

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Well, Bart van
Telefoonnummer: **0610563447**

Vorstelnr. <Neem dossiernr over uit Ibabs>
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) 31-12-2020**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) 31-12-2020
2. Dit besluit en de MPG ter kennisname (via rubriek B) aan te bieden aan de raad

1. Inleiding

Onderhavig rapport is de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 31-12-2020. 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 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 31-12-2020'. Digitaal beschikbaar (pdf) met verbeelding grondcomplexen, 73 bladzijden.

Meerjarenprognose grondexploitaties

31 december 2020



Foto's omslag groot : Dorpshuis en sporthal De Eng, Kromme Akker Zuid te Voorthuizen / inzetjes : Nieuwbouw woonwijk Holzenbosch I en Wikselaarse Eng te Voorthuizen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Stand van zaken	5
1.3 Aanpak actualisatie	8
1.4 Leeswijzer	9
2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid	11
Toelichting projectbladen	11
Thorbeckelaan-Zuid	12
Briellaerd-Noord	14
Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park)	16
Harselaar-Zuid Fase 1A	18
Harselaar West West	20
Thorbeckelaan Noord	22
Herontwikkeling Tolnegenweg	24
Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2	26
3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving	29
Toelichting projectbladen	29
Schoolterrein Hessenweg	30
Veller I	32
Veller II	34
Holzenbosch I	36
Holzenbosch II	38

Puurveen	40
Bloemendal (voorheen Barneveld Noord)	42
Verbindingsweg	44
Oostbroek Fase 1 en 2 (voorheen Kootwijkerbroek Oost Fase 2)	46
Herontwikkeling Wildzoom 2-6	48
Herontwikkeling Iepenhof 29	50
De Enk (voorheen herontwikkeling Valkhof)	52
Herontwikkeling Putterweg 1	54
Herontwikkeling Achterveldseweg 13	56
Wikselaarse Eng (voorheen Holzenbosch III)	58
Kromme Akker Zuid (dorpshuis en sporthal)	60
4. Ontwikkeling boekwaarden	63
4.1 Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid	63
4.2 Programma 3 Woon- & Leefomgeving	64
5. Risicomanagement	65
5.1 Risico's en beheersmaatregelen	65
5.2 Voorzienbare risico's	65
5.3 Onvoorziene risico's	66
Bijlage 1 Begrippenlijst	69



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 geïnformeerd 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 Stand van zaken

Actualiteit

Corona

Het jaar 2020 stond voor een belangrijk deel in het teken van de wereldwijde Corona pandemie. Dit heeft, tot op zekere hoogte, ook gevolgen gehad voor

1. Inleiding

de gemeentelijke grondexploitaties. Het belangrijkste aanwijsbare effect is geweest dat de afname van bedrijfskavels is gestagneerd en duidelijk achter is gebleven bij de marktverwachtingen, waarover gerapporteerd in de MPG 2019 (begin 2020). Het uitstel zal te maken hebben gehad met marktonzekerheden en/of tegenvallende bedrijfsresultaten. Er zijn echter geen koopcontracten ontbonden. De gemeente heeft in voorkomende gevallen haar medewerking verleend aan een verzoek om uitstel.

Stikstof-uitspraak Raad van State

Eind mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat Nederlandse wetgeving onvoldoende de (strengere) Europese wetgeving volgt. Deze uitspraak kan gevolgen hebben voor de bouw en gemeentelijke grondexploitaties. 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 1-1-2021 heeft de gemeente nog 18 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.

Op dit moment zijn er twee locaties die thans hinder ondervinden, te weten Harselaar Zuid Fase 1b en 2 en, in mindere mate, de Verbindingsweg. Voor locatie de Verbindingsweg is het programma gewijzigd en ligt de nadruk op wonen (evt. gecombineerd met werk aan huis). Een oplossing lijkt in zicht. Wel is de doorlooptijd van dit project met een jaar verlengd hetgeen leidt tot hogere plankosten en rentelasten. Genoemde aspecten zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie in voorliggend MPG. Voor locatie Harselaar-Zuid Fase 1b en 2 heeft de hinder vooral te maken met oponthoud bij het vervolmaken van de definitieve plannen en het kiezen van de juiste maatregelen, waarover de gemeente in nauw overleg treedt met de Provincie. Indien deze gronden niet worden ontwikkeld zal de gemeente het verlies op dit project moeten nemen. De totale omvang van dit verlies is maximaal

(afgerond) € 5,0 miljoen. De verwachting is dat dit niet nodig zal zijn. Mocht deze situatie zich toch voordoen dan kan dit verlies ten laste komen van het beschikbaar weerstandvermogen. Dit weerstandsvermogen is voor het deel van de grondexploitatie vastgesteld op € 11,2 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.

Te openen grondexploitatie ultimo 2020

De ontwikkeling van de gronden te Kromme Akker Zuid, gelegen in de kern Voorthuizen, ten behoeve van de realisatie een nieuw dorps huis, sporthal en school is al enige tijd aan de gang. De raad is op verschillende momenten gevraagd budgetten en het bijbehorende bestemmingsplan vast te stellen. Abusievelijk is verzuimd om samen met het bestemmingsplan een grondexploitatie (uniek administratienummer) te openen. Daarom wordt deze als extra beslis punt toegevoegd aan de jaarverslaggeving 2020. Deze grondexploitatie is in voorliggend MPG toegevoegd (vanaf bladzijde 60). Ook een weblink naar de diverse raadsbesluiten is in de toelichting beschikbaar.

Afgesloten grondexploitaties in 2020

In 2020 zijn zes projecten gereed gekomen: alle werken en werkzaamheden hebben plaatsgevonden en alle gronden zijn verkocht. Eind november 2020 zijn de grondexploitaties voor Veller I en Puurveen afgesloten. Op 3 februari 2021 heeft de raad daarover besloten. Ultimo 2020 is nogmaals een 4-tal projecten afgesloten, te weten Briellaerd-Noord, Wildzoom, De Enk (Valkhof), en de herontwikkeling van de Achterveldseweg. De raad zal binnenkort gevraagd worden deze af te sluiten. In voorliggend MPG wordt nog eenmaal verslag gedaan over deze projecten.

In 2020 gereedgekomen en afgesloten projecten			
Complex (bouwgrond in exploitatie)	Eindwaarde	Beschikbare voorziening	Resultaat
800008 Briellaerd Noord	€ -891.197	€ 883.098	€ -8.099
800010 Veller I	€ -3.022.068	€ 3.149.996	€ 127.928
800033 Puurveen	€ 77.414	€ -	€ 77.414
800072 Herontwikkeling Wildzoom	€ -79.255	€ 108.789	€ 29.534
800074 De Enk (Herontwikkeling Valkhof)	€ 260.545	€ -	€ 260.545
800081 Herontwikkeling Achterveldseweg	€ 57.252	€ -	€ 57.252
Resultaat 2020 afgesloten gereedgekomen projecten			€ 544.574

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'.

Dit voortgangpercentage is pas zichtbaar op het moment dat de jaarrekening wordt opgemaakt. Tevens is dit percentage maatgevend voor de hoogte van de tussentijdse winst. Omdat de begroting voor dit onderdeel is gebaseerd op de cijfers t/m augustus en ramingen voor de resterende maanden van het boekjaar is het voorstelbaar dat de geprognoseerde tussentijdse winst afwijkt van de gerealiseerde tussentijdse winst. Dit is voor boekjaar 2020 ook het geval (prognose begroting 2021 € 3,5 miljoen). Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat de afname van bouwrijpe grond, met name die voor bedrijventerreinen, is gestagneerd. Dit komt mede door de Corona pandemie (onzekerheid en tegenvallende bedrijfsresultaten).

Eind 2020 (jaarrekening) genomen tussentijdse winst van doorlopende projecten			
Complex (bouwgrond in exploitatie)			Resultaat
800024 Holzenbosch I		€	228.077
800029 Harselaar Zuid Fase 1A		€	676.755
800031 Harselaar West West		€	12.398
800073 Iepenloft		€	679.133
800084 Wikselaaarse Eng		€	229.810
Tussentijdse winstnemingen 2020		€	1.826.173

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 2019 met 2020) bedraagt een verlaging van € 3,9 miljoen.

Programma 2 & 3	Verliesvoorziening jaarrekening 2019	Verliesvoorziening jaarrekening 2020	Mutatie voorzieningen
<i>Totaal</i>	25.581.044	21.645.426	-3.935.618

Deze wordt veroorzaakt door:

1. Verlaging met € 3.992.520 tbv dekking afsluiten 3-tal verlieslatende projecten (Briellaerd Noord, Veller I en Wildzoom);
2. Verlaging met € 149.363 ivm vrijval door restant uit getroffen verliesvoorziening (2019) van 3-tal afgesloten projecten (is € 4.141.883 minus gerealiseerd verlies onder punt 1) ;
3. Verhoging met € 206.265 door verhoging verliesvoorziening van 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.

Borging integrale ontwikkeling en kostenverhaal

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 ontwikkelt en in eigendom heeft (of overeenstemming heeft bereikt om deze te verwerven). Ontwikkellocaties waar de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft zijn Harselaar-Zuid, Thorbeckelaan-Noord, Bloemendal (voorheen Barneveld-Noord), Holzenbosch II, Verbindingsweg en Oostbroek. 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 (en dus ook deels ten laste van de

1. Inleiding

gemeente voor haar aandeel van de gronden). De Nota Bovenwijkse Investerings zal ten behoeve hiervan worden geactualiseerd en worden uitgebreid met ontwikkellocaties die thans nog ontbreken. Bovenstaande werkwijze geldt ook voor ontwikkelingslocaties waar de gemeente geen of nauwelijks een grondpositie heeft, zoals De Burgt. Deze systematiek zal, naar het zich laat aanzien, niet wijzigen onder de Omgevingswet, waarvan de inwerkingtreding is gepland voor 1 januari 2022.

Plankosten

Middels 'Capaciteitsmanagement Informatie Systeem' (CIS, voorheen Projecten In Beeld (PIB)) worden besteedde uren geregistreerd en benodigde uren periodiek geactualiseerd. Inmiddels is deze werkwijze geïmplementeerd (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 en omgevingsdialog, afname aantal projecten). Het is noodzakelijk gebleken om extra capaciteit en specialistische kennis aan sommige dossier toe te voegen (communicatie, planologie, stedenbouw, luchtkwaliteit).

1.3 Aanpak actualisatie

Aanpak en werkwijze

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

- actualiseren rekenparameters (zie toelichting hieronder);
- verwerken van de gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarden) in de grondexploitaties;
- controleren van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in relatie tot budget en voortgang;
- doorlopen traject (proces) om alle projectkenmerken te beoordelen op houdbaarheid. Dit proces omvat overleg met projectleider en specialisten (financiën-treasury, uitvoering en verkoop). Het doel van deze exercitie is om alle tot nu toe gehanteerde uitgangspunten nog eens tegen het licht te

houden, te zoeken naar optimalisaties en het onderscheiden van specifieke projectrisico's voor de resterende looptijd;

- actualiseren van planning en, indien nodig, aanpassen ramingen van kosten en opbrengsten.

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

Rekenparameters

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 2020 gerekend met een rentepercentage van 2,1% (een en ander conform de begroting). Vanaf 1 januari 2021 blijft de rente gehandhaafd op 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 1-1-2020 (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 2021 gehanteerd. Dit geeft slechts aan vanaf welk moment een eventuele kosten- en/of opbrengststijging wordt berekend (thans 2% resp. 0%).

Kasstroomen – 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.

1. Inleiding

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 2021). Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van het dan geldende rentepercentage (rekenrente), wordt de *contante waarde* genoemd.

Doorlopende verbetercyclus

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

1.4 Leeswijzer

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

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

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

In **hoofdstuk 4** is een overzicht opgenomen waarbij de 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. Fase 1 projecten, 'met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen' zijn komen te vervallen. Door het ontbreken van een (uitgewerkt) plan mogen volgens de BBV geen kosten hieraan ten laste worden gebracht. In dit MPG wordt daar niet meer over gerapporteerd. Zodra een plan is uitgewerkt zal deze samen met een actuele grondexploitatie aan de raad worden aangeboden, ter vaststelling. Vanaf dat moment is sprake van Fase 2, 'projectplan gereed (evt. bestemmingsplan vastgesteld)'. Daarna volgt Fase 3, 'planologisch besluit (bijv. bestemmingsplan) onherroepelijk' en Fase 4, 'afsluiting', alle kosten en opbrengsten zijn dan gerealiseerd.

Verschillenanalyse

Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2019 versus die van jaarrekening 2020. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde. Kleine mutaties (tot €50.000 euro) zijn niet omschreven.

