



Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2018



Inhoudsopgave Projectenrapportage 2018

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

Bouwgrond in exploitatie (onderhanden werk)

-16-	Franciscushof	11
-46-	Sallandse Poort	16
-49-	Salland II fase 1	19
-47-	Salland II fase 2	21
-50-	Salland II fase 3	24
-69-	Broekland Wellegiesland	26
-72-	de Zegge VI	28
-74-	Borgwijk Luttenberg	30
-76-	de Wörmink Mariënheem	33
-77-	de Zegge VII Raalte	36
-78-	de Veldegge fase 1 Heeten	39
-79-	't Broeck Broekland	42
-84-	de Kleine Hagen Laag Zuthem	45
-88-	Lierderholthuis Noord	48
-92-	Burgemeesterkwartier Raalte	51

Overige gronden

Toekomstige bouwgrond in exploitatie

-93-	locatie voormalige Hartkampschool Raalte	54
-96-	locatie voormalige Gouden Emmer Heino	54
-84-	Laag Zuthem fase 2	55
-88-	Lierderholthuis fase 2	55
-94-	voorm. dorps huis / gymzaal Nw. Heeten	56

Restgronden

-75-	gronden Marissink Nw. Heeten	57
-71-	de Zegge VI	58
-78-	de Veldegge fase 2 Heeten	58
-79-	't Broeck	59
-99-	verspreid bezit / overige terreinen	60

Bijlage

Boekwaarden 1-1-2018 per complex	67
Grondexploitatie 2018 per complex	69

Stand van zaken bouwgrondexploitatie

De voortgang van de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Raalte is in de bijlage (Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2018) van deze zomernota 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 2018 maakt onderdeel uit van de zomernota 2018 en wordt derhalve gelijktijdig vastgesteld.

Algemeen

Woningbouw

We zien dat de woningmarkt zich hersteld heeft en er veel vraag is naar nieuwbouwwoningen. De komende jaren staan kwantitatief voldoende nieuwbouwprojecten in 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 uitgiftebare 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 de bedrijvenmarkt zien we de belangstelling voor een kavel toenemen.

Parameters

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

Parameters GREX	2017	2018	2019 e.v.
Rentepercentage nieuwe investeringen	1,30%	1,45%	1,50%
Rentepercentage boekwaarde	1,30%	1,45%	1,50%
Kostenstijging	1,5%	1,5%	2,0%
opbrengstenstijging woningbouw	0,0%	0,0%	1,5%
opbrengstenstijging bedrijven	0,0%	0,0%	0,0%

De parameters 2018 e.v. komen uit de vastgestelde Begrotingsrichtlijnen 2018 – 2021 en de Begrotingsrichtlijnen 2019 – 2022.

Actuele ontwikkelingen

Aardgasloos bouwen

Vanaf 1 juli 2018 is voor nieuw te bouwen woningen een aansluiting op het gasnet niet meer mogelijk. Dit houdt in dat de woning op een andere wijze verwarmd moet worden dan via de gasgestookte ketels. Afhankelijk van de gekozen mogelijkheid betekent dit veelal een extra investering van € 10.000 - € 15.000 voor de toekomstige bewoner.

Samenvatting

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 het volgende resultaat zien.

	Jaarrekening 2017		Projectenrapportage 2018		verschil	
	CW 1-1-2018	EW	CW 1-1-2018	EW	CW 1-1-2018	EW
pos. expl. resultaat	6.640.420	7.534.009	6.701.830	7.526.758	61.410	-7.251
neg. expl. resultaat	-6.091.450	-8.015.470	-6.188.905	-8.146.566	-97.455	-131.096
Totaal	548.970	-481.461	512.925	-619.808	-36.045	-138.347

Het overzicht laat zien dat de het totale exploitatieresultaat op eindwaarde negatief is.

Door gewijzigde BBV voorschriften is in 2017 tussentijds een deel van het verwachte exploitatieresultaat (€ 3,5 mln.) reeds als tussentijdse winstneming genomen.

Het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is toegenomen met € 97.455. 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 vanaf 1-1-2019 met 0,05%;
- vergroting van de vestigingsmogelijkheden binnen het complex Sallandse Poort. Door de verruiming van de bestemming (onder andere voor vestiging paramedische ondernemingen) binnen het complex Sallandse Poort en de noodzakelijk herverkaveling hierdoor, is het aantal m2 uit te geven bouwgrond minder geworden. Daarnaast zal de openbare parkeervoorziening aangepast / verruimd moeten worden;

Voor een nadere toelichting per complex wordt verwezen naar de Projectenrapportage gebiedsontwikkeling 2018, die als bijlage is toegevoegd.

Kavelverkoop woningbouw

We zien dat de woningmarkt in Raalte zich zowel op de bestaande markt als bij de nieuwbouwprojecten hersteld heeft. 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 voorjaar van 2018 zijn binnen het plan Salland II 27 kavels voor woningbouw uitgegeven. De belangstelling was groot en alle kavels zijn in optie genomen.

Voor het najaar staat een kaveluitgifte binnen de Veldegge, 't Broeck en mogelijk Franciscushof (de Singel) in de planning.

De kavels in de Kleine Hagen fase 1 en in Lierderholthuis zijn op één na allen verkocht. De voorbereidingen voor de ontwikkeling van de volgende fase zijn inmiddels gestart.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (medio juni 2018) van de verkoop van woningbouwkavels weergegeven.

In de kolom raming 2018 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties (begroting 2018). Conform de geactualiseerde grexen zijn in de kolom 'projectenrapportage 2018' de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.

Naam complex	raming 2018	proj.rapp. 2018	peildatum 1-6-2018	
			werkelijk 2018	in optie
Onderhanden werk woningbouw				
16- Franciscushof / Noordrand	2	2	1	3
16- Franciscushof / Singel	3	3	3	4
47- Sallland II fase 1	2	1	1	0
47- Sallland II fase 2	43	10	10	60
69- Oerland / Pereland Broekland	2	1	0	1
74- Borgwijk Luttenberg	3	4	3	1
76- Wörmink Mariënheem	3	6	6	0
78- de Veldegge Heeten	4	4	2	2
79- 't Broeck Broekland	4	4	0	0
84- de Kleine Hagen Laag Zuthem	3	6	6	0
88- Lierderholthuis	1	4	2	2
92- Burgemeesterkwartier	nvt			
Totaal woningbouw	70	45	34	73

Toelichting

- In de 2^e fase Salland II zijn via een openbare biedprocedure 33 kavels voor rijenbouw verkocht. Deze zijn opgenomen in de kolom 'in optie' omdat de koopovereenkomst nog niet getekend is.

Daarnaast zijn alle kavels (27) van de laatste uitgifteronde in optie. Naar verwachting wordt dit jaar voor het merendeel de optie omgezet in een koopovereenkomst.

Naast de eigen actieve grondexploitaties zijn in 2018 ook diverse particuliere plannen in uitvoering en/of in ontwikkeling, onder andere:

- locatie Slotman Heino
- locatie Hutten Nw. Heeten
- locatie voormalige TNT Raalte
- locatie IJsselgouwe Heeten

Kavelverkoop bedrijven

Het volgende overzicht geeft de werkelijke en verwachte verkoop van kantoren- en bedrijventerreinkavels weer:

Naam complex	raming 2018	proj.rapp. 2018	peildatum 1-6-2018	
			werkelijk 2018	in optie
46- Sallandse Poort kantoren	1	1	0	2
Totaal kantoren	1	1	0	2

Onderhanden werk bedrijventerrein (in ha)				
72- de Zegge VI / <i>ontwikkeling derden</i>	0,3	0,3	0	0
77- de Zegge VII	1,3	2,7	2,7	2,6
Totaal bedrijventerrein	1,6	3,0	2,7	2,6

Kantoren

Mede door het verruimen van de vestigingsmogelijkheden is een toenemende interesse voor de kantorenlocatie Sallandse Poort merkbaar. Concreet is 1 kavel verkocht en een ander in optie. Daarnaast wordt met enkele geïnteresseerde ondernemers verkoopgesprekken gevoerd.

Bedrijventerrein

Mede door de aanstelling van een accountmanager bedrijven is de dienstverlening naar de bedrijven sterk verbeterd. Diverse ondernemers hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een bedrijfskavel op de Zegge VII. Concreet heeft dit geleid (peildatum 1 juni 2018) tot de verkoop van 2,7 ha. bedrijventerrein en het in optie geven van in totaal ruim 3 ha.. Daarnaast worden verkoopgesprekken gevoerd met diverse ondernemers die belangstelling hebben voor een nieuwe bedrijfskavel. Er is vraag naar in totaal 15 ha. bedrijventerrein. Opgemerkt wordt dat niet alle interesse zal leiden tot een daadwerkelijke aankoop van een bedrijfskavel.

Nog niet In exploitatie genomen gronden

In de BBV voorschriften is opgenomen dat van gronden welke op korte termijn leiden tot BIE (bouwgrond in exploitatie) de voorbereidingskosten voor een periode van 5 jaar geactiveerd mogen worden. 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);
- de Kleine Hagen Laag Zuthem 2^e fase;
- Lierderholthuis 2^e fase;
- locatie voormalig Timmermanshuis / gymzaal Nw. Heeten

Voormalige Hartkampschool Raalte

De voorbereidingen voor de ontwikkeling van deze locatie zijn gestart. Naast sociale huurwoningen biedt de locatie ook ruimte voor een aantal vrije kavels. Voor de te maken voorbereidingskosten wordt voorgesteld een budget van € 25.000 beschikbaar te stellen. De dekking wordt gevonden in de in het bestemmingsplan opgenomen grondexploitatie.

Gezien de huidige boekwaarde (€ 485.555) en het verwachte woningbouwprogramma, moet rekening gehouden worden met een negatief exploitatieresultaat.

de Kleine Hagen Laag Zuthem

In de eerste fase van de Kleine Hagen is nog 1 kavel beschikbaar. In overleg met plaatselijk belang zijn we begonnen met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van fase 2. Om dit financieel mogelijk te maken wordt voorgesteld een budget beschikbaar te stellen van € 25.000. Dit bedrag zal t.z.t. onderdeel uit gaan maken van de grondexploitatie de Kleine Hagen fase 2,

Omdat hier sprake is van toekomstig bouwgrond in exploitatie mogen de kosten geactiveerd worden.

