaken verhoogd (obv BKP materialisatie, speelplekken, ondergrondse vuilcontainers, bruggen)
- Verworven gronden toegevoegd (kosten en opbrengsten)
- Opbrengsten verhoogd (meer woningen en hogere grondopbrengsten door stijging VON-prijzen).

Getroffen verliesvoorziening: €0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – stedenbouwkundig plan



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Bloemendal (Barneveld Noord)
 Projectnummer 800043 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	4.250	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	202.410
sociaal	346					Groen, water en wadi's	51%
middelduur	382					Verharding	49%
duur	477					Uitgeefbaar	259.637
						Netto plangebied	462.047
						Hoofdplanstructuur	70.092
						te handhaven	5.737
Totaal aantal woningen	1205	Totaal m2 bedrijven	4.250	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	537.876

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -25.044.521	€ -26.287.351	€ 1.242.830	€ -305.273	€ -732.523	€ 470.957	€ 470.957	€ 222.497	€ 222.497	€ 222.497	€ 222.497	€ 222.497	€ 226.230
Plankosten	€ -12.344.933	€ -2.017.991	€ -10.326.943	€ -485.486	€ -1.398.593	€ -1.398.593	€ -1.398.593	€ -946.514	€ -946.514	€ -946.514	€ -946.514	€ -946.514	€ -913.107
Bouw- en woonrijp	€ -18.516.295	€ -62.322	€ -18.453.973	€ -1.064.129	€ -2.805.997	€ -2.805.997	€ -2.507.822	€ -1.700.815	€ -1.700.815	€ -1.700.815	€ -1.700.815	€ -1.700.815	€ -765.954
Overige kosten	€ -12.084.269	€ -1.222	€ -12.083.047	€ -111.690	€ -1.264.260	€ -1.264.260	€ -2.222.539	€ -1.212.642	€ -1.212.642	€ -1.212.642	€ -1.212.642	€ -1.212.642	€ -1.157.087
Totale kosten	€ -67.990.018	€ -28.368.885	€ -39.621.132	€ -1.966.578	€ -6.201.373	€ -4.997.893	€ -5.657.997	€ -3.637.475	€ -3.637.475	€ -3.637.475	€ -3.637.475	€ -3.637.475	€ -2.609.917
Opbrengsten													
Verkopen	€ 90.500.343	€ 2.024.800	€ 88.475.543	€ 9.069.353	€ 9.069.353	€ 17.086.382	€ 8.017.029	€ 7.538.904	€ 7.538.904	€ 7.538.904	€ 7.538.904	€ 7.538.904	€ 7.538.904
Overige opbrengsten	€ 2.920.524	€ 2.920.524	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 93.420.867	€ 4.945.324	€ 88.475.543	€ 9.069.353	€ 9.069.353	€ 17.086.382	€ 8.017.029	€ 7.538.904	€ 7.538.904	€ 7.538.904	€ 7.538.904	€ 7.538.904	€ 7.538.904
Saldo (- = last, + = baat)													
Kostenstijging	€ -3.841.883	€ -3.841.883	€ -	€ -18.738	€ -184.453	€ -249.421	€ -400.073	€ -331.247	€ -408.952	€ -488.212	€ -569.057	€ -651.519	€ -540.212
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -15.712.594	€ -12.436.864	€ -3.275.730	€ -788.929	€ -650.437	€ -605.709	€ -358.575	€ -323.367	€ -251.937	€ -180.645	€ -109.528	€ -38.626	€ 32.023
Kasstroom per jaar	€ -35.860.426	€ -35.860.426	€ -	€ 6.295.107	€ 2.033.090	€ 11.233.359	€ 1.600.384	€ 3.246.816	€ 3.240.541	€ 3.232.573	€ 3.222.844	€ 3.211.285	€ 4.420.798
Kasstroom cumulatief	€ -35.860.426	€ -35.860.426	€ -	€ -29.565.319	€ -27.532.229	€ -16.298.869	€ -14.698.485	€ -11.451.669	€ -8.211.128	€ -4.978.555	€ -1.755.711	€ 1.455.574	€ 5.876.372

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Verbindingsweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : bedrijven en agrarisch
Ontwikkelprogramma : gemengd – wonen en werken
Eigendom : 24% eigendom gemeente
Type ontwikkeling : gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 31) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018: - € 3.894.433

Eindwaarde jaarrekening 2019: - € 3.834.611

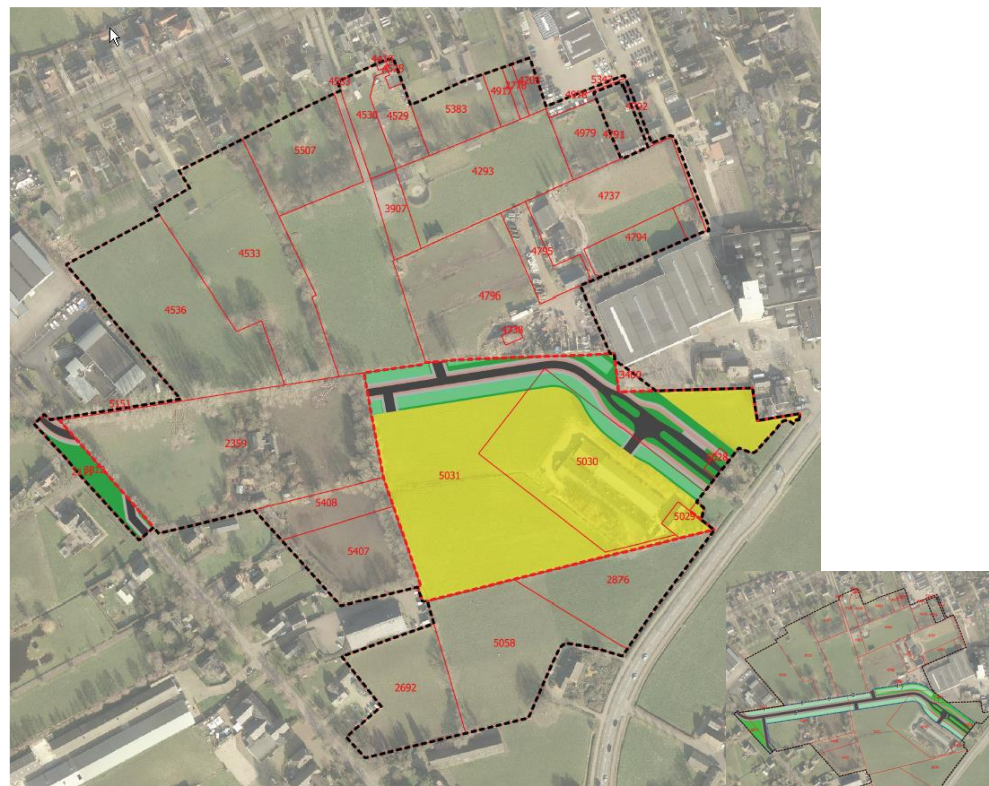
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)
- Opbrengsten verhoogd (ivm stijging grondprijzen)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 3.894.433

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 3.834.611 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – hoofdstructuur en grondeigendom (masterplan)



Projectrisico

Mogelijk overschrijding stikstof-uitstoot

Maatregel

Afstemming met bevoegd gezag (Provincie) inzake adequate maatregelen, extra plankosten (ivm aanvullend onderzoek en/of planaanpassing)

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Verbindingsweg
 Projectnummer 800045 - 20.1
 Omschrijving Verbindingsweg

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	17.174	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	7.360
sociaal	0					Groen, water en wadi's	40%
middelduur	0					Verharding	60%
duur	1					Uitgeefbaar	17.174
						Netto plangebied	25.534
						Hoofdplanstructuur	10.532
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	1	Totaal m2 bedrijven	17.174	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	35.066

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023
Verwervingen	€ -3.043.949	€ -2.984.137	€ -59.812	€ -29.906	€ -29.906	€ -	-
Plankosten	€ -1.230.354	€ -603.195	€ -627.159	€ -156.790	€ -156.790	€ -156.790	-156.790
Bouw- en woonrijp	€ -727.759	€ -	€ -727.759	€ -226.072	€ -317.944	€ -91.872	-91.872
Overige kosten	€ -1.035.670	€ -7.295	€ -1.028.374	€ -18.750	€ -336.541	€ -336.541	-336.541
Totale kosten	€ -6.037.732	€ -3.594.627	€ -2.443.105	€ -431.518	€ -841.181	€ -585.203	-585.203
Opbrengsten							
Verkopen	€ 4.067.400	€ 30.000	€ 4.037.400	€ 173.250	€ 1.932.075	€ 1.932.075	-
Overige opbrengsten	€ 1.045.628	€ 1.045.629	€ -0	€ -0	€ -0	€ -0	-0
Totale opbrengsten	€ 5.113.028	€ 1.075.629	€ 4.037.400	€ 173.250	€ 1.932.075	€ 1.932.075	-0
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€ -69.467	€ -	€ -69.467	€ -2.683	€ -19.382	€ -19.636	-27.766
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -2.840.440	€ -2.464.974	€ -375.466	€ -104.663	€ -112.341	€ -92.199	-66.263
Kasstroom per jaar	€ -4.983.972	€ -4.983.972	€ -4.983.972	€ -365.614	€ 959.170	€ 1.235.037	-679.233
Kasstroom cumulatief	€ -4.983.972	€ -4.983.972	€ -4.983.972	€ -5.349.586	€ -4.390.416	€ -3.155.379	-3.834.611