Projectrisico

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

Kasstromen

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

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan-Zuid

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, nabij afrit A30 Barneveld-Noord
Ontwikkelprogramma	: maatschappelijke doeleinden (evenemententerrein en bijbehorende functies)
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 11)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2013 , 2014-2015 en 2020

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: -€ 317.566
Eindwaarde jaarrekening 2020	: -€ 289.653

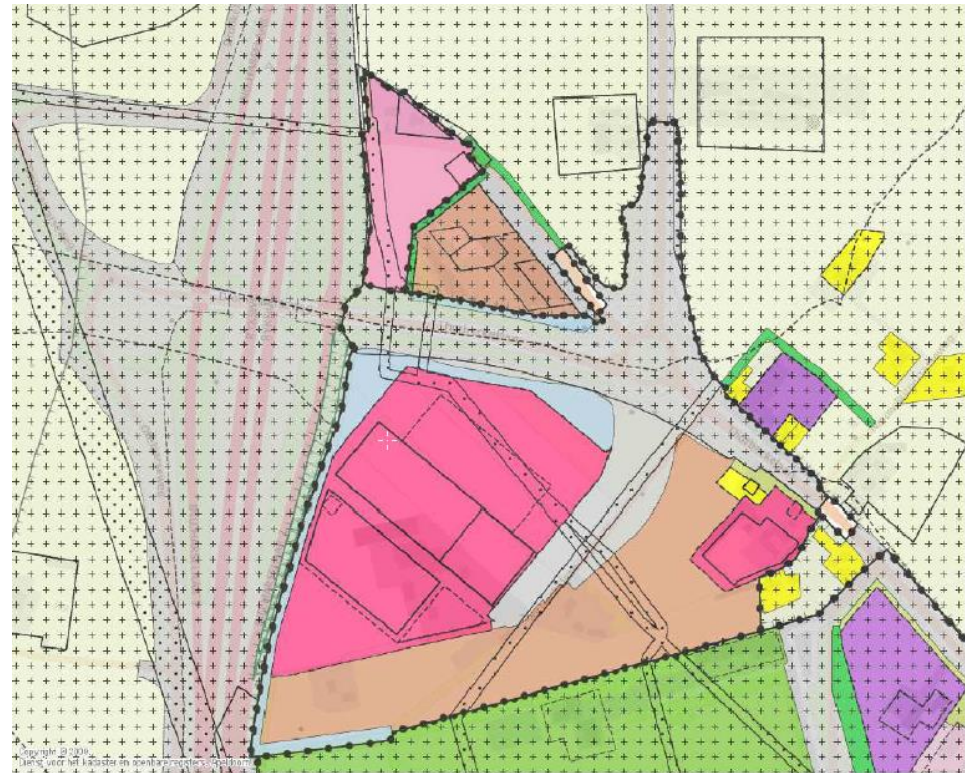
Mutaties

- Verhoging te ontvangen exploitatiebijdragen en verkoopopbrengsten
- Vertraging verkoopopbrengsten (leidt tot hogere rentekosten)

Getroffen verliesvoorziening : -€ 317.566

Nieuwe verliesvoorziening : -€ 289.653 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding - bestemmingsplan



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Thorbeckelaan-Zuid
 Projectnummer 800003 - 21.1
 Omschrijving Evenemententerrein - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	2	bedrijven	51.413	maatschappelijke voorzieningen	36.602	Openbaar	20.523
sociaal	0					Groen, water en wadi's	48%
middelduur	0					Verharding	52%
duur	0					Uitgeefbaar	91.202
						Netto plangebied	111.725
						Hoofdplanstructuur	34.550
						te handhaven	1.230
Totaal aantal woningen	2	Totaal m2 bedrijven	51.413	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	36.602		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>2</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>44.882</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	147.505

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022	2023
Verwervingen	€ -7.416.839	€ -7.416.839	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.176.416	€ -1.848.817	€ -327.599	€ -109.200	€ -109.200	€ -109.200
Bouw- en woonrijp	€ -2.975.799	€ -2.583.551	€ -392.248	€ -127.299	€ -132.474	€ -132.474
Overige kosten	€ -237.466	€ -153.629	€ -83.837	€ -27.946	€ -27.946	€ -27.946
Totale kosten	€ -12.806.519	€ -12.002.836	€ -803.684	€ -264.444	€ -269.620	€ -269.620
Opbrengsten						
Verkopen	€ 13.220.360	€ 5.448.435	€ 7.771.925	€ 2.121.600	€ 1.948.318	€ 3.702.008
Overige opbrengsten	€ 2.597.887	€ 2.126.106	€ 471.781	€ 471.781	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 15.818.247	€ 7.574.541	€ 8.243.706	€ 2.593.381	€ 1.948.318	€ 3.702.008
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -18.600	€ -	€ -18.600	€ -1.991	€ -6.190	€ -10.419
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -3.282.780	€ -2.942.482	€ -340.298	€ -154.786	€ -109.171	€ -76.341
Kasstroom per jaar	€ -7.370.777			€ 2.172.159	€ 1.563.337	€ 3.345.628
Kasstroom cumulatief	€ -7.370.777			€ -5.198.618	€ -3.635.280	€ -289.653

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. 11)	: 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling	: klik hier (zie punt 5)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: -€ 883.098
Eindwaarde jaarrekening 2020	: € 0

Mutaties

- Afsluiting project per 31-12-2020
- Verliesneming -€ 891.197 (onder post 'overige opbrengsten')

Getroffen verliesvoorziening	: -€ 883.098
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0

Verbeelding - verkaveling



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Briellaerd Noord
 Projectnummer 800008 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	34.996	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	55.462

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -5.341.930	€ -5.341.930	€ -	-
Plankosten	€ -957.820	€ -957.820	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -1.739.131	€ -1.739.131	€ -	-
Overige kosten	€ -46.574	€ -46.574	€ -	-
Totale kosten	€ -8.085.455	€ -8.085.455	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 9.187.505	€ 9.187.505	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 1.133.775	€ 1.133.775	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 10.321.280	€ 10.321.280	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -2.235.825	€ -2.235.825	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

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. 11)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2017 en 2016

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : -€ 14.631.994
Eindwaarde jaarrekening 2020 : -€ 14.925.037
(incl. €4,85 miljoen afwaarderen van grondpositie)

Mutaties

- Verlenging looptijd met 1 jaar, tot 31-12-2021 (leidt tot hogere rentekosten)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 14.631.994

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 14.925.037 (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 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	40.082	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	70.922

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -19.303.055	€ -19.303.055	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.338.553	€ -3.216.410	€ -122.143	€ -122.143
Bouw- en woonrijp	€ -3.453.773	€ -3.144.360	€ -309.412	€ -309.412
Overige kosten	€ -123.765	€ -74.608	€ -49.157	€ -49.157
Totale kosten	€ -26.219.146	€ -25.738.433	€ -480.713	€ -480.713
Opbrengsten				
Verkopen	€ 11.571.046	€ 11.227.396	€ 343.650	€ 343.650
Overige opbrengsten	€ 10.383.879	€ 9.790.459	€ 593.420	€ 593.420
Totale opbrengsten	€ 21.954.925	€ 21.017.855	€ 937.070	€ 937.070
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -4.783		€ -4.783	€ -4.783
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -10.656.033	€ -10.339.765	€ -316.267	€ -316.267
Kasstroom per jaar		€ -15.060.344		€ 135.307
Kasstroom cumulatief		€ -15.060.344		€ -14.925.037

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 obv EP-plan)
Fase (zie blz. 11)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 3.685.654
Eindwaarde jaarrekening 2020	: € 2.592.942

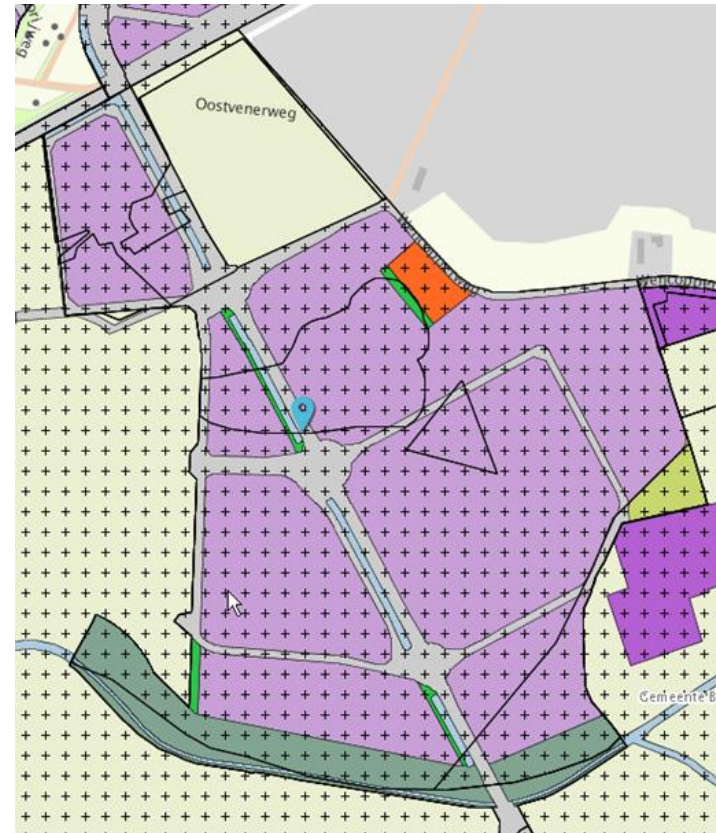
Mutaties

- Verlenging looptijd met 1 jaar, tot 31-12-2022 (leidt tot hogere rentekosten)
- Vertraging verkoopopbrengsten
- Verhoging kosten woonrijpmaken
- Verhoging opbrengsten restkavels
- Winstneming - tussentijds € 676.755 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 12.386.160)

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 - 21.1
 Omschrijving Bedrijven - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	265.424	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	160.527
sociaal	0					Groen, water en wadi's	28%
middelduur	0					Verharding	72%
duur	0					Uitgeefbaar	265.424
						Netto plangebied	425.951
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	265.424	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>243.822</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	425.951

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022
Verwervingen	€ -4.874.917	€ -4.874.917	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -7.958.330	€ -7.741.162	€ -217.168	€ -108.584	€ -108.584
Bouw- en woonrijp	€ -5.643.282	€ -5.048.739	€ -594.543	€ -297.271	€ -297.271
Overige kosten	€ -24.353.996	€ -21.899.246	€ -2.454.750	€ -1.227.375	€ -1.227.375
Totale kosten	€ -42.830.525	€ -39.564.065	€ -3.266.461	€ -1.633.230	€ -1.633.230
Opbrengsten					
Verkopen	€ 41.007.253	€ 36.263.053	€ 4.744.200	€ 2.372.100	€ 2.372.100
Overige opbrengsten	€ 16.927.226	€ 14.391.566	€ 2.535.660	€ 1.137.216	€ 1.398.443
Totale opbrengsten	€ 57.934.479	€ 50.654.619	€ 7.279.860	€ 3.509.316	€ 3.770.543
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -65.493		€ -65.493	€ -16.251	€ -49.241
Opbrengstenstijging	€ 53.478		€ 53.478	€ 11.316	€ 42.162
Rente	€ -12.498.997	€ -12.479.349	€ -19.648	€ -29.165	€ 9.517
Kasstroom per jaar		€ -1.388.795		€ 1.841.986	€ 2.139.751
Kasstroom cumulatief		€ -1.388.795		€ 453.191	€ 2.592.942

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. 11)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier .

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: €	2.862
Eindwaarde jaarrekening 2020	: €	1.351

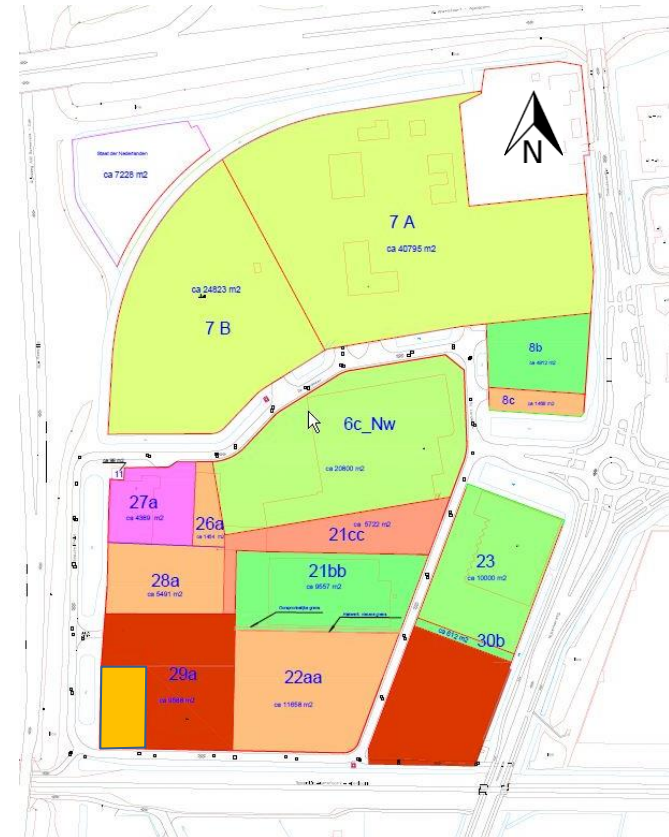
Mutaties

- Verlenging looptijd met 1 jaar (leidt tot hogere rentekosten)
- Verhoging plan- en verwervingskosten i.v.m. werk waterberging
- Verhoging te ontvangen bijdragen i.v.m. waterberging
- Winstneming tussentijds € 12.398 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 876.721)

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 - 21.1
 Omschrijving Bedrijven - Harselaar

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
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 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	163.250	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	242.207

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -15.157.842	€ -15.015.952	€ -141.890	€ -141.890
Plankosten	€ -2.333.015	€ -2.275.822	€ -57.194	€ -57.194
Bouw- en woonrijp	€ -2.663.554	€ -2.425.274	€ -238.280	€ -238.280
Overige kosten	€ -3.006.591	€ -2.982.763	€ -23.828	€ -23.828
Totale kosten	€ -23.161.003	€ -22.699.811	€ -461.192	€ -461.192
Opbrengsten				
Verkopen	€ 27.165.124	€ 27.165.124	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 863.484	€ 749.484	€ 114.000	€ 114.000
Totale opbrengsten	€ 28.028.608	€ 27.914.608	€ 114.000	€ 114.000
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -4.589	€ -	€ -4.589	€ -4.589
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -4.861.664	€ -4.868.928	€ 7.263	€ 7.263
Kasstroom per jaar		€ 345.869		€ -344.518
Kasstroom cumulatief		€ 345.869		€ 1.351

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. 11) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [zie structuurvisie kernen 2022](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : - € 858.774
Eindwaarde jaarrekening 2020 : - € 624.613

Mutaties:

- Verlaging uitgeefbaar oppervlak ivm aangepast schets-ontwerp grondgebruik
- Verlaging kosten hoofdstructuur (BoVo) ivm aangepast schets-ontwerp grondgebruik
- Verhoging grondprijzen (obv recente transacties elders in Barneveld)

Getroffen verliesvoorziening: - € 858.774

Nieuwe verliesvoorziening: - € 624.613 (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 - 21.1
 Omschrijving Barneveld - Bedrijventerrein

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	8.079	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
sociaal	0					Groen, water en wadi's	0%
middelduur	0					Verharding	0%
duur	0					Uitgeefbaar	8.079
						Netto plangebied	8.079
						Hoofdplanstructuur	4.665
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	8.079	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	12.744

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Verwervingen	€ -526.630	€ -526.630	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -962.763	€ -277.920	€ -684.843	€ -110.241	€ -129.920	€ -129.920	€ -129.920	€ -92.420	€ -92.420
Bouw- en woonrijp	€ -113.101	€ -	€ -113.101	€ -	€ -37.700	€ -37.700	€ -37.700	€ -	-
Overige kosten	€ -633.456	€ -	€ -633.456	€ -	€ -126.691	€ -126.691	€ -126.691	€ -126.691	€ -126.691
Totale kosten	€ -2.235.950	€ -804.550	€ -1.431.400	€ -110.241	€ -294.312	€ -294.312	€ -294.312	€ -219.112	€ -219.112
Opbrengsten									
Verkopen	€ 2.221.725	€ -	€ 2.221.725	€ -	€ 555.431	€ 555.431	€ 555.431	€ 555.431	-
Overige opbrengsten	€ 212.149	€ 181.751	€ 30.398	€ 10.133	€ 10.133	€ 10.133	€ -	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 2.433.874	€ 181.751	€ 2.252.123	€ 10.133	€ 565.564	€ 565.564	€ 555.431	€ 555.431	-
Saldo (- = last, + = baat)									
Kostenstijging	€ -51.944	€ -	€ -51.944	€ -46	€ -4.991	€ -8.402	€ -11.880	€ -11.915	€ -14.710
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -770.593	€ -648.212	€ -122.381	€ -26.691	€ -29.355	€ -24.380	€ -19.372	€ -14.545	€ -8.038
Kasstroom per jaar	€ -1.271.011			€ -126.846	€ 236.906	€ 238.470	€ 229.867	€ 309.860	€ -241.860
Kasstroom cumulatief	€ -1.271.011			€ -1.397.857	€ -1.160.951	€ -922.480	€ -692.613	€ -382.754	€ -624.613

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. 11) : 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling : [klik hier](#), [hier\(zie B-3.15\)](#) en [hier](#).

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : -€ 717.410
Eindwaarde jaarrekening 2020 : -€ 770.389

Mutaties:

- Verhoging plankosten (omgevingsdialoog)
- Verhoging kosten bouw- en woonrijpmaken
- Verhoging opbrengsten (obv taxatie en recente transacties elders in Barneveld)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 717.410

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 770.389 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (schets)



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Herontwikkeling Tolnegenweg
 Projectnummer 800047 - 21.1
 Omschrijving Bedrijventerrein - Stroe

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
tuingrond	857 m2	bedrijven	5.546	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	1	Totaal m2 bedrijven	5.546	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>1</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	13.012

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022	2023
Verwervingen	€ -985.682	€ -973.914	€ -11.767	€ -11.767	€ -	€ -
Plankosten	€ -555.343	€ -459.731	€ -95.611	€ -31.870	€ -31.870	€ -31.870
Bouw- en woonrijp	€ -432.721	€ -7.821	€ -424.900	€ -119.050	€ -205.850	€ -100.000
Overige kosten	€ -31.500	€ -	€ -31.500	€ -10.500	€ -10.500	€ -10.500
Totale kosten	€ -2.005.245	€ -1.441.466	€ -563.779	€ -173.188	€ -248.220	€ -142.370
Opbrengsten						
Verkopen	€ 1.899.026	€ 387.500	€ 1.511.526	€ 39.676	€ 956.875	€ 514.975
Overige opbrengsten	€ 180.277	€ 80.277	€ 100.000	€ 50.000	€ 50.000	€ -
Totale opbrengsten	€ 2.079.303	€ 467.777	€ 1.611.526	€ 89.676	€ 1.006.875	€ 514.975
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -16.433	€ -	€ -16.433	€ -1.723	€ -7.484	€ -7.226
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -828.014	€ -730.535	€ -97.479	€ -35.789	€ -38.330	€ -23.361
Kasstroom per jaar	€ -1.704.224	€ -	€ -	€ -121.024	€ 712.841	€ 342.018
Kasstroom cumulatief	€ -1.704.224	€ -	€ -	€ -1.825.248	€ -1.112.407	€ -770.389

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. 11) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [klik hier.](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 6.904.377
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 6.736.893

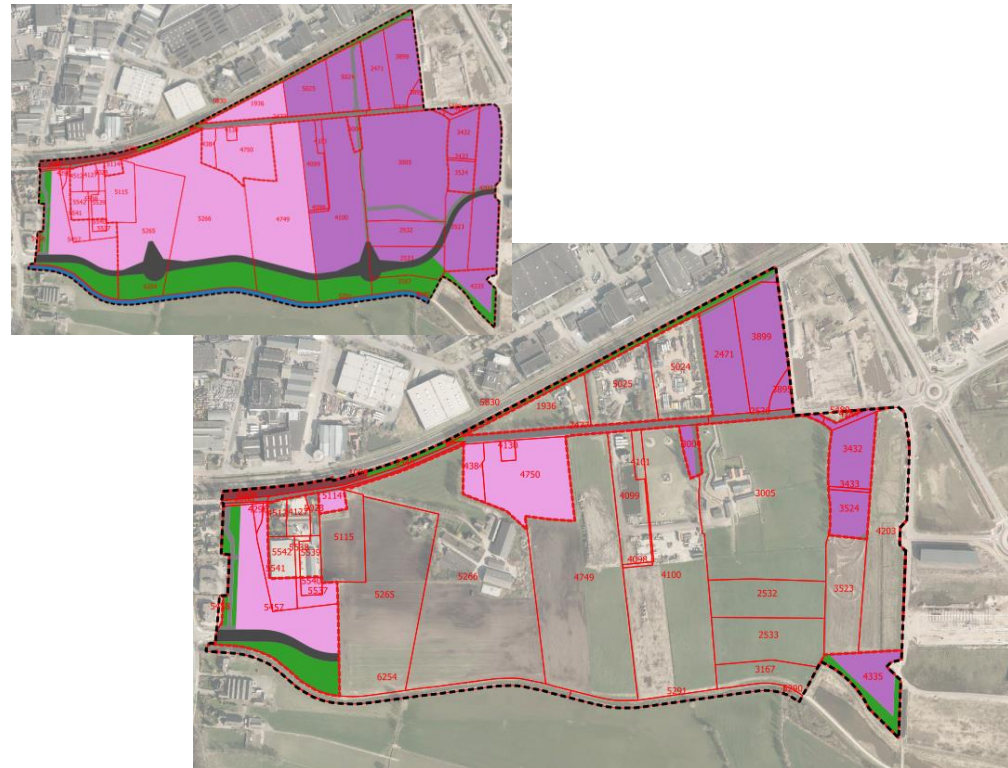
Mutaties:

- Verhoging plankosten
- Verhoging planontwikkelingskosten (onderzoeken)
- Vertraging opbrengsten (leidt tot hogere rentekosten)
- Verhoging opbrengsten (obv recente transacties elders in Barneveld)

Getroffen verliesvoorziening : € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positief saldo nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



Projectrisico

Mogelijke overschrijding stikstof-uitstoot

Maatregel

Afstemming en oplossing met bevoegd gezag (Provincie) en betrokkenen.

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Harselaar Zuid fase 1B en fase 2
 Projectnummer 800069 - 21.1
 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		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	124.280

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -2.939.891	€ -3.165.446	€ 225.555	€ -	€ 112.777	€ 112.777	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -4.995.993	€ -679.056	€ -4.316.937	€ -473.376	€ -501.987	€ -501.987	€ -535.401	€ -535.401	€ -535.401	€ -535.401	€ -348.993	€ -348.993
Bouw- en woonrijp	€ -2.211.724	€ -29.500	€ -2.182.224	€ -	€ -250.920	€ -250.920	€ -493.592	€ -367.744	€ -331.920	€ -233.888	€ -126.620	€ -126.620
Overige kosten	€ -2.297.777	€ -6.235	€ -2.291.542	€ -	€ -26.419	€ -300.644	€ -328.781	€ -538.306	€ -538.306	€ -273.816	€ -247.397	€ -37.873
Totale kosten	€ -12.445.384	€ -3.880.237	€ -8.565.148	€ -473.376	€ -666.548	€ -940.774	€ -1.357.773	€ -1.441.450	€ -1.405.626	€ -1.043.105	€ -723.010	€ -513.486
Opbrengsten												
Verkopen	€ 22.018.550	€ 1.800	€ 22.016.750	€ -	€ -	€ 2.821.563	€ 2.821.563	€ 5.504.188	€ 5.504.188	€ 2.682.625	€ 2.682.625	€ -
Overige opbrengsten	€ 37.269	€ 37.269	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 22.055.819	€ 39.069	€ 22.016.750	€ -	€ -	€ 2.821.563	€ 2.821.563	€ 5.504.188	€ 5.504.188	€ 2.682.625	€ 2.682.625	€ -
Saldo (- = last, + = baat)												
Kostenstijging	€ -819.271	€ -	€ -819.271	€ -4.710	€ -20.096	€ -47.747	€ -97.444	€ -134.347	€ -161.741	€ -143.290	€ -115.765	€ -94.131
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -2.054.270	€ -1.790.933	€ -263.338	€ -118.274	€ -130.798	€ -147.964	€ -112.577	€ -86.248	€ -5.563	€ 76.993	€ 110.031	€ 151.062
Kasstroom per jaar	€ -5.632.100	€ -5.632.100	€ -5.632.100	€ -596.360	€ -817.442	€ 1.685.078	€ 1.253.768	€ 3.842.142	€ 3.931.257	€ 1.573.224	€ 1.953.880	€ -456.554
Kasstroom cumulatief	€ -5.632.100	€ -5.632.100	€ -5.632.100	€ -6.228.460	€ -7.045.902	€ -5.360.824	€ -4.107.056	€ -264.914	€ 3.666.343	€ 5.239.567	€ 7.193.447	€ 6.736.893

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Toelichting projectbladen

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

Fase-aanduidingen

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

Verschillenanalyse

Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2019 versus die van jaarrekening 2020. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde. Kleine mutaties (tot €50.000 euro) zijn niet omschreven.