Lierderholthuis fase 2

In Lierderholthuis zijn alle kavels verkocht. In het bestemmingsplan is de volgende fase bestemd als wijzigingsgebied. Hetgeen inhoudt dat wij onder voorwaarden de bestemming kunnen wijzigen in wonen. Er mogen in het wijzigingsgebied ten hoogste 30 woningen gebouwd worden.

Voor de voorbereidingskosten vragen wij uw raad een budget beschikbaar te stellen van € 25.000. De kosten gaan onderdeel uitmaken van de t.z.t. op te stellen grondexploitatie.

Conform de BBV voorschriften kunnen de kosten geactiveerd worden (toekomstige bouwgrond in exploitatie)

Voormalig Timmermanshuis / gymzaal Nw. Heeten

In het najaar van 2017 is n.a.v. een verzoek van plaatselijk belang, een start gemaakt met het onderzoeken van de mogelijkheid van woon-werken op deze locatie. Samen met geïnteresseerde ondernemers, PB en de bevolking wordt het plan uitgewerkt. Uw raad wordt gevraagd een budget ad. € 20.000 beschikbaar te stellen voor betaling van de voorbereidingskosten. Dekking wordt gevonden in de t.z.t. op te stellen grondexploitatie.

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
92	Burgemeesterkwartier	🟡	🟡	gering neg. exploitatieresultaat
bedrijven				
72	de Zegge VI **	🟢	🟢	risico bij ontwikkelaar
77	de Zegge VII	🔴	🟡	negatief expl. resultaat, hoge boekwaarde en lange looptijd
** de Zegge VI wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar				

Negatief exploitatieresultaat

Een vijftal exploitaties (Sallandse Poort, de Zegge VII, de Kleine Hagen Laag Zuthem, Lierderholthuis en Burgemeesterkwartier) 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.

Op basis van de doorberekende scenario's is een inschatting gemaakt van het totale financiële risico binnen de grondexploitatie. Afgerond is het totale risico berekend op € 6 mln., als volgt onderverdeeld:

Resumé	bedrag
woningbouw	2.103.867
kantoren	150.115
bedrijventerrein	3.698.063
totaal	5.952.045

In de jaarrekening 2017 was het risico binnen de grondexploitatie nog berekend op € 6,4 mln. De vermindering van het risico is met name het gevolg van het herstel van de woningmarkt.

Het berekende risicobedrag van € 6 mln. maakt onderdeel uit van het totale weerstandsvermogen.

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 dan met name 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. Gezien de huidige belangstelling voor bedrijfskavels gaan wij er vooralsnog niet van uit dat hiervan sprake is.

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 het onderdeel Overige Terrein is derhalve zeer beperkt.

Reserves grondexploitatie

De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2018 een stand van € 5 mln..

Dit is de in de Nota Grondbeleid bepaalde bovengrens.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties 2018 is de volgende prognose van de algemene reserve grondexploitatie voor 2018 opgemaakt:

	Jaarrek. 2017	2018
Stand per 1-1	3.734.084	5.000.000
Storting	3.552.104	913.000
Onttrekkingen	1.883.327	893.500
Afroming reserve	402.860	19.500
Stand per 31-12	5.000.000	5.000.000

Conform de gewijzigde BBV voorschriften hopen we in de jaarrekening 2018 binnen de complexen Salland II fase 1 en 2, Broekland Wellegiesland, Borgwijk Luttenberg, de Wörmink Mariënheem en de Veldegge Heeten een tussentijdse winstneming door te voeren van in totaal € 0,8 mln..

Het hierboven berekende surplus (€ 19.500) boven de grens van € 5 mln. komt ten gunste van de algemene bestemmingsreserve.

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

Kiezebos III

Binnen het plan Kiezebos III moet nog een aantal civieltechnische aanpassingen (o.a. drainage) doorgevoerd worden. Omdat het complex Kiezebos III al afgesloten is kunnen de extra kosten daarvan (€ 20.000) niet binnen dit complex verantwoord worden. Voorgesteld wordt de dekking te vinden door bij het opstellen van de jaarrekening te beschikken over de algemene reserve grondexploitatie.

Voorziening te verwachte verliezen

Na actualisatie van de grexen blijkt een extra storting (€ 97.455) 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. 2017	Proj.rapp. 2018	mmutatie
46- Sallandse Poort	671.502	728.289	56.787
77- de Zegge VII	4.833.764	4.968.458	134.694
84- Kl. Hagen Laag Zuthem	226.967	192.024	-34.943
88- Lierderholthuis	308.823	273.709	-35.114
92- Burgemeesterkwartier	50.394	26.425	-23.969
totaal	6.091.450	6.188.905	97.455

Complexen grondexploitatie

De afzonderlijke complexen worden in de Projectenrapportage gebiedsontwikkeling 2018 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 bestemmingsplan de Franciscushof biedt ruimte aan 305 woningen.



Stand van zaken

De Terpen

In het plandeel De Terpen zijn inmiddels de 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 is in de eerste helft van 2018 afgerond.

De Singel

In 2016 is de kavelindeling binnen dit deelgebied aangepast. Kavels zijn kleiner geworden door de kavelgrens naar achteren te leggen en de berm te vergroten, en het bouwen van een tweekapper is mogelijk gemaakt. Dit heeft in combinatie met het aantrekken van de woningmarkt geleid tot een betere kaververkoop in dit plandeel. Deze betere kaververkoop is aanleiding om ook de tweede fase van De Singel in 2018 gereed te maken voor uitgifte.

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. Nijhuis maakt na de zomer van 2018, als de bouw van de woningen gereed is, het plan in fasen woonrijp en verwacht eind 2018 of begin 2019 de openbare ruimte over te kunnen dragen aan 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 2018 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 2019 verwacht.

Vooruitlopend op de realisatie van plandeel Theaterhof is in het voorjaar van 2018 een extra (tijdelijke) parkeerplaats gerealiseerd voor het Hoftheater opdat voldoende parkeercapaciteit voor handen is voor bezoekers van het theater.

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.

Actuele ontwikkelingen N35

De beoogde aanpassing van kooppunt Bos / Raalte zal naar verwachting ook gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de zuidrand. Zodra de definitieve inrichting (o.a. parallelweg) bekend is, worden de gevolgen (ruimtelijk en financieel) hiervan voor de woningbouw in de zuidrand inzichtelijk gemaakt. Een aanpassing van het woningbouwprogramma en mogelijk een wijziging van het bestemmingsplan kan het resultaat hiervan zijn.

Looptijd / kaververkoop

De geactualiseerde grondexploitatie 2018 sluit eind 2027.

Op dit moment (juni 2018) is in 2018 binnen het deelgebied de Terpen 1 kavel verkocht en zijn 3 kavels in optie. Binnen de Singel zijn dit jaar tot nu toe 3 kavels verkocht en is een optie genomen op 4 kavels.

Financieel resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie 2018 geeft het volgende resultaat.

Resultaat	
uitgaven	32.720.574
opbrengsten	34.944.816
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	2.224.242
kostenstijging	910.613
opbrengstenstijging	809.728
rente-kosten	1.385.016
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	738.341
pos. saldo contant per 1-1-2018	605.697

De boekwaarde per 1-1-2018 bedraagt € 11,75 mln. (2017: € 13,5 mln.)

Ten opzichte van de 2017 valt de grex 2018 bijna € 560.000 voordeliger uit. Dit wordt veroorzaakt doordat in de geactualiseerde grondexploitatie conform de vastgestelde begrotingsuitgangspunten 2019-2022 een opbrengstenstijging doorberekend is van 1,5% tot en met 2021 en van 1% vanaf 2022.

Raming 2018

Voor het dienstjaar 2018 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven	2018
Tijdelijk beheer	32.500
Bouw- en woonrijp maken	297.113
Begeleiding (V&T/ AK) extern	40.000
Begeleiding (V&T/ AK) intern	125.000
beheerkosten	40.000
verkoopkosten	25.000
Rente toerekening	283.159
Totale uitgaven	842.772

Inkomsten	2018
Grondverkoop	901.479
Overig / bijdrage AM	307.000
Rente AM over bijdrage	43.015
Ontvangen huren en pachten	3.000
Totale inkomsten	1.254.494

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 (€ 11,75 mln.) en het beperkte positieve exploitatiesaldo kan dit binnen de exploitatie beperkt 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.

Daarnaast zal de aanpassing van de N35 gevolgen (o.a. financieel, stedenbouwkundig) hebben voor uitvoering van het deelgebied de Zuidrand.

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	-200.000
Kostenstijging	1,0%	N	-515.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	590.000

- (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 €	-490.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-1.180.000
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-460.000

- negatief effect op eindwaarde

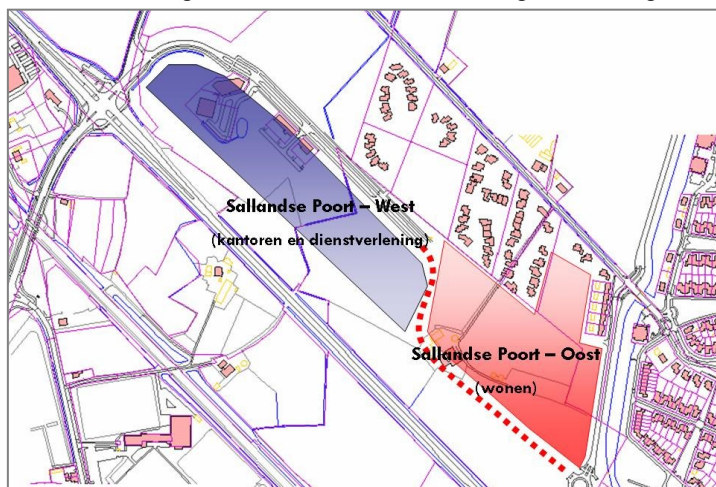
+ positief effect op eindwaarde

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 driekwart 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. In 2018 wordt het perceel op basis van de nieuwe verkaveling bouwrijp gemaakt. Hierbij worden de parkeerplaatsen eveneens aangelegd.

Ook binnen dit segment is merkbaar dat de belangstelling voor een kavel groter is. Concreet hebben 2 bedrijven een optie op een kavel, waarvan de inschatting is dat de koopovereenkomst dit jaar getekend wordt.

Sallandse Poort Oost

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

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).

Onderstaande tabel laat het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie 2018 zien.