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Scherpenzeelseweg 10

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : agrarisch, zuidzijde Barneveld
Ontwikkelprogramma : geen
Eigendom : 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling : geen, plan in voorbereiding
Fase : Materieel Vast Actief (MVA, zie blz 6)
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 0
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 0

Mutaties:

- Tijdelijk beëindigd en overgebracht naar MVA (raadsbesluit 212, 11 december 2019)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (niet van toepassing)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Geen

Maatregel

Door het ontbreken van een plan zijn deze gronden tijdelijk niet langer in exploitatie. Er worden daarom ook geen kosten ten laste gebracht (rente en/of plankosten). Nadat een plan is uitgewerkt zal een grondexploitatie die daarop aansluit worden opgesteld en de raad om haar akkoord worden gevraagd.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Scherpenzeelseweg 10
 Projectnummer 800050 - 20.1
 Omschrijving Divers - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	0					Uitgeefbaar	0
						Netto plangebied	0
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	0

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -3.204.230	€ -3.204.230	€ -	-
Plankosten	€ -33.498	€ -33.498	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -213.473	€ -213.473	€ -	-
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	-
Totale kosten	€ -3.451.201	€ -3.451.201	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ -	€ -	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 4.017.701	€ 4.017.701	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 4.017.701	€ 4.017.701	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -566.500	€ -566.500	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Eendrachtstraat 31

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : agrarisch, noord-westzijde Terschuur
Ontwikkelprogramma : geen
Eigendom : 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling : geen, plan in voorbereiding
Fase : Materieel Vast Actief (MVA, zie blz 6)
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 0
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 0

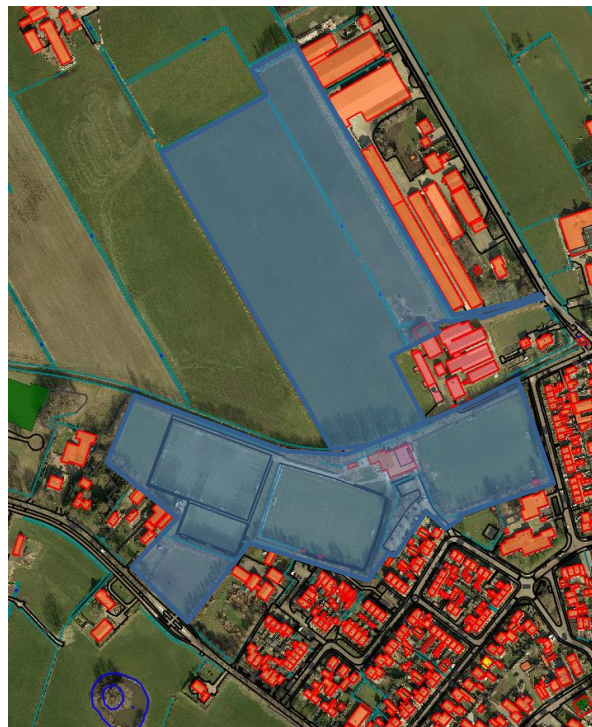
Mutaties:

- Tijdelijk beëindigd en overgebracht naar MVA (raadsbesluit 212, 11 december 2019)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (niet van toepassing)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Geen

Maatregel

Door het ontbreken van een plan zijn deze gronden tijdelijk niet langer in exploitatie. Er worden daarom ook geen kosten ten laste gebracht (rente en/of plankosten). Nadat een plan is uitgewerkt zal een grondexploitatie die daarop aansluit worden opgesteld en de raad om haar akkoord worden gevraagd.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Eendrachtstraat
 Projectnummer 800061 - 20.1
 Omschrijving Verplaatsing sportvelden en woningbouw - Terschuur

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	0					Uitgeefbaar	0
						Netto plangebied	0
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	0

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024
Verwervingen	€ 876.732	€ 876.732	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -69.117	€ -69.117	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Totale kosten	€ 807.615	€ 807.615	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengsten								
Verkopen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 42.474	€ 42.474	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 42.474	€ 42.474	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -850.089	€ -850.089	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

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

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : agrarisch, oostzijde Kootwijkerbroek
Ontwikkelprogramma : woningen, fase 1 103 st + fase 2 17 st
Eigendom : 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling : gronduitgifte
Fase (zie blz. 31) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 917.552
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 866.650

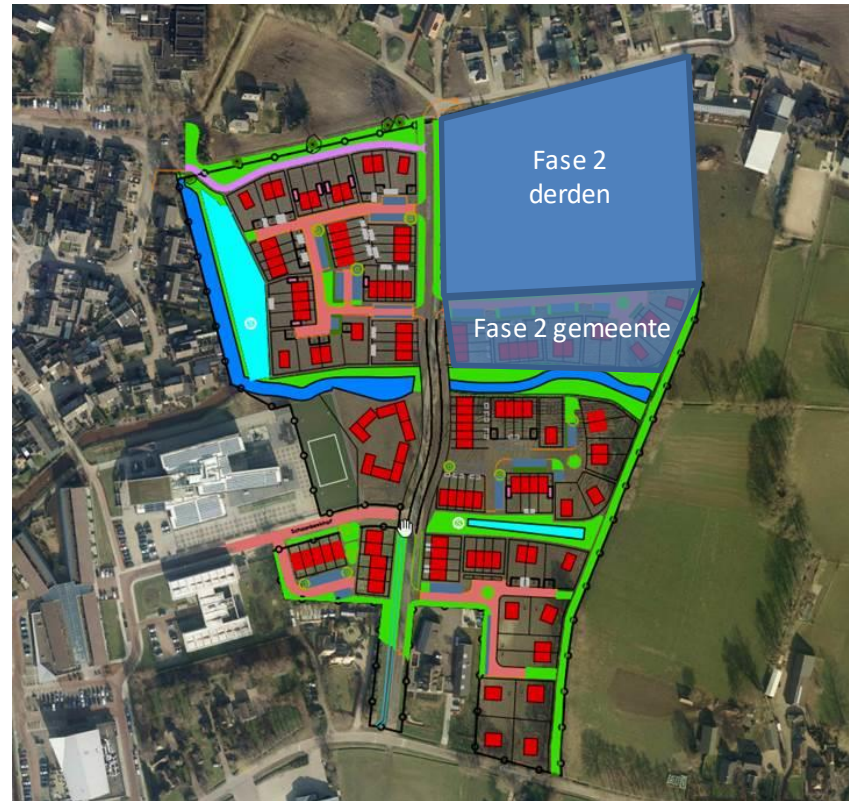
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)
- Opbrengsten verhoogd (ivm stijging grondprijzen)
- Einddatum +2 jaar (2024), ivm gefaseerde realisatie (fase 1 resp. fase 2)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – stedenbouwkundige schets



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Oostbroek Fase 1 en 2 (voorheen Kootwijkerbroek Oost fase 2)
 Projectnummer 800068 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Kootwijkerbroek

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	31.108
sociaal	28					Groen, water en wadi's	51%
middelduur	42					Verharding	49%
duur	50					Uitgeefbaar	26.359
						Netto plangebied	57.467
						Hoofdplanstructuur	6.621
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	120	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	64.088

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024
Verwervingen	€ -2.999.841	€ -2.942.352	€ -57.489	€ -28.745	€ -28.745	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -1.086.158	€ -583.159	€ -503.000	€ -100.600	€ -100.600	€ -100.600	€ -100.600	€ -100.600
Bouw- en woonrijp	€ -2.143.823	€ -	€ -2.143.823	€ -	€ -980.601	€ -387.741	€ -387.741	€ -387.741
Overige kosten	€ -1.271.185	€ -38	€ -1.271.147	€ -42.876	€ -92.876	€ -378.465	€ -378.465	€ -378.465
Totale kosten	€ -7.501.007	€ -3.525.548	€ -3.975.459	€ -172.221	€ -1.202.822	€ -866.805	€ -866.805	€ -866.805
Opbrengsten								
Verkopen	€ 10.165.310	€ 28.000	€ 10.137.310	€ -	€ -	€ 4.031.211	€ 4.264.642	€ 1.841.457
Overige opbrengsten	€ 170.439	€ 42.939	€ 127.500	€ -	€ -	€ 63.750	€ 63.750	-
Totale opbrengsten	€ 10.335.749	€ 70.939	€ 10.264.810	€ -	€ -	€ 4.094.961	€ 4.328.392	€ 1.841.457
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -224.968	€ -	€ -224.968	€ -1.714	€ -36.264	€ -43.993	€ -62.208	€ -80.789
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -1.743.124	€ -1.330.836	€ -412.288	€ -100.494	€ -106.257	€ -134.510	€ -70.467	€ -560
Kasstroom per jaar		€ -4.785.446		€ -274.429	€ -1.345.344	€ 3.049.654	€ 3.328.912	€ 893.303
Kasstroom cumulatief		€ -4.785.446		€ -5.059.875	€ -6.405.218	€ -3.355.565	€ -26.653	€ 866.650

