



Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2017



Inhoudsopgave Projectenrapportage 2017

Inleiding / samenvatting	Blz. 3
--------------------------	------------------

Bouwgrond in exploitatie (onderhanden werk)

-16- Franciscushof	10
-46- Sallandse Poort	14
-47- Salland II fase 1	17
Salland II fase 2	19
Salland II fase 3	21
-69- Broekland Oerland / Pereland	23
-72- de Zegge VI	26
-74- Borgwijk Luttenberg	28
-76- de Wörmink Mariënheem	31
-77- de Zegge VII Raalte	34
-78- de Veldegge fase 1 Heeten	37
-79- 't Broeck Broekland	40
-84- de Kleine Hagen Laag Zuthem	43
-88- Lierderholthuis Noord	46
-89- Kiezebos III	49
-92- Burgemeesterkwartier Raalte	50

Overige gronden

Toekomstige bouwgrond in exploitatie

-93- locatie voormalige Hartkampschool Raalte	54
-96- locatie voormalige Gouden Emmer Heino	54

Restgronden

-75- gronden Marissink Nw. Heeten	55
-71- de Zegge VI	56
-78- de Veldegge fase 2 Heeten	56
-79- 't Broeck	57
-84- Laag Zuthem	57
-88- Lierderholthuis	57
-94- voorm. dorpshuis / gymzaal Nw. Heeten	58
-99- verspreid bezit / overige terreinen	59

Bijlage

Boekwaarden 1-1-2017 per complex	68
Verloop algemene reserve grondexploitatie	70
Grondexploitatie 2017 per complex	72

Inleiding

De voortgang van de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Raalte is deze Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2017 weergegeven. Conform de Nota Grondbeleid en de vernieuwde BBV voorschriften dienen de grondexploitaties van de lopende plannen jaarlijks herzien te worden. Deze geactualiseerde grondexploitaties zijn eveneens in de projectenrapportage opgenomen.

De Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2017 maakt onderdeel uit van de zomernota 2016 en wordt derhalve gelijktijdig vastgesteld.

Algemeen

Woningbouw

De komende jaren staan kwantitatief voldoende nieuwbouwprojecten op de planning om aan de woningvraag te kunnen voldoen. We willen echter ook ruimte blijven bieden voor nieuwe kansrijke en kwalitatief goede nieuwbouwprojecten en maatwerk bieden in de kernen.

Bedrijvenmarkt:

Het is belangrijk voor de gemeente om uitgeefbaar bedrijventerrein op voorraad te hebben om zodoende de dynamiek binnen het bedrijfsleven te kunnen accommoderen. In Raalte concentreert dit aanbod zich op de locatie De Zegge VII. Hier is circa 21 ha bedrijventerrein beschikbaar.

Ook in 2017 zien we in de bedrijvenmarkt de belangstelling voor een kavel toenemen. Er worden momenteel verschillende acquisities gesprekken gevoerd met geïnteresseerde bedrijven. Dit heeft in tegenstelling tot de aantrekkende woningmarkt zich nog niet omgezet in verkopen maar stemt ons positief voor de toekomst.

Parameters

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

Parameters GREX	2016	2017	2018 e.v
Rentepercentage nieuwe investeringen	1,44%	1,30%	1,45%
Rentepercentage boekwaarde	1,44%	1,30%	1,45%
Kostenstijging	1,5%	1,5%	1,5%
opbrengstenstijging woningbouw	0,0%	0,0%	0,0%
opbrengstenstijging bedrijven	0,0%	0,0%	0,0%

De parameters 2018 e.v. komen uit de vastgestelde 'Begrotingsrichtlijnen 2018 – 2021'.

Onderhanden werken / Bouwgrond in exploitatie

De gemeente Raalte kent 14 actieve grondexploitaties. Conform de Nota Grondbeleid en de BBV-voorschriften moeten deze jaarlijks geactualiseerd worden.

De gezamenlijke herziene grexen laten een positief exploitatieresultaat zien op eindwaarde van ruim € 1,2 mln.

Dit resultaat is als volgt te verdelen:

	Jaarrekening 2016		Proj.rapportage 2017		verschil	
	CW 1-1-2017	eindwaarde	CW 1-1-2017	eindwaarde	CW 1-1-2017	eindwaarde
pos. expl.resultaat	6.331.328	7.237.287	6.903.262	7.751.776	571.934	514.489
neg. expl.resultaat	-4.298.253	-5.757.678	-4.885.030	-6.527.586	-586.777	-769.908
Netto resultaat	2.033.075	1.479.609	2.018.232	1.224.190	-14.843	-255.419

Het overzicht laat zien dat het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is toegenomen met € 586.777. Dit betekent dat de voorziening verwachte verliezen met hetzelfde bedrag aangevuld moet worden (ten laste van de algemene reserve grondexploitaties). De toename van het totaal negatief exploitatieresultaat wordt met name veroorzaakt door:

- een stijging van het rentepercentage per 1-1-2018 met 0,15%;
- vergroting van de vestigingsmogelijkheden binnen het complex Sallandse Poort. De vraag naar kantorenkavels is nihil, daarom is gekeken naar een bredere bestemming (onder andere voor vestiging paramedische ondernemingen). Door de noodzakelijk herverkaveling is het aantal m2 uit te geven bouwgrond echter minder geworden. Daarnaast zal de openbare parkeervoorziening aangepast moeten worden;

Voor een nadere toelichting per complex wordt verwezen naar de Projectenrapportage gebiedsontwikkeling 2017, die als bijlage is toegevoegd.

Kavelverkoop woningbouw

We zien dat de woningmarkt in Raalte aantrekt, zowel op de bestaande markt als bij de nieuwbouwprojecten. In het nieuwbouwsegment is er duidelijk sprake van een grote belangstelling naar vrije kavels, waarop naar eigen idee, binnen de bestemmingsplanregels, een woning gerealiseerd kan worden.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (medio juni 2017) van de verkoop van woningbouwkavels weergegeven. In de kolom begroting 2017 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties. Conform de geactualiseerde grexen zijn in de kolom 'projectenrapportage 2017' de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.

Naam complex	begr. 2017	proj. rapp. 2017	werkelijk 2017 (tot 15-6)	optie
Onderhanden werk woningbouw				
16- Franciscushof / Noordrand	2	2	1	3
16- Franciscushof / Singel	2	9	9	2
47- Salland II fase 1	8	6	6	2
47- Salland II fase 2	0	21	21	10
69- Oerland / Pereland Broekland	1	0	0	0
74- Borgwijk Luttenberg	8	5	3	7
76- Wörmink Mariënheem	2	3	1	5
78- de Veldegge Heeten	4	2	0	2
79- 't Broeck Broekland	4	3	2	3
84- de Kleine Hagen Laag Zuthem	1	1	0	2
88- Lierderholthuis	1	3	3	0
92- Burgemeesterkwartier	40	37	37	0
Totaal woningbouw	73	92	83	36

Toelichting

De doorgevoerde herverkaveling in 2016 in het deelgebied de Singel (Franciscushof) heeft geleid tot de verkoop van een 9-tal kavels.

In Salland II fase 2 zijn eind 2016 21 kavels in de verkoop gegaan. Alle kavels zijn inmiddels verkocht. In mei van dit jaar zijn wederom 10 kavels aangeboden. Allen zijn in optie.

Binnen het plan Borgwijk Luttenberg zijn alle kavels in verkoop. De 5 kavels in de laatste uitgifteronde (mei 2017) zijn allen in optie genomen.

In mei 2017 zijn ook de laatste kavels in Mariënheem in uitgifte gegaan. 4 kavels voor de realisatie van een tweekapper en één kavel voor een vrijstaande woning zijn inmiddels in optie.

In Lierderholthuis is bouwgrond verkocht voor rijenbouw (3 woningen).

Naast de eigen actieve grondexploitaties zijn in 2017 ook diverse particuliere plannen in uitvoering en/of in ontwikkeling, onder andere:

locatie Slotman Heino (10 woningen)

locatie Hutten Nw. Heeten (10 woningen)

locatie voormalige TNT (20 appartementen)

locatie voormalige Mariaschool Heino (5 woningen)

locatie Mariaoord Luttenberg (19 wooneenheden).

Materiële vaste activa (voorheen NIEGG)

Met ingang van 1-1-2016 is de term NIEGG afgeschaft en moeten de gronden die hieronder vielen verantwoord worden binnen de MVA (materiële vaste activa) onder de noemer 'terreinen en gronden'. Deze gronden vallen hierdoor onder de algemene dienst.

Alleen m.b.t. voormalige NIEGG gronden welke op korte termijn leiden tot BIE (bouwgrond in exploitatie) mogen de voorbereidingskosten geactiveerd worden voor een periode van 5 jaar. Hierna moeten de kosten geleid hebben tot een actieve grondexploitatie, dan wel moeten ze afgeboekt worden.

Gronden die mogelijk binnen 5 jaar leiden tot een nieuwe BIE zijn:

Locatie voormalige Hartkampschool;

Locatie voormalige Gouden Emmer (onderdeel van de integrale studie naar toekomstige woningbouwmogelijkheden in Heino).

Voormalige Hartkampschool Raalte

Door het opgaan in de brede school Raalte is de onderwijsfunctie van de Hartkampschool vervallen. De school en gymzaal zijn inmiddels gesloopt (gymzaal in 2016) en het perceel is opgenomen in de grondexploitatie. De boekwaarde van de Hartkampschool (inclusief boekwaarde en sloopkosten gymzaal) is per 1-1-2017 € 475.580.

Salland Wonen heeft inmiddels aangegeven belangstelling te hebben voor deze locatie voor de realisatie van levensloopbestendige woningen in de huursector. In de woonvisie hebben we geconstateerd dat er vraag is naar levensloopbestendig wonen in de huursector. Er zijn op dit moment geen locaties beschikbaar waar dit gerealiseerd kan worden. De Hartkamplocatie is hiervoor wel geschikt. Omdat bij deze categorie een gereduceerde grondprijs van toepassing is zal, mede gelet op de relatief hoge boekwaarde, rekening gehouden moeten worden met een negatief exploitatieresultaat.

Overige opstallen in eigendom

Locatie Heesweg 57

Bij de aankoop van gronden ten behoeve van de Zegge VII zijn destijds in een package deal de opstallen en het perceel Heesweg 57 in gemeentelijk eigendom gekomen. Deze zijn opgenomen binnen de NIEGG gronden. Binnen de nieuwe regelgeving is dit niet meer mogelijk waardoor deze locatie overgeheveld is naar het project afstoten gemeentelijke gebouwen. De locatie is aangemerkt voor de toepassing van Rood voor Rood. De sloop en sanering is afgerond en de bouwkaavel is inmiddels (openbaar) verkocht. Bij het opstellen van de jaarrekening zal de financiële afronding plaats vinden. Het verschil tussen lasten (inclusief boekwaarde) en opbrengsten zal verrekend worden met de algemene reserve grondexploitatie.

Perceel / opstallen Johannalaan 39

In het verleden zijn de gronden en opstallen Johannalaan 39 te Heeten verworven voor toekomstige woningbouw. Ten tijde van de crisis is gebleken dat woningbehoefte in Heeten veranderd is. Op basis hiervan is een deel van de verworven gronden afgewaardeerd naar agrarische waarde. Een perceel grenzend aan de provinciale weg wordt beschikbaar gesteld voor de realisatie van een zonnepanelenpark.

De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf kon o.b.v. voortgezet gebruik gecontinueerd worden. Inmiddels is deze beëindigd en is gestart met de sloop van de opstallen. De woning valt hierbuiten. De voormalige eigenaar heeft aangegeven deze te willen terugkopen.

Beide genoemde locaties maken onderdeel uit van het project afstoten gemeentelijke gebouwen.

Risico's

Voor de in exploitatie zijnde complexen geldt onderstaande risicokaart.

nr.	omschrijving	GREX	risico	Toelichting
Woningbouw				
16	Franciscushof	🟢	🟡	hoge boekwaarde, lange looptijd
46	Sallandse Poort	🔴	🟡	negatief exploitatieresultaat
47	Salland II fase 1	🟢	🟢	
	Salland II fase 2	🟢	🟢	
	Salland II fase 3	🟢	🟢	
69	Oerland / Pereland Broekland	🟢	🟢	
74	Borgwijk Luttenberg	🟢	🟢	
76	de Wörmink Mariënheem	🟢	🟢	
78	de Veldegge Heeten	🟢	🟢	
79	t Broeck Broekland	🟢	🟢	
84	Kleine Hagen Laag Zuthem	🔴	🟡	negatief exploitatieresultaat
88	Lierderholthuis	🔴	🟡	negatief exploitatieresultaat
89	Kiezebos III Heino *	🟢	🟢	risico bij ontwikkelaar
92	Burgemeesterkwartier	🟢	🟢	
bedrijven				
72	de Zegge VI **	🟢	🟢	risico bij ontwikkelaar
77	de Zegge VII	🔴	🟡	negatief expl.resultaat, hoge boekwaarde en lange looptijd
* Kiezebos III wordt ontwikkeld door Salland Wonen				
** de Zegge VI wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar				

Exploitatieresultaat

Een viertal exploitaties (Sallandse Poort, de Zegge VII, de Kleine Hagen Laag Zuthem en Lierderholthuis) sluit met een negatief resultaat. Conform de BBV-voorschriften is hiervoor een voorziening getroffen. Omdat het exploitatieresultaat negatief is, zal een tegenvaller direct financiële gevolgen hebben. Er zal dan een extra storting in de voorziening te verwachten verliezen doorgevoerd moeten worden. Deze komt dan ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

In de toelichting van de afzonderlijke complexen in de Projectenrapportage is bij de uitwerking van de risico's en kansen, het financieel effect op het eindresultaat berekend wanneer er sprake zou zijn van een wijziging in de parameters.

Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters hebben verdere vertraging (tijd), een veranderende afzet (lagere opbrengsten) en de aanbestedingsmarkt (kostenstijging), gevolgen voor het eindresultaat. Deze scenario's zijn eveneens doorberekend.

Risico's i.v.m. programmeringsafspraken

De gemaakte afspraken in het kader van de provinciale woningbouwprogrammering zijn voortdurend een aandachtspunt. Doordat binnen die programmering sprake is van een plafond, kan dit betekenen dat de ontwikkeling van nieuwe initiatieven slechts plaats kan vinden indien gelijktijdig wordt gesneden in reeds bestaande plannen. Dit levert een risico op voor bestaande woningbouwcomplexen en dit risico spitst zich toe op het complex Franciscushof.

Begin 2017 zijn onder regie van de provincie op regionaal niveau afspraken gemaakt m.b.t. de bedrijventerreinenprogrammering. Deze gemaakte afspraken kunnen voor de Zegge VII een extra risico zijn. Mocht de verkoop van bedrijfskavels de komende jaren achterblijven bij de prognoses dan zal op basis van die programmeringsafspraken een deel van het bedrijventerrein herbestemd moeten worden. De betreffende gronden zullen in dat geval afgewaardeerd moeten worden.

Risico's overige terreinen

In het in de projectenrapportage opgenomen overzicht van Overige Terreinen zijn de niet benodigde, gronden gewaardeerd op de agrarische waarde. Het risico van bijvoorbeeld afwaarderen is hierdoor niet meer aanwezig. Gronden die niet meer nodig zijn om in portefeuille te houden, worden verkocht.

Het risico binnen de overige gronden moet met name gezocht worden in de nog te ontwikkelen voormalige schoollocaties.

Reserve grondexploitatie

De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2017 een stand van € 3,7 mln..