Resultaat		
uitgaven		4.621.418
opbrengsten		3.928.369
saldo nominaal (opbr.-uitg.)		-693.049
kostenstijging		20.840
opbrengstenstijging		0
rente-kosten		86.377
neg. saldo op eindwaarde 31-12-	2023	-800.266
neg. saldo contant per 1-1-	2018	-728.289

Verschillenanalyse

Uit de herziene exploitatieopzet 2018 blijkt dat het plan op startwaarde afsluit met een nadelig resultaat van € 728.289. Conform de voorschriften wordt het tekort afgedekt door de voorziening verwachte verliezen.

De herziene exploitatie 2018 op eindwaarde geeft ten opzichte van de exploitatie 2017 een nadelig verschil van € 136.600.

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 worden.

Raming 2018

Voor het dienstjaar 2018 zijn de volgende uitgaven geraamd.

Uitgaven	2018
Bouwrijp maken	175.000
Openbare verlichting	4.000
Vorbereiding en toezicht	36.850
Beheerkosten	9.500
Rentekosten	14.154
Totale uitgaven	239.504

Inkomsten	2018
Grondopbrengsten	91.050
Totale inkomsten	91.050

Risico's en kansen

Financieel

Het financieel risico is afgedekt doordat voor het tekort een voorziening getroffen is. Echter mocht de verkoop van de kantorenkavels achter blijven dan zal hierdoor de looptijd langer en het financieel tekort hoger worden. De voorziening zal dan aangevuld moeten worden vanuit de algemene reserve grondexploitatie. De bruto boekwaarde per 1-1-2018 is € 976.149. Er is een voorziening getroffen van € 728.289, zodat er een netto boekwaarde is van € 247.860.

Uitvoering / uitgifte

De uitvoering van het deelplan Oost (wonen) 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	10.850

- (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) doorerekend. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Mogelijke aannames	
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-82.100
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-34.300
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-9.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

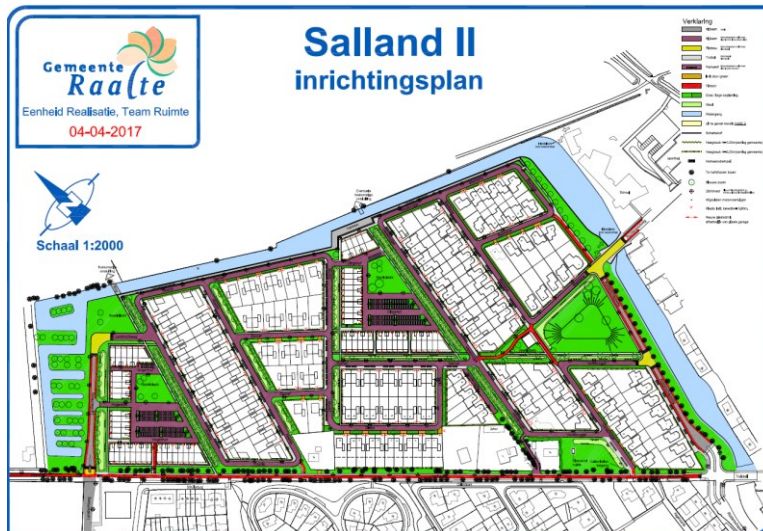
Omdat de exploitatie van het complex Sallandse Poort sluit met een negatief resultaat, kunnen nadelige effecten niet opgevangen worden en zal direct de algemene reserve grondexploitatie aangesproken moeten worden.

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.

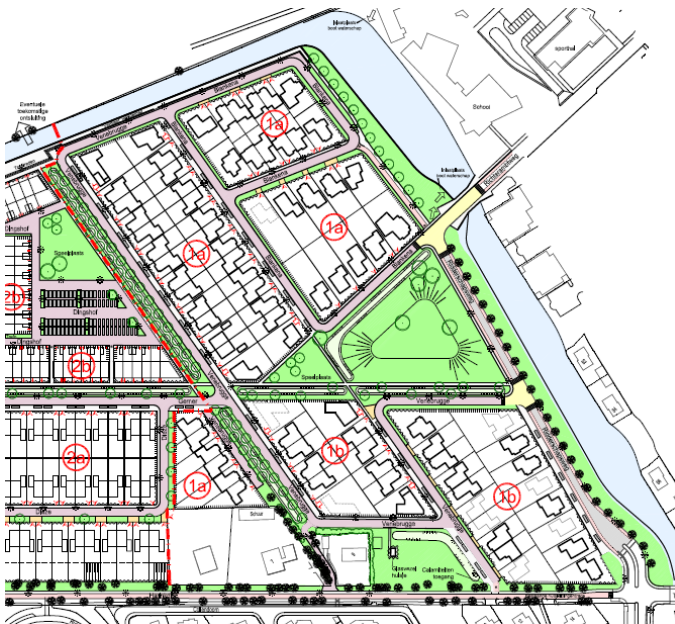
Wijze van ontwikkelen

Gronden zijn eigendom van de gemeente en er is derhalve sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. De sociale huur- en betaalbare 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 kavel is inmiddels verkocht. In 2017 is gestart met het woonrijp maken van de deze fase waarbij voor de inrichting (keuze bomen, inrichting plantvakken e.d.) de huidige bewoners zijn betrokken. De definitieve bestrating en groen is aangelegd / geplant. Het woonrijp maken is in juni van dit jaar afgerond.

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	8.862.572
opbrengsten	9.051.472
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	188.900
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-7.867
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2019	196.767
pos. saldo contant per 1-1-2018	189.126

De herziene exploitatieberekening 2018 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van € 196.767 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 2017 gaf de grex een positief exploitatieresultaat aan van € 1,6 mln. Door de gewijzigde voorschriften is bij de jaarrekening 2017 een tussentijdse winstneming doorgevoerd van bijna € 1,4 mln. Voor 2018 is op basis van huidig inzicht een tussentijdse winstneming berekend van € 175.000.

Raming 2018

Voor het dienstjaar 2018 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen:

Uitgaven	2018
Woonrijp maken	61.825
Groenvoorzieningen	95.000
Openbare verlichting	2.574
Voorbereiding en toezicht	43.910
Beheerkosten	5.000
Rente kosten	-4.283
Totale uitgaven	204.026

Inkomsten	2018
Grondverkopen	147.580
Totale inkomsten	147.580

De grondopbrengsten betreft verkoop van de laatste kavel binnen deze fase.

Risico's en kansen

De kosten en opbrengsten zijn bijna volledig gemaakt c.q. ontvangen, waardoor er binnen deze fase van evt. tegenvallers geen sprake meer is. Het complex kent derhalve geen risico's meer.

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 de percelen is inmiddels afgerond.

Kaveluitgifte

De kavels binnen perceel 2a zijn allen verkocht en de meeste woningen zijn gerealiseerd.

De rijenwoningen in perceel 2b zijn via een (meervoudig onderhandse) biedprocedure op de markt gebracht. In de tweede helft van 2018 zal gestart worden met de bouw.

De uitgifte van de kavels in perceel 3 heeft in het voorjaar van 2018 plaatsgevonden. Alle kavels zijn in optie genomen en enkele koopovereenkomsten zijn al afgesloten.

Financieel resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	3.943.253
opbrengsten	6.683.203
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	2.739.950
kostenstijging	60.074
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-87.269
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2021	2.767.145
pos. saldo contant per 1-1-2018	2.556.414

De exploitatieberekening 2018 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 2,7 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. Indien de rente stijgt zal dit derhalve een voordelig effect hebben op de grondexploitatie.

Door gewijzigde voorschriften is het mogelijk tussentijds een deel van het verwachte exploitatieresultaat, op basis van reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten, te nemen. Op basis hiervan is in 2017 een tussentijdse winst genomen van € 325.000. Voor 2018 wordt de tussentijdse winstneming ingeschat op € 310.000.

Raming 2018

Voor het dienstjaar 2018 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen:

Uitgaven	2018
Bouwrijp maken	162.350
Water / grondkerende constructie	72.007
Groenvoorzieningen	25.000
Vorbereiding en toezicht	58.904
Beheerkosten	40.000
Rente kosten	3.090
Totale uitgaven	361.350

Inkomsten	2018
Grondverkoop	794.750
Totale inkomsten	794.750

De grondopbrengsten bestaan uit de verkoop van 10 kavels in 2018.

Risico's en kansen

Financieel

De boekwaarde per 1-1-2018 is € 213.075. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 2.767.145.

Uitvoering / uitgifte

Alle kavels zijn in uitgifte en in optie genomen of verkocht. Gezien de huidige vraag naar bouw kavels is het verkoopprijsico nihil.

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	61.000
Kostenstijging	1,0%	N	-31.000
opbrengstensstijging	0,5%	V	nvt

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

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	
Vertraging in de looptijd invloed op eindwaarde in €	2 jaar -165.000
Daling verkoopopbrengsten invloed op eindwaarde in €	-5% nvt
Stijging uitgaven invloed op eindwaarde in €	5% -78.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

De grex Salland II fase 2 sluit met een positief resultaat van ruim € 2,7 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 (perceel nr. 4) is de bouw van 32 tweekappers, 4 vrijstaande - en 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 2019 een aanvang gemaakt kan worden met het bouwrijp maken van fase 3.

Woningbouwprogramma

Insteeke bij de bouw van de rijen is sociale huur en betaalbare koop. Salland Wonen neemt de huurwoningen voor haar rekening.

Kaveluitgifte

De kaveluitgifte voor de tweekappers en vrijstaande woningen is gepland in het voorjaar van 2019.

Financieel resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	2.512.184
opbrengsten	3.725.940
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	1.213.757
kostenstijging	131.409
opbrengstenstijging	165.046
rente-kosten	-19.444
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	1.266.837
pos. saldo contant per 1-1-2018	1.124.915

De exploitatieberekening 2018 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 1,26 mln. (op eindwaarde 31-12-2023).

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

In de grex 2018 is conform de begrotingsuitgangspunten een opbrengstenstijging van 1,5% tot en met 2021 en van 1% vanaf 2022, opgenomen. Ten opzichte van de grex 2017 betekent dit een voordelig effect van € 165.000.

Raming 2018

De uitgaven voor het dienstjaar 2018 zijn beperkt. De eerste werkzaamheden (bouwrijp maken) zijn gepland in 2019.

Uitgaven	2018
Bouwrijp maken / voorbereiding	15.000
Vorbereiding en toezicht	21.500
Beheerkosten	7.500
Rente	1.024
Totale uitgaven	45.024

Risico's en kansen

Financieel

De boekwaarde per 1-1-2017 is € 70.616. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 1.266.837, waardoor mogelijke tegenvallers ruimschoots opgevangen kunnen worden.