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Wildzoom 2-6

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : school te Barneveld
Ontwikkelprogramma : 9 seniorenwoningen
Grond eigendom : 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling : gronduitgifte
Fase (zie blz. 31) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [klik hier en hier \(zie 3.02\).](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : -€ 247.146
Eindwaarde jaarrekening 2019 : -€ 108.789

Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Hogere grondopbrengsten ivm nacalculatie obv werkelijke VON-prijzen
- Kosten bouw en woonrijpmaken verlaagd (lagere aanbesteding)
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 247.146

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 108.789 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging plangebied - inrichtingstekening



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Wildzoom
 Projectnummer 800072 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	3.098
sociaal	0					Groen, water en wadi's	47%
middelduur	9					Verharding	53%
duur	0					Uitgeefbaar	1.458
						Netto plangebied	4.556
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	9	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>9</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	4.556

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -301.905	€ -301.905	€ -	€ -
Plankosten	€ -262.618	€ -224.901	€ -37.717	€ -37.717
Bouw- en woonrijp	€ -230.335	€ -140.705	€ -89.630	€ -89.630
Overige kosten	€ -1.691	€ -1.691	€ -	€ -
Totale kosten	€ -796.549	€ -669.202	€ -127.347	€ -127.347
Opbrengsten				
Verkopen	€ 598.058	€ 598.058	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 112.230	€ 68.230	€ 44.000	€ 44.000
Totale opbrengsten	€ 710.288	€ 666.288	€ 44.000	€ 44.000
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -1.267		€ -1.267	€ -1.267
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -21.261	€ -20.763	€ -497	€ -497
Kasstroom per jaar		€ -23.677		€ -85.112
Kasstroom cumulatief		€ -23.677		€ -108.789

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Iepenhof 29

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: Twee scholen te Barneveld
Ontwikkelprogramma	: 5 seniorenwoningen, 2 vrijstaande woningen, 6 2 [^] 1 kapwoningen
Grondeigendom	: 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling	: gronduitgifte woningbouw
Fase (zie blz. 31)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier en hier (zie 3.6)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: -€ 150.056
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 818.966

Mutaties

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Plangebied vergroot met naastgelegen gronden (zowel kosten als opbrengsten verhoogd)
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 150.056

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Positief: toevoeging opbrengsten programma naast gelegen gronden

Maatregel

Uitwerking stedenbouwkundig plan

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Iepenhof
 Projectnummer 800073 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	1.919
sociaal	0					Groen, water en wadi's	26%
middelduur	5					Verharding	74%
duur	8					Uitgeefbaar	4.189
						Netto plangebied	6.108
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	13	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	6.108

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021
Verwervingen	€ -285.537	€ -210.537	€ -75.000	€ -75.000	€ -
Plankosten	€ -207.637	€ -111.770	€ -95.866	€ -51.177	€ -44.689
Bouw- en woonrijp	€ -199.095	€ -14.537	€ -184.558	€ -43.617	€ -140.941
Overige kosten	€ -103.727	€ -284	€ -103.443	€ -40.943	€ -62.500
Totale kosten	€ -795.996	€ -337.129	€ -458.868	€ -210.737	€ -248.130
Opbrengsten					
Verkopen	€ 1.616.660	€ -	€ 1.616.660	€ 1.616.660	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 1.616.660	€ -	€ 1.616.660	€ 1.616.660	€ -
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -9.578	€ -	€ -9.578	€ -2.097	€ -7.481
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 7.880	€ -6.996	€ 14.875	€ -7.227	€ 22.102
Kasstroom per jaar	€ -344.124			€ 1.396.599	€ -233.509
Kasstroom cumulatief	€ -344.124			€ 1.052.475	€ 818.966

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

De Enk (voorheen herontwikkeling Valkhof)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : school te Barneveld
Ontwikkelprogramma : 24 woningen, duur
Grondeigendom : 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling : gronduitgifte woningbouw / concessie
Fase (zie blz. 31) : 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 705.284
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 213.324

Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Extra kosten langzaam-verkeersbrug toegevoegd
- Tussentijdse winstneming: € 341.807 (onder post 'overige kosten')

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – definitief ontwerp plangebied



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project De Enk (Herontwikkeling Valkhof)
 Projectnummer 800074 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw Barneveld - ontwikkelcompetitie

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	20.861
sociaal	0					Groen, water en wadi's	60%
middelduur	0					Verharding	40%
duur	24					Uitgeefbaar	4.032
						Netto plangebied	24.893
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	24	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	24	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	24.893

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -248.359	€ -248.359	€ -	€ -
Plankosten	€ -425.401	€ -373.789	€ -51.612	€ -51.612
Bouw- en woonrijp	€ -378.055	€ -75.345	€ -302.710	€ -302.710
Overige kosten	€ -397.171	€ -341.900	€ -55.271	€ -55.271
Totale kosten	€ -1.448.986	€ -1.039.393	€ -409.593	€ -409.593
Opbrengsten				
Verkopen	€ 1.652.849	€ 1.652.849	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 29.218	€ 29.218	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 1.682.067	€ 1.682.067	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -4.076	€ -	€ -4.076	€ -4.076
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -15.681	€ -28.578	€ 12.896	€ 12.896
Kasstroom per jaar		€ 614.096		€ -400.773
Kasstroom cumulatief		€ 614.096		€ 213.324

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Lijsterstraat 6-8

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: Basisschool
Ontwikkelprogramma	: geen
Eigendom	: 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling	: geen, plan in voorbereiding
Fase	: Materieel Vast Actief (MVA, zie blz 6)
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 0
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 0

Mutaties:

- Tijdelijk beëindigd en overgebracht naar MVA (raadsbesluit 212, 11 december 2019)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (niet van toepassing)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Geen

Maatregel

Door het ontbreken van een plan zijn deze gronden tijdelijk niet langer in exploitatie. Er worden daarom ook geen kosten ten laste gebracht (rente en/of plankosten). Nadat een plan is uitgewerkt zal een grondexploitatie die daarop aansluit worden opgesteld en de raad om haar akkoord worden gevraagd.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Lijsterstraat 6-8
 Projectnummer 800075 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	0					Uitgeefbaar	0
						Netto plangebied	0
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	0

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021
Verwervingen	€ 61.165	€ 61.165	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -57.760	€ -57.760	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	€ 3.405	€ 3.405	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten					
Verkopen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -3.405	€ -3.405	€ -	€ -	€ -
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Putterweg 1

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : dorps huis De Koepel te Garderen.
Ontwikkelprogramma : 4 seniorenwoningen
Grondeigendom : 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling : gronduitgifte
Fase (zie blz. 31) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : -€ 11.306
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 1.193

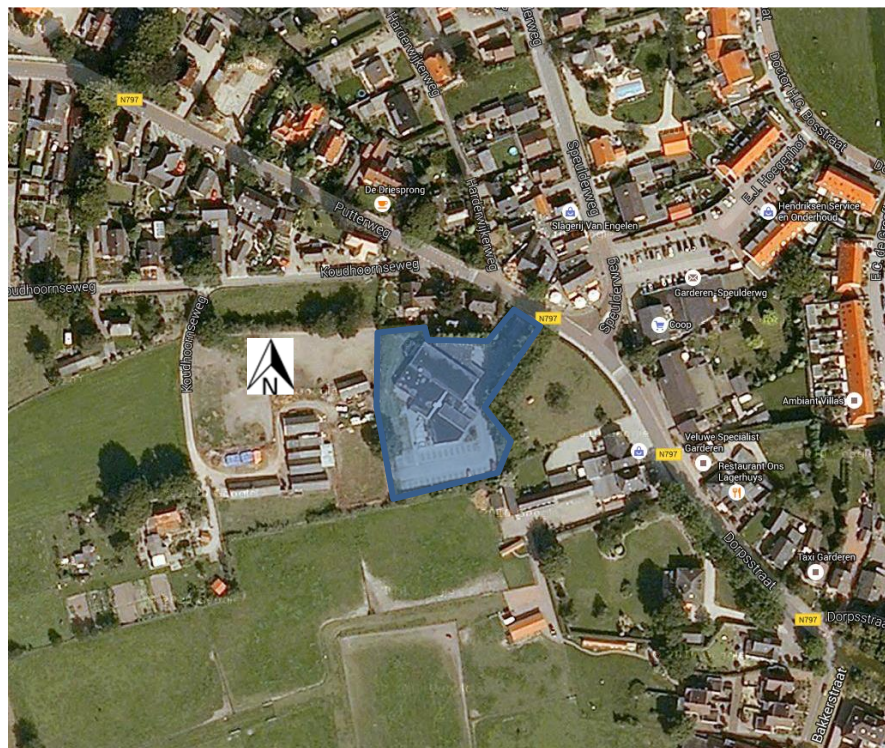
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Looptijd plan met 1 jaar verlengd (vertraging planvorming)
- Verkoopopbrengsten verlaagd (nieuwe invulling)
- Exploitatiebijdragen ontwikkelaar (extra opbrengsten)
- Plankosten verhoogd (obv implementatie urenregistratie)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 11.306

