Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2019

Gemeente Raalte

Inhoudsopgave Projectenrapportage 2019

		Blz.
Inleiding / samenvatting		3

Bouwgrond in exploitatie (onderhanden werk)

-17-	Franciscushof	12
-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	47

Overige gronden

Toekomstige bouwgrond in exploitatie

-93-	locatie voormalige Hartkampschool Raalte	50
-84-	Laag Zuthem fase 2	51
-88-	Lierderholthuis fase 2	51
-94-	voorm. dorpshuis / gymzaal Nw. Heeten	52
-75-	gronden Marissink Nw. Heeten	52
-96-	locatie voormalige Gouden Emmer Heino	53

Restgronden

-71-	de Zegge VI	54
-78-	de Veldegge fase 2 Heeten	54
-79-	't Broeck	55
-99-	verspreid bezit / overige terreinen	56

Bijlage

	Boekwaarden 1-1-2019 per complex	64
	Grondexploitatie 2019 per complex	66

Stand van zaken bouwgrondexploitatie

In de Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2019 wordt de voortgang van de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Raalte beschreven. 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 2019 maakt onderdeel uit van de Zomernota 2019 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. Binnen de woningbouwprogrammering willen we daarnaast ook ruimte blijven bieden aan nieuwe kwalitatief goede nieuwbouwprojecten en maatwerk bieden in de kernen.

Bedrijvenmarkt
Het is belangrijk voor de gemeente om uitgeefbare 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 18,2 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	2018	2019	2020 e.v.	
Rentepercentage nieuwe investe	1,45%	1,50%	1,45%	
Rentepercentage boekwaarde	1,45%	1,50%	1,45%	
Kostenstijging GWW	1,5%	3,0%	3,0%	* vanaf 2022 2%
Kostenstijging plankosten	1,5%	2,0%	2,0%	* vanaf 2022 1%
opbrengstenstijging woningbouw	0,0%	1,5%	1,5%	* vanaf 2022 1%
opbrengstenstijging bedrijven	0,0%	0,0%	0,0%	

Normbedragen
Bij de actualisatie van de grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende normbedragen:

- Bouwrijp maken € 20 p/m2 bruto oppervlakte
- Woonrijp maken € 15 p/m2 bruto oppervlakte of
  € 25 p/m2 netto oppervlakte openbaar gebied
- Groenvoorziening € 3 p/m2 bruto oppervlakte of
  € 7 p/m2 netto oppervlakte openbaar gebied
- Aanleg parkeerpl. € 2.319 per parkeerplaats
- Openbare verlichting € 1.405 per lichtmast bedrijventerrein en
  € 1.450 per lichtmast woningbouw

De genoemde normbedragen zijn door de accountant bij de controle van de jaarrekening 2018 als reëel beoordeeld.

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 2018		Projectenrapportage 2019		Verschil	
	CW 1-1-2019	EW	CW 1-1-2019	EW	CW 1-1-2019	EW
pos. expl. resultaat	6.223.005	6.863.422	6.671.850	7.330.092	448.845	466.670
neg. expl. resultaat	-5.363.307	-6.932.846	-5.038.526	-6.501.718	324.781	431.128
Totaal	**859.698**	**-69.424**	**1.633.324**	**828.374**	**773.626**	**897.798**

Het overzicht laat zien dat het totale exploitatieresultaat op eindwaarde positief is.
Op grond van de BBV voorschriften is in 2018 tussentijds een deel van het verwachte exploitatieresultaat reeds als tussentijdse winstneming (2,7 mln.) genomen.

Het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is afgenomen met € 324.781. Dit betekent dat de voorziening verwachte verliezen met hetzelfde bedrag verminderd kan worden (ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties).

Het verschil van het totaal exploitatieresultaat projectenrapportage 2019 t.o.v. jaarrekening 2018 wordt met name veroorzaakt door:

- een daling van het rentepercentage vanaf 1-1-2020 met 0,05%;
- aanpassing nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken op basis van laatste aanbestedingen en genoemde normbedragen.

Complex Franciscushof / Zuidrand
In de geactualiseerde grondexploitatie van complex 17 Franciscushof is geen rekening gehouden met de ontwikkeling rondom de zuidrand van dit plangebied.
Door o.a. de verbreding van de N35 en gewijzigde inzichten met betrekking tot het gewenste woninbouwprogramma voor dit plangebied zijn de voorbereiding gestart voor een nieuwe inrichting van de zuidrand, waarbij onderdelen zoals duurzaamheid, groen en water belangrijke pijlers zijn. Hierdoor zal het aantal m2 uitgeefbaar gebied naar alle waarschijnlijkheid minder worden dan voorzien in het bestemmingsplan. Door de als gevolg daarvan lagere grondopbrengsten bestaat de mogelijkheid dat het huidige positieve exploitatieresultaat onder druk komt te staan. Mocht de exploitatie negatief worden, zal hiervoor een voorziening moeten worden getroffen ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

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 voor vrije kavels, waarop naar eigen idee, binnen de bestemmingsplanregels, een woning gerealiseerd kan worden. We merken wel dat de markt ook tegen beperkingen aanloopt. Bijvoorbeeld door de forse stijging van de bouwkosten (o.a. door gasloos moeten bouwen) behoort nieuwbouw niet voor een ieder tot de mogelijkheden en dat zien we dan ook terug bij de laatste uitgiftes van bouwkavels .