Uitvoering / uitgifte

De start van de uitvoering is gepland in 2019.

Gevoeligheid parameters

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	13.000
Kostenstijging	1,0%	N	-70.000
opbrengstensstijging	0,5%	V	38.000

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

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 €	-105.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-198.000
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-105.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

De grex Salland II fase 2 sluit met een positief resultaat van ruim € 1,26 mln. waardoor de financiële gevolgen van de genoemde scenario's ruimschoots kunnen worden opgevangen.

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)

Kavel 26 is inmiddels in optie genomen en de koopovereenkomst zal in 2018 gesloten worden.

Woonrijp maken

In de tweede helft van 2018 is gestart met het woonrijp maken van deze fase. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden eind 2018 afgerond.

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	1.768.782
opbrengsten	1.987.260
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-218.478
kostenstijging	2.341
opbrengstenstijging	0
rente	-9.797
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2020	225.934
pos. saldo contant per 1-1-2018	212.903

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de grondexploitatie met een positief saldo op eindwaarde van € 225.934.

Ten opzichte van 2017 is het exploitatieresultaat op eindwaarde nagenoeg niet gewijzigd.

Conform de gewijzigde voorschriften wordt verwacht in 2018 een tussentijdse winstneming te kunnen doorvoeren van € 120.000.

Raming 2018

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2018 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2018
Woonrijp maken	126.750
Vorbereiding en toezicht	25.013
Beheerskosten	16.500
Rentekosten	-3.266
Totale uitgaven	164.996

Inkomsten	2018
grondopbrengsten	112.800
Totale inkomsten	112.800

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 (€ 225.246) 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 3 jaar (tot eind 2020).

De nog te maken kosten bestaan uit het woonrijp maken van de laatste fase.

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

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

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 (prijsspeil 2010). De genoemde grondprijzen worden vermeerderd met de wettelijke rente.



Stand van zaken / planning

In de 1^e fase is nog een 1 kavel (totaal 1.479 m²) beschikbaar. Inmiddels is ook de 2^e fase bouwrijp/woonrijp en 8 kavels zijn nog beschikbaar (16.339 m²).

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2018 € 866.571.

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	9.948.763
opbrengsten	10.001.002
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	52.239
rente-kosten	50.647
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2024	1.592
pos. saldo contant per 1-1-2018	1.386

De exploitatieberekening geeft aan dat het plan sluit met een gering positief resultaat van € 1.500 op eindwaarde (2024).

Conform de gewijzigde voorschriften is in 2017 een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 174.135.

Raming 2018

Voor het dienstjaar 2018 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen;

Uitgaven	2018
Woonrijp maken	1.000
Vorbereiding en toezicht	2.500
Beheerkosten	4.500
Rentekosten	12.565
Totale uitgaven	20.565

Inkomsten	2018
verkoopopbrengsten	181.353
overig / rentevergoeding	1.186
Totale inkomsten	182.539

De verkoopopbrengsten zijn rentedragend. De rente wordt in rekening gebracht bij de externe ontwikkelaar.

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.

Doordat in 2017 een tussentijdse winst genomen moest worden is het positieve exploitatieresultaat verminderd tot een bedrag van € 1.500 op eindwaarde.

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 is nog 1 kavel vrij en 1 kavel verkocht in 2018. 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.

Van de 5 kavels in de laatste uitgifte zijn inmiddels 4 kavels verkocht. Resteert nog 1 kavel.

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	4.164.929
opbrengsten	4.571.749
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	406.820
kostenstijging	14.799
opbrengstenstijging	0
rentekosten	-22.586
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2021	414.606
pos. saldo contant per 1-1-2018	383.032

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 414.606.

Per 1-1-2017 bedraagt de boekwaarde € - 230.990. In de jaarrekening 2017 is een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 882.131. Voor 2018 is deze winstneming ingeschat op € 90.000.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

T.o.v. 2017 sluit de geactualiseerde grex 2018 ruim € 920.000 nadeliger. Dit wordt met name veroorzaakt door hierboven genoemde tussentijdse winstneming.

Daarnaast valt de raming van de kosten van bouw- en woonrijp maken hoger uit.

Raming 2018

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2018 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven		2018
Bouwrijp maken		25.000
Woonrijp maken		25.000
Vorbereiding en toezicht		15.000
Beheerkosten		25.000
Rentekosten		-3.349
Totale uitgaven		86.651

Inkomsten		2018
Grondverkopen		454.015
Totale inkomsten		454.015

In de grex van 2018 is de verkoop van 4 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

Alle kavels zijn in uitgifte. Er zijn nog 3 kavels (vrijstaande woning) beschikbaar.

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	13.100
Kostenstijging	1,0%	N	7.600
opbrengstensstijging	0,5%	V	nvt

- (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.

Doordat alle kavels in de verkoop zijn is het scenario verhoging opbrengsten met 0,5% niet meer van toepassing.

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 volgende tabel opgenomen.

Mogelijke aannames	
	A
Vertraging in de looptijd	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-5.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	nvt
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-25.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Een verlenging van de looptijd met 2 jaar 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).

In 2018 zijn 6 kavels (tweekappers) verkocht.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2023.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie 2018 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.049.441
opbrengsten	3.572.346
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	522.906
kostenstijging	33.194
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-8.621
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	498.332
pos. saldo contant per 1-1-2018	442.504

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de grondexploitatie 2018 met een positief saldo op eindwaarde van € 498.332.

In 2017 is een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 450.694. Voor 2018 wordt deze tussentijdse winstneming ingeschat op € 17.000.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Ten opzichte van de grex 2017 sluit de herziene grondexploitatie 2018 ruim € 530.000 nadeliger. De genomen tussentijdse winstneming in 2017 is hier in hoofdzaak debet aan.

De boekwaarde van het complex de Wörmink is per 1-1-2018 € 455.362.

Raming 2018

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2018 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven		2018
Bouwrijp maken		25.000
Vorbereiding en toezicht		13.750
Beheerkosten		22.500
Rentekosten		6.603
Totale uitgaven		67.853

Inkomsten		2018
Grondverkopen		404.905
Totale inkomsten		404.905

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verkoop van 6 kavels in 2018.

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 bijna € 500.000. 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	10.300
Kostenstijging	1,0%	N	-17.600
opbrengstensstijging	0,5%	V	8.100

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

In de exploitatie wordt rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 0% per jaar. Een kostenstijging, boven de 2% die opgenomen is in de grondexploitatie, heeft nadelig effect op het eindresultaat van € 17.600.

Door de negatieve boekwaarde gedurende de looptijd van de grex zal een rentestijging een positief effect hebben op het exploitatieresultaat.

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 €	-41.500
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-81.200
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-17.900

- *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 bijna € 500.000 kan dit ruimschoots opgevangen worden. De risico's zijn derhalve beheersbaar.

Financieel resultaat

De volgende tabel geeft het resultaat van de exploitatie 2018 van de Zegge VII weer met een looptijd tot en met 2033.

Resultaat	
uitgaven	23.840.233
opbrengsten	20.734.678
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	-3.105.555
kostenstijging	1.104.907
opbrengstenstijging	0
rentekosten	2.610.166
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2033	-6.820.628
neg. saldo contant per 1-1-2018	-4.968.458

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.

Omdat sprake is van een negatief exploitatieresultaat op startwaarde (€ 4.968.458) is voor hetzelfde bedrag een voorziening getroffen (conform BBV voorschriften).

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2018 bruto € 15,1 mln. Dit betekent dat de post rentekosten zwaar drukt op de exploitatie.

Raming 2018

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2018 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven		2018
	Bouw en woonrijp maken	980.000
	Plankosten	20.000
	Vorbereiding en toezicht	144.500
	Beheerkosten	35.000
	Rentekosten	219.544
Totale uitgaven		1.399.044

Inkomsten		2018
	Grondverkopen	2.216.800
Totale inkomsten		2.216.800

Naast de hierboven vermelde uitgaven is een krediet beschikbaar gesteld voor de aanleg van de randweg. De kosten van aanleg worden hierop verantwoord en maken derhalve ook geen onderdeel uit van de grondexploitatie.

Risico's

Boekwaarde

Door de hoge boekwaarde (ruim 15 mln.) in combinatie met de lange looptijd (t/m 2033), is het financieel risico binnen dit complex groot.

Uitvoering / uitgifte

Een grotere belangstelling voor bedrijfskavels is merkbaar. Bij de verkoop van de kavels wordt zo veel mogelijk maatwerk geleverd.

Gevoeligheid parameters

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

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-1.900.000
Kostenstijging	1,0%	N	-680.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	750.000

- (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, debet aan.

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	2 jaar
invloed op eindwaarde in €	-680.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-990.000
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-300.000

- 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. 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

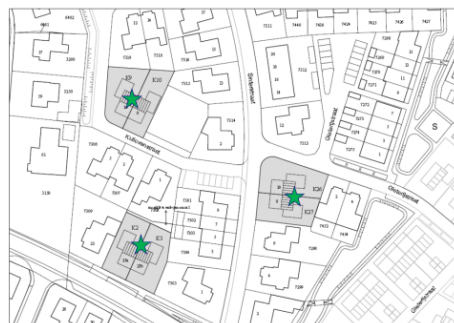
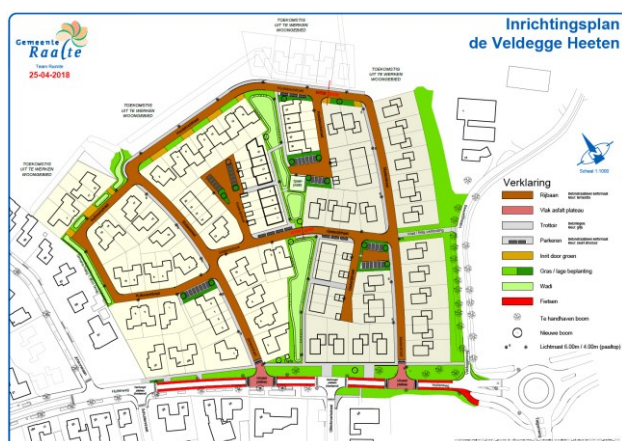
Het plangebied de Enk, geeft ruimte voor circa 100 woningen en is als volgt opgebouwd:

- 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

Na de verkoop van 4 kavels in het voorjaar van 2018 resteren nog 6 vrije kavels in de eerste fase. De kavels kennen een flexibele bestemming waardoor de bouw van zowel een vrijstaande als een tweekapper mogelijk is.