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Putterweg - De Koepel
 Projectnummer 800076 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Garderen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	4					Uitgeefbaar	0
						Netto plangebied	0
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	4	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	1.985

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020	2021	2022
Verwervingen	€ -75.949	€ -	€ -75.949	€ -75.949	€ -	€ -
Plankosten	€ -246.275	€ -139.016	€ -107.259	€ -38.939	€ -38.939	€ -29.380
Bouw- en woonrijp	€ -175.008	€ -	€ -175.008	€ -38.932	€ -87.504	€ -48.572
Overige kosten	€ -23.027	€ -	€ -23.027	€ -7.676	€ -7.676	€ -7.676
Totale kosten	€ -520.259	€ -139.016	€ -381.243	€ -161.496	€ -134.119	€ -85.628
Opbrengsten						
Verkopen	€ 347.107	€ -	€ 347.107	€ -	€ 347.107	€ -
Overige opbrengsten	€ 198.554	€ -	€ 198.554	€ -	€ 198.554	€ -
Totale opbrengsten	€ 545.661	€ -	€ 545.661	€ -	€ 545.661	€ -
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -9.996	€ -	€ -9.996	€ -1.607	€ -4.044	€ -4.346
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -14.213	€ -6.488	€ -7.725	€ -3.056	€ -6.545	€ 1.875
Kasstroom per jaar	€ -145.504			€ -166.158	€ 400.954	€ -88.099
Kasstroom cumulatief	€ -145.504			€ -311.662	€ 89.292	€ 1.193

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Stroe VI

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidwestrand Stroe
Ontwikkelprogramma	: 40 woningen.
Grondeigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: bouwclaim
Fase (zie blz. 31)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 715.003
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 0

Mutaties

- Project afgesloten per 31-12-2019
- Resultaat € 2.058.965 (=winstneming onder post 'overige kosten', waarvan € 1.245.015 in voorgaande jaren)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – inrichtingschets



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Stroe VI
 Projectnummer 800079 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Stroe

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	5.095
sociaal	8					Groen, water en wadi's	46%
middelduur	21					Verharding	54%
duur	12					Uitgeefbaar	8.173
						Netto plangebied	13.268
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	41	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>41</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	13.268

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -145.623	€ -145.623	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -414.858	€ -414.858	€ -	-
Overige kosten	€ -2.067.572	€ -2.067.572	€ -	-
Totale kosten	€ -2.628.053	€ -2.628.053	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 2.574.124	€ 2.574.124	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 2.137	€ 2.137	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 2.576.262	€ 2.576.262	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ 51.792	€ 51.792	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Achterveldseweg 13

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: Agrarisch + wonen
Ontwikkelprogramma	: 2 bedrijfskavels + bedrijfswoning
Eigendom	: 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 31)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier en hier (zie 8.1) .

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018	: € 68.273
Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 32.493

Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Kosten woonrijpmaken verhoogd
- Looptijd plan met 1 jaar verlengd (verkoopopbrengst vertraagd)
- Tussentijdse winstneming € 0 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 32.190)

Getroffen verliesvoorziening : € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – bestemmingsplan



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Achterveldseweg 13
 Projectnummer 800081 - 20.1
 Omschrijving Bedrijf+woning - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	4.116	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	1.097
sociaal	0					Groen, water en wadi's	35%
middelduur	0					Verharding	65%
duur	0					Uitgeefbaar	4.116
						Netto plangebied	5.213
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	4.116	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	1.308	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	5.213

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -766.395	€ -766.395	€ -	€ -
Plankosten	€ -79.069	€ -69.497	€ -9.572	€ -9.572
Bouw- en woonrijp	€ -93.377	€ -72.187	€ -21.190	€ -21.190
Overige kosten	€ -34.309	€ -32.190	€ -2.119	€ -2.119
Totale kosten	€ -973.150	€ -940.270	€ -32.880	€ -32.880
Opbrengsten				
Verkopen	€ 1.046.200	€ 370.000	€ 676.200	€ 676.200
Overige opbrengsten	€ 66.756	€ 66.756	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 1.112.956	€ 436.756	€ 676.200	€ 676.200
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -327		€ -327	€ -327
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -106.986	€ -94.429	€ -12.557	€ -12.557
Kasstroom per jaar		€ -597.942		€ 630.436
Kasstroom cumulatief		€ -597.942		€ 32.493

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Zonnebloemstraat 25

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : gymzaal, buurthuis
Ontwikkelprogramma : geen
Eigendom : 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling : geen, plan in voorbereiding
Fase : Materieel Vast Actief (MVA, zie blz 6)
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 0
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 0

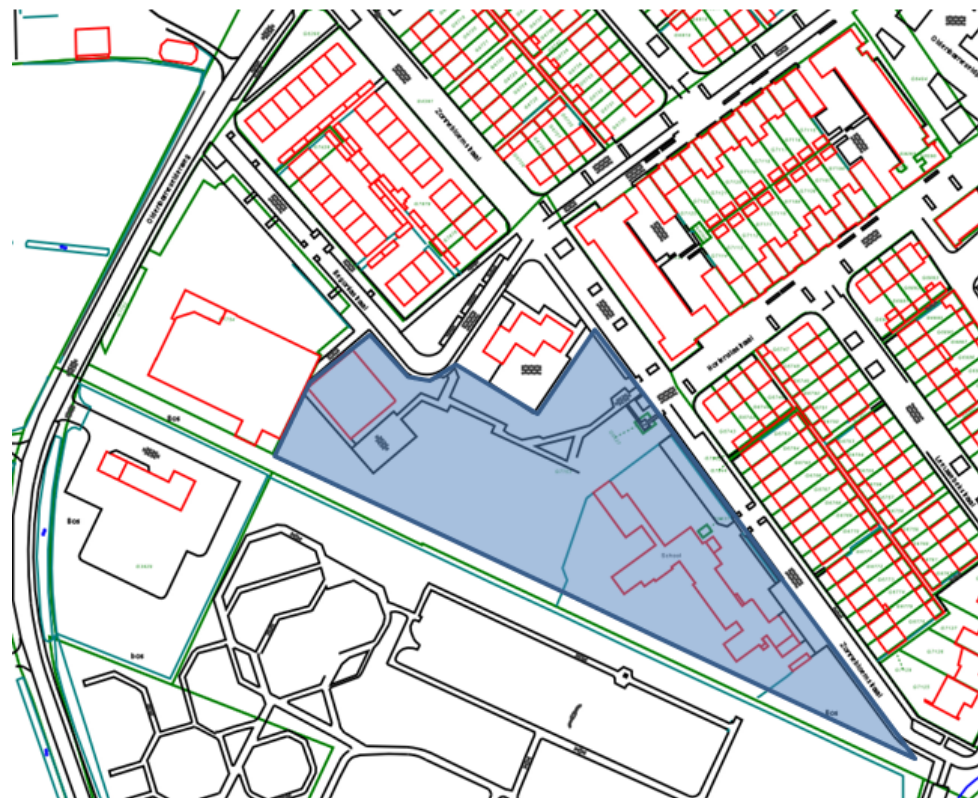
Mutaties:

- Tijdelijk beëindigd en overgebracht naar MVA (raadsbesluit 212, 11 december 2019)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (niet van toepassing)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Geen

Maatregel

Door het ontbreken van een plan zijn deze gronden tijdelijk niet langer in exploitatie. Er worden daarom ook geen kosten ten laste gebracht (rente en/of plankosten). Nadat een plan is uitgewerkt zal een grondexploitatie die daarop aansluit worden opgesteld en de raad om haar akkoord worden gevraagd.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Zonnebloemstraat 25
 Projectnummer 800082 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	0					Uitgeefbaar	0
						Netto plangebied	0
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	0

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren
Verwervingen	€ 120.515	€ 120.515	€ -
Plankosten	€ -72.416	€ -72.416	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -37.956	€ -37.956	€ -
Overige kosten	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	€ 10.143	€ 10.143	€ -
Opbrengsten			
Verkopen	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)			
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -10.143	€ -10.143	€ -
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Herontwikkeling Puurveenseweg 32

Projectbeschrijving

Voormalig/huidig gebruik : agrarisch
Ontwikkelprogramma : geen
Eigendom : 100% eigendom gemeente.
Type ontwikkeling : geen, plan in voorbereiding
Fase : Materieel Vast Actief (MVA, blz 6)
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 0
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 0