Projectrisico

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

Kasstromen

De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken en werkzaamheden resp. de verkopen. Onder de post 'overige kosten' vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', 'onvoorzien' (onzekerheidsreserve m.b.t. bouw- en woonrijpmaken) en 'winstneming'. 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. 29) : 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 680.641
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 713.313

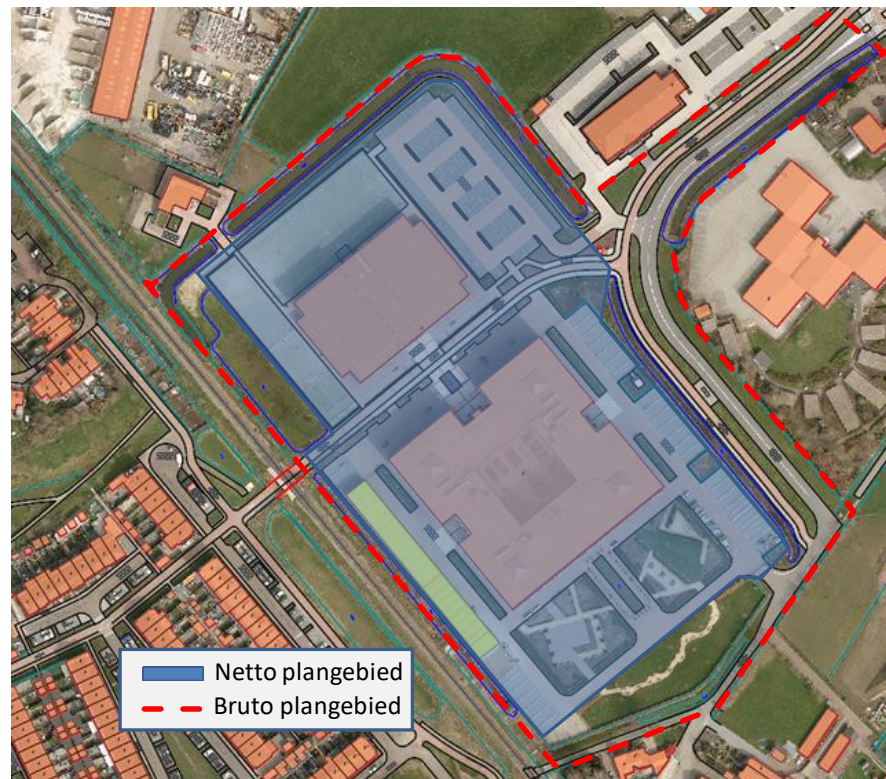
Mutaties:

- Verlaging plankosten en post onvoorzien (i.v.m. voortgang project)

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 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	27.600	Bruto plangebied	43.593

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022
Verwervingen	€ -2.065.988	€ -2.065.988	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -429.260	€ -425.887	€ -3.373	€ -1.687	€ -1.687
Bouw- en woonrijp	€ -1.381.807	€ -1.343.932	€ -37.875	€ -18.937	€ -18.937
Overige kosten	€ -3.787	€ -	€ -3.787	€ -1.894	€ -1.894
Totale kosten	€ -3.880.842	€ -3.835.807	€ -45.036	€ -22.518	€ -22.518
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	€ -903	€ -	€ -903	€ -224	€ -679
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -409.742	€ -404.958	€ -4.784	€ -2.131	€ -2.653
Kasstroom per jaar	€ -101.465			€ -24.873	€ 839.650
Kasstroom cumulatief	€ -101.465			€ -126.337	€ 713.313

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 (obv een bouwclaim)
Fase (zie blz. 29) : 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling : klik hier: [2010-2016](#), [2017](#) en [2020 \(4.5\)](#).

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : -€ 3.149.996
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 0

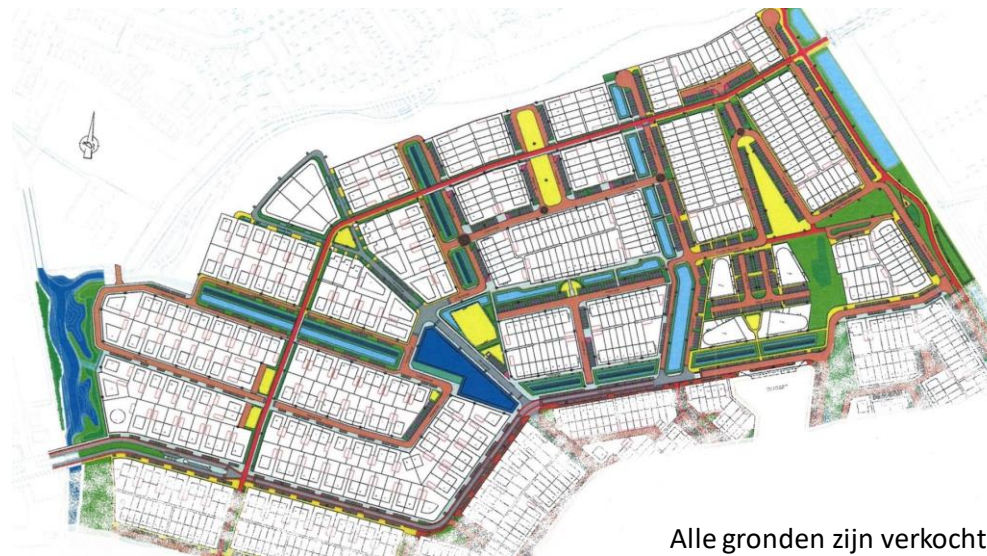
Mutaties:

- Project afgesloten per 30-11-2020
- Resultaat -€ 3.022.068 (=verliesneming onder post 'overige opbrengsten')

Getroffen verliesvoorziening: -€ 3.149.996

Nieuwe verliesvoorziening: € 0

Verbeelding – verkaveling, programma en voortgang



Alle gronden zijn verkocht

Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Veller 1
 Projectnummer 800010 - 21.1
 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	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 31-12-2020</i>	450	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	201.466

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -11.540.534	€ -11.540.534	€ -	-
Plankosten	€ -2.145.445	€ -2.145.445	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -5.658.473	€ -5.658.473	€ -	-
Overige kosten	€ -11.500.600	€ -11.500.600	€ -	-
Totale kosten	€ -30.845.051	€ -30.845.051	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 30.500.556	€ 30.500.556	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 5.305.641	€ 5.305.641	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 35.806.197	€ 35.806.197	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -4.961.145	€ -4.961.145	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

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 (obv een bouwclaim)
Fase (zie blz. 29)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk alle wijzigingsplannen deelplannen onherroepelijk.
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2016 en 2017

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: -€ 1.078.806
Eindwaarde jaarrekening 2020	: -€ 988.250

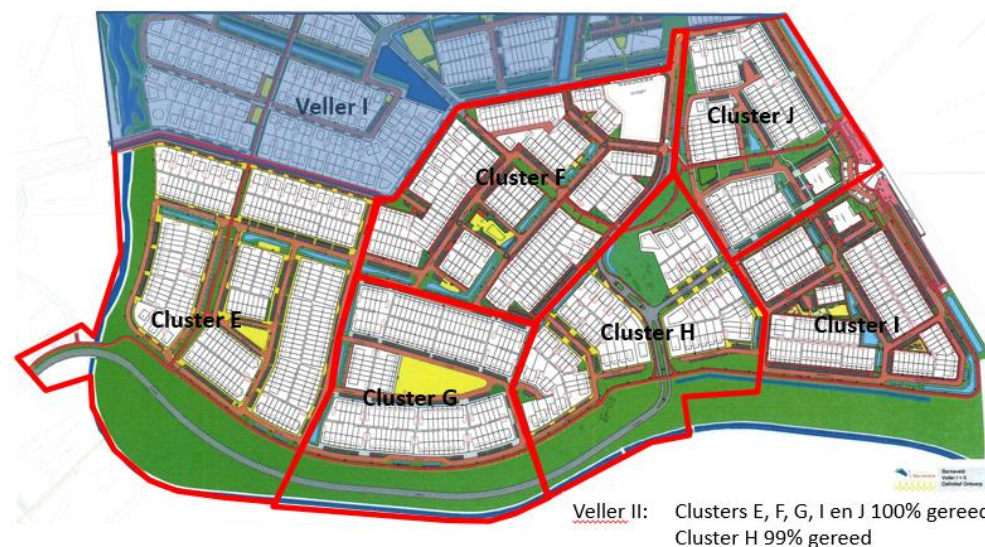
Mutaties:

- Verlenging looptijd met 1 jaar, tot 31-12-2021 (leidt tot hogere rentekosten)
- Verhoging plankosten i.v.m. extra jaar
- Verhoging kosten bouwrijp- en woonrijpmaken
- Verhoging opbrengsten (incidentele opbrengsten en bijdragen m.b.t. schoolterrein)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 1.078.806

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 988.250 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – verkaveling, programma en voortgang



Projectrisico's

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Veller II
 Projectnummer 800011 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	767	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	40	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	3.819	Bruto plangebied	371.610

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -20.368.002	€ -20.368.002	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.309.267	€ -3.254.793	€ -54.474	€ -54.474
Bouw- en woonrijp	€ -10.896.357	€ -10.816.205	€ -80.153	€ -80.153
Overige kosten	€ -708.015	€ -700.000	€ -8.015	€ -8.015
Totale kosten	€ -35.281.641	€ -35.139.000	€ -142.642	€ -142.642
Opbrengsten				
Verkopen	€ 41.062.697	€ 40.814.929	€ 247.769	€ 247.769
Overige opbrengsten	€ 1.748.742	€ 1.736.242	€ 12.500	€ 12.500
Totale opbrengsten	€ 42.811.439	€ 42.551.171	€ 260.269	€ 260.269
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -8.518.048	€ -8.495.303	€ -22.746	€ -22.746
Kasstroom per jaar		€ -1.083.132		€ 94.881
Kasstroom cumulatief		€ -1.083.132		€ -988.250

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	: won: gronduitgifte (obv een bouwclaim) bedrijven: gronduitgifte
Fase (zie blz. 29)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 3.519.129
Eindwaarde jaarrekening 2020	: € 2.230.680

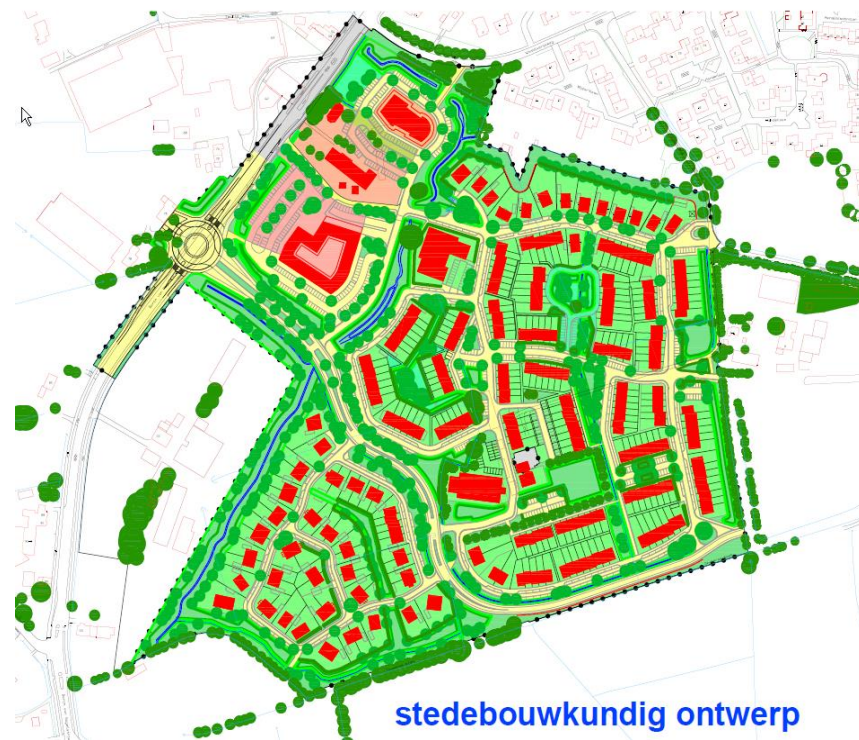
Mutaties:

- Verlaging plankosten (obv implementatie urenregistratie)
- Verhoging kosten bouw- en woonrijpmaken (zie maandrapportage augustus '20)
- Winstneming - tussentijds € 228.077 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 3.944.120)