Archeologie

In 2017 zijn op het perceel van fase 2 archeologische werkzaamheden uitgevoerd. Het rapport met bevindingen wordt in de 2^e helft van dit jaar verwacht.

Bouwrijp maken 2^e fase / woonrijp maken 1^e fase

Aansluitend aan het bouwrijp maken van fase 2 zal fase 1 woonrijp gemaakt worden. De aanbesteding is eind juni geweest. Volgens de planning zijn de werkzaamheden aan het eind van dit jaar afgerond.

Kaveluitgifte

In het laatste kwartaal van dit jaar is de volgende uitgifteronde gepland. Niet alle kavels in de tweede fase worden aangeboden. De uitgifte zal zich toespitsen op de kavels aan de noordzijde van het plan.

Looptijd

De exploitatie van de Veldegge sluit eind 2026.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2018 zien.

Resultaat	
uitgaven	6.057.104
opbrengsten	6.835.901
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	778.797
kostenstijging	85.832
opbrengstenstijging	-153.411
rente-kosten	63.858
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	782.517
pos. saldo contant per 1-1-2015	654.775

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde (2026) van € 782.517.

In de jaarrekening 2017 is een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 100.491. De inschatting is dat in 2018 een tussentijdse winstneming genomen kan worden van € 75.000.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Ten opzichte van de grex 2017 valt de grondexploitatie 2018 bijna € 215.000 voordeliger uit. Dit wordt met name het gevolg van de opgenomen opbrengstenstijging in de grondexploitatie van 2018 (t/m 2021 1,5% en vanaf 2022 1%).

Raming 2017

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2018 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2018
Bouw- en woonrijp maken	450.000
Groenvoorzieningen	30.000
Verlichting en brandkranen	25.600
Vorbereiding	136.840
Beheerskosten	7.500
Rentekosten	17.859
Totale uitgaven	667.799

Inkomsten	2018
Grondopbrengsten	276.480
Totale inkomsten	276.480

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verkoop van 4 kavels.

Risico's en kansen

Boekwaarde

De boekwaarde per 1-1-2018 van het complex de Veldegge is € 1.231.633. 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 € 782.517. Eventuele tegenvallers kunnen hierdoor opgevangen worden.

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	-38.000
Kostenstijging	1,0%	N	-47.500
opbrengstenstijging	0,5%	V	20.000

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat een opbrengstenstijging van 0,5% bovenop de al in de grex meegenomen opbrengstenstijging, een positieve invloed heeft op eindwaarde van € 20.000. De parameter voor de kostenstijging is momenteel geraamd op 2 %. Een verdere kostenstijging brengt voor iedere procent € 47.500 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 €	1.100
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-201.500
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-69.700

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Door het lage rentepercentage en de in de grex opgenomen opbrengstenstijging, 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 2018 sluit met een positief resultaat op eindwaarde van € 782.517.

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

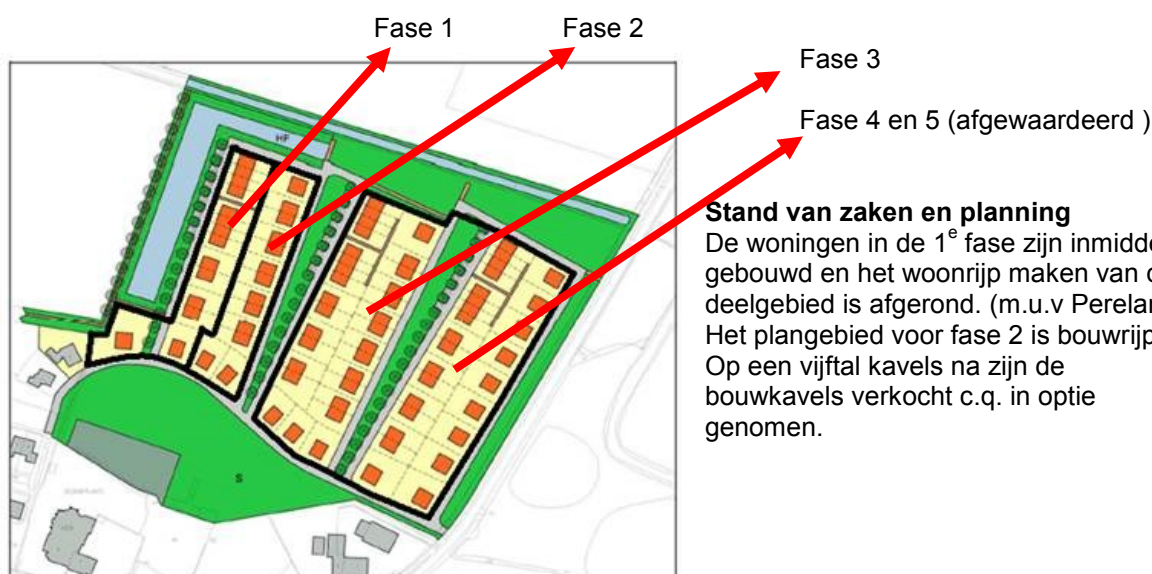
Het woningbouwprogramma wordt gefaseerd uitgegeven en heeft ruimte voor het realiseren van in totaal 83 woningen.:

- 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.



Bouw- en woonrijp maken

Medio 2018 zijn de voorbereiding gestart voor het bouwrijp maken van (een deel van) fase 3. Aansluitend aan het bouwrijp maken zal een deel van Pereland en Nijboershof woonrijp gemaakt worden.

Looptijd

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

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2018 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.544.035
opbrengsten	4.163.154
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	619.119
kostenstijging	106.293
opbrengstenstijging	88.985
rente-kosten	-32.876

pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	634.687
pos. saldo contant per 1-1-2018	531.078

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 634.687.

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2018 € 189.851.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Het positieve resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie 2018 is nagenoeg gelijk aan de grex 2017.

Raming 2018

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2018 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven		2018
Bouwrijp maken		202.500
Groenvoorziening		16.500
Openbare verlichting		12.800
Vorbereiding en toezicht		44.770
Beheerkosten		25.000
Rentekosten		2.753
Totale uitgaven		304.323

Inkomsten		2018
Grondverkopen		252.860
Totale inkomsten		252.860

In de grex is voor 2018 de verkoop van 4 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 2018 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	23.700
Kostenstijging	1,0%	N	-59.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	12.750

- (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 €	-22.600
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-123.800
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-57.500

- 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 € 634.687 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 uitgeefbaar voor woningbouw.

Woningbouwprogramma

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

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld. Binnen dit plan is sprake van een flexibele verkaveling. Hierdoor wordt getracht de belangstellenden zoveel mogelijk maatwerk te leveren. Op dit moment zijn alle kavels op één na verkocht (peildatum 1 juni 2018). Medio 2018 zijn verschillende modellen armaturen geplaatst. Samen met de bewoners wordt daarna bepaald welk armatuur gewenst is.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2021.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2018 zien.

Resultaat	
uitgaven	1.616.692
opbrengsten	1.428.216
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-188.477
kostenstijging	11.340
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	8.036
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2021	-207.853
neg. saldo contant per 1-1-2018	-192.024

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde (€ 192.024). Per 1-1-2018 bedraagt de bruto boekwaarde € 394.132.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Ten opzichte van de grex 2017 sluit de geactualiseerde grondexploitatie 2018 € 28.000 voordeliger. Dit komt in hoofdzaak door de vermindering van de rentekosten doordat meer kavels zijn verkocht in 2018 dan eerder was voorzien.

De voorziening verwachte verliezen is met hetzelfde bedrag aangepast.

Raming 2018

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2018 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2018
Bouwrijp maken	5.000
Groenvoorziening	10.000
Openbare verlichting	12.800
Vorbereiding en toezicht	9.170
Beheerkosten	22.500
Rentekosten	5.715
Totale uitgaven	65.185

Inkomsten	2018
Grondverkoop	422.950
Totale inkomsten	422.950

In de exploitatie is voor 2018 de verkoop van 6 kavels 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 2018 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	-1.500
Kostenstijging	1,0%	N	-5.900
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 €	-22.200
Daling verkoopopbrengsten	-5%
invloed op eindwaarde in €	-6.500
Stijging uitgaven	5%
invloed op eindwaarde in €	-10.500

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

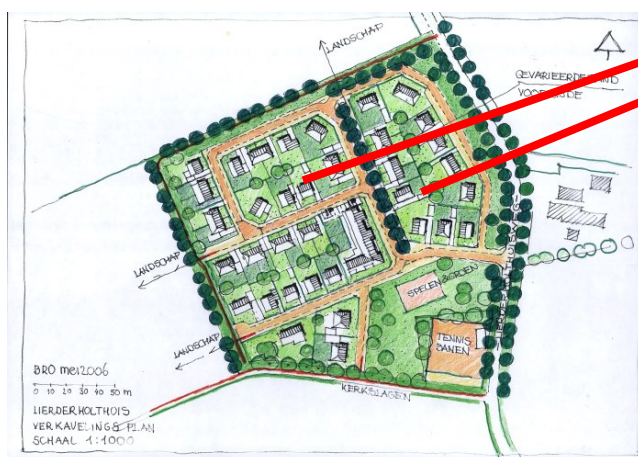
De nieuwe woningbouwlocatie, Lierderholthuis Noord, moet de behoefte voor woningbouw in Lierderholthuis voor de komende tientallen jaren kunnen opvangen. Uitgifte van de kavels vindt fasegewijs plaats. Het plangebied heeft een oppervlakte van 25.010 m². Het bestemmingsplan is in 2006 vastgesteld.

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.



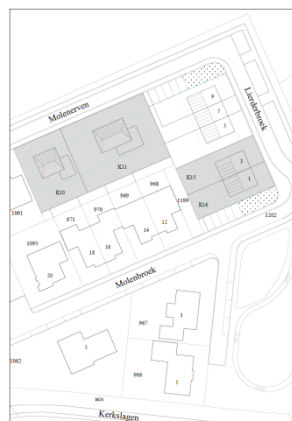
In 2012 afgewaardeerd.

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 destijds 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.

In 2018 zijn alle resterende kavels verkocht.