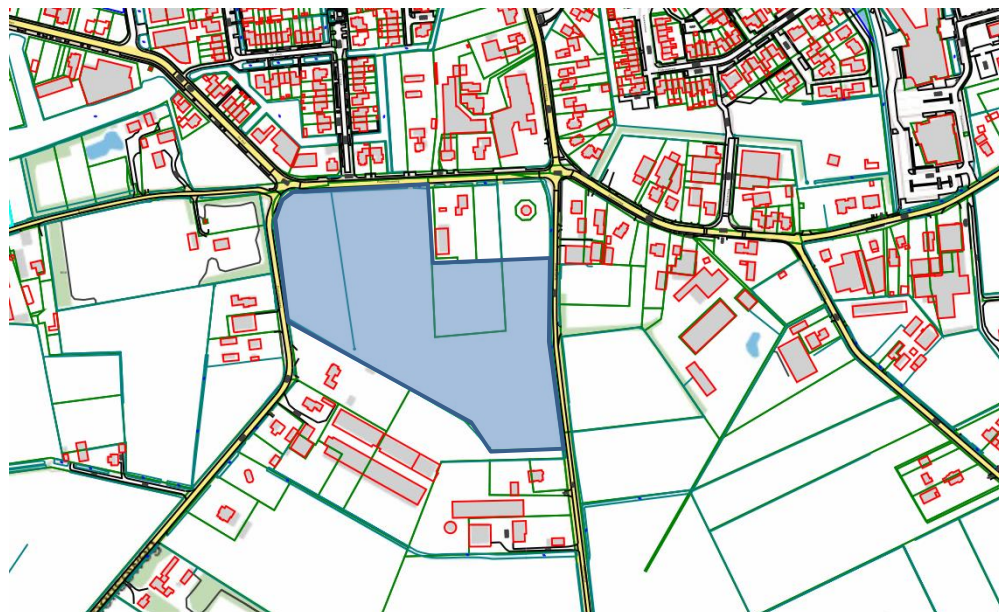
Mutaties:

- Tijdelijk beëindigd en overgebracht naar MVA (raadsbesluit 212, 11 december 2019)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (niet van toepassing)

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Geen

Maatregel

Door het ontbreken van een plan zijn deze gronden tijdelijk niet langer in exploitatie. Er worden daarom ook geen kosten ten laste gebracht (rente en/of plankosten). Nadat een plan is uitgewerkt zal een grondexploitatie die daarop aansluit worden opgesteld en de raad om haar akkoord worden gevraagd.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Puurveensweg 32
 Projectnummer 800083 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Kootwijkerbroek

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	0					Uitgeefbaar	0
						Netto plangebied	0
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	0

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ 44.953	€ 44.953	€ -	-
Plankosten	€ -187	€ -187	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -	€ -	€ -	-
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	-
Totale kosten	€ 44.767	€ 44.767	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ -	€ -	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 6.900	€ 6.900	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 6.900	€ 6.900	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -51.667	€ -51.667	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Wikselaarse Eng (voorheen Holzenbosch III)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik : agrarisch, zuidostrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma : woningbouw – inhaalslag soc.woningen
Eigendom : 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling : gronduitgifte en bouwclaim
Fase (zie blz. 31) : 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2018 : € 1.256.890
Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 198.976

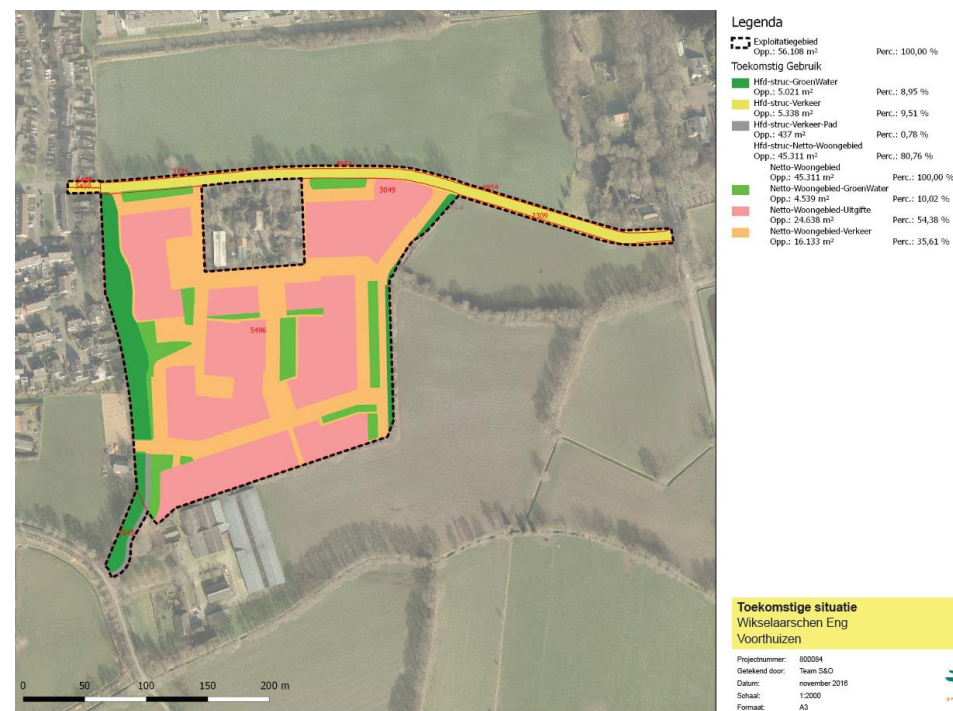
Mutaties:

- Rente aangepast van 2,2% naar 2,1% per 1-1-2020
- Kosten woonrijpmaken verhoogd
- Exploitatiebijdrage bovenwijkse voorzieningen verhoogd;
- Tussentijdse winst € 366.742 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 672.782)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positieve eindwaarde)

Verbeelding – grondgebruik en deel bovenwijkse hoofdstructuur



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Holzenbosch III - Wikselaarse Eng
 Projectnummer 800084 - 20.1
 Omschrijving Woningbouw - Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	21.367
sociaal	87					Groen, water en wadi's	25%
middelduur	33					Verharding	75%
duur	36					Uitgeefbaar	23.943
						Netto plangebied	45.310
						Hoofdplanstructuur	10.306
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	156	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	156	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2019</i>	0	Bruto plangebied	55.616

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2020
Verwervingen	€ -1.694.291	€ -1.694.291	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.266.686	€ -983.758	€ -282.927	€ -282.927
Bouw- en woonrijp	€ -2.454.705	€ -1.348.901	€ -1.105.804	€ -1.105.804
Overige kosten	€ -1.807.726	€ -1.634.912	€ -172.814	€ -172.814
Totale kosten	€ -7.223.408	€ -5.661.862	€ -1.561.546	€ -1.561.546
Opbrengsten				
Verkopen	€ 7.515.454	€ 7.515.454	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 17.382	€ 17.382	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 7.532.835	€ 7.532.835	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -15.538	€ -15.538	€ -	€ -15.538
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -94.913	€ -131.444	€ 36.530	€ 36.530
Kasstroom per jaar		€ 1.739.530		€ -1.540.554
Kasstroom cumulatief		€ 1.739.530		€ 198.976

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

4. Ontwikkeling boekwaarden

4.1 Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Boekwaarden ontwikkeling

Grondexploitaties

	Eindwaarde	Datum Eindwaarde	NCW per 1-1-2020	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	Boekwaarde t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Thorbeckelaan-Zuid	€ -317.566	31-12-2023	€ -293.382	€ -317.566	€ -7.216.322	€ 6.898.756	€ -4.919.977	€ -2.578.385	€ -190.658	€ -317.566	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Briellaerd Noord	€ -883.098	31-12-2020	€ -865.782	€ -883.098	€ -1.303.555	€ 420.457	€ -883.098	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Harselaar-Centraal (Columbizpark)	€ -14.631.994	31-12-2020	€ -14.345.092	€ -14.631.994	€ -14.745.442	€ 113.448	€ -14.631.994	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Harselaar Zuid fase 1A	€ 3.685.654	31-12-2021	€ 3.542.535	€ 3.685.654	€ 403.726	€ 3.281.928	€ 4.795.981	€ 3.685.654	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Harselaar West West	€ 2.862	31-12-2020	€ 2.806	€ 2.862	€ 399.926	€ -397.065	€ 2.862	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Thorbeckelaan Noord	€ -858.774	31-12-2026	€ -747.615	€ -858.774	€ -1.260.521	€ 401.746	€ -1.368.176	€ -1.478.175	€ -1.597.734	€ -1.651.593	€ -1.899.507	€ -1.437.287	€ -858.774	€ -	€ -	€ -
Herontwikkeling Tolnegenweg	€ -717.410	31-12-2023	€ -662.776	€ -717.410	€ -1.919.864	€ 1.202.454	€ -1.616.941	€ -1.645.576	€ -576.205	€ -717.410	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Harselaar Zuid fase 1B en fase 2	€ 6.904.377	31-12-2029	€ 5.663.994	€ 6.904.377	€ -5.415.866	€ 12.320.243	€ -5.801.369	€ -4.140.226	€ -2.261.077	€ -633.655	€ 849.863	€ 2.040.671	€ 3.736.497	€ 5.452.708	€ 7.371.674	€ 6.904.377
Totaal	€ -6.815.949		€ -7.705.311	€ -6.815.949	€ -31.057.918	€ 24.241.969	€ -24.422.710	€ -6.156.708	€ -4.625.674	€ -3.320.224	€ -1.049.643	€ 603.384	€ 2.877.723	€ 5.452.708	€ 7.371.674	€ 6.904.377

Het totaal van de saldi van alle grondexploitaties is van belang voor de 'treasury' (financiering). De boekwaarde-ontwikkeling (het totaalbedrag van de grondportefeuille gedurende de tijd) laat zien dat deze de komende jaren sterk terugloopt. Op dit moment (31-12-2019) bedraagt deze voor de te ontwikkelen bedrijfsterreinen €31,1 miljoen negatief (afgerond, zie kolom 6, onderaan) om in 2029 te eindigen op €6,9 miljoen positief (laatste kolom onderaan). Het totaal van de gerealiseerde kosten overtreft op dit moment derhalve het totaal van de gerealiseerde opbrengsten. De komende jaren wordt een overschot van €24,2 miljoen (afgerond, zie kolom 7 onderaan) aan opbrengsten gerealiseerd door de verkoop van bouwrijpe gronden.