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
 Projectnummer 800024 - 21.1
 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	179					Groen, water en wadi's	54%
middelduur	120					Verharding	46%
duur	111					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 31-12-2020</i>	296	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	195.118

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022
Verwervingen	€ -3.835.238	€ -3.835.238	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.132.876	€ -2.651.077	€ -481.800	€ -289.779	€ -192.020
Bouw- en woonrijp	€ -7.045.588	€ -5.395.095	€ -1.650.493	€ -1.237.500	€ -412.993
Overige kosten	€ -5.305.547	€ -4.898.914	€ -406.633	€ -244.579	€ -162.054
Totale kosten	€ -19.319.250	€ -16.780.324	€ -2.538.926	€ -1.771.858	€ -767.068
Opbrengsten					
Verkopen	€ 22.979.368	€ 16.972.002	€ 6.007.366	€ 4.508.482	€ 1.498.883
Overige opbrengsten	€ 301.846	€ 201.846	€ 100.000	€ 75.000	€ 25.000
Totale opbrengsten	€ 23.281.214	€ 17.173.848	€ 6.107.366	€ 4.583.482	€ 1.523.883
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -40.758	€ -	€ -40.758	€ -17.631	€ -23.127
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -1.690.526	€ -1.694.006	€ 3.480	€ -27.310	€ 30.790
Kasstroom per jaar		€ -1.300.483		€ 2.766.684	€ 764.479
Kasstroom cumulatief		€ -1.300.483		€ 1.466.201	€ 2.230.680

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. 29) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : klik hier: [2010-2014](#) en [2015](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 1.633.997
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 1.381.457

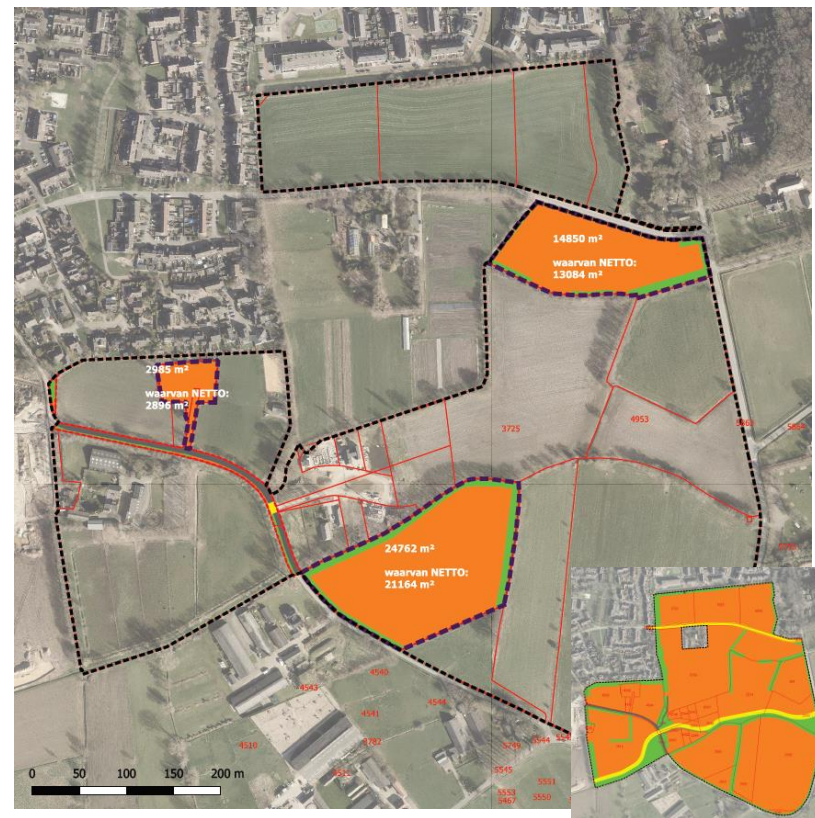
Mutaties:

- Verlenging looptijd met 1 jaar, tot 31-12-2025
- Verhoging verwervingskosten (i.v.m. nabetaling, zie maandrapportage nov'20)
- Verhoging plankosten (i.v.m. extra jaar)
- Verhoging kosten bouw- en woonrijpmaken i.v.m.
 - Verhoging bijdrage bovenwijkse voorziening (door toevoeging bovenwijken-speelveld)
- Verhoging grondprijzen (obv recente transacties elders in Barneveld)

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 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	45.604

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025
Verwervingen	€ -1.695.586	€ -1.024.041	€ -671.545	€ -310.195	€ -	€ -361.350	€ -	€ -
Plankosten	€ -853.062	€ -144.865	€ -708.197	€ -120.816	€ -120.816	€ -155.522	€ -155.522	€ -155.522
Bouw- en woonrijp	€ -1.152.000	€ -895	€ -1.151.105	€ -	€ -	€ -215.553	€ -575.553	€ -360.000
Overige kosten	€ -1.059.393	€ -	€ -1.059.393	€ -23.040	€ -23.040	€ -337.771	€ -337.771	€ -337.771
Totale kosten	€ -4.760.040	€ -1.169.800	€ -3.590.240	€ -454.051	€ -143.856	€ -1.070.195	€ -1.068.845	€ -853.292
Opbrengsten								
Verkopen	€ 7.412.359	€ -	€ 7.412.359	€ -	€ -	€ 3.706.180	€ 3.706.180	€ -
Overige opbrengsten	€ 29.269	€ 29.269	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 7.441.628	€ 29.269	€ 7.412.359	€ -	€ -	€ 3.706.180	€ 3.706.180	€ -
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -219.408	€ -	€ -219.408	€ -4.518	€ -4.337	€ -54.315	€ -76.708	€ -79.529
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -1.080.723	€ -964.295	€ -116.428	€ -44.201	€ -54.760	€ -59.022	€ -6.046	€ 47.600
Kasstroom per jaar		€ -2.104.826		€ -502.771	€ -202.953	€ 2.522.648	€ 2.554.580	€ -885.222
Kasstroom cumulatief		€ -2.104.826		€ -2.607.597	€ -2.810.550	€ -287.902	€ 2.266.678	€ 1.381.457

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. 29) : 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling : [Klik hier \(zie 5\)](#) , [hier \(4.01\)](#) en [hier \(4.5\)](#).

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 5.855
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 0

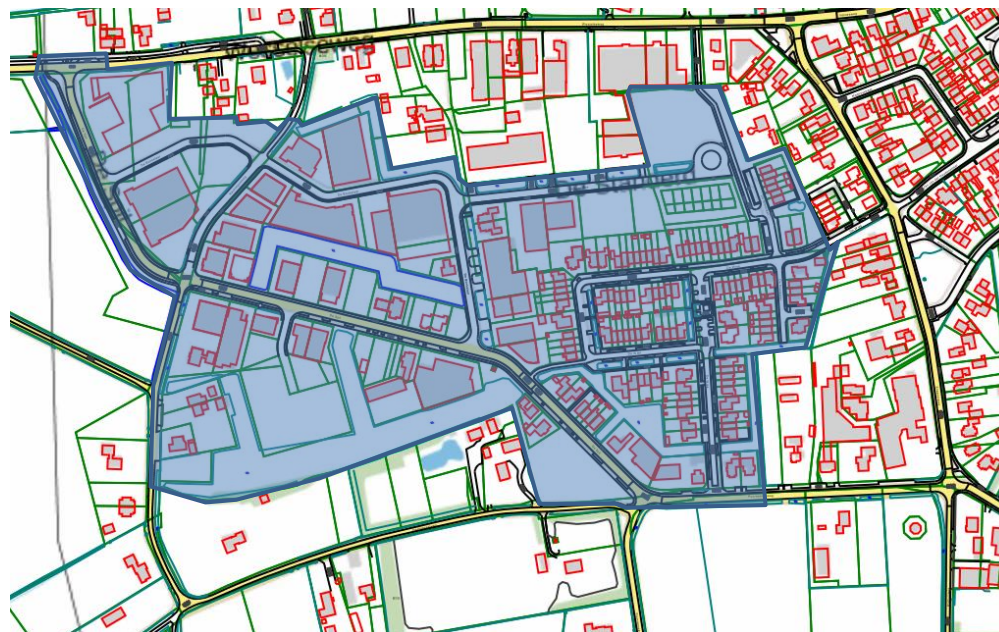
Mutaties:

- Project afgesloten per 30-11-2020
- Resultaat € 3.322.626 (=winstneming onder post 'overige kosten', waarvan € 3.245.212 in voorgaande jaren)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0

Verbeelding – ligging en begrenzing (schetsmatig)



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Puurveen
 Projectnummer 800033 - 21.1
 Omschrijving Bedrijven en woningbouw - Kootwijkerbroek

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
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 31-12-2020</i>	116	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	63.395	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	156.838

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -9.056.414	€ -9.056.414	€ -	-
Plankosten	€ -2.345.676	€ -2.345.676	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -4.110.490	€ -4.110.490	€ -	-
Overige kosten	€ -4.425.356	€ -4.425.356	€ -	-
Totale kosten	€ -19.937.936	€ -19.937.936	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 21.280.142	€ 21.280.142	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 797.137	€ 797.137	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 22.077.279	€ 22.077.279	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -2.139.343	€ -2.139.343	€ -	-
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	: 70% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 29)	: Deels 2, projectplan gereed en deels 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier , hier en hier .

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 5.876.372
Eindwaarde jaarrekening 2020	: € 8.974.218

Mutaties:

- Toevoeging verworven gronden
- Verhoging plankosten (i.v.m. implementatie urenregistratie)
- Verhoging kosten bodemsanering en sloop
- Verhoging kosten bouw- en woonrijpmaken, i.v.m.:
 - Toevoeging verworven gronden
 - Verhoging bijdrage bovenwijkse voorziening (BoVo) door groei aandeel opbrengstpotentie en verhoging kosten obv nadere uitwerking
- Verhoging opbrengsten (meer woningen en 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 - 21.1
 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	203.111
sociaal	475					Groen, water en wadi's	51%
middelduur	281					Verharding	49%
duur	477					Uitgeefbaar	265.801
						Netto plangebied	468.912
						Hoofdplanstructuur	71.410
						te handhaven	6.244
Totaal aantal woningen	1233	Totaal m2 bedrijven	4.250	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	546.566

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verwervingen	€ -26.630.980	€ -26.330.578	€ -300.402	€ -2.448.870	€ 496.760	€ 528.610	€ 100.960	€ 197.330	€ 197.330	€ 197.330	€ 197.330	€ 232.820
Plankosten	€ -15.124.282	€ -3.145.614	€ -11.978.668	€ -1.316.791	€ -1.503.386	€ -1.503.386	€ -1.275.851	€ -1.275.851	€ -1.275.851	€ -1.275.851	€ -1.275.851	€ -1.275.851
Bouw- en woonrijp	€ -20.812.696	€ -62.322	€ -20.750.374	€ -1.666.442	€ -4.160.185	€ -3.377.466	€ -2.132.512	€ -2.132.512	€ -2.132.512	€ -2.132.512	€ -2.132.512	€ -883.722
Overige kosten	€ -16.518.893	€ -1.814	€ -16.517.079	€ -288.194	€ -2.261.702	€ -3.686.890	€ -1.713.382	€ -1.713.382	€ -1.713.382	€ -1.713.382	€ -1.713.382	€ -1.713.382
Totale kosten	€ -79.086.852	€ -29.540.329	€ -49.546.523	€ -5.720.296	€ -7.428.513	€ -8.039.132	€ -5.020.785	€ -4.924.415	€ -4.924.415	€ -4.924.415	€ -4.924.415	€ -3.640.135
Opbrengsten												
Verkopen	€ 103.751.863	€ 2.321.800	€ 101.430.063	€ 14.124.139	€ 23.152.331	€ 9.346.942	€ 9.346.942	€ 9.346.942	€ 9.028.192	€ 9.028.192	€ 9.028.192	€ 9.028.192
Overige opbrengsten	€ 4.039.680	€ 3.401.543	€ 638.138	€ -	€ -	€ -	€ 159.534	€ 159.534	€ 159.534	€ 159.534	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 107.791.543	€ 5.723.343	€ 102.068.201	€ 14.124.139	€ 23.152.331	€ 9.346.942	€ 9.506.476	€ 9.506.476	€ 9.187.726	€ 9.187.726	€ 9.028.192	€ 9.028.192
Saldo (- = last, + = baat)												
Kostenstijging	€ -4.132.626		€ -4.132.626	€ -56.050	€ -221.331	€ -403.570	€ -354.057	€ -450.824	€ -556.580	€ -664.452	€ -774.482	€ -651.280
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -15.597.848	€ -13.189.933	€ -2.407.914	€ -814.152	€ -648.412	€ -321.623	€ -308.805	€ -224.703	€ -138.759	€ -60.264	€ 17.586	€ 91.217
Kasstroom per jaar		€ -37.006.919		€ 7.533.640	€ 14.854.074	€ 582.617	€ 3.822.829	€ 3.906.535	€ 3.567.972	€ 3.538.595	€ 3.346.881	€ 4.827.994
Kasstroom cumulatief		€ -37.006.919		€ -29.473.279	€ -14.619.205	€ -14.036.587	€ -10.213.758	€ -6.307.223	€ -2.739.252	€ 799.344	€ 4.146.224	€ 8.974.218