Na realisatie van de woningen zal het gebied woonrijp gemaakt worden.

Looptijd

De looptijd is t/m 2020.

Resultaat

De grondexploitatie 2018 sluit met een nadelig resultaat op eindwaarde.

Resultaat	
uitgaven	2.212.109
opbrengsten	1.937.873
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-274.236
kostenstijging	6.234
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	9.992

neg. saldo op eindwaarde 31-12-2020	-290.462
neg. saldo contant per 1-1-2018	-273.709

De grondexploitatie 2018 sluit met een negatief exploitatieresultaat. Op grond hiervan is een voorziening getroffen van € 273.709 (expl.resultaat op contante waarde).
De bruto boekwaarde per 1-1-2018 bedraagt € 426.213.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie 2018 valt t.o.v. de grex 2017 circa € 51.500 voordeliger uit. Dit is met name het gevolg van minder rentekosten door de verkoop van alle resterende kavels.

Raming 2018

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2018 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven		2018
	Bouwrijp maken	50.000
	Groenvoorziening	10.000
	Voorbereiding	14.000
	Beheerkosten	9.750
	Rentekosten	6.180
Totale uitgaven		89.930

Inkomsten		2018
	Grondverkoop	397.477
Totale inkomsten		397.477

De geraamde grondverkoop betreft de verkoop van 4 kavels.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat. Gezien het feit dat alle kavels verkocht zijn, beperkt zich het risico tot de nog te maken kosten van woonrijp maken.

Gevoeligheid parameters

In de grondexploitatie 2018 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	-2.500
Kostenstijging	1,0%	N	-3.200
opbrengststijging	0,5%	V	n.v.t.

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Dit overzicht geeft aan dat een wijziging in de parameters een beperkt negatief effect heeft op het exploitatieresultaat.

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 invloed op eindwaarde in €	2 jaar nvt
Daling verkoopopbrengsten invloed op eindwaarde in €	-5% nvt
Stijging uitgaven invloed op eindwaarde in €	5% -9.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Doordat alle kavels verkocht zijn is een mogelijke daling van de verkoopopbrengsten niet meer aan de orde. Dit geldt ook voor een mogelijke verlenging van de looptijd.

Gezien het feit dat alle kavels verkocht zijn en kijkende naar de hoogte van de nog te maken kosten en de looptijd kan geconcludeerd worden dat het risico binnen dit complex zeer beperkt is.

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.

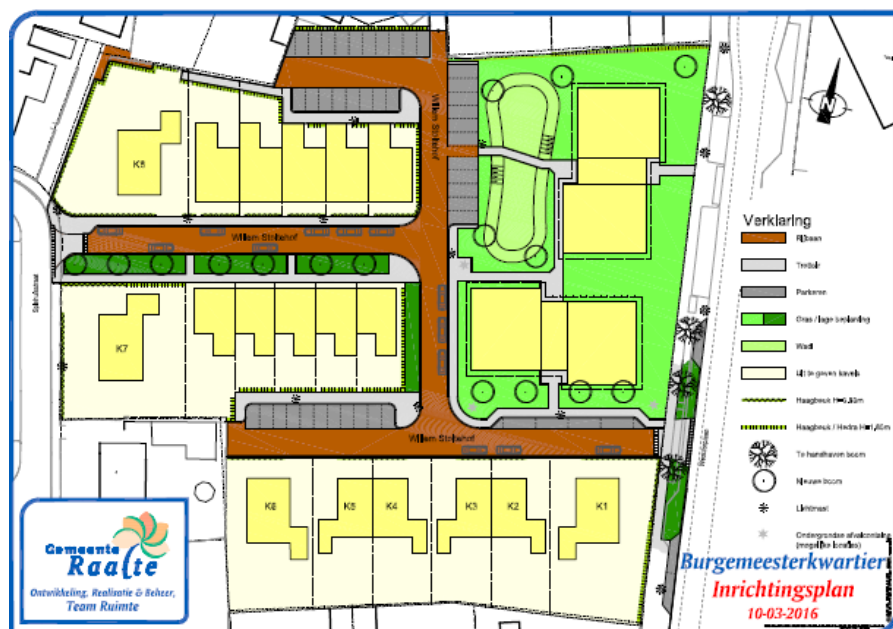
Woningbouwprogramma

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 zijn 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 woningen is nagenoeg afgerond. De appartementen zijn in het voorjaar van dit jaar in gebruik genomen.

Het woonrijp maken, inclusief aanleg groenvoorzieningen, van de gebied is inmiddels ook afgerond.

Looptijd

De looptijd is tot en met 2019, waarbij in 2019 gereserveerd is voor mogelijke herstelwerkzaamheden.

Resultaat

De exploitatie 2018 sluit met een voordelig resultaat op eindwaarde van € 27.357 negatief.

Voor het negatieve exploitatieresultaat op contante waarde (€ 26.425) is een voorziening getroffen.

Resultaat	
uitgaven	1.769.560
opbrengsten	1.737.859
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-31.701
kostenstijging	914
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-5.257
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2019	-27.357
neg. saldo contant per 1-1-2018	-26.425

De boekwaarde per 1-1-2018 is € - 342.965.

Raming 2018

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2018 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2018
Bouwrijp maken	25.000
Woonrijp maken	200.840
Groenvoorziening	25.000
Openbare verlichting	13.500
Plankosten intern	5.000
Vorbereiding toezicht BRM	39.651
Beheerkosten	20.000
Rentekosten	-4.973
Totale uitgaven	324.018

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Doordat alle kavels al verkocht zijn, de kosten hoofdzakelijk in 2018 gemaakt worden en er sprake is van een korte looptijd (t/m 2019) is het risico binnen dit complex zeer beperkt.

OVERIGE GRONDEN IN EIGENDOM

Mogelijk 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 5.200 m².

Stand van zaken

De school en gymzaal zijn inmiddels gesloopt.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2018 bedraagt € 485.555.

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

De voorbereidende werkzaamheden zijn gestart. Hierbij is/wordt de buurt intensief betrokken.

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. Het proces is inmiddels met Plaatselijk Belang Heino en de bevolking van Heino gestart.

De boekwaarde per 1-1-2018 is € 55.009.

Mocht de locatie niet ingezet worden voor toekomstige woningbouw dan dient conform de BBV voorschriften de gronden afgewaardeerd te worden.

84 Laag Zuthem

Projectomschrijving

Van de destijds verworven gronden voor de toekomstige uitbreiding van Laag Zuthem is een perceel van 13.692 m² nog voorhanden voor eventuele toekomstige woningbouw.

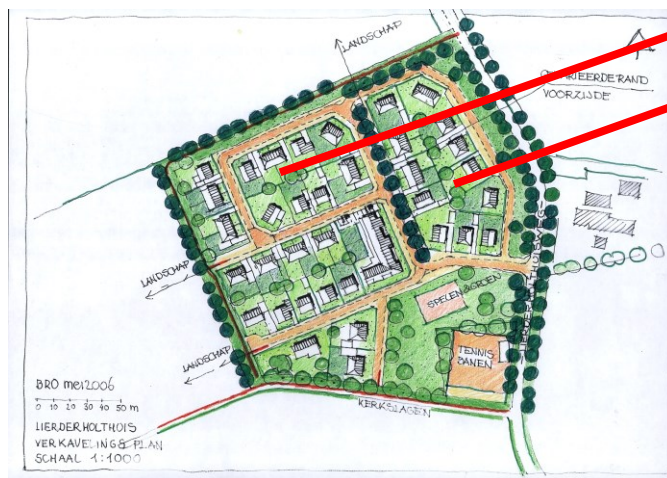


De eerste fase is nagenoeg gerealiseerd. Op grond hiervan zijn de voorbereidingen gestart voor de ontwikkeling van fase 2.

Om woningbouw mogelijk te maken zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. De voorbereidende werkzaamheden zijn inmiddels gestart.

De boekwaarde is per 1-1-2018 bedraagt € 68.460.

88- Lierderholthuis fase 2



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 destijds de 2^e fase (9.130 m²) niet meer opgenomen en

derhalve uit de grondexploitatie gehaald.

Omdat alle kavels in de eerste fase verkocht zijn, is een start gemaakt met de ontwikkeling van de volgende fase.

De bestemming van het deelgebied is agrarisch / wijzigingsgebied, hetgeen inhoudt dat onder voorwaarden de bestemming gewijzigd kan worden in wonen. In het wijzigingsgebied mogen maximaal 30 woningen gebouwd worden.

De boekwaarde per 1-1-2018 is € 90.650

94- voorm. dorpshuis / gymzaal Nw. Heeten

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



Stand van zaken

Het voormalige dorpshuis is gesloopt.

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

Eind 2017 is gestart met het onderzoeken van de mogelijkheid van woon-werken binnen deze locatie. In samenspraak met PB, geïnteresseerde ondernemers, de ondernemersvereniging en de inwoners wordt een plan uitgewerkt.

De huidige bestemming is maatschappelijk.

De boekwaarde per 1-1-2018 bedraagt € 91.577.

Restgronden

Algemeen

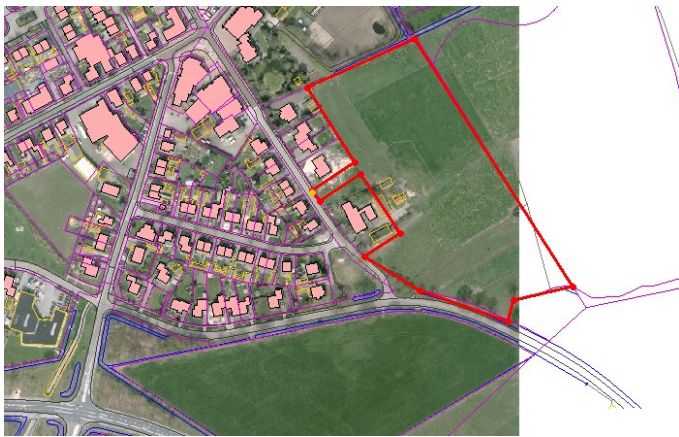
De gemeente Raalte heeft een aantal zgn. restgronden in eigendom. Dit zijn in hoofdzaak gronden die over zijn bij de ontwikkeling van de betreffende locatie.

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 1-1-2018 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 1-1-2018 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. In 2017 is het woonhuis verkocht aan de voormalige eigenaar. Het perceel tussen het woning en de provinciale weg is beschikbaar gesteld (via erfpacht) voor de realisatie van een zonnepanelenpark.