De grootste impact op de boekwaarde-ontwikkeling hebben de projecten Thorbeckelaan-Zuid en Harselaar-Zuid Fase 1B en 2 (samen goed voor een te realiseren saldo van €19,2 miljoen positief). Bij deze projecten zal de komende jaren de meeste prioriteit liggen. Als alle geprognostiseerde eindwaarden van de bedrijfslocaties worden teruggerekend naar netto contante waarden dan is sprake van een tekort van € 7,7 miljoen (zie bovenstaande tabel, 4^e kolom, onderaan). Net als vorig jaar wordt dit resultaat gedrukt door tussentijdse winstnemingen (€ 3,7 miljoen tlv bedrijfsterreinen Harselaar-Zuid Fase 1A en Harselaar West West). De verwachting is dat in 2020 een drietal projecten kan worden afgesloten, te weten Briellaerd Noord, Harselaar Centraal (Columbizpark) en Harselaar West West. In tegenstelling tot de prognose van vorig jaar is voor twee projecten niet gelukt om deze in 2019 af te sluiten (jaarverslaggeving kent harde datumgrens).

In zijn algemeenheid geldt dat de MPG een momentopname is; er komen projecten bij (MVA-locaties worden BIE-locaties) en er vallen projecten af (die worden afgesloten). De getroffen verliesvoorzieningen (zie paragraaf 5.2), die vrijvallen bij het afsluiten van een verlieslatend project, zijn in bovenstaande cijfers van de boekwaarde-ontwikkeling niet verwerkt. Bij de waardering van de gronden op de balans in de jaarverslaggeving heeft deze saldering wel plaatsgevonden.

4. Ontwikkeling boekwaarden

4.2 Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Boekwaarden ontwikkeling

Grondexploitaties

	Eindwaarde	Datum Eindwaarde	NCW per 1-1-2020	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	Boekwaarde t/m 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Schoolterrein Hessenweg (Meerw)	€ 680.641	31-12-2022	€ 641.383	€ 680.641	€ -99.378	€ 780.018	€ -126.779	€ -155.262	€ 680.641	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Veller 1	€ -3.149.996	31-12-2020	€ -3.088.231	€ -3.149.996	€ -2.963.571	€ -186.424	€ -3.149.996	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Veller 2	€ -1.078.806	31-12-2020	€ -1.057.653	€ -1.078.806	€ -681.974	€ -396.831	€ -1.078.806	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Holzenbosch I - A+B Woonwijken	€ 3.519.129	31-12-2022	€ 3.316.154	€ 3.519.129	€ -74.947	€ 3.594.076	€ 1.493.384	€ 4.729.213	€ 3.519.129	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Holzenbosch II	€ 1.633.997	31-12-2024	€ 1.479.961	€ 1.633.997	€ -2.062.376	€ 3.696.372	€ -2.233.186	€ -2.410.132	€ -737.740	€ 288.544	€ 1.633.997	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Puurveen	€ 5.855	31-12-2020	€ 5.740	€ 5.855	€ -239.708	€ 245.563	€ 5.855	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bloemendal (Barneveld Noord)	€ 5.876.372	31-12-2029	€ 4.820.672	€ 5.876.372	€ -35.860.426	€ 41.736.797	€ -29.565.319	€ -27.532.229	€ -16.298.869	€ -14.698.485	€ -11.451.669	€ -8.211.128	€ -4.978.555	€ -1.755.711	€ 1.455.574	€ 5.876.372
Verbindingsweg	€ -3.834.611	31-12-2023	€ -3.542.588	€ -3.834.611	€ -4.983.972	€ 1.149.361	€ -5.349.586	€ -4.390.416	€ -3.155.379	€ -3.834.611	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Oostbroek Fase 1 (Kootwijkerbroek)	€ 866.650	31-12-2024	€ 784.952	€ 866.650	€ -4.785.446	€ 5.652.096	€ -5.059.875	€ -6.405.218	€ -3.355.565	€ -26.653	€ 866.650	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herontwikkeling Wildzoom	€ -108.789	31-12-2020	€ -106.656	€ -108.789	€ -23.677	€ -85.112	€ -108.789	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herontwikkeling Iepenhof	€ 818.966	31-12-2021	€ 787.164	€ 818.966	€ -344.124	€ 1.163.090	€ 1.052.475	€ 818.966	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
De Enk (Herontwikkeling Valkhof)	€ 213.324	31-12-2020	€ 209.141	€ 213.324	€ 614.096	€ -400.773	€ 213.324	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herontwikkeling Putterweg - De K	€ 1.193	31-12-2022	€ 1.124	€ 1.193	€ -145.504	€ 146.697	€ -311.662	€ 89.292	€ 1.193	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herontwikkeling Achterveldsewe	€ 32.493	31-12-2020	€ 31.856	€ 32.493	€ -597.942	€ 630.436	€ 32.493	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wikselaarse Eng	€ 198.976	31-12-2020	€ 195.074	€ 198.976	€ 1.739.530	€ -1.540.554	€ 198.976	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 5.675.393		€ 4.478.094	€ 5.675.393	€ -50.509.419	€ 56.184.812	€ -43.987.490	€ -35.255.786	€ -19.346.590	€ -18.271.205	€ -8.951.022	€ -8.211.128	€ -4.978.555	€ -1.755.711	€ 1.455.574	€ 5.876.372

Ook voor de woningbouwlocaties geldt dat de boekwaarde-ontwikkeling de komende jaren sterk terugloopt. Op dit moment (31-12-2019) bedraagt deze voor de te ontwikkelen woningbouwlocaties €50,5 miljoen (kolom 6, onderaan) negatief om in 2029 te eindigen op €5,9 miljoen positief (laatste kolom onderaan). Het totaal van de gerealiseerde kosten overtreft op dit moment derhalve het totaal van de gerealiseerde opbrengsten. De komende jaren wordt een overschot van €56,2 miljoen (afgerond, zie kolom 7 onderaan) aan opbrengsten gerealiseerd door de verkoop van bouwrijpe gronden.

De grootste impact op de boekwaarde-ontwikkeling heeft project Bloemendal (Barneveld-Noord). Bij dit project zal de komende jaren de meeste prioriteit liggen. Als alle geprognostiseerde eindwaarden van de woningbouwlocaties worden teruggerekend naar netto contante waarden dan is sprake van een positief saldo van circa € 4,5 miljoen (zie bovenstaande tabel, 4e kolom, onderaan). Ook hier geldt dat dit resultaat wordt gedrukt door tussentijdse winstnemingen (€ 2,0 miljoen tlv Holzenbosch I, De Enk (Valkhof) en Wikselaarse Eng). De verwachting is dat in 2020 een 7-tal projecten kan worden afgesloten.

In zijn algemeenheid geldt dat de MPG een momentopname is; er komen projecten bij (MVA-locaties worden BIE-locaties) en er vallen projecten af (die worden afgesloten). De getroffen verliesvoorzieningen (zie paragraaf 5.2), die vrijvallen bij het afsluiten van een verlieslatend project, zijn in bovenstaande cijfers van de boekwaarde-ontwikkeling niet verwerkt. Bij de waardering van de gronden op de balans in de jaarverslaggeving heeft deze saldering wel plaatsgevonden.

5. Risicomanagement

5.1 Risico's en beheersmaatregelen

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

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

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

Beheersmaatregelen

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

- Het actieve grondbeleid is in de praktijk van vandaag vervangen door een behoedzame houding ten aanzien van de verwerving van gronden. De gemeente zal hiertoe vaker dan voorheen samenwerken met andere

actoren en proberen overeenkomsten te sluiten met belanghebbenden. De behoedzame houding komt tot uitdrukking in de boekwaarden van de grondportefeuille. Deze neemt sinds 2009 substantieel af. Het totaal van de opbrengsten (voornamelijk verkopen) overstijgt het totaal van de kosten (waaronder de kosten voor grondverwerving). De blootstelling van de gemeente aan de risico's die kleven aan grondbezit neemt navenant af.