In de Nota Grondbeleid is bepaald dat de ondergrens voor de algemene reserve grondexploitatie minimaal € 1 mln. en maximaal € 5 mln. moet zijn.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties 2017 is de volgende meerjarenprognose van de algemene reserve grondexploitatie opgemaakt:

	jaarrek. 2016	2017	2018	2019	2020
Stand per 1-1	1.190.025	3.734.084	4.501.772	4.105.494	3.993.368
Stortingen	2.817.004	1.626.549	1.016.222	525.374	645.947
Onttrekkingen	272.945	858.860	1.412.500	637.500	637.500
Stand per 31-12	3.734.084	4.501.772	4.105.494	3.993.368	4.001.815

In de jaarrekening 2016 is de grondexploitatie van complex Salland II opgesplitst in 3 afzonderlijke grexen. Hierdoor was het mogelijk om in een eerder stadium een tussentijdse winstneming door te voeren. In 2017 hopen we binnen de complexen Salland II fase 1 en Borgwijk Luttenberg een tussentijdse winstneming door te voeren van in totaal € 1,5 mln..

Accountmanager bedrijven

Wij stellen voor om in ieder geval voor een periode van drie jaar een accountmanager bedrijven in dienst te nemen. Enerzijds om de dienstverlening aan de ondernemers, gevestigd op de bedrijventerreinen te verbeteren, maar anderzijds ook om de kansen voor de gemeente beter in beeld te krijgen en te benutten in relatie tot de vestiging van (nieuwe) bedrijven op die bedrijventerreinen. Wij gaan er van uit dat dit zal leiden tot een grotere afzet van bedrijfskavels. Gelet hierop vinden wij het reëel om de kosten van de inzet van de accountmanager bedrijven ten laste te brengen van de grondexploitatie. De dekking van de kosten wordt gevonden door te beschikken over de algemene reserve grondexploitatie. Uitgaande van een uurtarief inclusief overhead zijn de kosten vooralsnog voor 2017 berekend op € 22.917 en voor de jaren 2018 t/m 2020 op € 137.500 p/jr.

Kiezebos III

In overleg met de bewoners is een aantal civieltechnische aanpassingen in het plan Kiezebos III doorgevoerd. De extra kosten daarvan (circa € 35.000) zijn/worden vooralsnog verantwoord binnen het complex Kiezebos III. De dekking voor deze extra kosten wordt gevonden door bij het opstellen van de jaarrekening te beschikken over de algemene reserve grondexploitatie.

Na actualisatie van de grexen blijkt een extra storting (€ 586.777) vanuit de algemene reserve grondexploitatie in de voorziening te verwachte verliezen noodzakelijk om de verwachte exploitatietekorten op te kunnen vangen.

De voorziening is als volgt opgebouwd:

complex	Jaarrek. 2016	proj.rapp. 2017	mutatie
46 Sallandse Poort	357.147	596.795	239.648
77 de Zegge VII	3.418.147	3.775.148	357.001
84 Kl. Hagen Laag Zuthem	207.437	209.392	1.955
88- Lierderholthuis	303.715	303.695	-20
92 Burgemeesterkwartier	11.807	0	-11.807
totaal	4.298.253	4.885.030	586.777

De algemene reserve grondexploitatie maakt onderdeel uit van het totale weerstandsvermogen.

Bovenwijkse voorzieningen

Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen vanuit de complexen grondexploitatie te doen aan de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Dit betekent dat de reserve niet meer vanuit de diverse grondexploitaties gevoed wordt. Het niet meer mogen storten vanuit de grondexploitaties heeft een voordelig effect op het exploitatieresultaat van de betreffende complexen en op den duur (bij afsluiting van de complexen) voor de algemene reserve grondexploitatie.

Om de reserve bovenwijkse voorzieningen van voldoende omvang te laten zijn om het meerjareninvesteringsplan te kunnen uitvoeren, wordt jaarlijks een bedrag gelijk aan de voorziene totale stortingen vanuit de complexen, gestort in de reserve ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. Op dit moment fluctueert de jaarlijkse storting in de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Voor een beter financieel inzicht wordt voorgesteld de storting te bepalen op een jaarlijks gelijkblijvend bedrag van € 150.000. Effectuering vindt plaats bij de rekening 2017.

Complexen grondexploitatie

De afzonderlijke complexen worden hierna nader toegelicht.

BOUWGROND IN EXPLOITATIE
(ONDERHANDEN WERK)

16 Franciscushof

Projectomschrijving

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

Het ontwerp bouwt voort op de landschappelijke en historische contrasten:

- de besloten bosranden (aansluitend op 't Reelaer)
- het open veld (vrij uitzicht over het landschap).

Dit betekent ook verschillen in woonmilieus:

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

Woningbouwprogramma

Het terrein de Franciscushof biedt ruimte aan 305 woningen.



Stand van zaken

De Terpen

In de eerste maanden van 2017 zijn in het plandeel De Terpen bomen geplant, heesters aangebracht op de koppen van het woongebied en struweel aan de achterzijde van de kavels geplant. Daarnaast is een initiatief gestart vanuit de klankbordgroep Franciscushof (met bewoners uit de Terpen, de Singel en Veldhof) om de groene zone tussen deze drie plandelen een meer ecologische inrichting en beheer te geven en daar een natuurlijke speelplek onderdeel van uit te laten maken. De realisatie hiervan vindt hoogstwaarschijnlijk in de loop van 2017 plaats.

De Singel

In 2016 is de kavelindeling binnen dit deelgebied aangepast. Kavels zijn kleiner geworden en het bouwen van een tweekapper is mogelijk gemaakt.

In de eerste maanden van 2017 zijn bomen geplant in de westelijke berm langs de Beethovenlaan.

De Veldhof

Plandeel Veldhof wordt onder de noemer 'Hoogh Raalte' gerealiseerd door projectontwikkelaar Nijhuis BV. Zij realiseren zowel de woningen als de openbare ruimte. In de openbare ruimte is een speelplek voorzien. In de loop van de afgelopen jaren heeft de gemeente haar eisen aan speelplekken aangescherpt. Om deze eisen ook voor de speelplek van de Veldhof te kunnen laten gelden, is met Nijhuis de afspraak gemaakt dat alle extra kosten die hiervoor gemaakt moeten worden, voor rekening zijn van de gemeente.

Theaterhof

Het plandeel Theaterhof lijkt in de oorspronkelijke opzet (van circa 10 jaar geleden) niet meer te passen bij de huidige behoeften in de markt. In 2017 wordt daarom verkend, hoe het plandeel Theaterhof een gewijzigde stedenbouwkundige invulling moet krijgen. Het Hoftheater en haar parkeervoorzieningen maken daar ook onderdeel van uit. Het ziet er naar uit dat een wijziging van de stedenbouwkundige invulling een aanpassing van het bestemmingsplan vergt (inclusief de bijbehorende procedure). De start van de daadwerkelijke realisatie van dit plandeel is afhankelijk van de snelheid van de stedenbouwkundige fase en de bestemmingsplanprocedure en wordt niet eerder dan eind 2018 verwacht.

AM

Op verzoek van AM is de VOF in september 2014 ontbonden en is er sindsdien sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente volledig risicodragend is. AM betaalt een uittreedvergoeding van in totaal € 2,3 mln. (rentedragend), te betalen in jaarlijkse termijnen van € 307.000. De laatste termijn vervalt in 2021.

Op grond van de opgestelde vaststellingsovereenkomst bij de ontbinding van de VOF heeft AM Grondbedrijf een eerste recht van koop op bouwrijpe kavels binnen het deelproject Theaterhof. In het voorjaar van 2017 is dit recht van eerste koop overgegaan van AM Grondbedrijf naar de rechtsopvolger Van Wonen Holding.

Looptijd / kavelverkoop

De geactualiseerde grondexploitatie 2017 sluit eind 2026, waarbij de kavelverkoop als volgt is ingeschat:

jaar	aantal
2017	11
2018	5
2019	19
2020	31
2021	36
2022	32
2023	34
2024	24
2025	22
totaal	214

Op dit moment (juni) is in 2017 binnen het deelgebied de Terpen 1 kavel verkocht en zijn 3 kavels in optie. Binnen de Singel zijn dit jaar 9 kavels verkocht en is een optie genomen op 2 kavels.

Financieel resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie 2017 geeft het volgende resultaat.

Resultaat	
uitgaven	32.348.561
opbrengsten	35.083.354
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	2.734.793
kostenstijging	721.704
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	1.833.149
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	179.940
pos. saldo contant per 1-1-2017	147.614

De boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 13,5 mln. (2016: € 15,7 mln.)

Raming 2017

Voor het dienstjaar 2017 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven	2017
Tijdelijk beheer	35.000
Woonrijp maken	210.861
Begeleiding (V&T/ AK) extern	40.000
Begeleiding (V&T/ AK) intern	125.000
beheerkosten	37.500
verkoopkosten	30.000
Rente toerekening	333.092
Totale uitgaven	811.453

Inkomsten	2017
Grondverkoop	1.702.933
Overig / bijdrage AM	307.000
Rente AM over bijdrage	53.760
Bijdrage Waterschap	45.378
Ontvangen huren en pachten	3.000
Totale inkomsten	2.112.071

Risico

Financieel

De gemeente is na het uittreden van AM 100% risicodragend in het project. In de exploitatie is een bepaald uitgiftetempo opgenomen. Mocht blijken dat dit tempo niet gehaald kan worden, zal dit een nadelig effect hebben voor het exploitatieresultaat. Gezien de hoge boekwaarde (€ 13,5 mln.) en het beperkte positieve exploitatiesaldo kan dit binnen de exploitatie niet opgevangen worden.

Uitvoering / uitgifte

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

Gevoeligheid parameters

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-335.000
Kostenstijging	1,0%	N	-535.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	635.000

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Het overzicht geeft aan dat door de aanwezige hoge boekwaarde in relatie tot de lange looptijd, een aanpassing van één van de parameters een behoorlijk financieel effect heeft op het exploitatieresultaat.

Scenario's

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

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-525.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-1.235.000
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-535.000

- negatief effect op eindwaarde

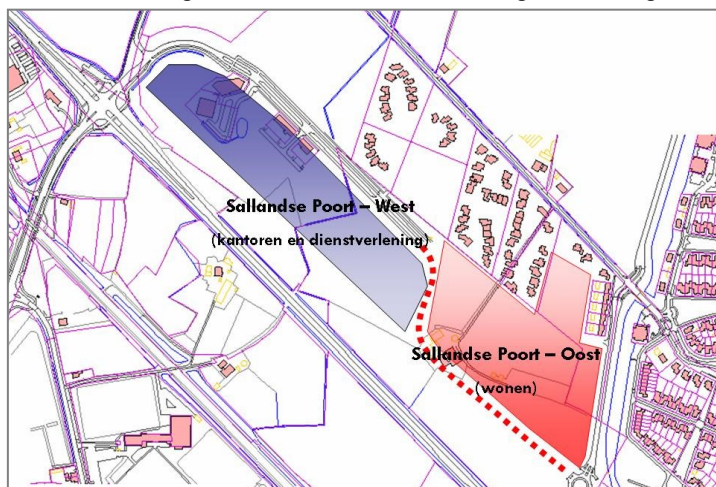
+ positief effect op eindwaarde

Het overzicht geeft aan dat het risico voor het complex Franciscushof als hoog ingeschat moet worden.

46 Sallandse Poort

Projectomschrijving

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



Woningbouwprogramma

Het woongebied Sallandse Poort Oost biedt ruimte aan 222 woningen in diverse categorieën met extra aandacht voor goedkope woningen (starters).

Wijze van ontwikkeling

De Sallandse Poort Oost is eigendom van een projectontwikkelaar. Een deel hiervan is doorverkocht aan de woningbouwcorporatie Salland Wonen. In de Sallandse Poort West heeft de gemeente en deels een projectontwikkelaar een grondpositie.

Stand van zaken / planning

Sallandse Poort West

Door het doorvoeren van de verruiming van de bestemming is het nu ook mogelijk voor een (commerciële) maatschappelijke onderneming (bv. fysiotherapeut) om zich hier te vestigen. Hierbij wordt met betrekking tot het parkeren de eis gesteld dat de onderneming minimaal de helft van zijn parkeerbehoefte op eigen terrein moet realiseren. De overige benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd en moeten afgekocht worden.

Dit alles betekent dat het parkeren op een andere wijze stedenbouwkundig ingevuld moet worden.

Sallandse Poort Oost

De projectontwikkelaar heeft de laatste kavels/woningen (1 tweekapper en 3 vrijstaand) binnen het deelgebied Arendshorst in de verkoop. Na realisatie zal het plangebied door de ontwikkelaar woonrijp worden gemaakt.

Binnen het deelgebied Kop van Salland is de woningbouwcorporatie Salland Wonen eigenaar van de gronden. Op verzoek van Salland Wonen om het woningtype en aantallen aan te passen zijn de geplande 7 patio-woningen vervangen door 5 grondgebonden woningen. De bouw van deze woningen is in een ver gevorderd stadium. Na realisatie van de woningen zal het openbaar gebied woonrijp gemaakt worden en overgaan naar de gemeente.

Looptijd

De exploitatie van het complex de Sallandse Poort kent een looptijd t/m 2023.

Financieel resultaat

Daar de exploitatie van de Kop van Salland en het gebied de Arendshorst voor rekening van een externe ontwikkelaar komt, heeft de grondexploitatie Sallandse Poort met name betrekking op het deelgebied kantoren (in eigendom van gemeente).

De onderstaande tabel laat het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie 2017 zien.

Resultaat		
uitgaven		4.519.472
opbrengsten		3.965.584
saldo nominaal (opbr.-uitg.)		-553.888
kostenstijging		12.735
opbrengstenstijging		0
rente-kosten		97.024
neg. saldo op eindwaarde 31-12-	2023	-663.648
neg. saldo contant per 1-1-	2017	-596.795

Verschillenanalyse

Uit de herziene exploitatieopzet 2017 blijkt dat het plan op startwaarde afsluit met een nadelig resultaat van € 596.795 Conform de voorschriften wordt het tekort afgedekt door een voorziening.

De herziene exploitatie 2017 op eindwaarde geeft ten opzichte van de exploitatie 2016 een nadelig verschil van € 298.000.

Als gevolg van de verruiming van de bestemming binnen het deelplan Sallandse Poort Oost is het aantal uitgeefbaar terrein minder geworden en moet de parkeervoorziening aangepast worden. Meer openbare parkeerplaatsen zullen aangelegd moeten worden. Daarnaast heeft de verlening van de looptijd en de verhoging van het rentepercentage een nadelig effect op het exploitatieresultaat.

Raming 2017

Voor het dienstjaar 2017 zijn de volgende uitgaven geraamd.

Uitgaven	2017
Bouw- woonrijp maken	72.500
Vorbereiding	18.375
Beheerkosten	9.500
Rentekosten	12.172
Totale uitgaven	112.547

Risico's en kansen

Financieel

Het financieel risico is afgedekt doordat voor het tekort een voorziening getroffen is. Echter mocht de verkoop van kantorenkavels een probleem blijven dan zal hierdoor de looptijd langer en het financieel tekort groter worden. De voorziening zal dan aangevuld moeten worden vanuit de algemene reserve grondexploitatie. De bruto boekwaarde per 1-1-2017 is € 936.313. Er is een voorziening getroffen van € 596.795, zodat er een netto boekwaarde is van € 339.518.

Uitvoering / uitgifte

De uitvoering van het deelplan Oost ligt in handen van de projectontwikkelaar en Salland Wonen. Na realisatie van de woningen zal het gebied woonrijp gemaakt worden. Het openbaar gebied zal daarna overgedragen worden aan de gemeente.

Gevoeligheid parameters

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-62.500
Kostenstijging	1,0%	N	-9.000
opbrengstensstijging	0,5%	V	15.625

- (N) negatief effect op eindwaarde
- + (V) positief effect op eindwaarde

In de huidige exploitatie is geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging. Het overzicht geeft aan dat de gevolgen bij een wijziging van de parameters beheersbaar blijven. Mede ook omdat al een voorziening is getroffen voor het nadelig resultaat.