Resultaat

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

De boekwaarde per 1-1-2018 is € 365.395 (€ 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 1-1-2018 is € 62.500 (agr. waarde). De gronden zijn verpacht.

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- Ruilverkaveling Raarhoek – Veldhoek
- 4- Overhoek rondweg Heeten
- 5- Zwolsestraat e.o.
- 6- Gronden Monumentstraat 55
- 7- Perceel Spoorzone Oost
- 8- Hoek rotonde – Veldeggerweg Heeten
- 9- Restgronden de Zegge VII
- 10- 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 ontwikkelingen rond de rijksweg, wordt dit perceel 'in reserve' gehouden. Om dit moment zijn er geen redenen om over te gaan tot het ontwikkelen van de locatie.

Het perceel is verpacht aan de Landstede te Raalte

Financieel resultaat

Het perceel heeft per 1-1-2018 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- 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 1-1-2018 is € 26.691.

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.



Toekomstige bestemming'

Stand van zaken

Het perceel wordt verpacht aan een agrariër.

De boekwaarde is per 1-1-2018 € 71.150 en is gewaardeerd op agrarische waarde.

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

An aerial photograph of a road network with green and red segmentation. The roads are highlighted in green, and the surrounding areas are in red. The segmentation is done using a deep learning model.

Perceel 4

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 59.899 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 was een klein deel (3.000 m2) van perceel 1 nodig.

Stand van zaken

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

Financieel resultaat

Per 1-1-2018 kent het perceel een boekwaarde van € 296.556.

6- 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 en mogelijk een trapveldje. Dit wordt in overleg met de St. de Cirkel nader uitgewerkt.

Financieel resultaat

Per 1-1-2018 is de boekwaarde € 177.625 .

7- 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 kan dit perceel betrokken worden bij de herinrichting van het MBI terrein.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2018 is € 1.830,00.

8- Perceel tussen rotonde en Veldeggerweg Heeten

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



Het perceel heeft een oppervlakte van 27.827 m².

Toekomstige bestemming

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

Stand van zaken

Bij de aankoop is vastgelegd dat de voormalige eigenaar het voortgezet gebruik behoudt.

De noodzaak van behoud van deze locatie zal nader onderzocht worden. Dit kan mogelijk leiden tot (openbare) verkoop van het perceel.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2018 is gebaseerd op de agrarische waarde en bedraagt € 139.135.

9- Restgronden de Zegge VII

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



De oppervlakte van de restgronden is in totaal 18.479 m².

Toekomstige bestemming

De gronden zijn niet nodig voor het bedrijventerrein de Zegge VII. De agrarische bestemming blijft gehandhaafd.

Stand van zaken

Op de gronden rust het voortgezet gebruik en / of worden verpacht.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2018 is € 92.395 (agrarische waarde).

10-Restgronden Sallandse Poort

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

De betreffende gronden worden verpacht.



Het totale perceel heeft een oppervlakte van 47.305 m², kent een agrarische bestemming en een boekwaarde per 1-1-2018 van € 236.525 (€ 5/ m²).

BIJLAGE

- ***Boekwaarde per 1-1-2018***
- ***Geactualiseerde grondexploitatie 2018 per complex***

Onderhanden werk (grondexploitatie)

nr.	omschrijving	Boekwaarde 1-1-2018	voorziening verwachte verliezen	netto boekwaarde
17	Franciscushof	11.755.792		11.755.792
46	Sallandse Poort	976.149	728.289	247.860
49	Salland II fase 1	-295.381		-295.381
47	Salland II fase 2	213.075		213.075
48	Salland II fase 3	70.616		70.616
69	Broekland Wellegiesland	-225.247		-225.247
71	de Zegge VI	866.575		866.575
74	Borgwijk Luttenberg	-230.992		-230.992
76	Wormink Mariënheem	455.362		455.362
77	de Zegge VII	15.140.962	4.968.458	10.172.504
78	Veldegge Heeten	1.231.633		1.231.633
79	t Broeck Broekland	189.851		189.851
84	Kleine Hagen Laag Zuthem	394.132	192.024	202.108
88	Uitbreiding Lierderhotlhuis	426.213	273.709	152.504
92	Burgemeesterkwartier	-342.966	26.425	-369.391
	Totaal	30.625.774	6.188.905	24.436.869

Overzicht overige gronden 2018			
	Toekomstige bouwgrond in expl.		
nr.	omschrijving	bw 1-1-2018	m2
93	voorm. Harkampschool	485.555	5.200
96	voorm. obs Gouden Emmer	55.009	2.995
84	Laag Zuthem, restgronden	68.460	13.692
88	Lierderholthuis, restgronden	90.650	18.130
94	voorm. dorpshuis / gymzaal Nw. Heeten	91.577	6.282
	sub-totaal	791.251	46.299
nr.	omschrijving	bw 1-1-2018	m2
71	de Zegge VI, restgronden	73.650	14.730
75	Marissink Nw. Heeten	121.300	24.260
78.01	de Veldegge Heeten, restgronden	365.395	96.231
79	t Broeck, restgronden	62.500	12.500
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>	0	0
	<i>ruilverkaveling Raarhoek-Veldhoek</i>	26.691	21.245
	<i>overhoek rondweg Heeten</i>	71.150	14.230
	<i>omgeving Drostenkamp / Tijenraan</i>	296.556	59.899
	<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	1.864.978	409.297

Geactualiseerde grondexploitaties 2018

Projectnaam	17 - Franciscushof		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum	14-sep-14	Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	1.141.723	8.178.761	12,25%	9.320.484
	Plankosten extern	2.251.807	340.000	86,88%	2.591.807
	Plankosten intern	314.984	950.000	24,90%	1.264.984
	Beheerskosten	213.488	360.000	37,23%	573.488
	Kosten verkoop. promotie ed.	48.403	230.000	17,39%	278.403
	Financieringskosten	3.593.407	0	100,00%	3.593.407
	Tijdelijk beheer	245.924	202.500	54,84%	448.424
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	146.522	0	100,00%	146.522
Totale kosten		22.459.313	10.261.261	68,64%	32.720.574
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	8.357.511	22.901.705	26,74%	31.259.216
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelf verkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	1.198.410	1.336.590	47,27%	2.535.000
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	13.950	3.000	82,30%	16.950
	Overige bijdragen	424.190	0	100,00%	424.190
	Bijdragen en fondsen	709.460	0	100,00%	709.460
Totale opbrengsten		10.703.521	24.241.295	30,63%	34.944.816
Nominaal saldo		11.755.792	-13.980.034		-2.224.242
	Kostenstijging		910.613		910.613
	Opbrengstenstijging		809.728		809.728
	Rente		1.385.016		1.385.016
Overschot op eindwaarde		31-dec-27		V	738.341
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	605.697

Projectnaam		46- Sallandse Poort Raalte		Datum actualisatie		13-jun-18	
Parameters							
Startdatum			Prijspeil datum		1-jan-18		
Datum eindwaarde		31-dec-23	Datum netto cont. waarde		1-jan-18		
Kostenstijging		2,00%	Rente		1,50%		
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	1.328.496	343.000	79,48%	1.671.496		
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0		
	Plankosten extern	0	0		0		
	Plankosten intern	721.244	111.450	86,62%	832.694		
	Onvoorzien	0	0		0		
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0		
	Financieringskosten	611.626	0	100,00%	611.626		
	Tijdelijk beheer	192.969	57.000	77,20%	249.969		
	Tussentijdse winstneming	0	0		0		
	Bijdragen en fondsen	21.773	0	100,00%	21.773		
Totale kosten		4.109.968	511.450	88,93%	4.621.418		
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 kavelverkopten	0	0		0		
	Bijdragen derden	0	0		0		
	Subsidies	0	0		0		
	Huur en pacht	0	0		0		
	Overige bijdragen	127.499	37.500	77,27%	164.999		
	Bijdragen en fondsen	0	0		0		
Totale opbrengsten		3.133.819	794.550	79,77%	3.928.369		
Nominaal saldo		976.149	-283.100		693.049		
	Kostenstijging		20.840		20.840		
	Opbrengstenstijging		0		0		
	Rente		86.377		86.377		
Tekort op eindwaarde		31-dec-23		N	-800.266		
Tekort op startwaarde		1-jan-18		N	-728.289		

Projectnaam	49 -Salland II Raalte FASE 1		Datum actualisatie	13-jun-18	
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-19	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	1.670.496	0	100,00%	1.670.496
	Woonrijp maken	149.606	189.399	44,13%	339.005
	Planstructurele voorzieningen	80.199	0	100,00%	80.199
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	1.219.379	53.410	95,80%	1.272.789
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	1.462.635	0	100,00%	1.462.635
	Tijdelijk beheer	146.160	11.250	92,85%	157.410
	Tussentijdse winstneming	2.966.960	0		2.966.960
	Bijdragen en fondsen	260.474	0	100,00%	260.474
Totale kosten		8.608.513	254.059	97,13%	8.862.572
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	8.774.782	147.580	98,35%	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	129.110	0	100,00%	129.110
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		8.903.892	147.580	98,37%	9.051.472
Nominaal saldo		-295.379	106.479		-188.900
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-7.867		-7.867
Overschot op eindwaarde		31-dec-19		V	196.767
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	189.126

Projectnaam	47 -Salland II Raalte FASE 2		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	437.106	303.100	59,05%	740.206
	Woonrijp maken	0	1.107.000		1.107.000
	Planstructurele voorzieningen	0	72.007		72.007
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	120.973	292.316	29,27%	413.289
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	13.310	0		13.310
	Tijdelijk beheer	53.042	160.000	24,90%	213.042
	Tussentijdse winstneming	360.568	0		360.568
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		2.008.830	1.934.423	50,94%	3.943.253
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.792.280	5.022.448	26,30%	6.814.728
	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	3.475	-135.000		-131.525
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		1.795.755	4.887.448	26,87%	6.683.203
Nominaal saldo		213.075	-2.953.025		-2.739.950
	Kostenstijging		60.074		60.074
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-87.269		-87.269
Overschot op eindwaarde		31-dec-21		V	2.767.145
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	2.556.414