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. 29) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019: - € 3.834.611

Eindwaarde jaarrekening 2020: - € 4.047.484

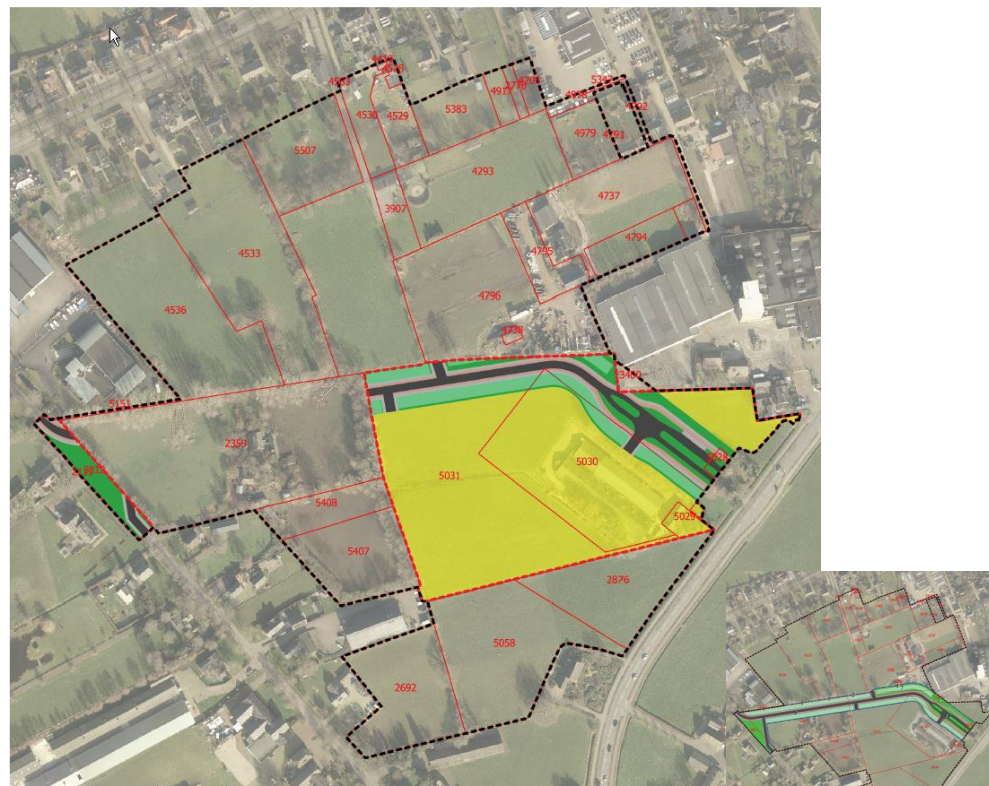
Mutaties:

- Verlenging looptijd met 1 jaar, tot 31-12-2024 (leidt tot hogere rentekosten)
- Verhoging plankosten (i.v.m. extra jaar en implementatie urenregistratie)
- Verhoging opbrengsten (ivm stijging grondprijzen)

Getroffen verliesvoorziening: -€ 3.834.611

Nieuwe verliesvoorziening: -€ 4.047.484 (nieuwe eindwaarde)

Verbeelding – hoofdstructuur en grondeigendom (masterplan)



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Verbindingsweg
 Projectnummer 800045 - 21.1
 Omschrijving Verbindingsweg

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	17.003	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	17.003	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	35.066

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022	2023	2024
Verwervingen	€ -3.106.699	€ -3.046.886	€ -59.812	€ -59.812	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.626.929	€ -807.460	€ -819.469	€ -211.729	€ -211.729	€ -211.729	€ -184.281
Bouw- en woonrijp	€ -1.396.436	€ -313.165	€ -1.083.272	€ -286.836	€ -165.665	€ -315.385	€ -315.385
Overige kosten	€ -1.021.449	€ -8.295	€ -1.013.154	€ -59.799	€ -317.785	€ -317.785	€ -317.785
Totale kosten	€ -7.151.513	€ -4.175.806	€ -2.975.707	€ -618.176	€ -695.180	€ -844.900	€ -817.451
Opbrengsten							
Verkopen	€ 5.150.344	€ 30.000	€ 5.120.344	€ 869.594	€ 1.416.917	€ 1.416.917	€ 1.416.917
Overige opbrengsten	€ 1.046.129	€ 1.046.129	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 6.196.473	€ 1.076.129	€ 5.120.344	€ 869.594	€ 1.416.917	€ 1.416.917	€ 1.416.917
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€ -88.772	€ -	€ -88.772	€ -3.590	€ -13.199	€ -29.818	€ -42.165
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -3.003.671	€ -2.569.637	€ -434.034	€ -119.056	€ -116.351	€ -103.915	€ -94.712
Kasstroom per jaar	€ -5.669.314	€ -5.669.314	€ -5.669.314	€ 128.772	€ 592.186	€ 438.283	€ 462.589
Kasstroom cumulatief	€ -5.669.314	€ -5.669.314	€ -5.669.314	€ -5.540.542	€ -4.948.356	€ -4.510.073	€ -4.047.484

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 en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage dmv AOK)
Fase (zie blz. 29) : 2, projectplan gereed
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 866.650
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 1.004.037

Mutaties:

- Verlenging looptijd met 1 jaar, tot 31-12-2025 (leidt tot hogere rentekosten)
- Verhoging plankosten (i.v.m. extra jaar en implementatie urenregistratie)
- Verhoging opbrengsten (ivm stijging grondprijzen)

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 (K'broek Oost Fase 2)
 Projectnummer 800068 - 21.1
 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	1.819	Openbaar	29.406
sociaal	39					Groen, water en wadi's	51%
middelduur	22					Verharding	49%
duur	60					Uitgeefbaar	28.758
						Netto plangebied	58.163
						Hoofdplanstructuur	4.334
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	121	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	1.819		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	1.819	Bruto plangebied	62.497

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025
Verwervingen	€ -3.004.635	€ -2.944.242	€ -60.393	€ -58.609	€ -446	€ -446	€ -446	€ -446
Plankosten	€ -2.204.798	€ -885.021	€ -1.319.777	€ -276.549	€ -287.216	€ -265.921	€ -255.253	€ -234.839
Bouw- en woonrijp	€ -2.424.444	€ -	€ -2.424.444	€ -305.025	€ -305.025	€ -931.704	€ -727.770	€ -154.919
Overige kosten	€ -1.296.394	€ -38	€ -1.296.356	€ -88.489	€ -451.401	€ -515.445	€ -152.532	€ -88.489
Totale kosten	€ -8.930.271	€ -3.829.300	€ -5.100.971	€ -728.672	€ -1.044.089	€ -1.713.516	€ -1.136.002	€ -478.693
Opbrengsten								
Verkopen	€ 11.581.234	€ 140.000	€ 11.441.234	€ -	€ 4.826.121	€ 5.720.617	€ 894.497	€ -
Overige opbrengsten	€ 240.689	€ 113.189	€ 127.500	€ -	€ 63.750	€ 63.750	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 11.821.923	€ 253.189	€ 11.568.734	€ -	€ 4.889.871	€ 5.784.367	€ 894.497	€ -
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -251.838	€ -	€ -251.838	€ -7.251	€ -31.479	€ -86.965	€ -81.528	€ -44.616
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -1.635.776	€ -1.431.331	€ -204.446	€ -105.156	€ -122.819	€ -45.298	€ 37.413	€ 31.415
Kasstroom per jaar	€ -5.007.442			€ -841.079	€ 3.691.484	€ 3.938.588	€ -285.621	€ -491.894
Kasstroom cumulatief	€ -5.007.442			€ -5.848.521	€ -2.157.037	€ 1.781.552	€ 1.495.931	€ 1.004.037

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 (obv een bouwclaim)
Fase (zie blz. 29) : 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling : [klik hier en hier \(zie 3.02\).](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : -€ 108.789
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 0

Mutaties:

- Project afgesloten per 31-12-2020
- Resultaat -€ 79.255 (=verliesneming onder post 'overige opbrengsten')

Getroffen verliesvoorziening: -€ 108.789
Nieuwe verliesvoorziening: € 0

Verbeelding – ligging plangebied - inrichtingstekening



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Wildzoom
 Projectnummer 800072 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	9	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	4.556

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -301.905	€ -301.905	€ -	-
Plankosten	€ -243.922	€ -243.922	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -220.764	€ -220.764	€ -	-
Overige kosten	€ -1.691	€ -1.691	€ -	-
Totale kosten	€ -768.282	€ -768.282	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 598.058	€ 598.058	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 191.485	€ 191.485	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 789.543	€ 789.543	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -21.261	€ -21.261	€ -	-
Kasstroom per jaar	€ -	€ -	€ -	-
Kasstroom cumulatief	€ -	€ -	€ -	-

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 (obv een bouwclaim)
Fase (zie blz. 29)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier en hier (zie 3.6)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 818.966
Eindwaarde jaarrekening 2020	: € 264.677

Mutaties

- Verhoging sloopkosten
- Verlaging kosten bouw- en woonrijpmaken (aanbestedingsresultaat)
- Winstnemering - tussentijds € 679.133 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 679.133)
- Verhoging opbrengsten (ivm stijging grondprijzen)

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 Herontwikkeling Iepenhof
 Projectnummer 800073 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	13	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	6.108

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -313.456	€ -313.456	€ -	€ -
Plankosten	€ -196.185	€ -161.813	€ -34.372	€ -34.372
Bouw- en woonrijp	€ -173.855	€ -40.185	€ -133.670	€ -133.670
Overige kosten	€ -721.227	€ -682.860	€ -38.367	€ -38.367
Totale kosten	€ -1.404.724	€ -1.198.314	€ -206.409	€ -206.409
Opbrengsten				
Verkopen	€ 1.673.037	€ 1.673.037	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 2.908	€ 2.908	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 1.675.945	€ 1.675.945	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -2.054		€ -2.054	€ -2.054
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -4.491	€ -14.222	€ 9.732	€ 9.732
Kasstroom per jaar		€ 463.409		€ -198.731
Kasstroom cumulatief		€ 463.409		€ 264.677

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 (obv een concessie)
Fase (zie blz. 29) : 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 213.324
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 0

Mutaties:

- Project afgesloten per 31-12-2020
- Resultaat € 602.352 (=winstneming onder post 'overige kosten', waarvan € 341.807 in voorgaande jaren)

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0

Verbeelding – definitief ontwerp plangebied



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project De Enk (Herontwikkeling Valkhof)
 Projectnummer 800074 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	24	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	24.893

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -248.359	€ -248.359	€ -	€ -
Plankosten	€ -395.134	€ -395.134	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp	€ -395.446	€ -395.446	€ -	€ -
Overige kosten	€ -627.445	€ -627.445	€ -	€ -
Totale kosten	€ -1.666.385	€ -1.666.385	€ -	€ -
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	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -15.681	€ -15.681	€ -	€ -
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 (obv een concessie, zie maandrapportage aug'20)
Fase (zie blz. 29)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: € 1.193
Eindwaarde jaarrekening 2020	: € 184.768