Scenario's

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

Mogelijke aannames	
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-82.600
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-39.200
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-19.000

- negatief effect op eindwaarde
- + positief effect op eindwaarde

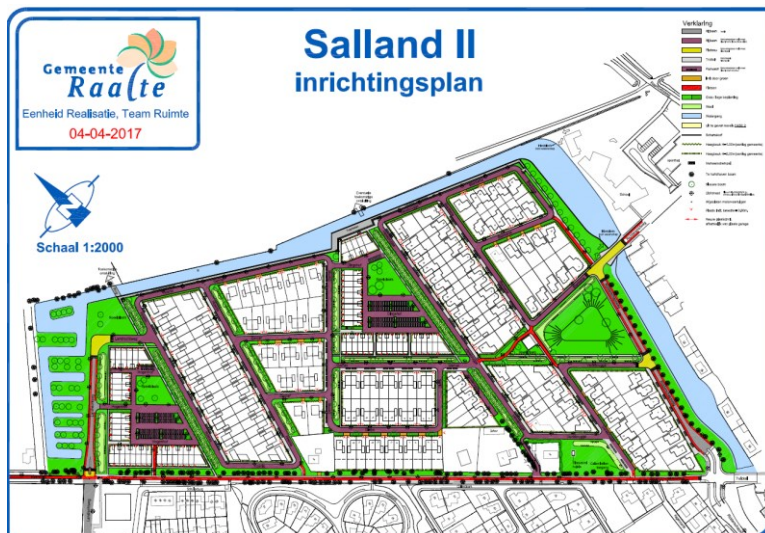
Omdat de exploitatie van het complex Sallandse Poort sluit met een negatief resultaat, kunnen nadelige effecten niet opgevangen worden en zal direct de algemene reserve grondexploitatie aangesproken moeten worden.

47 Salland II Raalte fase 1

Projectomschrijving

Salland II is de laatste fase van het woningbouwprogramma in het Raan II. Het gebied Salland II heeft een oppervlakte van ca. 15,6 ha.

In het plan is veel ruimte gereserveerd voor water en groen. De ontsluiting vindt plaats aan de oostzijde via de Ridderschapsweg en aan de westzijde via een nieuwe weg welke aanhaakt bij de ontsluiting van het woongebied 't Overstigt.



Woningbouwprogramma

Salland II biedt ruimte voor de bouw van 241 woningen; 65 rij, 134 tweekappers en 42 vrijstaand.

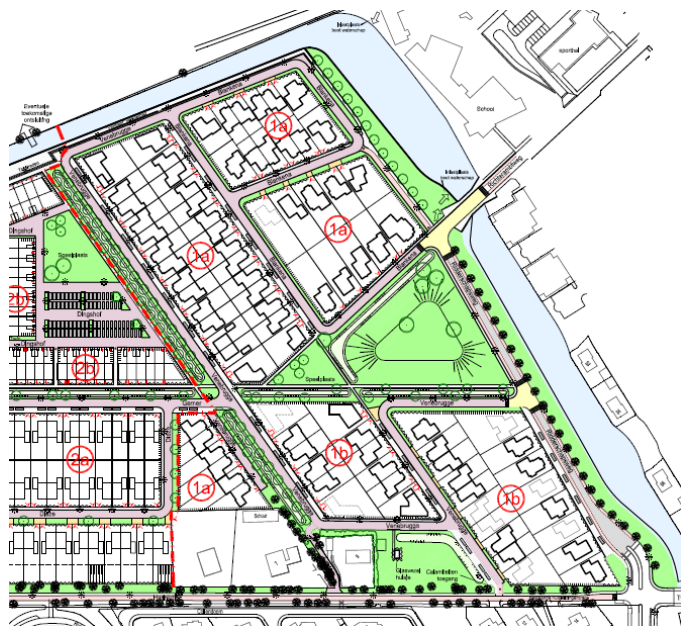
Wijze van ontwikkelen

Gronden zijn eigendom van de gemeente en er is derhalve sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. De sociale huur- en koopwoningen worden in één van de vervolgfases, in projectbouw ontwikkeld.

De benodigde gronden zijn reeds enige tijd in het bezit van de gemeente. De overgang naar het achterliggende agrarische gebied

vindt plaats door het ontwikkelen van nieuwe watergangen rondom het gebied (m.u.v. de zuidzijde / Harinkdijk).

De uitvoering vindt plaats in 3 verschillende fasen, met elk een afzonderlijke grondexploitatie.



Stand van zaken / planning

Fase 1 gaf ruimte aan 86 woningen. De laatste 2 kavels zijn inmiddels in optie gegeven.

In de tweede helft van 2017 wordt gestart met het woonrijp maken.

Looptijd

De ontwikkeling van Salland II fase 1 heeft een looptijd t/m 2019.

Financieel resultaat

De grondexploitatie Salland II fase 1 laat het volgende resultaat zien:

Resultaat	
uitgaven	7.496.888
opbrengsten	9.051.912
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	1.555.024
kostenstijging	2.830
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-58.792
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2019	1.610.986
pos. saldo contant per 1-1-2017	1.518.068

De herziene exploitatieberekening 2017 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 1,6 mln. (op eindwaarde 31-12-2019).

Gedurende een groot deel van de looptijd hebben we te maken met een negatieve boekwaarde (werkelijke opbrengsten > werkelijke uitgaven). Hierdoor is er sprake van renteopbrengsten in plaats van rentekosten.

Verschillenanalyse

In 2016 was er nog sprake van één grondexploitatie voor het gehele gebied. In de jaarrekening 2016 is de splitsing in 3 fasen (grexen) doorgevoerd. Door deze wijziging was het mogelijk een tussentijdse winstneming te doen van ruim € 1,5 mln. in 2016. Voor 2017 wordt deze tussentijdse winstneming ingeschat op € 1,2 mln.

Raming 2017

Voor het dienstjaar 2017 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen:

Uitgaven	2017
Woonrijp maken	327.750
Groenvoorzieningen	29.607
Openbare verlichting	36.416
Voorbereiding en toezicht	79.066
Beheerkosten	40.000
Rentekosten	-15.008
Totale uitgaven	497.831

Inkomsten	2017
Grondverkopen	734.430
Totale inkomsten	734.430

De grondopbrengsten bestaan uit de verkoop van 6 kavels.

Risico's en kansen

Financieel

Gezien het feit dat er sprake is van een (ruim) negatieve boekwaarde (- € 1,15 mln), van een nog korte resterende looptijd en van een behoorlijk positief exploitatieresultaat op eindwaarde, kan geconcludeerd worden dat het risico op tegenvallers relatief klein is en voldoende kan worden opgevangen.

47 Salland II Raalte fase 2

Fase 2 (uitgiftepercelen 2a, 2b en 3) biedt ruimte aan 52 tweekappers, 6 vrijstaand en 33 rijwoningen. De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2021.



Stand van zaken

Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken van perceel 2a is inmiddels afgerond. Met het bouwrijp maken van de percelen 2b en 3 wordt in het 3^e kwartaal van 2017 gestart.

Kaveluitgifte

Eind 2016 zijn 21 kavels in perceel 2a in uitgifte gegaan. In mei 2017 de resterende 10 kavels. Alle 21 kavels zijn inmiddels verkocht of in optie genomen.

De rijenwoningen in perceel 2b worden in de 2^e helft van 2017 via een (meervoudig onderhandse) biedprocedure op de markt gebracht.

De uitgifte van de kavels in perceel 3 volgt naar alle waarschijnlijkheid in 2018.

Financieel resultaat

De grondexploitatie Salland II fase 2 laat het volgende resultaat zien:

Resultaat	
uitgaven	4.195.060
opbrengsten	5.942.910
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	1.747.850
kostenstijging	88.602
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-62.202
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2021	1.721.450
pos. saldo contant per 1-1-2017	1.559.171

De exploitatieberekening 2017 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 1,7 mln. (op eindwaarde 31-12-2021).

Gedurende een groot deel van de looptijd hebben we te maken met een negatieve boekwaarde. Hierdoor is er sprake van renteopbrengsten in plaats van rentekosten.

Raming 2017

Voor het dienstjaar 2017 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen:

Uitgaven	2017
Bouwrijp maken	418.000
Voorbereiding en toezicht	61.800
Rentekosten	13.310
Totale uitgaven	493.110

Inkomsten	2017
Grondverkoop	1.828.350
Totale inkomsten	1.828.350

De grondopbrengsten bestaan uit de verkoop van 21 kavels in 2017.

Risico's en kansen

Financieel

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 1.023.831. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 1.721.450.

Uitvoering / uitgifte

Na de uitgifte van de kavels in perceel 2a en 2b resteren nog 27 bouw kavels. Gezien de vraag naar deze bouw kavels zal naar alle waarschijnlijkheid in 2018 gestart worden met de verkoop.

Gevoeligheid parameters

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	57.000
Kostenstijging	1,0%	N	-57.750
opbrengstensstijging	0,5%	V	42.500

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

In de huidige exploitatie is geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging. Het overzicht geeft aan dat de gevolgen bij een wijziging van de parameters beheersbaar blijven.

Scenario's

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

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-120.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-212.250
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-231.500

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

De grex Salland II fase 2 sluit met een positief resultaat van ruim € 1,7 mln. Hierdoor is er voldoende ruimte om mogelijke financiële tegenvallers op te vangen.

47 Salland II Raalte fase 3

In fase 3 complex Salland II is de bouw van 32 rijwoningen gepland. Naast de woningbouw is in deze fase ook de aanleg van het rabattenbos voorzien.

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2026.



Stand van zaken

Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken van perceel vindt plaats na de uitgifte van de kavels in fase 2.

Ingeschat is dat in 2021 een aanvang gemaakt kan worden met het bouwrijp maken van fase 3.

Woningbouwprogramma

Insteek voor dit perceel is de bouw van rijen in de sociale huur en/of betaalbare koop.

Financieel resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	3.053.270
opbrengsten	3.483.200
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	429.930
kostenstijging	304.302
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-45.329
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	170.957
pos. saldo contant per 1-1-2017	140.244

De exploitatieberekening 2017 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 170.000 (op eindwaarde 31-12-2026).

Gedurende een deel van de looptijd hebben we te maken met een negatieve boekwaarde. Hierdoor is er sprake van renteopbrengsten in plaats van rentekosten.

Raming 2017

De uitgaven voor het dienstjaar 2017 beperken zich tot € 906 rentelasten. De eerste werkzaamheden zijn gepland in 2021.

Risico's en kansen

Financieel

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 65.710. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 170.957.

Uitvoering / uitgifte

De start van de uitvoering is gepland in 2021.

Gevoeligheid parameters

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	33.000
Kostenstijging	1,0%	N	-28.500
opbrengstensstijging	0,5%	V	103.250

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

In de huidige exploitatie is geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging. Het overzicht geeft aan dat de gevolgen bij een wijziging van de parameters beheersbaar blijven c.q. op te vangen zijn binnen de huidige grondexploitatie.

Scenario's

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

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-105.500
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-183.000
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-164.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

De grex Salland II fase 2 sluit met een positief resultaat van ruim € 170.000. Met uitzondering van een daling van de totale verkoopopbrengsten met 5%, kunnen de overige scenario's opgevangen worden binnen het exploitatieresultaat.

69 Oerland/Pereland te Broekland

Projectomschrijving

De woningbouwlocatie Oerland / Pereland te Broekland omvat de ontwikkeling en realisatie van in totaal 26 woningen op een locatie van circa 5.5 hectare. Het grootste deel van het plan in noordwest Broekland is reeds ontwikkeld.

Woningbouwprogramma

In de laatste fase, het noorden van het plangebied, resteren nog 3 vrije kavels (1 vrijstaande woning en een twee onder één kap).

Na verkoop en woonrijp maken van deze laatste fase kan het complex afgerond worden.

Wijze van ontwikkeling

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

Stand van zaken en planning



Het hele plangebied is bouwrijp. De nog resterende 3 kavels zijn beschikbaar (kv. 17, 18 en 26)

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2020.

Resultaat

De financiële resultaten van uitbreidingswijk Oerland/Pereland zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Resultaat	
uitgaven	1.766.265
opbrengsten	1.984.675
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-218.410
kostenstijging	9.663
opbrengstenstijging	0
rente	-17.214
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2020	225.961
pos. saldo contant per 1-1-2017	208.753

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de grondexploitatie met een positief saldo op eindwaarde van € 225.961.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

De herziene exploitatieberekening 2017 geeft aan dat na realisatie van het plan een positief resultaat ontstaat van € 225.961. Ten opzichte van de exploitatieberekening 2016 valt het financieel resultaat lager uit. Reden hiervan is de doorgevoerde tussentijdse winstneming in de jaarrekening 2016 van ruim € 170.000.

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2017 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2017
Bouwrijp maken	10.000
Vorbereiding en toezicht	7.500
Beheerskosten	10.500
Rentekosten	-3.116
Totale uitgaven	24.884

In 2017 worden geen grondverkoop verwacht.

Risico's en kansen

De risico's voor complex Oerland / Pereland zijn in deze paragraaf meegenomen. De risico's betreffen stagnatie in de uitgifte en uitvoering van het plan en financiële risico's. Daarnaast wordt de gevoeligheid van de parameters in beeld gebracht evenals mogelijke risico's en kansen voor bepaalde aannames, zoals vertraging in de looptijd.

Uitgifte / uitvoering / financieel

Het financiële risico is beperkt en beheersbaar. Door de aanwezige negatieve boekwaarde (€ 239.720) en een te verwachten overschot op eindwaarde van ruim € 225.000 kunnen mogelijke financiële tegenvallers ruimschoots opgevangen worden. De uitvoering van Oerland / Pereland heeft een nog verwachte looptijd van 4 jaar (tot eind 2020). Het gehele plangebied is reeds bouwrijp gemaakt.

Gevoeligheid parameters

Ondanks dat de huidige markt aantrekt, kan een wijziging in parameters aan de orde zijn. In het volgende overzicht wordt het financieel effect van een wijziging van de parameters, weergegeven.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	2.000
Kostenstijging	1,0%	N	-6.600
opbrengstensstijging	0,5%	V	1.725

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Het overzicht geeft aan dat een wijziging in de parameters nauwelijks invloed heeft op de exploitatie. Dit komt doordat de inkomsten en uitgaven al grotendeels hebben plaatsgevonden. Vanwege de huidige negatieve boekwaarde zal een stijging van het rentepercentage juist voordelig uitpakken.

Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters heeft een langere looptijd, de veranderende afzetmarkt en aanbestedingsmarkt een financieel effect op het eindresultaat.

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-19.250
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-12.000
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-12.000

Omdat de boekwaarde negatief is (werkelijke opbrengsten > werkelijke uitgaven) heeft een vertraging beperkte financiële gevolgen (meer renteopbrengsten). Ook een verlaging van de opbrengsten of een extra stijging van de uitgaven kan ruimschoots opgevangen worden binnen de huidige grondexploitatie.

72 de Zegge VI

Projectomschrijving

Het bedrijventerrein de Zegge VI is in totaal 19,7 ha. groot. De ontwikkeling is verdeeld in 2 fasen. Fase 1 bevat 11,9 ha. uitgeefbaar gebied en de 2^e fase circa 2,2 ha. De uitvoering / risico ligt in handen van een projectontwikkelaar.

Wijze van ontwikkeling

De gemeente is een samenwerking aangegaan met de projectontwikkelaar Timmerhuis-Oude Wolbers, die voor eigen risico de gronden in de Zegge VI ontwikkelt en verkoopt.

Met deze ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat de gemeente de kavels in fase 1 levert tegen een bedrag van € 40,10 per m². De grondprijs voor de kavels in fase 2 is bepaald op 42,31 (prijspeil 2010). De genoemde grondprijzen worden vermeerderd met de wettelijke rente.



Stand van zaken / planning

In de 1^e fase is nog een tweetal kavels (totaal 5.409 m²) beschikbaar. Inmiddels is ook de 2^e fase bouwrijp/woonrijp en 8 kavels zijn nog beschikbaar (13.843 m²). De boekwaarde bedraagt per 1-1-2017 € 822.850.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2024.

Financieel resultaat

De baten en lasten van het project de Zegge VI zijn verwerkt in een grondexploitatie. Financieel risico ligt volledig bij de projectontwikkelaar.