Projectnaam	50 -Salland II Raalte FASE 3		Datum actualisatie	13-jun-18	
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	923.625	0,00%	923.625
	Woonrijp maken	0	927.800		927.800
	Planstructurele voorzieningen	0	75.000		75.000
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	0	312.643	0,00%	312.643
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	906	0		906
	Tijdelijk beheer	0	202.500	0,00%	202.500
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		70.616	2.441.568	2,81%	2.512.184
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	3.725.940	0,00%	3.725.940
	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	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		0	3.725.940	0,00%	3.725.940
Nominaal saldo		70.616	-1.284.373		-1.213.757
	Kostenstijging		131.409		131.409
	Opbrengstenstijging		165.046		165.046
	Rente		-19.444		-19.444
Overschot op eindwaarde		31-dec-23		V	1.266.837
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	1.124.915

Projectnaam	69-Broekland Wellegiesland		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-20	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	156.750	74,96%	626.022
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	264.750	39.513	87,01%	304.263
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	-182.322	0	100,00%	-182.322
	Tijdelijk beheer	70.190	49.500	58,64%	119.690
	Tussentijdse winstneming	618.937	0	100,00%	618.937
	Bijdragen en fondsen	56.955	0	100,00%	56.955
		0	0		0
Totale kosten		1.523.019	245.763	86,11%	1.768.782
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.734.271	238.995	87,89%	1.973.266
	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	13.994	0	100,00%	13.994
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
					0
Totale opbrengsten		1.748.265	238.995	87,97%	1.987.260
Nominaal saldo		-225.246	6.768		-218.478
	Kostenstijging		2.341		2.341
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-9.797		-9.797
Overschot op eindwaarde		31-dec-20		V	225.934
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	212.903

Projectnaam	71- de Zegge VI		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	1.000	99,81%	534.437
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	641.170	17.500	97,34%	658.670
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	2.123.515	0	100,00%	2.123.515
	Tijdelijk beheer	421.361	30.500	93,25%	451.861
	Tussentijdse winstneming	188.916	0		188.916
	Geactiveerde BTW	9.683	0	100,00%	9.683
	Bijdragen aan derden	934.787	0	100,00%	934.787
Totale kosten		9.899.763	49.000	99,51%	9.948.763
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	5.020.376	966.624	83,85%	5.987.000
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	10.644	0	100,00%	10.644
	Overige bijdragen	705.413	1.186	99,83%	706.599
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Besch. over reserve	3.296.759	0	100,00%	3.296.759
Totale opbrengsten		9.033.192	967.810	90,32%	10.001.002
Nominaal saldo		866.571	-918.810		-52.239
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		50.647		50.647
Overschot op eindwaarde		31-dec-24		V	1.592
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	1.386

Projectnaam	74 - Borgwijk Luttenberg		Datum actualisatie		18-jun-18
Parameters					
Startdatum	30-okt-08	Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	1.052.044	0	100,00%	1.052.044
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	440.360	25.000	94,63%	465.360
	Woonrijp maken	154.944	450.400	25,60%	605.344
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	513.955	101.310	83,53%	615.265
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	201.067	0	100,00%	201.067
	Tijdelijk beheer	148.078	100.000	59,69%	248.078
	Tussentijdse winstneming	882.131	0		882.131
	Bijdragen en fondsen	95.640	0	100,00%	95.640
		0	0		0
Totale kosten		3.488.219	676.710	83,75%	4.164.929
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	3.709.909	852.540	81,31%	4.562.449
	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	9.300	0	100,00%	9.300
		0	0		0
Totale opbrengsten		3.719.209	852.540	81,35%	4.571.749
Nominaal saldo		-230.990	-175.830		-406.820
	Kostenstijging		14.799		14.799
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-22.586		-22.586
Overschot op eindwaarde		31-dec-21		V	414.606
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	383.032

Projectnaam	76- de Wörmink Mariënheem		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verweringskosten	721.688	0	100,00%	721.688
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	361.763	41.000	89,82%	402.763
	Woonrijp maken	163.427	289.750	36,06%	453.177
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	509.674	109.613	82,30%	619.287
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	139.924	0	100,00%	139.924
	Tijdelijk beheer	65.595	135.000	32,70%	200.595
	Tussentijdse winstneming	450.694	0		450.694
	Bijdragen en fondsen	61.313	0	100,00%	61.313
		0	0		0
Totale kosten		2.474.078	575.363	81,13%	3.049.441
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	2.091.938	1.553.630	57,38%	3.645.568
	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	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	-73.222	0	100,00%	-73.222
		0	0		0
Totale opbrengsten		2.018.716	1.553.630	56,51%	3.572.346
Nominaal saldo		455.362	-978.268		-522.906
	Kostenstijging		33.194		33.194
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-8.621		-8.621
Overschot op eindwaarde		31-dec-23		V	498.332
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	442.504

Projectnaam	77- de Zegge VII Raalte		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-33	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwerwingskosten	7.817.892	0	100,00%	7.817.892
	Sloop en sanering	1.864.590	0	100,00%	1.864.590
	Bouw- en Woonrijp maken	135.380	6.019.972	2,20%	6.155.352
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	170.000	0,00%	170.000
	Plankosten intern	1.835.973	1.167.818	61,12%	3.003.791
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	3.716.171	0	100,00%	3.716.171
	Tijdelijk beheer	514.301	560.000	47,87%	1.074.301
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	38.136	0	100,00%	38.136
		0	0		0
Totale kosten		15.922.443	7.917.790	66,79%	23.840.233
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	445.900	20.213.200	2,16%	20.659.100
	Overige kavelverkoopen	0	0		0
	Bijdragen derden	270.389	-260.000	2602,65%	10.389
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	65.189	0	100,00%	65.189
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		781.478	19.953.200	3,77%	20.734.678
Nominaal saldo		15.140.965	-12.035.410		3.105.555
	Kostenstijging		1.104.907		1.104.907
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		2.610.166		2.610.166
Tekort op eindwaarde		31-dec-33		N	-6.820.628
Tekort op startwaarde		1-jan-18		N	-4.968.458

Projectnaam	78 Veldegge Heeten		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum	24-sep-09	Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	40.000	0,00%	40.000
	Bouwrijp maken	583.613	480.000	54,87%	1.063.613
	Woonrijp maken	29.899	733.200	3,92%	763.099
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	885.270	277.980	76,10%	1.163.250
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	535.085	0	100,00%	535.085
	Tijdelijk beheer	359.033	225.000	61,47%	584.033
	Tussentijdse winstnemning	100.491	0	100,00%	100.491
	Bijdragen en fondsen	90.000	0	100,00%	90.000
		0	0		0
Totale kosten		4.300.924	1.756.180	71,01%	6.057.104
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	3.030.645	3.766.610	44,59%	6.797.255
	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	38.646	0	100,00%	38.646
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		3.069.291	3.766.610	44,90%	6.835.901
Nominaal saldo		1.231.633	-2.010.430		-778.797
	Kostenstijging		85.832		85.832
	Opbrengstenstijging		153.411		153.411
	Rente		63.858		63.858
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	782.517
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	654.775

Projectnaam	79 - 't Broek Broekland		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	414.315	449.800	47,95%	864.115
	Woonrijp maken	36.978	555.000	6,25%	591.978
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern		0		0
	Plankosten intern	118.221	240.720	32,94%	358.941
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	248.222	0	100,00%	248.222
	Tijdelijk beheer	100.317	225.000	30,84%	325.317
	Tussentijdse winstneming	96.827	0		96.827
	Bijdragen en fondsen	45.140	0	100,00%	45.140
		0	0		0
Totale kosten		2.073.515	1.470.520	58,51%	3.544.035
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.602.400	2.279.490	41,28%	3.881.890
	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	281.264	0	100,00%	281.264
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		1.883.664	2.279.490	45,25%	4.163.154
Nominaal saldo		189.851	-808.970		-619.119
	Kostenstijging		106.293		106.293
	Opbrengstenstijging		88.985		88.985
	Rente		-32.876		-32.876
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	634.687
Overschot op startwaarde		1-jan-18		V	531.078

Projectnaam	84- de kleine Hagen Laag Zuthem		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	411.581	20.300	95,30%	431.881
	Woonrijp maken	8.376	180.000	4,45%	188.376
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	376.332	50.045	88,26%	426.377
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	155.363	0	100,00%	155.363
	Tijdelijk beheer	64.294	90.000	41,67%	154.294
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	32.778	0	100,00%	32.778
		0	0		0
Totale kosten		1.276.347	340.345	78,95%	1.616.692
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	584.015	546.000	51,68%	1.130.015
	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	298.201	0	100,00%	298.201
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		882.216	546.000	61,77%	1.428.216
Nominaal saldo		394.132	-205.655		188.477
	Kostenstijging		11.340		11.340
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		8.036		8.036
Tekort op eindwaarde		31-dec-21		N	-207.853
Tekort op startwaarde		1-jan-18		N	-192.024

Projectnaam	88 - Liederholthuis		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-20	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	221.251	50.000	81,57%	271.251
	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	195.064	41.250	82,54%	236.314
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	169.781	0	100,00%	169.781
	Tijdelijk beheer	94.765	29.250	76,41%	124.015
	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		1.966.609	245.500	88,90%	2.212.109
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.265.696	397.477	76,10%	1.663.173
	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	274.700	0	100,00%	274.700
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		1.540.396	397.477	79,49%	1.937.873
Nominaal saldo		426.213	-151.977		274.236
	Kostenstijging		6.234		6.234
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		9.992		9.992
Tekort op eindwaarde		31-dec-20		N	-290.462
Tekort op startwaarde		1-jan-18		N	-273.709

Projectnaam	92- Burgemeesterkwartier Raalte		Datum actualisatie		13-jun-18
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-18		
Datum eindwaarde	31-dec-19	Datum netto cont. waarde	1-jan-18		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,50%		
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	140.779	68.326	67,32%	209.105
	Woonrijp maken	0	263.840	0,00%	263.840
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	444.574	10.000	97,80%	454.574
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	164.799	0	100,00%	164.799
	Tijdelijk beheer	95.188	32.500	74,55%	127.688
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Afwaardering gronden	-1.100.000	0	100,00%	-1.100.000
Totale kosten		1.394.894	374.666	78,83%	1.769.560
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.697.266	0	100,00%	1.697.266
	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	40.593	0	100,00%	40.593
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		1.737.859	0	100,00%	1.737.859
Nominaal saldo		-342.965	374.666	31.701	
	Kostenstijging		914		914
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-5.257		-5.257
Tekort op eindwaarde		31-dec-19		N	-27.357
Tekort op startwaarde		1-jan-18		N	-26.425