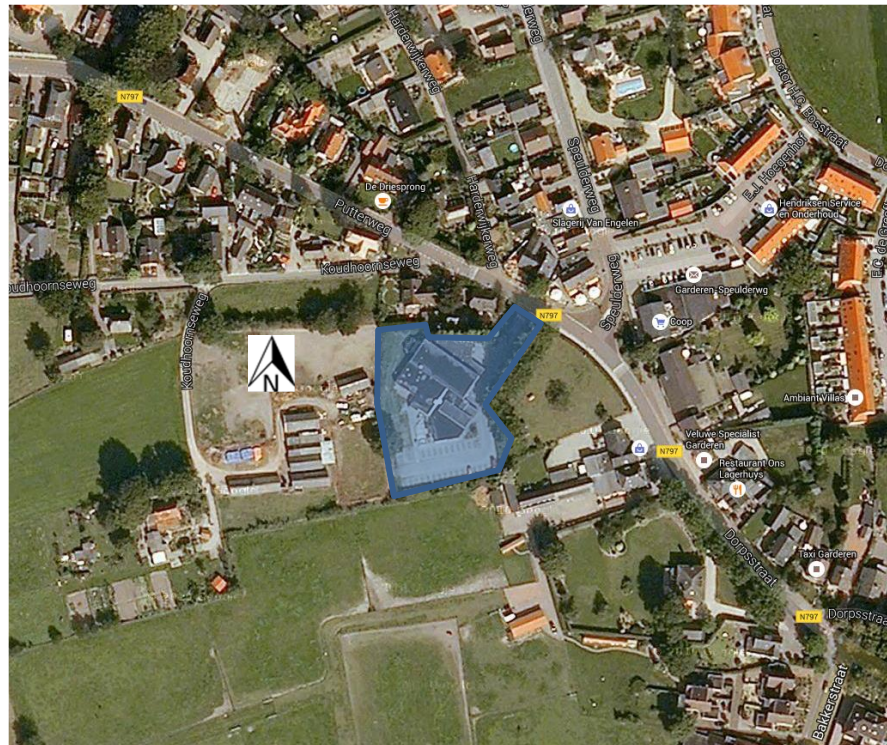
Mutaties:

- Verkorting looptijd met 1 jaar, naar 31-12-2021
- Verlaging kosten bouw- en woonrijpmaken
- Verhoging opbrengsten (ivm optimalisatie grondgebruik en stijging grondprijzen)

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 Herontwikkeling Putterweg - De Koepel
 Projectnummer 800076 - 21.1
 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	800
sociaal	0					Groen, water en wadi's	50%
middelduur	0					Verharding	50%
duur	4					Uitgeefbaar	1.185
						Netto plangebied	1.985
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	4	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	1.985

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -43.689	€ -3.689	€ -40.000	€ -40.000
Plankosten	€ -325.113	€ -269.257	€ -55.856	€ -55.856
Bouw- en woonrijp	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	€ -368.802	€ -272.946	€ -95.856	€ -95.856
Opbrengsten				
Verkopen	€ 500.000	€ -	€ 500.000	€ 500.000
Overige opbrengsten	€ 70.000	€ -	€ 70.000	€ 70.000
Totale opbrengsten	€ 570.000	€ -	€ 570.000	€ 570.000
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -954	€ -	€ -954	€ -954
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -15.476	€ -9.543	€ -5.932	€ -5.932
Kasstroom per jaar	€	€ -282.489	€	€ 467.258
Kasstroom cumulatief	€	€ -282.489	€	€ 184.768

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. 29) : 4, afsluiting – project gereed
Kaderstelling : [klik hier](#) en [hier \(zie 8.1\)](#).

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 32.493
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 0

Mutaties:

- Project afgesloten per 31-12-2020
- Resultaat € 89.442 (=winstneming onder post 'overige kosten', waarvan € 32.190 in voorgaande jaren)

Getroffen verliesvoorziening : € 0
Nieuwe verliesvoorziening: € 0

Verbeelding – bestemmingsplan



Projectrisico

Geen – project afgesloten

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Herontwikkeling Achterveldseweg 13
 Projectnummer 800081 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	4.116	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	5.213

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -766.395	€ -766.395	€ -	-
Plankosten	€ -80.325	€ -80.325	€ -	-
Bouw- en woonrijp	€ -104.110	€ -104.110	€ -	-
Overige kosten	€ -89.442	€ -89.442	€ -	-
Totale kosten	€ -1.040.272	€ -1.040.272	€ -	-
Opbrengsten				
Verkopen	€ 1.068.110	€ 1.068.110	€ -	-
Overige opbrengsten	€ 79.148	€ 79.148	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 1.147.258	€ 1.147.258	€ -	-
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Rente	€ -106.986	€ -106.986	€ -	-
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 (obv een bouwclaim)
Fase (zie blz. 29) : 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling : [klik hier](#)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019 : € 198.976
Eindwaarde jaarrekening 2020 : € 42.065

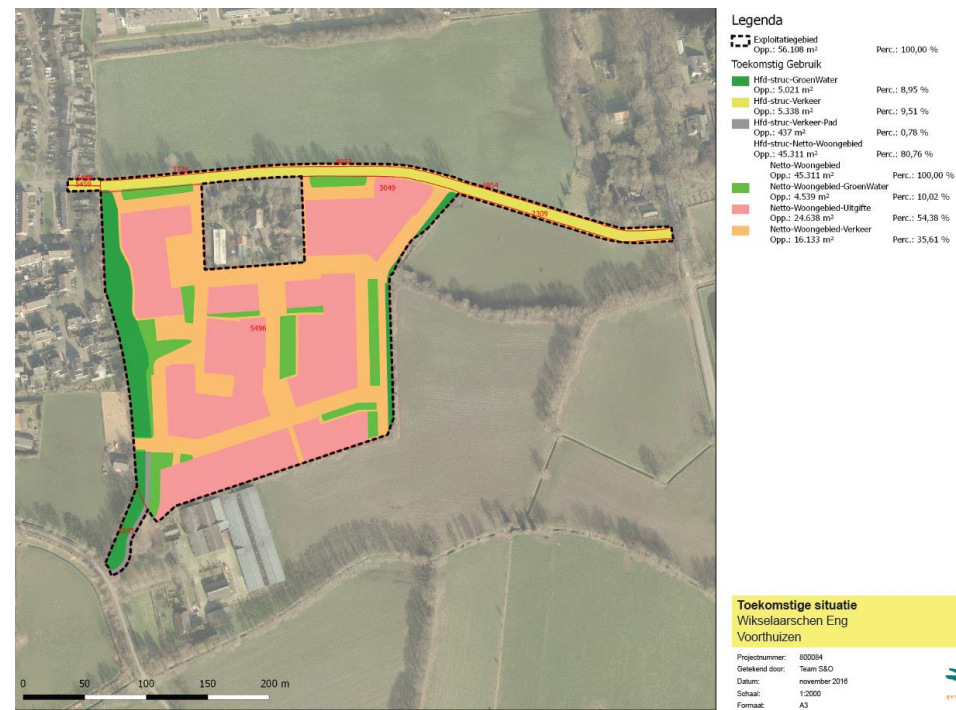
Mutaties:

- Verlenging looptijd met 1 jaar, tot 31-12-2021
- Winstneming - tussentijds € 229.810 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winst € 902.592)

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 - 21.1
 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 31-12-2020</i>	156	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	Bruto plangebied	55.616

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -1.694.291	€ -1.694.291	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.242.299	€ -1.142.587	€ -99.712	€ -99.712
Bouw- en woonrijp	€ -2.481.083	€ -2.310.924	€ -170.159	€ -170.159
Overige kosten	€ -2.022.024	€ -1.929.517	€ -92.507	€ -92.507
Totale kosten	€ -7.439.698	€ -7.077.319	€ -362.378	€ -362.378
Opbrengsten				
Verkopen	€ 7.515.454	€ 7.515.454	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 57.241	€ 18.073	€ 39.168	€ 39.168
Totale opbrengsten	€ 7.572.695	€ 7.533.527	€ 39.168	€ 39.168
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -3.606	€ -3.606	€ -	€ -3.606
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -87.326	€ -94.913	€ 7.587	€ 7.587
Kasstroom per jaar		€ 361.294		€ -319.229
Kasstroom cumulatief		€ 361.294		€ 42.065

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Kromme Akker Zuid (dorpshuis en sporthal)

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidostrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: realisatie van een dorpshuis, sporthal, basisschool en woningbouw
Eigendom	: 80% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte (intern) en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage obv AOK)
Fase (zie blz. 29)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier en hier (zie 20.x.16)

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2019	: n.v.t.
Eindwaarde jaarrekening 2020	: € 20.022

Mutaties:

- N.v.t.

Getroffen verliesvoorziening: € 0

Nieuwe verliesvoorziening: € 0 (positieve eindwaarde)

Verbeelding – schets plangebied en impressie dorpshuis en basisschool



Projectrisico

Niets specifiek

Maatregel

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) Woon- & Leefomgeving

Project Maatschappelijke voorzieningen Kromme Akker Zuid
 Projectnummer 852001 - 21.1
 Omschrijving Dorpshuis, sporthal en school met openbare ruimte

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	10.135	Openbaar	7.129
sociaal	0					Groen, water en wadi's	20%
middelduur	0					Verharding	80%
duur	0					Uitgeefbaar	10.135
						Netto plangebied	17.264
						Hoofdplanstructuur	2.948
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	10.135		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2020</i>	10.135	Bruto plangebied	20.212

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2021
Verwervingen	€ -747.680	€ -712.318	€ -35.362	€ -35.362
Plankosten	€ -311.602	€ -149.499	€ -162.103	€ -162.103
Bouw- en woonrijp	€ -1.130.537	€ -738.826	€ -391.712	€ -391.712
Overige kosten	€ -240.562	€ -	€ -240.562	€ -240.562
Totale kosten	€ -2.430.382	€ -1.600.643	€ -829.739	€ -829.739
Opbrengsten				
Verkopen	€ 2.026.900	€ 2.026.900	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 415.107	€ 366.774	€ 48.333	€ 48.333
Totale opbrengsten	€ 2.442.007	€ 2.393.674	€ 48.333	€ 48.333
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -8.256	€ -	€ -8.256	€ -8.256
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 16.654	€ -	€ 16.654	€ 16.654
Kasstroom per jaar		€ 793.031		€ -773.009
Kasstroom cumulatief		€ 793.031		€ 20.022

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 1-1-2021	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	Boekwaarde t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Thorbeckelaan-Zuid	€ -289.652,63	31-12-2023	€ -272.946	€ -289.653	€ -7.370.777	€ 7.081.124	€ -5.198.618	€ -3.635.280	€ -289.653	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Harselaar-Centraal (Columbizpark)	€ -14.925.036,69	31-12-2021	€ -14.632.389	€ -14.925.037	€ -15.060.344	€ 135.307	€ -14.925.037	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Harselaar Zuid fase 1A	€ 2.592.942,21	31-12-2022	€ 2.492.255	€ 2.592.942	€ -1.388.795	€ 3.981.737	€ 453.191	€ 2.592.942	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Harselaar West West	€ 1.351,44	31-12-2021	€ 1.325	€ 1.351	€ 345.869	€ -344.518	€ 1.351	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Thorbeckelaan Noord	€ -624.613,06	31-12-2026	€ -554.639	€ -556.244	€ -1.271.011	€ 714.767	€ -1.397.857	€ -1.160.951	€ -922.480	€ -692.613	€ -382.754	€ -624.613	€ -	€ -	€ -
Herontwikkeling Tolnegenweg	€ -770.388,94	31-12-2023	€ -725.955	€ -770.389	€ -1.704.224	€ 933.835	€ -1.825.248	€ -1.112.407	€ -770.389	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Harselaar Zuid fase 1B en fase 2	€ 6.736.892,66	31-12-2029	€ 5.637.130	€ 6.736.893	€ -5.632.100	€ 12.368.993	€ -6.228.460	€ -7.045.902	€ -5.360.824	€ -4.107.056	€ -264.914	€ 3.666.343	€ 5.239.567	€ 7.193.447	€ 6.736.893
Totaal	€ -7.278.505		€ -8.055.218	€ -7.210.136	€ -32.081.382	€ 24.871.246	€ -29.120.676	€ -10.361.598	€ -7.343.346	€ -4.799.670	€ -647.668	€ 3.041.730	€ 5.239.567	€ 7.193.447	€ 6.736.893

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 (31-12-2020) bedraagt deze voor de te ontwikkelen bedrijfsterreinen €32,1 miljoen negatief (afgerond, zie kolom 6, onderaan) om in 2029 te eindigen op €6,7 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 €24,9 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 €19,5 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 € 8,1 miljoen (zie bovenstaande tabel, kolom 4, onderaan). De verwachting is dat in 2021 een 2-tal projecten kan worden afgesloten, te weten Harselaar Centraal (Columbizpark) en Harselaar West West. In tegenstelling tot de prognose van vorig jaar is het voor deze twee projecten niet gelukt om deze in 2020 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, dit geldt voor Briellaard Noord).

Toekomstige winst- en verliesnemingen (afwaardering) zijn in bovenstaande cijfers van de boekwaarde-ontwikkeling niet verwerkt.