- Afdeling Bedrijfsvoering, Treasury, volgt de rente-ontwikkelingen op de voet teneinde voor de gehele leenportefeuille een aantrekkelijke meerjarige rente te realiseren.
- Rondom het ontwikkelen van de gemeentelijke grondposities is een projectorganisatie ingericht. Hiermee kan effectief en efficiënt gehandeld worden.
- Grondeigenaren worden in een vroeg stadium benaderd om deel te nemen aan een ontwikkeling.
- Marktpartijen worden in een vroeg stadium benaderd om deel te nemen aan een ontwikkeling.
- Specialisten van de gemeente houden zich bezig met het monitoren van de behoefte voor woningbouw en bedrijventerreinen.
- Specialisten van de gemeente onderzoeken omgevingsaspecten (geluid, geur, verkeer, archeologie, flora en fauna, bodemkwaliteit, etc.) in relatie tot de beoogde planologische regeling.

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

5.2 Voorzienbare risico's

De voorzienbare risico's zijn meegenomen bij het actualiseren van de grondexploitaties. Het gaat daarbij om voorzienbare tegen- en meevallers met betrekking tot kosten en opbrengsten en de fasering hiervan in de tijd. De meest recente inzichten met betrekking tot planologie en planvorming (voorbereidingsprocedure en omgevingsaspecten) spelen hierbij ook een rol.

5. Risicomanagement

De omvang van de voorzienbare risico's worden in overleg met projectleiding, verkoopteam en team realisatie (afdeling V&I) bepaald en verwerkt in de grondexploitatie. Het saldo op eindwaarde van een specifiek project kan hierdoor positief of negatief wijzigen. Een verdienlocatie kan overgaan in een verlieslocatie (of andersom). Voor zover sprake is van een verlieslocatie (en een bijbehorend voorzienbaar tekort) wordt, conform de systematiek uit het 'Besluit begroting en verantwoording' (BBV), een verliesvoorziening getroffen. Deze verliesvoorziening wordt eenmaal per jaar, met de jaarrekening, aangepast aan de geactualiseerde eindwaarde. De verliesvoorziening dient ter dekking van het tekort op het moment dat het project wordt afgesloten.

De getroffen verliesvoorziening op basis van de jaarrekening ultimo 2018 en de geactualiseerde verliesvoorziening, gebaseerd op de jaarrekening 2019, is in onderstaande tabel weergegeven. Onder kolom 'mutatie' wordt een afname van de getroffen verliesvoorziening met een min-teken weergegeven.

Uit het overzicht in tabel 5.2 blijkt dat de verliesvoorziening met betrekking tot Bedrijvigheid is toegenomen. De verliesvoorziening van Woonomgeving is daarentegen afgenomen. De totale verliesvoorziening is met circa € 1,5 miljoen afgenomen.

Tabel 5.2a Verliesvoorzieningen Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Programma 2 - Bedrijvigheid	Verliesvoorziening jaarrekening 2018	Verliesvoorziening jaarrekening 2019	Mutatie verliesvoorzieningen
800003 - Thorbeckelaan Zuid	231.415	317.566	86.151
800008 - Briellaerd Noord	968.978	883.098	-85.880
800020 - Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park)	14.639.715	14.631.994	-7.721
800026 - Harselaar Driehoek West	0	project afgesloten	project afgesloten
800029 - Harselaar Zuid fase 1a	0	0	0
800031 - Harselaar West West	0	0	0
800044 - Thorbeckelaan Noord	407.408	858.774	451.366
800047 - Herontwikkeling Tolnegweg	1.113.530	717.410	-396.120
800069 - Harselaar Zuid Fase 1B en 2	0	0	0
Subtotaal Programma 2 - Bedrijvigheid	17.361.046	17.408.842	47.796

Tabel 5.2b Verliesvoorziening Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Programma 3 - Leefbaarheid	Verliesvoorziening jaarrekening 2018	Verliesvoorziening jaarrekening 2019	Mutatie voorzieningen
800006 - Schoolterrein Hessenweg (Meerwaard)	0	0	0
800010 - Veller I	3.087.847	3.149.996	62.149
800011 - Veller II	1.381.913	1.078.806	-303.107
800012 - Voorzieningsstrook Lunterseweg	0	project afgesloten	project afgesloten
800018 - Herontwikkeling stortlocatie Hessenweg	0	project afgesloten	project afgesloten
800024 - Holzenbosch I	0	0	0
800025 - Holzenbosch II	0	0	0
800033 - Puurveen	0	0	0
800036 - Herontwikkeling Schoutenstraat 109 (GvP)	948.161	project afgesloten	project afgesloten
800043 - Bloemendal (voorheen Barneveld Noord)	0	0	0
800045 - Verbindingsweg	3.894.433	3.834.611	-59.822
800050 - Scherpenzeelseweg 50	0	project afgesloten	project afgesloten
800061 - Herontwikkeling Eendrachtstraat 31	0	project afgesloten	project afgesloten
800068 - Oostbroek (voorheen Kootwijkbroek Oost Fase 2)	0	0	0
800072 - Herontwikkeling Wildzoom 2-6	247.146	108.789	-138.357
800073 - Herontwikkeling Iepenloft 29	150.056	0	-150.056
800074 - De Enk (voorheen herontwikkeling Valkhof)	0	0	0
800075 - Herontwikkeling Lijsterstraat	0	project afgesloten	project afgesloten
800076 - Herontwikkeling Putterweg 1	11.306	0	-11.306
800079 - Stroe VI	0	project afgesloten	project afgesloten
800081 - Herontwikkeling Achterveldseweg 13	0	0	0
800082 - Zonnebloemstraat 25	0	project afgesloten	project afgesloten
800083 - Herontwikkeling Puurvenseweg 32	0	project afgesloten	project afgesloten
800084 - Wikselaarse Eng (voorheen Holzenbosch III)	0	0	0
Subtotaal Programma 3 - Leefbaarheid	9.720.862	8.172.202	-1.548.660

Tabel 5.2c Totale verliesvoorziening gehele grondportefeuille

Programma 2 & 3	Verliesvoorziening jaarrekening 2018	Verliesvoorziening jaarrekening 2019	Mutatie voorzieningen
Totaal	27.081.908	25.581.044	-1.500.864

De financiële waardering van de grondportefeuille is ook in de jaarrekening opgenomen. Deze is als 'voorraden' aan de activa-zijde van de balans opgenomen. Het totaal van verliesvoorzieningen is in mindering gebracht op de waardering van de gronden en verdisconteerd in de waarden zoals weergegeven op de balans.

5.3 Onvoorziene risico's

Naast de beschreven voorzienbare risico's zijn er ook onvoorziene risico's (onbenoemde en onbekende risico's). Bij het bepalen van het saldo van een grondexploitatie is hier nog geen rekening mee gehouden. Om de onvoorziene

5. Risicomanagement

risico's af te dekken maakt de gemeente gebruik van haar reserves, hetgeen onderdeel is van het beleid.

De onvoorziene risico's van de (gehele) grondportefeuille zijn geïntegreerd bij het bepalen van het risico-profiel voor het totaal van activiteiten van de gemeente. Hierbij wordt twee maal per jaar een risico inventarisatie uitgevoerd. Het benodigd weerstandsvermogen wordt bepaald en afgezet tegen het beschikbare weerstandsvermogen. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen om financiële tegenvallers, die niet zijn begroot, op te vangen. Deze werkwijze is inmiddels enige jaren operationeel. Jaarlijks wordt hierover gerapporteerd in de programmabegroting en jaarverslaggeving. Geschetst beleid is vastgelegd in de 'Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen' (raadsbesluit 16-3, d.d. 27 januari 2016). Recent is de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen voor het afdekken van de onvoorziene risico's die gemoeid zijn met de grondportefeuille via de IFLO methode geactualiseerd en vastgesteld op circa €10,1 miljoen (was in 2018 € 14 miljoen).

Om de hoogte van de minimaal benodigde risicoreserve voor de grondportefeuille te bepalen worden verschillende scenario's beschouwd. Ter illustratie zijn de financiële gevolgen van een aantal scenario's voor de 'Bouwgrond In Exploitatie' (BIE) per programma onderdeel (Bedrijvigheid respectievelijk Leefbaarheid) en in samenhang in onderstaande tabellen weergegeven.

De scenario's beschrijven situaties die zich bij het ontwikkelen van gronden voor kunnen doen en consequenties hebben voor het financieel resultaat. Het betreft vertragingen, rente-stijgingen en opbrengstdervingen. Scenario 1 beschrijft de situatie dat alle projecten 1 jaar vertraging oplopen. Het is voorstelbaar dat zich dit voordoet bij een aantal projecten, maar onwaarschijnlijk dat dit bij alle projecten (bij de 23 nog lopende grondexploitaties) zich manifesteert.