Onderstaand tabel laat het resultaat van deze grondexploitatie zien:

Resultaat	
uitgaven	9.797.484
opbrengsten	10.060.310
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	262.826
rente-kosten	40.710
pos. saldo op eindwaarde	222.116
pos. saldo contant per 1-1-2017	189.574

De exploitatieberekening geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 222.000 op eindwaarde (2024).

Raming 2017

Voor het dienstjaar 2017 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen;

Uitgaven	2017
Groenvoorziening	10.000
Vorbereiding en toezicht	10.000
Beheerkosten	4.000
Rentekosten	10.697
Totale uitgaven	34.697

Inkomsten	2017
verkoopopbrengsten	157.593
overig / rentevergoeding	3.152
Totale inkomsten	160.745

De verkoopopbrengsten zijn rentedragend.

Risico's en kansen

Financieel / Uitvoering / Uitgifte

Het financieel risico is beperkt en beheersbaar.

De uitvoering (kavelverkoop) en het risico van het bouw- en woonrijp maken ligt bij de ontwikkelaar. Er is een vaste kavelprijs afgesproken, waarop de wettelijke rente van toepassing is.

Naast deze gegevens sluit de grondexploitatie met een positief resultaat, waardoor eventuele tegenvallers opgevangen kunnen worden.

Scenario's

De mogelijke gevolgen van vertraging (tijd), veranderende afzetmarkt (lagere opbrengst) en veranderende aanbestedingsmarkt hebben vooral een financieel effect voor de ontwikkelaar.

74 Borgwijk te Luttenberg

Projectomschrijving

In 2003 en 2006 heeft de gemeente gronden verworven voor de nieuwe woningbouwlocatie in Luttenberg. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van 3.7 hectare, waarvan meer dan de helft uitgeefbaar terrein is.

Woningbouwprogramma

Uitbreidingswijk Borgwijk voegt in totaal 55 woningen toe aan Luttenberg. De uitgifte van de kavels vindt fasegewijs plaats.

Het woningbouwprogramma van 55 woningen is als volgt opgebouwd:

- 8 sociale koop/huurwoningen;
- 30 twee onder één kap woningen;
- 17 vrijstaande woningen.

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er vindt een gemeentelijke grondexploitatie plaats.



Stand van zaken en planning

Het gehele plangebied is bouwrijp. Een deel van fase 1 is reeds woonrijp gemaakt.

Alle kavels zijn in uitgifte.

In fase 1 zijn nog 2 kavels nog niet verkocht. In fase 2 is 1 kavel (vrijstaande woning) aan de noordzijde nog vrij.

In het deelgebied aan de zuidrand is de realisatie van rijenbouw mogelijk gemaakt. Een vijftal starters hebben de woningen in CPO gerealiseerd.

De 5 kavels in de laatste fase zijn in mei van dit jaar beschikbaar gekomen. Allen zijn in optie.

Looptijd

De exploitatie van het complex Borgwijk sluit eind 2021.

Resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	3.242.367
opbrengsten	4.521.854
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	1.279.487
kostenstijging	23.906
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-81.765
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2021	1.337.346
pos. saldo contant per 1-1-2017	1.211.276

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 1.337.346.

Per 1-1-2017 bedraagt de boekwaarde € - 638.582. De inschatting is dat bij de jaarrekening 2017 een tussentijdse winstneming doorgevoerd kan worden van € 350.000.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

T.o.v. 2016 sluit de geactualiseerde grex 2017 ruim € 190.000 voordeliger. Dit wordt met name veroorzaakt door een hogere grondopbrengst ten opzichte van de raming.

Daarnaast zijn de kosten van bouwrijp maken lager uitgevallen.

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2017 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2017
Bouw- woonrijp maken	25.000
Openbare verlichting	8.000
Voorbereiding en toezicht	19.950
Beheerkosten	21.250
Rentekosten	-8.302
Totale uitgaven	65.898

Inkomsten	2017
Grondverkopen	384.590
Totale inkomsten	384.590

In de grex van 2017 is de verkoop van 5 kavels opgenomen.

Risico's en kansen

Financieel

De exploitatie sluit met een behoorlijk positief resultaat. Op grond hiervan en een negatieve boekwaarde op dit moment, kunnen tegenvallers voldoende opgevangen worden binnen de huidige exploitatie.

Uitgifte / uitvoering

De uitgifte van de kavels vindt fasegewijs plaats. Op basis van het resultaat van bv.een woningmarktonderzoek (behoefte onderzoek) wordt bepaald hoeveel en welke kavels in uitgifte gaan. Hierdoor wordt getracht het risico op de afzet van kavels te beperken.

Gevoeligheid parameters

Bij het opstellen van de grondexploitatie zijn enkele parameters bepaald. Hieronder wordt aangegeven wat het financieel effect is op het eindresultaat indien de parameters wijzigen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	52.350
Kostenstijging	1,0%	N	-16.500
opbrengststijging	0,5%	V	6.800

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Het overzicht geeft aan dat een rentestijging een positief effect heeft op de exploitatie. Dit komt doordat de boekwaarde een groot deel van de looptijd negatief zal zijn. Hierdoor wordt rente ontvangen i.p.v. betaald.

Mogelijke aannames

Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters is het tevens mogelijk dat er risico's ontstaan bij bepaalde scenario's. De aannames voor eventuele verdere vertraging in de looptijd of een veranderende afzet en of aanbestedingsmarkt zijn doorberekend. Deze zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd invloed op eindwaarde in €	2 jaar 1.000
Daling verkoopopbrengsten invloed op eindwaarde in €	-5% -48.200
Stijging uitgaven invloed op eindwaarde in €	5% -31.800

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Een vertraging in de looptijd zal een gunstig effect hebben op de grex omdat er sprake is van een negatieve boekwaarde gedurende de rest van de looptijd. Een daling van de verkoopopbrengsten en/of een stijging van de uitgaven kan ruimschoots opgevangen worden binnen de huidige grondexploitatie

Derhalve kan gesteld worden dat de risico's binnen het complex Borgwijk Luttenberg beheersbaar zijn.

76 De Wörmink te Mariënheem

Projectomschrijving

Begin 2006 heeft de gemeente de gronden voor de nieuwe woningbouwlocatie in noordoost Mariënheem aangekocht. Het plangebied voor uitbreidingswijk De Wörmink heeft een oppervlakte van 3,3 hectare. Hiervan is circa de helft (1,6 hectare) uitgeefbaar terrein.

Woningbouwprogramma

Het plangebied heeft ruimte voor de bouw van in totaal 53 woningen, als volgt te verdelen:

- 10 aaneen gebouwde woningen (één blok van vier woningen en één blok van zes woningen);
- 28 hoekwoningen of halfvrijstaande woonhuizen (twee kappers);
- 15 vrijstaande woonhuizen.

De kavels worden in drie fasen uitgegeven. De eerste fase voor de bouw van 24 woningen, de tweede fase 12 woningen en de derde fase 17 woningen.

Wijze van ontwikkeling

Bij De Wörmink is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente is eigenaar van de gronden.



Stand van zaken en planning

In fase 1 zijn alle kavels verkocht en dit deelgebied is woonrijp. De 2^e fase is bouwrijp gemaakt en de speelvoorziening is tevens aangelegd. Van de beschikbare kavels zijn 2 kavels nog niet verkocht.

Fase 3 is inmiddels bouwrijp gemaakt. De kavels zijn in mei 2017 in uitgifte gegaan. Rijenbouw in CPO behoort in deze fase ook tot de mogelijkheid (afhankelijk van behoefte).

Op een vijftal kavel is een optie verstrekt.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2023.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie 2017 zien.

Resultaat	
uitgaven	2.559.578
opbrengsten	3.569.846
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	1.010.268
kostenstijging	32.715
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-53.887
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	1.031.440
pos. saldo contant per 1-1-2017	897.931

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de grondexploitatie 2017 met een positief saldo op eindwaarde van € 1.031.440.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Ten opzichte van de grex 2016 sluit de herziene grondexploitatie 2017 ruim € 390.000 voordeliger. Met name is dit het gevolg van lagere kosten bouw- en woonrijp maken en een hogere grondopbrengst.

De boekwaarde van het complex de Wörmink is per 1-1-2017 € -90.900.

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2017 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven		2017
Bouwrijp maken		100.500
Woonrijp maken		50.000
Openbare verlichting		8.000
Vorbereiding en toezicht		33.775
Beheerkosten		16.250
Rentekosten		-1.182
Totale uitgaven		207.343

Inkomsten		2017
Grondverkopen		194.505
Totale inkomsten		194.505

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verkoop van 3 kavels in 2017.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Het project wordt fasegewijs ontwikkeld. Hierdoor wordt het risico gespreid. De grondexploitatie sluit met een positief saldo op eindwaarde van ruim € 1 mln. Dit betekent dat een mogelijke financiële tegenvaller ruim opgevangen kan worden binnen de exploitatie.

Gevoeligheid parameters

Onderstaande tabel geeft de invloed van veranderingen in de parameters op de eindwaarde van de exploitatie weer bij wijziging van een parameter.

Gevoeligheid parameters

	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	37.600
Kostenstijging	1,0%	N	-23.200
opbrengstensstijging	0,5%	V	23.900

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

In de exploitatie wordt rekening gehouden met een opbrengstensstijging van 0% per jaar. Mocht de markt zich verder herstellen dan heeft een opbrengstensstijging van 0,5% een positieve effect op eindwaarde van € 23.900.

Een kostenstijging, boven de 1,5% die opgenomen is in de grondexploitatie, heeft nadelig effect op het eindresultaat van € 37.600.

Door de negatieve boekwaarde zal een rentestijging een positief effect hebben op de grex.

Mogelijke aannames

Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters hebben verdere vertraging in de looptijd, een veranderende afzet en de aanbestedingsmarkt gevolgen voor het eindresultaat. In onderstaande tabel zijn de financiële effecten hiervan opgenomen.

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-29.600
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-73.700
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-26.400

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Het overzicht geeft aan dat een daling van de opbrengsten en een sterke stijging van de kosten een behoorlijk nadelig effect kan hebben op de grondexploitatie. Echter kijkende naar het huidige positieve exploitatieresultaat van ruim € 1 mln. kan dit ruimschoots opgevangen worden. De risico's zijn derhalve beheersbaar.

77 de Zegge VII

Projectomschrijving

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

Programma

De stedenbouwkundige opzet kent een centraal groen en open middengebied met daaromheen bebouwing. Aan de zuid- en oostkant komt een groene buffer te liggen om de overgang vorm te geven naar het (agrarische) buitengebied.

Het gebied onder de hoogspanningsmasten wordt als een natuurlijk groengebied ingericht. In totaal krijgt 7,1 ha. de bestemming groen en 0,65 ha. de bestemming water.

Het te realiseren programma bestaat uit 21,4 ha. uitgeefbaar gebied voor regulier bedrijventerrein. De ontwikkeling van het plangebied zal in fasen uitgevoerd worden.

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken / planning

Het bestemmingsplan is sinds medio 2013 onherroepelijk.

Medio dit jaar is gestart met het bouwrijp maken van een deel van het gebied.

Tot dusver is er 1 kavel (ruim 4.000 m²) verkocht. Met meerdere partijen worden verkoopgesprekken gevoerd. Dit heeft echter nog niet geleid tot een verkoop.

Bovenwijkse voorziening

De randweg is aangemerkt als een bovenwijkse voorziening. Door de wijziging van de BBV voorschriften is de uitgave van aanleg randweg (€ 990.797) en de beschikking over de reserve bovenwijkse voorziening (voor

hetzelfde bedrag) uit de exploitatie van de Zegge VII gehaald. Bij de begroting 2018 wordt uw raad gevraagd deze middelen beschikbaar te stellen.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2033. Bij het opstellen de geactualiseerde grex is het uitgiftetempo aangepast naar 0,3 ha. in 2017 en daarna 1,3 ha. per jaar.

Financieel resultaat

De volgende tabel geeft het resultaat van de exploitatie 2017 van de Zegge VII weer met een looptijd tot en met 2033.

Resultaat	
uitgaven	23.422.115
opbrengsten	21.740.386
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	-1.681.729
kostenstijging	805.212
opbrengstenstijging	0
rentekosten	2.799.179
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2033	-5.286.119
neg. saldo contant per 1-1-2017	-3.775.148

Door de wijziging van de BBV voorschriften mag de Grex maximaal een looptijd van 10 jaar hebben. Indien er sprake is van een beheersmaatregel mag hiervan afgeweken worden. Omdat in de grex van de Zegge VII geen opbrengstenstijging wordt doorgevoerd (=beheersmaatregel) is de looptijd, na overleg met de accountant, voor de grex verlengd naar 2033. In de grex van 2016 werd nog rekening gehouden met de maximale looptijd van 10 jaar.

Omdat sprake is van een negatief exploitatieresultaat op startwaarde is voor hetzelfde bedrag een voorziening getroffen (conform BBV voorschriften).

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2017 bruto € 14,68 mln. Dit betekent dat de post rentekosten zwaar drukt op de exploitatie.

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2017 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven		2017
Bouw en woonrijp maken		487.526
Plankosten		10.000
Voorbereiding en toezicht		93.129
Beheerkosten		30.000
Rentekosten		190.911
Totale uitgaven		811.566

Inkomsten		2017
Grondverkopen		300.000
Totale inkomsten		300.000

Bouwrijp maken

In de 2^e helft van 2017 zal gestart worden met het realiseren van de watergang en groenvoorziening aan de zuidrand. De aanleg van de randweg (incl. groenvoorziening) is gepland voor 2018.

Risico's

Boekwaarde

Door de hoge boekwaarde (ruim 14 mln.) in combinatie met de lange looptijd (t/m 2033), is het financieel risico binnen dit complex groot.

Uitvoering / uitgifte

De uitvoering / uitgifte zal fasegewijs plaatsvinden. Hierdoor wordt het risico zoveel mogelijk beperkt. Onzeker blijft altijd de afname van de bedrijfskavels.

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie is rekening gehouden met de parameters die genoemd zijn bij de uitgangspunten. De volgende tabel geeft het financieel effect (op eindwaarde) weer, indien deze parameters wijzigen. De grondexploitatie tot en met 2033 is als uitgangspunt genomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-2.200.000
Kostenstijging	1,0%	N	-655.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	970.000

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Hieruit blijkt dat een geringe aanpassing van een parameter al grote financiële gevolgen heeft voor de exploitatie. De aanwezige hoge boekwaarde is hier, in combinatie met de vele nog te maken kosten, is hieraan debet.

Scenario's

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

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd invloed op eindwaarde in €	2 jaar -740.000
Daling verkoopopbrengsten invloed op eindwaarde in €	-5% -1.150.000
Stijging uitgaven invloed op eindwaarde in €	5% -425.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Uit dit overzicht blijkt dat de financiële effecten zeer groot zijn. Zoals eerder aangegeven wordt dit veroorzaakt door een hoge boekwaarde en de vele nog te maken kosten en te ontvangen opbrengsten.

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat heeft elke tegenvaller direct gevolg voor de algemene reserve grondexploitatie. De getroffen voorziening voor het negatieve resultaat zal bij elke tegenvaller aangevuld moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. Omdat de algemene reserve grondexploitatie onder druk staat, zal bij grote tegenvallers een beroep moeten worden gedaan op de algemene bestemmingsreserve. Tegenvallers kunnen binnen de huidige grondexploitatie zeer beperkt (post onvoorzien) opgevangen worden. Dit betekent dat het risico bij de ontwikkeling van bedrijventerrein de Zegge VII groot is en continue aandacht vraagt.

78 De Veldegge te Heeten fase 1, de Enk

Projectomschrijving

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

Deze eerste fase, genaamd de Enk, is een gebied van 4.5 hectare. Hiervan is 3 hectare uitgeefbaar terrein.

Woningbouwprogramma

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

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

De eerste fase telt 36 kavels / woningen.

Wijze van ontwikkeling

De gemeente heeft alle gronden van De Veldegge in eigendom.