4. Ontwikkeling boekwaarden

4.2 Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Boekwaarden ontwikkeling

Grondexploitaties

	Eindwaarde	Datum Eindwaarde	NCW per 1-1-2021	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	Boekwaarde t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Schoolterr. Hessenweg (Meerw.)	€ 713.313	31-12-2022	€ 685.614	€ 713.313	€ -101.465	€ 814.778	€ -126.337	€ 713.313	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Veller 2	€ -988.250	31-12-2021	€ -968.873	€ -988.250	€ -1.083.132	€ 94.881	€ -988.250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Holzenbosch I	€ 2.230.680	31-12-2022	€ 2.144.060	€ 2.230.680	€ -1.300.483	€ 3.531.163	€ 1.466.201	€ 2.230.680	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Holzenbosch II	€ 1.381.457	31-12-2025	€ 1.251.228	€ 1.381.457	€ -2.104.826	€ 3.486.283	€ -2.607.597	€ -2.810.550	€ -287.902	€ 2.266.678	€ 1.381.457	€ -	€ -	€ -	€ -
Bloemendal (Barneveld Noord)	€ 8.974.218	31-12-2029	€ 7.509.224	€ 8.974.218	€ -37.006.919	€ 45.981.136	€ -29.473.279	€ -14.619.205	€ -14.036.587	€ -10.213.758	€ -6.307.223	€ -2.739.252	€ 799.344	€ 4.146.224	€ 8.974.218
Verbindingsweg	€ -4.047.484	31-12-2024	€ -3.739.250	€ -4.047.484	€ -5.669.314	€ 1.621.830	€ -5.540.542	€ -4.948.356	€ -4.510.073	€ -4.047.484	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Oostbroek Fase 1 en 2	€ 1.004.037	31-12-2025	€ 909.387	€ 1.004.037	€ -5.007.442	€ 6.011.479	€ -5.848.521	€ -2.157.037	€ 1.781.552	€ 1.495.931	€ 1.004.037	€ -	€ -	€ -	€ -
Herontw Iepenhof	€ 264.677	31-12-2021	€ 259.488	€ 264.677	€ 463.409	€ -198.731	€ 264.677	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herontw Putterweg (De Koepel)	€ 184.768	31-12-2021	€ 181.146	€ 184.768	€ -282.489	€ 467.258	€ 184.768	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Holzenbosch III - Wikselaarse Eng	€ 42.065	31-12-2021	€ 41.240	€ 42.065	€ 361.294	€ -319.229	€ 42.065	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kromme Akker Zuid - MA voorz.	€ 20.022	31-12-2021	€ 19.630	€ 20.022	€ 793.031	€ -773.009	€ 20.022	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 9.779.503		€ 8.292.894	€ 9.779.503	€ -50.938.335	€ 60.717.838	€ -42.606.792	€ -21.591.154	€ -17.053.010	€ -10.498.633	€ -3.921.730	€ -2.739.252	€ 799.344	€ 4.146.224	€ 8.974.218

Ook voor de woningbouwlocaties geldt dat de boekwaarde-ontwikkeling de komende jaren sterk terugloopt. Op dit moment (31-12-2020) bedraagt deze voor de te ontwikkelen woningbouwlocaties €50,9 miljoen (kolom 6, onderaan) negatief om in 2029 te eindigen op €8,9 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 €60,7 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 € 8,3 miljoen (zie bovenstaande tabel, kolom 4, onderaan). De verwachting is dat in 2021 een 5-tal projecten kan worden afgesloten, waaronder Veller II en de Wikselaarse Eng. In tegenstelling tot de prognose van vorig jaar is het voor deze twee projecten niet gelukt om deze in 2020 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, zoals hier Kromme Akker Zuid – Maatschappelijke voorzieningen) en er vallen projecten af (die worden afgesloten, dit geldt voor Veller I, Puurveen, herontwikkeling Wildzoom, De Enk Valkhof en Achterveldseweg).

Toekomstige winst- en verliesnemingen (afwaardering) zijn in bovenstaande cijfers van de boekwaarde-ontwikkeling niet verwerkt.

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 2019 en de geactualiseerde verliesvoorziening, gebaseerd op de jaarrekening 2020, 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 afgenomen. De verliesvoorziening van Woonomgeving is eveneens afgenomen. De totale verliesvoorziening is met circa € 3,9 miljoen afgenomen en wordt voornamelijk veroorzaakt doordat verlieslatende projecten zijn afgesloten.

Tabel 5.2a Verliesvoorzieningen Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Programma 2 - Bedrijvigheid	Verliesvoorziening jaarrekening 2019	Verliesvoorziening jaarrekening 2020	Mutatie verliesvoorzieningen
800003 - Thorbeckelaan Zuid	317.566	289.653	-27.913
800008 - Briellaerd Noord	883.098	project afgesloten	-883.098
800020 - Harselaar Centraal (voorheen Columbiz park)	14.631.994	14.925.037	293.043
800029 - Harselaar Zuid fase 1a	0	0	0
800031 - Harselaar West West	0	0	0
800044 - Thorbeckelaan Noord	858.774	624.613	-234.161
800047 - Herontwikkeling Tolnegweg	717.410	770.389	52.979
800069 - Harselaar Zuid Fase 1B en 2	0	0	0
Subtotaal Programma 2 - Bedrijvigheid	17.408.842	16.609.692	-799.150

Tabel 5.2b Verliesvoorziening Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Programma 3 - Leefbaarheid	Verliesvoorziening jaarrekening 2019	Verliesvoorziening jaarrekening 2020	Mutatie voorzieningen
800006 - Schoolterrein Hessenweg (Meerwaard)	0	0	0
800010 - Veller I	3.149.996	project afgesloten	-3.149.996
800011 - Veller II	1.078.806	988.250	-90.556
800024 - Holzenbosch I	0	0	0
800025 - Holzenbosch II	0	0	0
800033 - Puurveen	0	project afgesloten	0
800043 - Bloemendaal (voorheen Barneveld Noord)	0	0	0
800045 - Verbindingsweg	3.834.611	4.047.484	212.873
800068 - Oostbroek (voorheen Kootwijkerbroek Oost Fase 2)	0	0	0
800072 - Herontwikkeling Wildzoom 2-6	108.789	project afgesloten	-108.789
800073 - Herontwikkeling Iepenloft 29	0	0	0
800074 - De Enk (voorheen herontwikkeling Valkhof)	0	project afgesloten	0
800076 - Herontwikkeling Putterweg 1	0	0	0
800081 - Herontwikkeling Achterveldseweg 13	0	project afgesloten	0
800084 - Wikselarse Eng (voorheen Holzenbosch III)	0	0	0
852001 - Kromme Akker Zuid MA-voorzieningen	0	0	0
Subtotaal Programma 3 - Leefbaarheid	8.172.202	5.035.734	-3.136.468

Tabel 5.2c Totale verliesvoorziening gehele grondportefeuille

Programma 2 & 3	Verliesvoorziening jaarrekening 2019	Verliesvoorziening jaarrekening 2020	Mutatie voorzieningen
Totaal	25.581.044	21.645.426	-3.935.618

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

5. Risicomanagement

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 €11,2 miljoen (was in 2019 € 10,1 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 Woon- en 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 18 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 (tabel 4.1, kolom 4 onderaan)	€ -8.055.218	€ -
Scenario 1	1 jaar vertraging (alles schuift 1 jr op)	€ -8.686.324	€ -631.106
Scenario 2	2 jaar vertraging (alles schuift 2 jr op)	€ -9.186.625	€ -1.131.407
Scenario 3	1% rente-stijging (rente naar 3,1% gehele looptijd)	€ -8.620.602	€ -565.384
Scenario 4	2% rente stijging (rente naar 4,1% gehele looptijd)	€ -9.227.995	€ -1.172.777
Scenario 5	5% opbrengstderving (huidige prijs -5%)	€ -9.723.458	€ -1.668.240
Scenario 6	10% opbrengstderving (huidige prijs -10%)	€ -11.394.933	€ -3.339.715
Scenario 7	1 jaar vertraging en 1% rente-stijging	€ -9.452.959	€ -1.397.741
Scenario 8	1 jaar vertraging en 10% opbrengstderving	€ -12.199.177	€ -4.143.959
Scenario 9	1 jaar vertraging, 1% rente-stijging en 10% opbrengstderving	€ -13.020.434	€ -4.965.216

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

Scenario naam	Beschrijving scenario	Netto contante waarde	Verskil met scenario 0
Scenario 0	Basis, huidig saldo (tabel 4.2, kolom 4 onderaan)	€ 8.292.894	€ -
Scenario 1	1 jaar vertraging (alles schuift 1 jr op)	€ 5.995.368	€ -2.297.526
Scenario 2	2 jaar vertraging (alles schuift 2 jr op)	€ 3.803.240	€ -4.489.654
Scenario 3	1% rente-stijging (rente naar 3,1% gehele looptijd)	€ 6.915.829	€ -1.377.065
Scenario 4	2% rente stijging (rente naar 4,1% gehele looptijd)	€ 5.276.687	€ -3.016.207
Scenario 5	5% opbrengstderving (huidige prijs -5%)	€ 2.735.865	€ -5.557.029
Scenario 6	10% opbrengstderving (huidige prijs -10%)	€ -2.929.079	€ -11.221.973
Scenario 7	1 jaar vertraging en 1% rente-stijging	€ 3.881.315	€ -4.411.579
Scenario 8	1 jaar vertraging en 10% opbrengstderving	€ -6.062.719	€ -14.355.613
Scenario 9	1 jaar vertraging, 1% rente-stijging en 10% opbrengstderving	€ -8.550.916	€ -16.843.810

Tabel 5.3c Scenario-analyse gehele portefeuille BIE

Scenario naam	Beschrijving scenario	Netto contante waarde	Verskil met scenario 0
Scenario 0	Basis, huidig saldo	€ 237.676	€ -
Scenario 1	1 jaar vertraging (alles schuift 1 jr op)	€ -2.690.956	€ -2.928.632
Scenario 2	2 jaar vertraging (alles schuift 2 jr op)	€ -5.383.385	€ -5.621.061
Scenario 3	1% rente-stijging (rente naar 3,1% gehele looptijd)	€ -1.704.773	€ -1.942.449
Scenario 4	2% rente stijging (rente naar 4,1% gehele looptijd)	€ -3.951.308	€ -4.188.984
Scenario 5	5% opbrengstderving (huidige prijs -5%)	€ -6.987.593	€ -7.225.269
Scenario 6	10% opbrengstderving (huidige prijs -10%)	€ -14.324.012	€ -14.561.688
Scenario 7	1 jaar vertraging en 1% rente-stijging	€ -5.571.644	€ -5.809.320
Scenario 8	1 jaar vertraging en 10% opbrengstderving	€ -18.261.896	€ -18.499.572
Scenario 9	1 jaar vertraging, 1% rente-stijging en 10% opbrengstderving	€ -21.571.350	€ -21.809.026

De portefeuille is met name gevoelig voor een opbrengstderving. Echter, sinds jaren rekent de gemeente geen opbrengststijgingen door (0% gedurende de looptijd) en is sprake van een consistent grondprijnsbeleid (marktconform dat doorlopend wordt getoetst). 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.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

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

Bouwclaim

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

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Officiële benaming in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), om gronden waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld en een grondexploitatie is vastgesteld door de raad, te duiden. In financiële zin kunnen kosten en

opbrengsten worden geboekt (geactiveerd). Voorheen werd de term '*In Exploitatie Genomen Gronden*' gebruikt.

Bouwrijp maken (BRM)

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

Bovenwijkse voorziening (BoVo)

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

BWRM

Afkorting voor Bouw- en woonrijpmaken.

Concessie

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

Doorlooptijd

Synoniem voor looptijd. Geeft de 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.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Grondexploitatie

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

Grondpolitiek

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

In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)

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

Kasstroom

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

Looptijd

Synoniem voor doorlooptijd. Geeft de geprognostiseerde 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.).

Bijlage 1 Begrippenlijst

Het programma is maatgevend voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie.

Ontwikkelingsmodel

Zie voor uitleg 'Type ontwikkeling' (synoniem).

Overige kosten

Dit is een verzamelterm voor diverse kostenposten in de grondexploitatie. Onder deze post vallen: 'bijdrage aan derden', 'planshade', '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-percentage, kosten- en opbrengstindex.

Reserve

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

Risico

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

Structuurvisie

Gemeentelijk ruimtelijk beleid.

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

Bijlage 1 Begrippenlijst

bouwrijp en legt de openbare ruimte aan. Als tegenprestatie verlangt de ontwikkelaar dat de gronden in bouwrijpe staat als eerste aan hem worden aangeboden. De zogenaamde bouwclaim. Deze kan dan besluiten om de bouwrijpe gronden, tegen een marktconforme prijs, af te nemen.

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

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

Verliesvoorziening

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

Voorziening

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

VRl

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.

Weerstandsvormogen

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 weerstandsvormogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen.

Woonrijp maken (WRM)

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

Wvg

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

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.