Tabel 5.3a Scenario-analyse Bedrijvigheid & Bereikbaarheid (bedrijventerrein)

Scenario naam	Beschrijving scenario	Netto contante waarde	Verskil met scenario 0
Scenario 0	Basis, huidig saldo	€ -7.701.668	€ -
Scenario 1	1 jaar vertraging (alles schuift 1 jr op)	€ -8.449.067	€ -747.399
Scenario 2	2 jaar vertraging (alles schuift 2 jr op)	€ -8.993.784	€ -1.292.116
Scenario 3	1% rente-stijging (rente naar 3,1% gehele looptijd)	€ -8.006.925	€ -305.257
Scenario 4	2% rente stijging (rente naar 4,1% gehele looptijd)	€ -8.312.182	€ -610.514
Scenario 5	5% opbrengstderving (huidige prijs -5%)	€ -9.379.323	€ -1.677.655
Scenario 6	10% opbrengstderving (huidige prijs -10%)	€ -11.064.768	€ -3.363.100
Scenario 7	1 jaar vertraging en 1% rente-stijging	€ -8.754.324	€ -1.052.656
Scenario 8	1 jaar vertraging en 10% opbrengstderving	€ -12.306.957	€ -4.605.289
Scenario 9	1 jaar vertraging, 1% rente-stijging en 10% opbrengstderving	€ -12.612.214	€ -4.910.546

Tabel 5.3b Scenario-analyse Woon- & Leefbaarheid (woningbouw)

Scenario naam	Beschrijving scenario	Netto contante waarde	Verskil met scenario 0
Scenario 0	Basis, huidig saldo	€ 4.478.094	€ -
Scenario 1	1 jaar vertraging (alles schuift 1 jr op)	€ 2.455.215	€ -2.022.879
Scenario 2	2 jaar vertraging (alles schuift 2 jr op)	€ 593.668	€ -3.884.426
Scenario 3	1% rente-stijging (rente naar 3,1% gehele looptijd)	€ 4.109.310	€ -368.784
Scenario 4	2% rente stijging (rente naar 4,1% gehele looptijd)	€ 3.610.380	€ -867.714
Scenario 5	5% opbrengstderving (huidige prijs -5%)	€ -611.752	€ -5.089.846
Scenario 6	10% opbrengstderving (huidige prijs -10%)	€ -5.841.824	€ -10.319.918
Scenario 7	1 jaar vertraging en 1% rente-stijging	€ 1.956.285	€ -2.521.809
Scenario 8	1 jaar vertraging en 10% opbrengstderving	€ -8.515.796	€ -12.993.890
Scenario 9	1 jaar vertraging, 1% rente-stijging en 10% opbrengstderving	€ -9.014.726	€ -13.492.820

Tabel 5.3c Scenario-analyse gehele portefeuille BIE

Scenario naam	Beschrijving scenario	Netto contante waarde	Verskil met scenario 0
Scenario 0	Basis, huidig saldo	€ -3.223.575	€ -
Scenario 1	1 jaar vertraging (alles schuift 1 jr op)	€ -5.993.852	€ -2.770.277
Scenario 2	2 jaar vertraging (alles schuift 2 jr op)	€ -8.400.116	€ -5.176.541
Scenario 3	1% rente-stijging (rente naar 3,1% gehele looptijd)	€ -3.897.615	€ -674.040
Scenario 4	2% rente stijging (rente naar 4,1% gehele looptijd)	€ -4.701.802	€ -1.478.227
Scenario 5	5% opbrengstderving (huidige prijs -5%)	€ -9.991.075	€ -6.767.500
Scenario 6	10% opbrengstderving (huidige prijs -10%)	€ -16.906.592	€ -13.683.017
Scenario 7	1 jaar vertraging en 1% rente-stijging	€ -6.798.039	€ -3.574.464
Scenario 8	1 jaar vertraging en 10% opbrengstderving	€ -20.822.753	€ -17.599.178
Scenario 9	1 jaar vertraging, 1% rente-stijging en 10% opbrengstderving	€ -21.626.940	€ -18.403.365

De portefeuille is met name gevoelig voor een opbrengstderving. Echter, sinds jaren rekent de gemeente geen opbrengststijgingen door en is sprake van een consistent grondprijnsbeleid. In de huidige opgaande markt is het niet aannemelijk dat dit geschetste scenario in haar volle omvang, met een kans van 100%, zich bij alle projecten zal voordoen. Het risico, kans maal effect, is kleiner. De financiële gevolgen van de scenario's zoals in de tabel omschreven zijn in feite hypothetisch.

5. Risicomanagement

Bijlage 1 Begrippenlijst

Actieve grondpolitiek

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

BBV

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

Boekwaarde

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

Bouwclaim

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

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

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

Bouwrijp maken (BRM)

Het geschikt maken van een gebied om te kunnen worden bebouwd. De werkzaamheden kunnen bestaan uit het slopen en verwijderen van bestaande

opstallen, verharding en bosschages, ophogen en/of grondverbeteringen, het verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen, aanleg van riolering, aanleg van een bouwweg, realisatie van een waterhuishoudkundige structuur (wadi's, waterpartijen).

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

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

BWRM

Afkorting voor Bouw- en woonrijpmaken.

Concessie

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

Doorlooptijd

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

Eindwaarde

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

Grondcomplex

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

Grondexploitatie

De productie en verkoop van bouwrijpe grond en het inrichten van het openbare gebied.

Grondpolitiek

Bijlage 1 Begrippenlijst

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

In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)

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

Kasstroom

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

Looptijd

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

Liquiditeitspositie

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

Maandrapportage

Maandelijks verslag t.a.v. de raad, waarin diverse indicatoren worden getoetst en zijn te raadplegen, waaronder speerpunt-projecten en de actuele financiële gegevens van de lopende grondexploitaties.

Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG)

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

Materiele Vaste Activa (MVA)

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

Netto contante waarde (NCW)

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

Nominale waarde

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

Nota Grondbeleid

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

Nota Bovenwijkse investeringen (NBI)

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

Ontwikkelprogramma

Ruimtelijk programma waarin functies, aantallen en/of hoeveelheden zijn gespecificeerd (aantal en type woningen, m2 en categorieën bedrijven, etc.). Het programma is maatgevend voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie.

Ontwikkelingsmodel

Zie voor uitleg 'Type ontwikkeling' (synoniem).

Overige kosten

Bijlage 1 Begrippenlijst

Dit is een verzamelterm voor diverse kostenposten in de grondexploitatie. Onder deze post vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', 'onvoorzien' (onzekerheidsreserve mbt bouw- en woonrijpmaken) en 'winstneming'. Hiermee is niet gezegd dat deze kosten bij alle projecten van toepassing zijn, sommige staan op €0.

Overige opbrengsten

Dit is een verzamelterm van diverse opbrengstposten in de grondexploitatie. Deze post heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), huur & pacht

Passieve grondpolitiek

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

Peildatum

Datum waarop kosten en/of opbrengsten zijn bepaald.

Planologisch besluit

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

Plankosten

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

Projectplan

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

Rekenparameters

Parameters die van invloed zijn op het resultaat van de financiële berekening in de MPG (netto contante waarde-berekening en dynamische eindwaarde

berekening). Het betreft veelal het rente-percentages, kosten- en opbrengstindex.

Reserve

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

Risico

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

Structuurvisie

Gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Type ontwikkeling

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

De gemeente kan alle gronden in eigendom hebben en deze als bouwrijpe grond verkopen aan een marktpartij. Deze partij realiseert de bebouwing die past binnen de bestemmingslegging. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte. In deze situatie is sprake van een publieke grondexploitatie waarbij de opbrengst bestaat uit de gemeentelijke gronduitgifte. Idealiter is deze opbrengst voldoende om het totaal van de voorzienbare kosten te dekken. De gronduitgifteprijs is niet eindeloos rekbaar, deze wordt begrensd door de markt.

Ook kan de situatie voorkomen dat marktpartijen gronden bezitten die van belang zijn om invulling te geven aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. De marktpartij kan zijn gronden aanbieden aan de gemeente, die deze verwerft. De gemeente maakt een integraal plan en maakt de gronden bouwrijp en legt de openbare ruimte aan. Als tegenprestatie verlangt de ontwikkelaar dat de gronden in bouwrijpe staat als eerste aan hem worden aangeboden. De zogenaamde bouwclaim. Deze kan dan besluiten om de bouwrijpe gronden, tegen een marktconforme prijs, af te nemen.

Het is ook mogelijk dat een private partij de eigen grond zelf wil exploiteren. Dan maakt deze private partij de grond bouwrijp en realiseert de bebouwing.

Bijlage 1 Begrippenlijst

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

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

Verliesvoorziening

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

Voorziening

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

VRI

Afkorting voor Verkeersregelininstallatie. Een mogelijke kostenpost in de grondexploitatie.

VTA

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

Verwervingen

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

Weerstandsvermogen

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

Woonrijp maken (WRM)

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

Wvg

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

Zelfrealisatie

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