Stand van zaken en planning



In de eerste fase resteren nog 10 vrije kavels. Een tweetal kavels is inmiddels in optie gegeven. De kavels kennen een flexibele bestemming waardoor de bouw van zowel een vrijstaande als een tweekapper mogelijk is.

Archeologie

Voordat gestart kan worden met de 2^e fase zal in dit deelgebied in het kader van archeologie de gronden afgegraven moeten worden. De planning is om deze werkzaamheden in oktober 2017 uit te voeren.

Aansluitend zal begonnen worden met het bouwrijp maken van fase 2.

Looptijd

De exploitatie van de Veldegge sluit eind 2026.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2017 zien.

Resultaat	
uitgaven	5.893.714
opbrengsten	6.646.992
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	753.278
kostenstijging	84.182
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	100.681
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	568.416
pos. saldo contant per 1-1-2017	466.299

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde (2026) van € 568.416.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Ten opzichte van de grex 2016 valt het exploitatieresultaat lager uit. Eén van de oorzaken is de meerkosten archeologie.

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2017 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2017
Bouwrijp maken	125.000
Archeologie	125.000
Groenvoorzieningen	15.000
Verlichting en brandkranen	4.000
Vorbereiding	50.350
Beheerskosten	23.000
Rentekosten	12.435
Totale uitgaven	354.785

Inkomsten	2017
Grondopbrengsten	17.880
Totale inkomsten	17.880

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verkoop van 2 kavels en de verrekening van claim op een bouwkaavel.

Risico's en kansen

Boekwaarde

De boekwaarde per 1-1-2017 van het complex de Veldegge is € 956.532 mln. Gezien deze boekwaarde heeft een vertraging in de afzet een stijging van de rentekosten tot gevolg.

Uitgifte / uitvoering / financieel

De gemeente heeft alle gronden in eigendom en hierdoor kunnen alle kavels als vrije kavels worden verkocht.

De exploitatie sluit met een positief resultaat van € 568.416. Hierdoor kunnen evt. tegenvallers worden opgevangen.

Gevoeligheid parameters

Onderstaande tabel geeft het effect op het eindresultaat van veranderingen in de parameters weer.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-72.100
Kostenstijging	1,0%	N	-62.300
opbrengstenstijging	0,5%	V	91.650

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

In de grondexploitatie 2017 is een opbrengstenstijging achterwege gelaten. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat een opbrengstenstijging van 0,5% een positieve invloed heeft op eindwaarde van € 91.650.

De parameter voor de kostenstijging is momenteel geraamd op 1,5 %. Een verdere kostenstijging brengt voor iedere procent € 62.300 extra kosten met zich mee.

Mogelijke aannames

Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters is het tevens mogelijk dat er risico's en kansen ontstaan bij bepaalde scenario's. De aannames voor eventuele verdere vertraging in de looptijd of een veranderende afzet en of aanbestedingsmarkt zijn doorberekend. Deze zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-35.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-189.100
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-87.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Door het lage rentepercentage zal een vertraging in de looptijd relatief gering zijn.

Gezien nog het aantal nog te verkopen kavels, zal een daling in de verkoopopbrengsten zwaar drukken op de grex.

De grondexploitatie 2017 sluit met een positief resultaat op eindwaarde van € 568.416.

Gezien dit positief exploitatieresultaat zijn mogelijke tegenvallers op te vangen en is derhalve het risico beheersbaar.

79 't Broeck te Broekland

Projectomschrijving

Woningbouwplan 't Broeck is het vervolg op de uitbreiding Oerland/Pereland te Broekland. In 2007 is in het noordoosten 6 hectare grond door de gemeente verworven voor het plangebied, waarvan 50% uitgeefbaar terrein is. Binnen het plangebied is aan de rand een locatie gereserveerd voor de realisatie van een bergbezinkvijver voor het rioolstelsel van de gehele kern Broekland.

Woningbouwprogramma

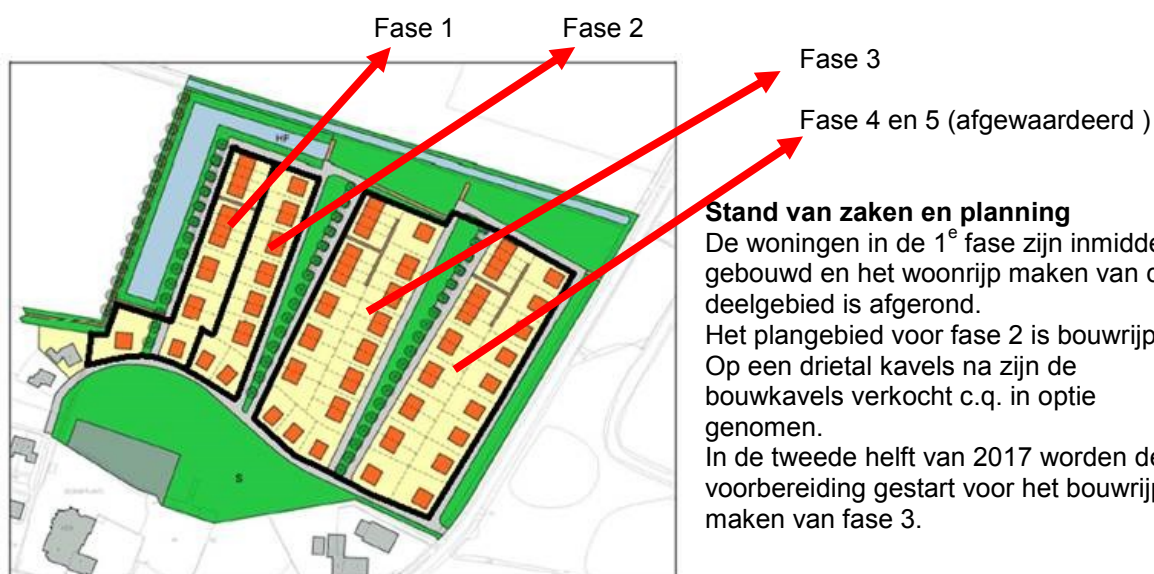
Het woningbouwprogramma wordt gefaseerd uitgegeven en heeft ruimte voor het realiseren van in totaal 83 woningen.:

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

Wijze van ontwikkeling

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

De gronden worden in 3 fasen bouwrijp gemaakt. De uitgifte vindt eveneens in fasen plaats.



Looptijd

De exploitatie van 't Broeck kent een looptijd t/m 2026.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2017 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.433.316
opbrengsten	4.155.609
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	722.293
kostenstijging	106.233
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-40.405
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	656.465
pos. saldo contant per 1-1-2017	538.530

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 656.465.

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2017 € 296.302.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Het positieve resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie 2017 is nagenoeg gelijk aan de grex 2016 (verschil + € 11.566).

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2017 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2017
Bouwrijp maken	15.000
Openbare verlichting	3.200
Vorbereiding en toezicht	12.250
Beheerkosten	22.500
Rentekosten	3.852
Totale uitgaven	56.802

Inkomsten	2017
Grondverkopen	233.355
Totale inkomsten	233.355

In de grex is voor 2017 de verkoop van 3 bouwkavels opgenomen.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2017 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	30.400
Kostenstijging	1,0%	N	-78.400
opbrengstenstijging	0,5%	V	74.300

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Doordat nog veel kosten gemaakt moeten worden en de lange looptijd, heeft verhoging van het percentage kostenstijging een behoorlijk negatief effect op de grondexploitatie. De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.

Mogelijke aannames

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

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-25.250
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-121.900
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-82.200

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Uit dit overzicht blijkt dat een forse daling van de opbrengsten en stijging van de uitgaven een groot financieel effect heeft op het eindresultaat. Naast de lagere opbrengsten en hogere uitgaven nemen dan de rentekosten (mede door de lange looptijd) ook beperkt toe.

Doordat er sprake is van een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 656.465 kan geconcludeerd worden dat de risico's opgevangen kunnen worden en derhalve beheersbaar zijn.

84 de Kleine Hagen Laag Zuthem

Projectomschrijving

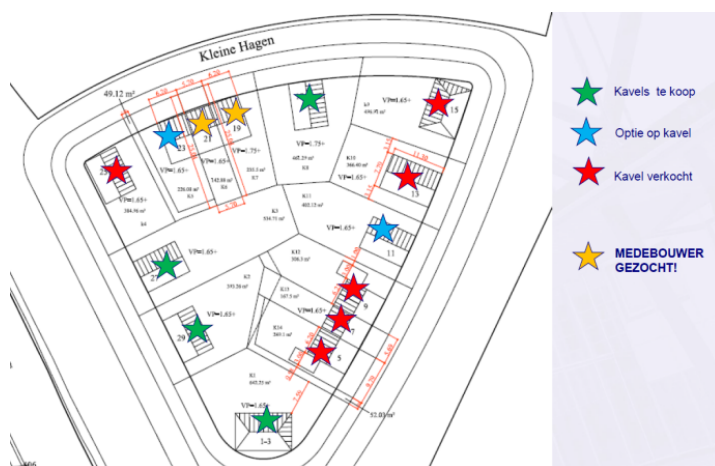
Het bestemmingsplan de Kleine Hagen in Laag Zuthem heeft een oppervlakte van bruto 1,6 ha. Hiervan is 5.100 m² uitteefbaar voor woningbouw.

Woningbouwprogramma

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

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld.

Binnen dit plan is sprake van een flexibele verkaveling. Hierdoor wordt getracht de belangstellenden zoveel mogelijk maatwerk te leveren. Op dit moment zijn 6 kavels verkocht, waarvan 3 woningen gerealiseerd zijn in CPO.

Twee kavels zijn in optie.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2022.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2017 zien.

Resultaat	
uitgaven	1.618.509
opbrengsten	1.426.716
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-191.794
kostenstijging	16.920
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	27.096
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2022	-235.809
neg. saldo contant per 1-1-2017	-209.392

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde (€ 209.392). Per 1-1-2017 bedraagt de bruto boekwaarde € 501.944.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Ten opzichte van de grex 2016 sluit de geactualiseerde grondexploitatie 2017 € 20.000 voordeliger. De voorziening verwachte verliezen is met hetzelfde bedrag aangepast.

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2017 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2017
Bouwrijp maken	15.000
Groenvoorziening	10.000
Vorbereiding en toezicht	8.750
Beheerkosten	17.250
Rentekosten	6.525
Totale uitgaven	57.525

Inkomsten	2017
Grondverkoop	106.030
Totale inkomsten	106.030

In de exploitatie is voor 2017 de verkoop van 1 kavel voorzien.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Door de ontwikkeling in fasen uit te voeren, wordt getracht het risico zoveel mogelijk te beperken. Omdat de exploitatie sluit met een negatief resultaat betekent iedere tegenvaller een verhoging van dit negatieve resultaat. Dit houdt dan ook in dat de getroffen voorziening verhoogd zal moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2017 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-15.100
Kostenstijging	1,0%	N	-11.900
opbrengstenstijging	0,5%	V	7.500

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Uit dit overzicht blijkt dat een aanpassing van de parameters een relatief gering effect heeft op het exploitatieresultaat.

Mogelijke aannames

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

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-22.600
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-30.500
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-17.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Indien één van de scenario's werkelijkheid wordt, zal het negatieve exploitatieresultaat nog nadeliger worden. Inherent hieraan is dat de voorziening te verwachte verliezen ook aangevuld moet worden. Deze extra storting zal ten laste van de algemene reserve grondexploitatie moeten plaatsvinden

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

88 Lierderholthuis Noord

Projectomschrijving

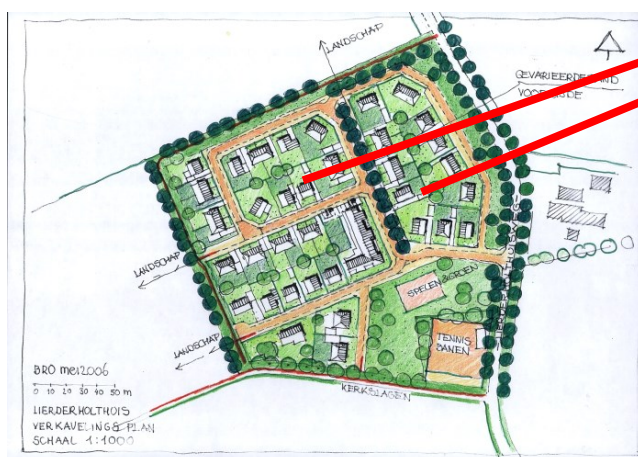
De nieuwe woningbouwlocatie, Lierderholthuis Noord, moet de behoefte voor woningbouw in Lierderholthuis voor de komende tientallen jaren kunnen opvangen. Uitgifte van de kavels vindt fasegewijs plaats. Het plangebied heeft een oppervlakte van 25.010 m². Het bestemmingsplan is in 2006 vastgesteld.

Woningbouwprogramma

Het gebied biedt ruimte aan maximaal 50 woningen. De ontwikkeling van het bouwrijp maken, de kaveluitgifte en het woonrijp maken zal in fasen doorgevoerd worden. Fase 1 voorziet in de uitgifte van 13 kavels voor twee kappers en vrijstaande woningen.

Wijze van ontwikkeling

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



In 2012 afgewaardeerd.

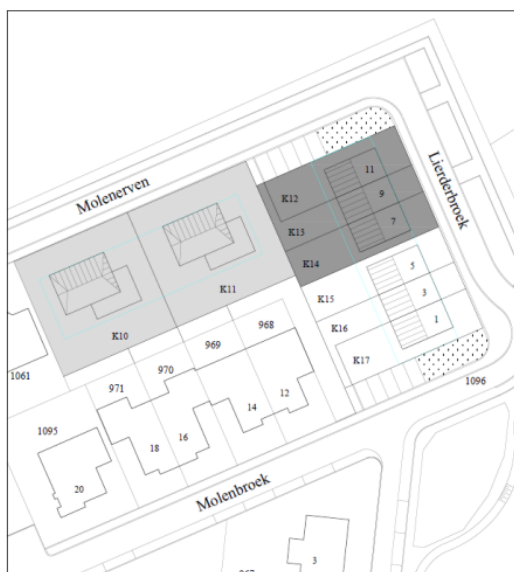
Niet opgenomen in woningbouwprogramma 2016-2025

Inde structuurvisie van 2012 is aangegeven dat niet alle aangekochte gronden nodig zijn om aan de woningbehoefte in Lierderholthuis te kunnen voldoen. Dit heeft ertoe geleid dat in 2012 een deel van het plangebied (9.000 m²) afgewaardeerd is.

In de afspraken met de provincie over het woningbouwprogramma is de 2^e fase (9.130 m²) niet meer opgenomen en derhalve uit de grondexploitatie gehaald. De bestemming van

dit deelgebied is agrarisch / wijzigingsgebied. Er was derhalve voor dit deelgebied geen sprake van een zgn. 'hard' plan.

Stand van zaken en planning



In 2016 is een herverkaveling doorgevoerd. Dit heeft geleid tot de verkoop van 3 rijwoningen. De verkaveling en woontype is flexibel. Het bestemmingsplan geeft nog de ruimte voor de bouw van in totaal 5 woningen.

Looptijd

De looptijd is verlengd met 1 jaar en loopt t/m 2021.

Resultaat

De grondexploitatie 2017 sluit met een nadelig resultaat op eindwaarde.

Resultaat	
uitgaven	2.216.126
opbrengsten	1.921.346
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-294.780
kostenstijging	13.377
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	33.853
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2022	-342.010
neg. saldo contant per 1-1-2017	-303.695

De grondexploitatie 2017 sluit met een negatief exploitatieresultaat. Op grond hiervan dient een voorziening getroffen te worden van € 303.695 (expl.resultaat op contante waarde) ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

De bruto boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 555.562.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie 2017 valt t.o.v. de grex 2016 circa € 73.000 nadeliger uit. Dit is met name toe te rekenen aan minder grondopbrengsten als gevolg van de herverkaveling.

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2017 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven		2017
	Bouwrijp maken	40.000
	Groenvoorziening	10.000
	Voorbereiding	12.500
	Beheerkosten	8.750
	Rentekosten	7.222
Totale uitgaven		78.472

Inkomsten		2017
	Grondverkoop	140.397
Totale inkomsten		140.397

De geraamde grondverkoop betreft de 3 rijwoningen.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Er zijn op dit moment nog kavels beschikbaar. Gebleken is dat de vraag naar bouwkavels in Lierderholthuis beperkt is.

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat. Een tegenvaller betekent derhalve een toename van dit negatieve exploitatieresultaat.

Gevoeligheid parameters

In de grondexploitatie 2017 zijn bepaalde uitgangspunten en parameters gehanteerd. Een wijziging hierin heeft direct een effect op het eindresultaat. In het volgende overzicht is dit financieel effect weergegeven.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-19.500
Kostenstijging	1,0%	N	-9.375
opbrengstensstijging	0,5%	V	5.800

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Dit overzicht geeft aan dat een wijziging in de parameters een negatief effect heeft op het exploitatieresultaat. Dit wordt mede veroorzaakt door een relatief hoge boekwaarde.

Mogelijke aannames

Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters kan er ook sprake zijn van verlenging van de looptijd, een veranderende afzet of veranderende aanbestedingsmarkt. Deze financiële gevolgen hiervan zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-12.750
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-20.250
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-10.850

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Doordat het exploitatieresultaat negatief is, een vertraging in looptijd en/of aanpassing van de verkoopopbrengsten en stijging van de kosten niet opgevangen worden. De voorziening verwachte verliezen zal dan verhoogd moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Gezien de aanwezige boekwaarde, het negatieve exploitatieresultaat en de beperkte belangstelling voor bouwkavels, dient dit complex als (beperkt) risicovol aangemerkt te worden.

89 Kiezebos III Heino

Projectomschrijving

Kiezebos III is de laatste woningbouwlocatie voor Heino. In dit gebied heeft naast de gemeente, ook een projectontwikkelaar een grondpositie.

Het plangebied omvat de ontwikkeling en realisatie van maximaal 110 woningen.

Woningbouwprogramma

Het plangebied biedt ruimte aan 110 woningen. In de eerste fase betreft het 81 woningen en in de 2^e fase 29. Binnen het plangebied wordt het volgende woningbouwprogramma uitgevoerd:

- 7 zorg
- 23 huur
- 38 vrije kavels
- 14 halfvrijstaand
- 18 twee onder één kap
- 10 rijenwoningen

Wijze van ontwikkeling

Het gemeentelijk eigendom is verkocht aan de projectontwikkelaar / Salland Wonen, die ook een grondpositie binnen het plangebied heeft. Salland Wonen heeft in 2012 het volledige eigendom verworven en draagt het volledige risico van de grondexploitatie.



Stand van zaken / planning

Alle kavels zijn door Salland Wonen nagenoeg verkocht.

Financieel

Het financieel risico ligt bij de ontwikkelaar. Er is geen boekwaarde. Kosten die gemaakt worden (o.a. toezicht) worden bij het opstellen van de jaarrekening ten laste van de algemene reserve grondexploitatie gebracht.

Uitvoering / Uitgifte

De uitvoering van het plan gebeurt onder verantwoordelijkheid van Salland Wonen. Nadat het gebied (of een deel daarvan) woonrijp gemaakt is, zal het openbaar gebied overgedragen worden aan de gemeente (voor zover dit nog eigendom is van de ontwikkelaar).

Gevoeligheid parameters

Omdat er geen actieve grondexploitatie is, heeft een stijging c.q. daling van rente, kosten en opbrengsten, geen effect voor de gemeente. Het volledige risico ligt bij Salland Wonen.

92 Burgemeesterkwartier Raalte

Projectomschrijving

De nieuwe woningbouwlocatie is gesitueerd op het terrein van de voormalige school voor speciaal onderwijs de Horizon. Het plangebied heeft een oppervlakte van 10.695 m². Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld.

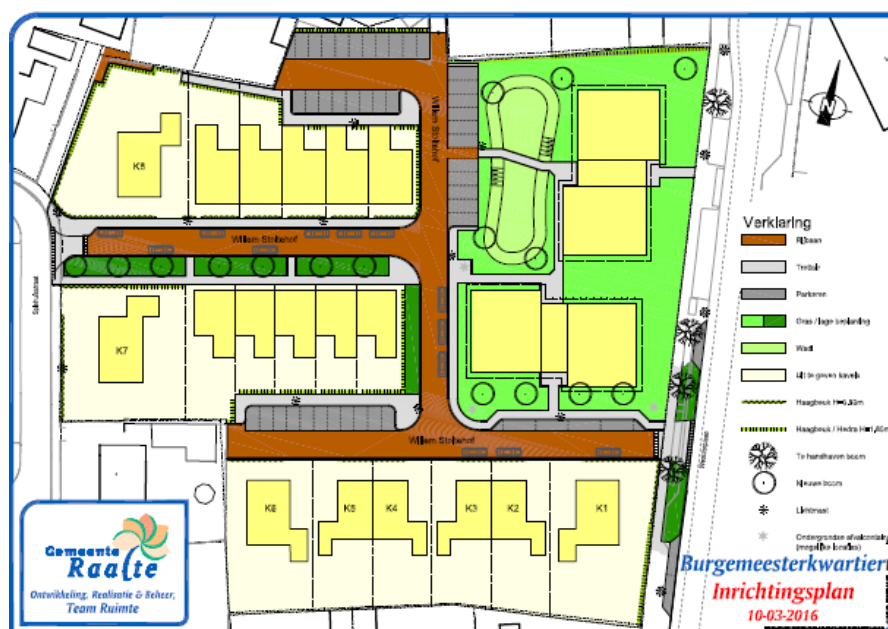
Woningbouwprogramma

Het gebied biedt ruimte aan 40 woningen:

- 8 vrije kavels;
- 5 levensloopbestendige woningen koop;
- 5 levensloopbestendige woningen huur;
- 22 appartementen huur.

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in het bezit van de gemeente en Salland Wonen. De gronden van Salland Wonen zijn in eigendom overgegaan naar de gemeente. Er is derhalve sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. De gronden voor de levensloopbestendige woningen en de appartementen worden afgenomen door Salland Wonen. De vrije kavels worden door de gemeente in verkoop gebracht.



Stand van zaken en planning

De gronden worden in de 2^e helft van 2016 bouwrijp gemaakt. Alle kavels zijn verkocht en de bouw van de woningen en appartementen is gestart.

In de loop van 2018, nadat de woningen gerealiseerd zijn, zal de locatie woonrijp gemaakt worden.

Looptijd

De bouw wordt verwacht in 2017/2018 waarna het gebied woonrijp gemaakt kan worden. Einde looptijd is 31 december 2018.

Resultaat

De exploitatie 2017 sluit met een voordelig resultaat op eindwaarde van € 26.699.

Resultaat	
uitgaven	1.700.473
opbrengsten	1.738.859
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	38.386
kostenstijging	4.555
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	7.132
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2018	26.699
pos. saldo contant per 1-1-2017	25.802

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 916.822.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Ten opzichte van de grex 2016 sluit de grondexploitatie 2017 circa € 130.000 voordeliger. Dit verschil is met name het gevolg van een hogere grondopbrengst.

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2017 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2017
Bouwrijp maken	40.000
Plankosten intern	20.000
Vorbereiding toezicht BRM	6.000
planschade e.d.	10.000
Beheerskosten	23.000
Rentekosten	11.919
Totale uitgaven	110.919

Inkomsten	2017
Grondopbrengsten	1.357.890
Totale inkomsten	1.357.890

In 2017 vindt de levering van de gronden aan Salland Wonen plaats en van een 5-tal vrije kavels.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Doordat alle kavels al verkocht zijn, sprake is van een korte looptijd (t/m 2018) en een voordelig exploitatieresultaat zijn de risico's beperkt.

OVERIGE GRONDEN IN EIGENDOM

Toekomstige bouwgrond in exploitatie (BIE)

93 Locatie voormalige Hartkampschool Raalte

Door de bouw van de brede school Raalte is de Hartkampschool overbodig geworden. In 2013 is deze school derhalve overgegaan naar de grondexploitatie omdat deze locatie mogelijk geschikt zou zijn voor woningbouw.



Het perceel heeft een totaaloppervlakte van circa 5.500 m².

Stand van zaken

De school en gymzaal zijn inmiddels gesloopt.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 475.580.

Woningbouwcorporatie Salland Wonen heeft aangegeven interesse te hebben voor invulling van deze locatie. Hierbij wordt gedacht aan 8-tal levensloopbestendige woningen in de huursector. In de 2^e helft van 2017 zal dit verder uitgewerkt worden. Gezien het oppervlakte van de locatie zal aanvullend op deze woningen ook de mogelijkheid van andere woningtypes (vrije kavels, cpo rijenbouw, etc.) meegenomen worden.

Kijkende naar de huidige boekwaarde, het mogelijke woningbouwprogramma en overige kosten, zal het exploitatieresultaat mogelijk negatief uitvallen. Hiervoor zal dan een voorziening ten laste van de algemene reserve grondexploitatie getroffen moeten worden.

96 Locatie voormalige basisschool Gouden Emmer Heino

Door de bouw van de brede school Heino is de voormalige basisschool de Gouden Emmer overbodig geworden. De opstallen zijn gesloopt.



Over de toekomstige bestemming is nog geen besluit genomen. De locatie maakt onderdeel uit van de totaalstudie naar de toekomstige woningbouwlocatie in Heino. Dit voorbereidingen van dit proces zijn inmiddels samen met Plaatselijk Belang Heino gestart.

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 53.677.

Restgronden

Algemeen

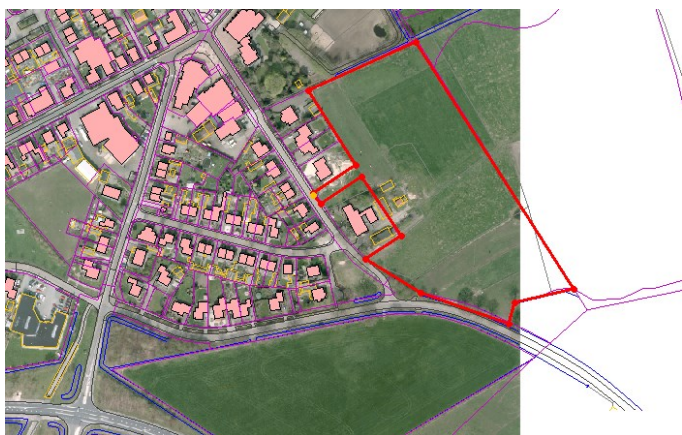
De gemeente Raalte heeft een aantal zgn. restgronden in eigendom. Dit zijn in hoofdzaak gronden die over zijn bij de ontwikkeling van de betreffende locatie.

Deze gronden worden, indien er geen sprake is van voortgezet gebruik, verpacht. Omdat deze gronden overbodig zijn, is gestart met een onderzoek naar de noodzaak om deze gronden aan te houden. Indien deze noodzaak niet (meer) aanwezig is, zal de mogelijkheid van verkoop nader uitgewerkt worden.

75 Toekomstige uitbreiding Marissink Nieuw Heeten

Projectomschrijving

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



De opgestelde stedenbouwkundige visie voor Nw. Heeten geeft aan dat de locatie geschikt is voor woningbouw en/of bedrijventerrein (woon/werk). Echter doordat de locatie Hutten in uitvoering / verkoop is, is de ontwikkeling van het perceel Marissink minder urgent geworden.

Op grond hiervan is in de jaarrekening 2013 de grond afgewaardeerd naar agrarische waarde. De gronden worden verpacht.

Resultaat

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 121.300 (€ 5,00 p/m²).

71- de Zegge VI

Projectomschrijving



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

Donker gearceerde vlekken hebben een totaal oppervlakte van 14.730 m²

Toekomstige bestemming

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

Resultaat

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 73.650 (= agrarische waarde).

78 De Veldegge 2^e fase te Heeten

Projectomschrijving

De gronden in De Veldegge zijn destijds aangekocht om aan de toekomstige vraag naar woningbouwkavels te kunnen voldoen. De locatie zou in 2 fasen worden ontwikkeld. In de structuurvisie is aangegeven dat, gezien de te verwachte autonome groei in Heeten, de 2^e fase niet ontwikkeld zal worden. De 2^e fase kent een omvang van circa 9,75 ha.



Stand van zaken en planning

De gronden zijn eigendom van de gemeente. Tot medio 2016 rust het voortgezet gebruik van de verkoper op de gronden.

Thans wordt onderzocht of een zonnepark op deze locatie tot de mogelijkheden behoort.

De nog aanwezige opstallen zullen t.z.t. worden gesloopt.

Resultaat

In de jaarrekening 2011 zijn de gronden afgewaardeerd naar agrarische waarde.

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 487.155 (€ 5 /m²).

79- 't Broeck Broekland

In de structuurvisie van 2012 is aangegeven dat het betreffende perceel niet nodig is om aan de toekomstige woningbehoefte van Broekland te kunnen voldoen.



In jaarrekening 2012 afgewaardeerd

Het perceel heeft een oppervlakte van 12.500 m². De boekwaarde per 1-1-2017 is € 62.500 (agr. waarde). De gronden zijn verpacht.

84 Restgronden Laag Zuthem

Projectomschrijving

Van de destijds verworven gronden voor de toekomstige uitbreiding van Laag Zuthem is een perceel van 13.692 m² voorlopig niet nodig om in de behoefte naar woningbouwkavels te voorzien.

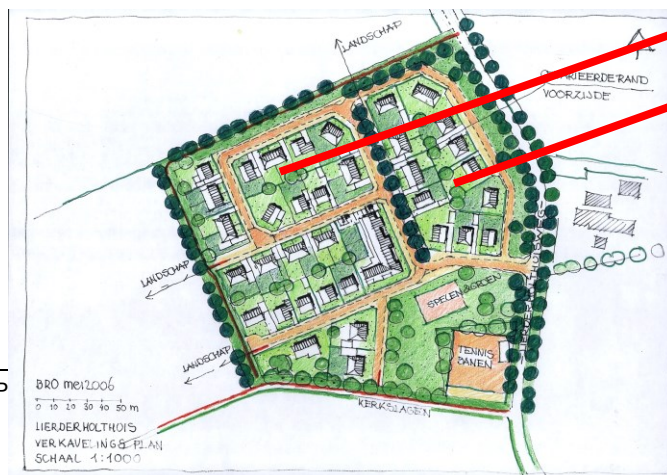


Resultaat

Het perceel is in 2012 afgewaardeerd naar agrarische waarde.

De boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 68.460.

88- Lierderholthuis



In 2012 afgewaardeerd.

Niet opgenomen in woningbouwprogramma 2016-2025

In de structuurvisie van 2012 is aangegeven dat niet alle aangekochte gronden nodig zijn om aan de woningbehoefte in Lierderholthuis te kunnen voldoen. Dit heeft ertoe geleid dat

in 2012 een deel van het plangebied (9.000 m²) afgewaardeerd is.

In de afspraken met de provincie over het woningbouwprogramma is de 2^e fase (9.130 m²) niet meer opgenomen en derhalve uit de grondexploitatie gehaald. De bestemming van dit deelgebied is agrarisch / wijzigingsgebied.

De boekwaarde is € 90.650 (18.130 m² x agr. waarde). Gronden zijn verpacht.

94- voorm. dorps huis / gymzaal Nw. Heeten

Na realisatie van MFA de Belte in 2014 is het voormalige Timmermanshuis en de gymzaal overbodig geworden. Het voormalige dorps huis is in eigendom overgegaan naar de gemeente.



Stand van zaken

Het voormalige dorps huis is gesloopt.

De gymzaal is tijdelijk in gebruik gegeven voor opslag van materialen van de diverse verenigingen. In 2018 zal de gymzaal gesloopt worden.

Toekomstige bestemming

De toekomstige bestemming is nog onbekend. Vooralsnog wordt het terrein ingezaaid.

De huidige bestemming is maatschappelijk.

De boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 91.577.

99 Overige terreinen

Binnen het onderdeel 'Overige Terreinen' zijn o.a. de eigendommen opgenomen waarvan de planvorming loopt of gereserveerd zijn voor evt. toekomstige ontwikkelingen.

Het betreft de volgende locaties:

- 1- Gronden Spoorzone West
- 2- Gronden Wechelerweg
- 3- Opstallen Heesweg
- 4- Ruilverkaveling Raarhoek – Veldhoek
- 5- Overhoek rondweg Heeten
- 6- Zwolsestraat e.o.
- 7- Gronden Monumentstraat 55
- 8- Perceel Spoorzone Oost
- 9- Hoek rotonde – Veldeggerweg Heeten
- 10- Restgronden de Zegge VII
- 11- Restgronden Sallandse Poort

1- Gronden Spoorzone West

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Het Raan II is destijds (eind jaren negentig) van een bedrijf aan de Harinkdijk alle opstallen en gronden aangekocht. Eén perceel hiervan is gelegen tussen de rijksweg en de spoorlijn (naast Beaphar).



Het perceel heeft een oppervlakte van 5 ha.

Toekomstige bestemming

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

Stand van zaken

Mede door de onzekerheid over de rijksweg, wordt dit perceel 'in reserve' gehouden. Om dit moment zijn er geen redenen om over te gaan tot het ontwikkelen van de locatie.

Het perceel is verpacht aan de Landstede te Raalte

Financieel resultaat

Het perceel heeft per 1-1-2017 een boekwaarde van € 100.426.(€ 2 / m2)

2- Gronden Wechelerweg

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



Het perceel heeft een oppervlakte van 19.960 m².

Toekomstige bestemming

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

Stand van zaken

Het perceel is verpacht aan een agrariër.

Financieel resultaat

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

3- Opstallen Heesweg (naast nr. 55)

Het perceel en de opstallen zijn in 2007 in eigendom van de gemeente gekomen, als onderdeel van de aankoop (package deal) van een bedrijf ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Zegge VII.



Het perceel heeft een oppervlakte van 2.850 m².

Toekomstige bestemming

Door toepassing van Rood voor Rood wordt de bestemming opgezet naar wonen.

Stand van zaken

Op deze locatie is rood voor rood toegepast. De opstallen zijn gesloopt, grond gesaneerd en de bouwkaal is (openbaar) verkocht.

Financieel resultaat

De boekwaarde is gelijk aan de getaxeerde waarde van € 80.000. De financiële afrekening vindt plaats in de jaarrekening 2017.

In de nieuwe BBV voorschriften is NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) komen te vervallen. Deze locatie wordt derhalve opgenomen in de algemene dienst, binnen het lopende project 'Afstoten gemeentelijke gebouwen'.

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

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



Dit perceel heeft een oppervlakte van 21.245 m².

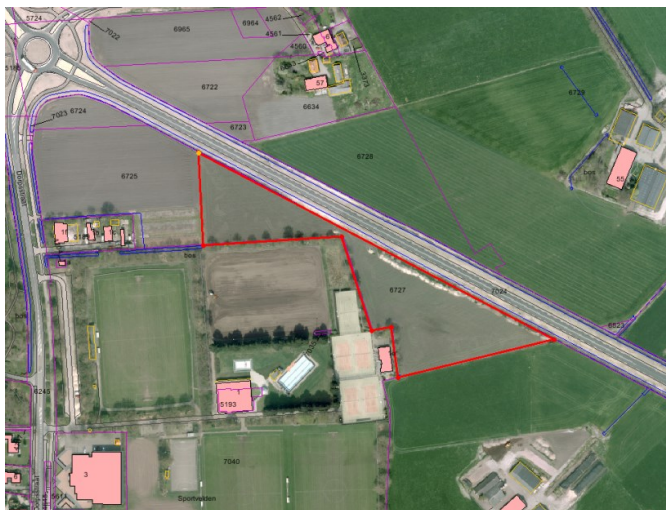
De aankoop maakt onderdeel uit van de aankoop van gronden i.v.m. de ontwikkeling van Salland II. De voormalige eigenaar heeft het voortgezet gebruik.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 26.691.

5- Overhoek rondweg Heeten

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



Het perceel heeft een oppervlakte van 14.230 m².

Toekomstige bestemming

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

Stand van zaken

Het perceel wordt verpacht aan een agrariër.

Financieel resultaat

De boekwaarde is per 1-1-2017 € 71.150 en is gewaardeerd op agrarische waarde.

6- Zwolsestraat e.o.

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



Perceel 1



Perceel 2



Perceel 3



Perceel 4

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 62.899 m2.

Toekomstige bestemming

Perceel 4 is destijds aangekocht voor o.a. de uitvoering van de sportvisie. Dit perceel is in 2012 afgewaardeerd (€ 350.000)..

Voor de realisatie van Nieuw Tijenraan is klein deel van perceel 1 nodig.

Stand van zaken

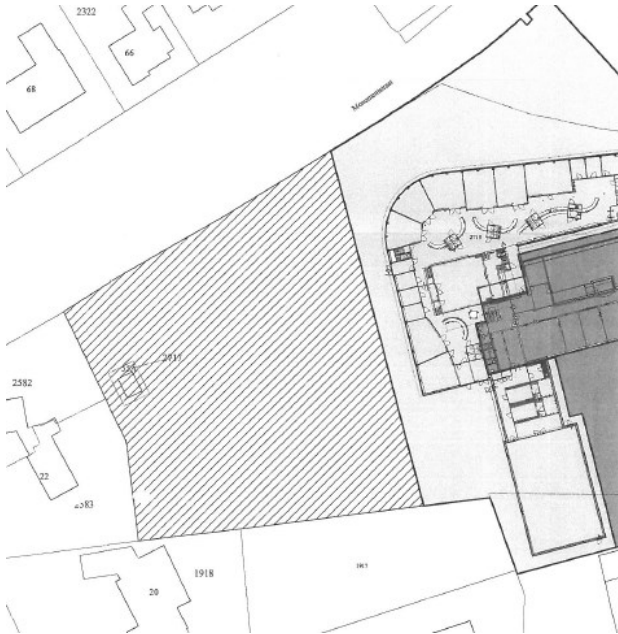
De aanwezige opstallen zijn gesloopt en een op deel van het perceel rust het voortgezet gebruik (20.045 m2). Het restant van de percelen is verpacht aan een agrariër of de Landstede.

Financieel resultaat

Per 1-1-2017 kent het perceel een boekwaarde van € 331.556.

7- Restgronden Monumentstraat 55

De gronden en opstallen zijn administratief overgegaan naar de grondexploitatie na vertrek van het voortgezet onderwijs. Op een deel van het perceel is de nieuwe school voor speciaal onderwijs, de Horizon, gerealiseerd.



Het resterende perceel heeft een oppervlakte van 3.256 m².

Stand van zaken

St. de Cirkel heeft op een deel van het perceel een hospice gerealiseerd. De gronden zijn in erfpacht uitgegeven. Jaarlijks wordt een erfpachtcanon in rekening gebracht.

Het perceel tussen het hospice en de basisschool is afgewaardeerd naar € 0,00. De Horizon heeft aangegeven dit perceel graag te willen gebruiken voor uitbreiding van de speelplaats (trapveldje). Dit wordt nader uitgewerkt. Uiteraard in overleg met het hospice.

Financieel resultaat

Per 1-1-2016 is de boekwaarde € 177.625 .

8- Perceel grond Spoorzone Oost

Het betreft een klein perceel gelegen aan de Parallelweg in het gebied Spoorzone Oost.



De oppervlakte van het perceel is 1.210 m².

Toekomstige bestemming

Het perceel heeft de bestemming bedrijventerrein. Er zijn op dit moment geen redenen om de bestemming te wijzigen.

Stand van zaken

Het perceel ligt braak. Er is sprake van een lichte verontreiniging. Mogelijk wordt dit perceel betrokken bij de herinrichting van het MBI terrein.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 1.830,00.

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

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



Toekomstige bestemming

Stand van zaken

Bij de aankoop is vastgelegd dat de voormalige eigenaar het voortgezet gebruik behoudt.
De noodzaak van behoud van deze locatie zal nader onderzocht worden.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2017 is gebaseerd op de agrarische waarde en bedraagt € 139.135.

Voor de ontwikkeling van de Zegge VII zijn gronden aangekocht. Na definitieve bepaling van de plangrens, ontstaan enkele reststukken.

Voor de ontwikkeling van de Zegge VII zijn gronden aangekocht. Na definitieve bepaling van de plangrens, ontstaan enkele reststukken.



Toekomstige bestemming

Stand van zaken

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 92.395 (agrarische waarde).

11-Restgronden Sallandse Poort

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



Het totale perceel heeft een oppervlakte van 47.305 m², kent een agrarische bestemming en een boekwaarde per 1-1-2017 van € 236,525 (€ 5/ m²).

BIJLAGE

- ***Boekwaarde per 1-1-2017***
- ***Meerjarenoverzicht algemene reserve grondexploitatie***
- ***Geactualiseerde grondexploitatie 2017 per complex***

Onderhanden werk (grondexploitatie)

nr.	omschrijving	1-1-2017	voorziening verwachte verliezen	netto boekwaarde
17	Franciscushof	13.551.039		13.551.039
46	Sallandse Poort	936.315	596.795	339.520
47	Salland II fase 1	-1.154.448		-1.154.448
	Salland II fase 2	1.023.831		1.023.831
	Salland II fase 3	69.710		69.710
63	Keizer Nieuw Heeten	0		0
69	Broekland Oerland	-239.720		-239.720
71	de Zegge VI	822.852		822.852
74	Borgwijk Luttenberg	-638.584		-638.584
76	Wormink Mariënheem	-90.900		-90.900
77	de Zegge VII	14.685.454	3.775.148	10.910.306
78	Veldegge Heeten	956.533		956.533
79	t Broeck Broekland	296.299		296.299
84	Kleine Hagen Laag Zuthem	501.943	209.392	292.551
88	Uitbreiding Lierderhotlhuis	555.562	303.715	251.847
89	Kiezebos III	0	0	0
92	Burgemeesterkwartier	916.820	0	916.820
	Totaal	32.192.706	4.885.050	27.307.656

Overzicht overige gronden 2017

Toekomstige bouwgrond in expl.

nr.	omschrijving	bw 1-1-2017	m2
93	voorm. Hartkampschool	475.580	5.500
96	voorm. obs Gouden Emmer	53.677	2.995
	sub-totaal	529.257	8.495

nr.	omschrijving	bw 1-1-2017	m2
71	de Zegge VI, restgronden	73.650	14.730
75	Marissink Nw. Heeten	121.300	24.260
78.01	de Veldegge Heeten, restgronden	487.155	97.431
79	t Broeck, restgronden	62.500	12.500
84	Laag Zuthem, restgronden	68.460	13.692
88	Lierderholthuis, restgronden	45.000	9.000
94	voorm. TH / gymzaal Nw. Heeten	91.577	6.282
99	overige terreinen		
	<i>gronden 150 m zone Raan</i>	100.426	50.000
	<i>grond Wechelerweg</i>	99.800	19.960
	<i>opstallen Heesweg /Gr. Wolthaar</i>	80.000	2.850
	<i>ruilverkaveling Raarhoek-Veldhoek</i>	26.691	21.245
	<i>overhoek rondweg Heeten</i>	71.150	14.230
	<i>omgeving Drostenkamp / Tijenraan</i>	311.556	62.899
	<i>grond Monumentstraat / Hospice</i>	177.625	1.421
	<i>Perceel grond nabij Veldhoen spoorzone</i>	1.830	1.210
	<i>grond hoek rotonde Veldeggerweg</i>	139.135	27.827
	<i>restgronden Zegge VII</i>	92.395	18.479
	<i>restgronden Sallandse Poort</i>	236.525	47.305
	sub-totaal	2.286.775	445.321

overige gronden zonder boekwaarde

nr.	omschrijving	bw 1-1-2017	m2
1	grond Monumentstraat / tussen Hospice en Horizon	0	1.835
	sub-totaal	0	1.835

nr.	omschrijving	bw 1-1-2017	m2
	Totaal	2.816.032	455.651

Algemene reserve grondexploitatie					
	jaarek. 2016	2017	2018	2019	2020
stand 1-1-	1.190.025	3.734.084	4.478.855	4.220.077	4.245.451
rente	29.751	76.549	101.222	95.374	95.947
<i>Onderhanden werk</i>					
48-1 Salland II fase 1	1.571.032	1.200.000	370.000		
63- Keizer Nw. Heeten	16.882				
69- Broekland Oerland / F	171.573		120.000	100.000	
74- Borgwijk		350.000	425.000	250.000	300.000
76- de Wörmink				80.000	250.000
89- Kiezebos III	25.826	-35.000			
corr. Voorz. Verw. Verl.	1.001.940	-586.777	-350.000	-350.000	-350.000
vastgoed	-170.445	-110.000	-775.000	0	0
bovenwijks	-102.500	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000
acquisitiemedewerker	0	22.917	-137.500	-137.500	-137.500
stand 31-12	3.734.084	4.478.855	4.220.077	4.245.451	4.391.398
	jaarek. 2016	2017	2018	2019	2020
Stand per 1-1	1.190.025	3.734.084	4.501.772	4.105.494	3.993.368
Storting	2.817.004	1.626.549	1.016.222	525.374	645.947
Onttrekkingen	272.945	858.860	1.412.500	637.500	637.500
Stand per 31-12	3.734.084	4.501.772	4.105.494	3.993.368	4.001.815

Stand voorziening te verwachten verliezen grondexploitatie

complex	proj.rapp. 2017
46 Sallandse Poort	596.795
77 de Zegge VII	3.775.148
84 Kl. Hagen Laag Zuthem	209.392
88- Lierderholthuis	303.695
totaal	4.885.030

Geactualiseerde grondexploitaties 2017

Projectnaam	17 - Franciscushof		Datum actualisatie		6-jul-17
Parameters					
Startdatum	14-sep-14	Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,30%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	14.503.055	0	100,00%	14.503.055
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- woonrijp maken	1.046.868	8.186.315	11,34%	9.233.183
	Plankosten extern	2.251.807	360.000	86,22%	2.611.807
	Plankosten intern	225.407	1.100.000	17,01%	1.325.407
	Beheerskosten	139.924	375.000	27,17%	514.924
	Kosten verkoop. promotie ed.	39.999	270.000	12,90%	309.999
	Financieringskosten	3.260.043	0	100,00%	3.260.043
	Tijdelijk beheer	211.121	232.500	47,59%	443.621
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	146.522	0	100,00%	146.522
Totale kosten		21.824.746	10.523.815	67,47%	32.348.561
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	6.289.859	25.061.167	20,06%	31.351.026
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	839.250	1.697.350	33,09%	2.536.600
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	10.950	5.750	65,57%	16.700
	Overige bijdragen	424.190	45.378	90,34%	469.568
	Bijdragen en fondsen	709.460	0	100,00%	709.460
Totale opbrengsten		8.273.709	26.809.645	23,58%	35.083.354
Nominaal saldo		13.551.037	-16.285.830		-2.734.793
	Kostenstijging		721.704		721.704
	Opbrengstenstijging				0
	Rente		1.833.149		1.833.149
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	179.940
Overschot op startwaarde		1-jan-17		V	147.614

Projectnaam		46- Sallandse Poort Raalte		Datum actualisatie		6-jul-17	
Parameters							
Startdatum			Prijspeil datum		1-jan-17		
Datum eindwaarde		31-dec-23	Datum netto cont. waarde		1-jan-17		
Kostenstijging		1,50%	Rente		1,45%		
Opbrengstenstijging		0,00%	Disconteringsvoet		2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Verwervingskosten	1.233.860	0	100,00%	1.233.860		
	Sloop en sanering	0	0		0		
	Bouw- en woonrijpmaken	1.324.465	287.500	82,16%	1.611.965		
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0		
	Plankosten extern	0	0		0		
	Plankosten intern	709.343	95.625	88,12%	804.968		
	Onvoorzien	0	0		0		
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0		
	Financieringskosten	599.454	0	100,00%	599.454		
	Tijdelijk beheer	180.952	66.500	73,13%	247.452		
	Tussentijdse winstneming	0	0		0		
	Bijdragen en fondsen	21.773	0	100,00%	21.773		
Totale kosten		4.069.847	449.625	90,05%	4.519.472		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Woningen	2.445.361	0	100,00%	2.445.361		
	Bedrijventerrein / kantoren	560.959	757.050	42,56%	1.318.009		
	Overige kavelverkop	0	0		0		
	Bijdragen derden	0	0		0		
	Subsidies	0	0		0		
	Huur en pacht	0	0		0		
	Overige bijdragen	127.214	75.000	62,91%	202.214		
	Bijdragen en fondsen	0	0		0		
Totale opbrengsten		3.133.534	832.050	79,02%	3.965.584		
Nominaal saldo		936.313	-382.425		553.888		
	Kostenstijging		12.735		12.735		
	Opbrengstenstijging		0		0		
	Rente		97.024		97.024		
Tekort op eindwaarde		31-dec-23		N	-663.648		
Tekort op startwaarde		1-jan-17		N	-596.795		

Projectnaam	48 -Salland II Raalte FASE 1		Datum actualisatie	6-jul-17	
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-19	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	652.604	0	100,00%	652.604
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	1.481.374	36.416	97,60%	1.517.790
	Woonrijp maken	23.218	416.570	5,28%	439.788
	Planstructurele voorzieningen	80.199	0	100,00%	80.199
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	1.160.843	127.948	90,07%	1.288.791
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	1.477.642	0	100,00%	1.477.642
	Tijdelijk beheer	128.568	80.000	61,64%	208.568
	Tussentijdse winstneming	1.571.032	0		1.571.032
	Bijdragen en fondsen	260.474	0	100,00%	260.474
Totale kosten		6.835.954	660.934	91,18%	7.496.888
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	7.860.852	1.061.510	88,10%	8.922.362
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelf Verkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	129.550	0	100,00%	129.550
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		7.990.402	1.061.510	88,27%	9.051.912
Nominaal saldo		-1.154.448	-400.576		-1.555.024
	Kostenstijging		2.830		2.830
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-58.792		-58.792
Overschot op eindwaarde		31-dec-19		V	1.610.986
Overschot op startwaarde		1-jan-17		V	1.518.068

Projectnaam	48 -Salland II Raalte FASE 2		Datum actualisatie	6-jul-17	
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.023.831	0	100,00%	1.023.831
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	0	1.427.140	0,00%	1.427.140
	Woonrijp maken	0	1.251.250		1.251.250
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	0	367.839	0,00%	367.839
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	0	0		0
	Tijdelijk beheer	0	125.000	0,00%	125.000
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		1.023.831	3.171.229	24,41%	4.195.060
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	5.942.910	0,00%	5.942.910
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelferkoopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		0	5.942.910	0,00%	5.942.910
Nominaal saldo		1.023.831	-2.771.681		-1.747.850
	Kostenstijging		88.602		88.602
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-62.202		-62.202
Overschot op eindwaarde		31-dec-21		V	1.721.450
Overschot op startwaarde		1-jan-17		V	1.559.171

Projectnaam	48 -Salland II Raalte FASE 3		Datum actualisatie	6-jul-17	
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	69.710	0	100,00%	69.710
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	0	1.219.625	0,00%	1.219.625
	Woonrijp maken	0	1.063.839		1.063.839
	Planstructurele voorzieningen	0	192.500		192.500
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	0	367.596	0,00%	367.596
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	0	0		0
	Tijdelijk beheer	0	140.000	0,00%	140.000
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		69.710	2.983.560	2,28%	3.053.270
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	3.483.200	0,00%	3.483.200
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelerkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		0	3.483.200	0,00%	3.483.200
Nominaal saldo		69.710	-499.640		-429.930
	Kostenstijging		304.302		304.302
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-45.329		-45.329
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	170.957
Overschot op startwaarde		1-jan-17		V	140.244

Projectnaam		69-Broekland Wellegiesland		Datum actualisatie		6-jul-17	
Parameters							
Startdatum			Prijspeil datum		1-jan-17		
Datum eindwaarde		31-dec-20	Datum netto cont. waarde		1-jan-17		
Kostenstijging		1,50%	Rente		1,45%		
Opbrengstenstijging		0,00%	Disconteringsvoet		2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)							
			Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal	
	Verwervingskosten		225.237	0	100,00%	225.237	
	Sloop en sanering		0	0		0	
	Bouw- en woonrijp maken		469.272	162.800	74,24%	632.072	
	Planstructurele voorzieningen		0	0		0	
	Plankosten extern		0	0		0	
	Plankosten intern		261.808	52.920	83,19%	314.728	
	Onvoorzien		0	0		0	
	Overige kosten (o.a. verkoop)		0	0		0	
	Financieringskosten		-179.205	0	100,00%	-179.205	
	Tijdelijk beheer		55.541	42.000	56,94%	97.541	
	Tussentijdse winstneming		618.937	0	100,00%	618.937	
	Bijdragen en fondsen		56.955	0	100,00%	56.955	
			0	0		0	
Totale kosten			1.508.545	257.720	85,41%	1.766.265	
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
			Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal	
	Woningen		1.734.271	236.410	88,00%	1.970.681	
	Bedrijventerrein		0	0		0	
	Overige kavelverkoop		0	0		0	
	Bijdragen derden		0	0		0	
	Subsidies		0	0		0	
	Huur en pacht		0	0		0	
	Overige bijdragen		13.994	0	100,00%	13.994	
	Bijdragen en fondsen		0	0		0	
						0	
Totale opbrengsten			1.748.265	236.410	88,09%	1.984.675	
Nominaal saldo			-239.720	21.310		-218.410	
	Kostenstijging			9.663		9.663	
	Opbrengstenstijging			0		0	
	Rente			-17.214		-17.214	
Overschot op eindwaarde		31-dec-20			V	225.961	
Overschot op startwaarde		1-jan-17			V	208.753	

Projectnaam	71- de Zegge VI		Datum actualisatie		6-jul-17
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1.45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet			2,00%
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	5.046.894	0	100,00%	5.046.894
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- en woonrijp maken	533.437	25.000	95,52%	558.437
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	640.273	50.000	92,76%	690.273
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	2.123.515	0	100,00%	2.123.515
	Tijdelijk beheer	407.145	26.750	93,83%	433.895
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Geactiveerde BTW	9.683	0	100,00%	9.683
	Bijdragen aan derden	934.787	0	100,00%	934.787
Totale kosten		9.695.734	101.750	98,96%	9.797.484
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	4.862.783	1.180.496	80,47%	6.043.279
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	10.644	0	100,00%	10.644
	Overige bijdragen	702.698	6.930	99,02%	709.628
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Besch. over reserve	3.296.759	0	100,00%	3.296.759
Totale opbrengsten		8.872.884	1.187.426	88,20%	10.060.310
Nominaal saldo		822.850	-1.085.676		-262.826
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		40.710		40.710
Overschot op eindwaarde		31-dec-24		V	222.116
Overschot op startwaarde		1-jan-17		V	189.574

Projectnaam	74 - Borgwijk Luttenberg		Datum actualisatie		8-jun-16
Parameters					
Startdatum	30-okt-08	Prijspeil datum		1-jan-16	
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde		1-jan-16	
Kostenstijging	1,50%	Rente		1,45%	
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	1.050.696	0	100,00%	1.050.696
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	432.514	25.000	94,54%	457.514
	Woonrijp maken	156.509	415.400	27,37%	571.909
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	486.126	131.060	78,76%	617.186
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	209.634	0	100,00%	209.634
	Tijdelijk beheer	133.538	106.250	55,69%	239.788
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	95.640	0	100,00%	95.640
		0	0		0
Totale kosten		2.564.657	677.710	79,10%	3.242.367
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	3.200.239	1.318.615	70,82%	4.518.854
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	3.000	0	100,00%	3.000
		0	0		0
Totale opbrengsten		3.203.239	1.318.615	70,84%	4.521.854
Nominaal saldo		-638.582	-640.905	-1.279.487	
	Kostenstijging		23.906		23.906
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-81.765		-81.765
Overschot op eindwaarde		31-dec-21		V	1.337.346
Overschot op startwaarde		1-jan-16		V	1.211.276

Projectnaam	76- de Wörmink Mariënheem		Datum actualisatie		6-jul-17
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verweringskosten	718.440	0	100,00%	718.440
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	300.340	132.000	69,47%	432.340
	Woonrijp maken	116.171	309.750	27,28%	425.921
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	480.352	136.263	77,90%	616.614
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	141.106	0	100,00%	141.106
	Tijdelijk beheer	50.094	113.750	30,57%	163.844
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	61.313	0	100,00%	61.313
		0	0		0
Totale kosten		1.867.815	691.763	72,97%	2.559.578
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	2.034.438	1.611.130	55,81%	3.645.568
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	-75.722	0	100,00%	-75.722
		0	0		0
Totale opbrengsten		1.958.716	1.611.130	54,87%	3.569.846
Nominaal saldo		-90.900	-919.368		-1.010.268
	Kostenstijging		32.715		32.715
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-53.887		-53.887
Overschot op eindwaarde		31-dec-23		V	1.031.440
Overschot op startwaarde		1-jan-17		V	897.931

Projectnaam	77- de Zegge VII Raalte		Datum actualisatie		11-jul-17
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-33	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	7.810.464	0	100,00%	7.810.464
	Sloop en sanering	1.864.590	0	100,00%	1.864.590
	Bouwrijp maken	128.161	5.384.483	2,32%	5.512.644
	Woonrijp maken	0	654.451	0,00%	654.451
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	170.000	0,00%	170.000
	Plankosten intern	1.579.591	1.245.840	55,91%	2.825.431
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	3.525.260	0	100,00%	3.525.260
	Tijdelijk beheer	511.139	510.000	50,06%	1.021.139
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	38.136	0	100,00%	38.136
		0	0		0
Totale kosten		15.457.341	7.964.774	65,99%	23.422.115
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	445.900	20.968.500	2,08%	21.414.400
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	270.297	0	100,00%	270.297
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	55.689	0	100,00%	55.689
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		771.886	20.968.500	3,55%	21.740.386
Nominaal saldo		14.685.455	-13.003.726		1.681.729
	Kostenstijging		805.212		805.212
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		2.799.179		2.799.179
Tekort op eindwaarde		31-dec-33		N	-5.286.119
Tekort op startwaarde		1-jan-17		N	-3.775.148

Projectnaam	78 Veldegge Heeten		Datum actualisatie		6-jul-17
Parameters					
Startdatum	24-sep-09	Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	1.717.533	0	100,00%	1.717.533
	Sloop en sanering	0	0		0
	Archeologie	0	125.000	0,00%	125.000
	Bouwrijp maken	571.057	475.600	54,56%	1.046.657
	Woonrijp maken	19.534	738.000	2,58%	757.534
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	764.417	300.790	71,76%	1.065.207
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	522.650	0	100,00%	522.650
	Tijdelijk beheer	339.133	230.000	59,59%	569.133
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	90.000	0	100,00%	90.000
		0	0		0
Totale kosten		4.024.324	1.869.390	68,28%	5.893.714
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	3.030.645	3.579.200	45,85%	6.609.845
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	37.147	0	100,00%	37.147
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		3.067.792	3.579.200	46,15%	6.646.992
Nominaal saldo		956.532	-1.709.810		-753.278
	Kostenstijging		84.182		84.182
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		100.681		100.681
Overschot op eindwaarde 31-dec-26 V 568.416					
Overschot op startwaarde 1-jan-17 V 466.299					

Projectnaam	79 - 't Broek Broekland		Datum actualisatie		6-jul-17
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	1.013.495	0	100,00%	1.013.495
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	409.573	468.000	46,67%	877.573
	Woonrijp maken	36.780	555.000	6,22%	591.780
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern		0		0
	Plankosten intern	105.097	246.250	29,91%	351.347
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	244.370	0	100,00%	244.370
	Tijdelijk beheer	84.611	225.000	27,33%	309.611
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	45.140	0	100,00%	45.140
		0	0		0
Totale kosten		1.939.066	1.494.250	56,48%	3.433.316
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.364.200	2.512.845	35,19%	3.877.045
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	278.564	0	100,00%	278.564
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		1.642.764	2.512.845	39,53%	4.155.609
Nominaal saldo		296.302	-1.018.595		-722.293
	Kostenstijging		106.233		106.233
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-40.405		-40.405
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	656.465
Overschot op startwaarde		1-jan-17		V	538.530

Projectnaam	84- de kleine Hagen Laag Zuthem		Datum actualisatie		6-jul-17
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	227.623	0	100,00%	227.623
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	409.963	37.400	91,64%	447.363
	Woonrijp maken	4.762	180.000	2,58%	184.762
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	365.695	62.610	85,38%	428.305
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	148.838	0	100,00%	148.838
	Tijdelijk beheer	45.340	103.500	30,46%	148.840
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	32.778	0	100,00%	32.778
		0	0		0
Totale kosten		1.234.999	383.510	76,30%	1.618.509
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	436.355	693.660	38,61%	1.130.015
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	296.701	0	100,00%	296.701
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		733.056	693.660	51,38%	1.426.716
Nominaal saldo		501.944	-310.150		191.794
	Kostenstijging		16.920		16.920
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		27.096		27.096
Tekort op eindwaarde		31-dec-22		N	-235.809
Tekort op startwaarde		1-jan-17		N	-209.392

Projectnaam	88 - Liederholthuis		Datum actualisatie		6-jul-17
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	1.163.246	0	100,00%	1.163.246
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	220.156	40.000	84,62%	260.156
	Woonrijp maken	9.806	125.000	7,27%	134.806
	Planstructurele voorzieningen	75.000	0	100,00%	75.000
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	187.384	54.750	77,39%	242.134
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	162.558	0	100,00%	162.558
	Tijdelijk beheer	88.030	52.500	62,64%	140.530
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	36.928	0	100,00%	36.928
	Niet terugvorderbare BTW	768	0	100,00%	768
Totale kosten		1.943.876	272.250	87,72%	2.216.126
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.113.614	533.032	67,63%	1.646.646
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	274.700	0	100,00%	274.700
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		1.388.314	533.032	72,26%	1.921.346
Nominaal saldo		555.562	-260.782		294.780
	Kostenstijging		13.377		13.377
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		33.853		33.853
Tekort op eindwaarde		31-dec-22		N	-342.010
Tekort op startwaarde		1-jan-17		N	-303.695

Projectnaam	92- Burgemeesterkwartier Raalte		Datum actualisatie		6-jul-17
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-17		
Datum eindwaarde	31-dec-18	Datum netto cont. waarde	1-jan-17		
Kostenstijging	1,50%	Rente	1,45%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	1.577.228	0	100,00%	1.577.228
	Sloop en sanering	72.326	0	100,00%	72.326
	Bouwrijp maken	117.723	79.187	59,79%	196.910
	Woonrijp maken	0	221.245	0,00%	221.245
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	410.023	40.000	91,11%	450.023
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	155.287	0	100,00%	155.287
	Tijdelijk beheer	65.204	43.500	59,98%	108.704
	Planschade e.d.	0	18.750		18.750
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Afwaardering gronden	-1.100.000	0	100,00%	-1.100.000
Totale kosten		1.297.791	402.682	76,32%	1.700.473
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	340.276	1.357.890	20,04%	1.698.166
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	40.693	0	100,00%	40.693
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		380.969	1.357.890	21,91%	1.738.859
Nominaal saldo		916.822	-955.208		-38.386
	Kostenstijging		4.555		4.555
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		7.132		7.132
Overschot op eindwaarde		31-dec-18		V	26.699
Overschot op startwaarde		1-jan-17		V	25.802