In de eerste helft van 2019 hebben de volgende kaveluitgiftes plaatsgevonden:

- Salland II (32 vrije kavels);

- 't Broeck Broekland (9 vrije kavels, 4 soc. Huurwoningen)

De kavels in de Kleine Hagen fase 1 en in Lierderholthuis fase 1 zijn op één na alle verkocht. De voorbereidingen voor de ontwikkeling van de volgende fase zijn inmiddels gestart. De gronden hiervoor zijn reeds enige tijd in eigendom bij de gemeente.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (medio juni 2019) van de verkoop van woningbouwkavels weergegeven.
In de kolom raming 2019 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties (begroting 2019). Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn in de kolom 'projectenrapportage 2019' de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.

			Peildatum 1-6-2019	
Naam complex	**Raming 2019**	**Proj.rapp. 2019**	**Verkocht 2019**	**In optie**
Onderhanden werk woningbouw				
17- Franciscushof / de Terpen	3	3	3	3
17- Franciscushof / Singel	8	8	6	3
47- Sallland II fase 2 / rijenbouw	42	28	28	0
47- Sallland II fase 3 / Wittenstein	23	14	14	0
69- Oerland / Pereland Broekland	2	2	1	1
74- Borgwijk Luttenberg	1	1	1	0
76- Wörmink Mariënheem	3	6	6	1
78- de Veldegge Heeten	8	16	10	7
79- 't Broeck Broekland	4	7	4	0
84- de Kleine Hagen Laag Zuthem	1	1	0	0
88- Lierderholthuis fase 1	0	0	0	0
Totaal woningbouw	**95**	**86**	**73**	**15**

Toelichting:

- Salland II fase 2 en 3: van de in de begroting 2019 opgenomen verwachte kavelverkopen zijn in 2018 al een aantal kavels verkocht.

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

			Peildatum 1-6-2019	
Naam complex	**Raming 2019**	**Proj.rapp. 2019**	**Verkocht 2019**	**In optie**
46- Sallandse Poort kantoren	2	1	1	0
Totaal kantoren	**2**	**1**	**1**	**0**
Onderhanden werk bedrijventerrein (in ha)				
72- de Zegge VI / ***ontwikkeling derden***	0,2	0,2	0,15	0
77- de Zegge VII	1,3	3,5	3,5	5,9
Totaal bedrijventerrein (ha)	**1,5**	**3,7**	**3,7**	**5,9**

Kantoren
Mede door het verruimen van de vestigingsmogelijkheden is een toenemende interesse voor de kantorenlocatie Sallandse Poort merkbaar. In 2019 is 1 kavel inmiddels verkocht. Er zijn nog 2 kavels beschikbaar.

Bedrijventerrein
Het bedrijventerrein De Zegge VII is inmiddels nagenoeg geheel bouwrijp gemaakt. Diverse ondernemers hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een bedrijfskavel op dit bedrijventerrein. Concreet heeft dit geleid in 2019 (peildatum 1 juni) tot de verkoop van in totaal 3,5 ha. bedrijventerrein en het in optie geven van 2,4 ha. Daarnaast worden verkoopgesprekken gevoerd met diverse ondernemers die belangstelling hebben voor een nieuwe bedrijfskavel. Opgemerkt wordt dat niet alle interesse zal leiden tot een daadwerkelijke aankoop van een bedrijfskavel.

Bedrijventerrein Heino
Inmiddels zijn de voorbereidingen gestart om te komen tot een nieuw bedrijventerrein in Heino. Bij een gemeentelijke grondexploitatie moet mogelijk rekening worden gehouden met een negatief exploitatieresultaat. Hiervoor zal dan een voorziening ten laste van de algemene bestemmingsreserve getroffen moeten worden.
Doordat de gemeente Raalte een overcapaciteit aan bedrijventerrein heeft op de Zegge VII, zal de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Heino, als gevolg van de gemaakte provinciale afspraken in het kader van de bedrijventerreinen programmering, mogelijk een negatief effect hebben op de grex van de Zegge VII.

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;
- de Kleine Hagen Laag Zuthem 2e fase;
- Lierderholthuis 2e fase;
- locatie voormalig Timmermanshuis / gymzaal Nieuw Heeten

Van alle hierboven genoemde locaties is de planologische procedure gestart c.q. in afrondende fase.

Woningbouw Heino
Na het doorlopen van een interactief proces heeft de gemeenteraad een locatie aan de Molenweg aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Gekozen is voor actief grondbeleid waardoor de gemeente de volledige regie voert maar ook alle risico's heeft.
De voorbereidingen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn inmiddels gestart. Voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan e.d. zal een extern bureau ingehuurd worden. Om de planvorming te kunnen bekostigen, wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000. De gemaakte kosten zullen t.z.t. onderdeel gaan uitmaken van de grondexploitatie.

Woningbouw Luttenberg
Omdat de locatie Borgwijk zo goed als volgebouwd is, wordt een nieuwe woningbouwlocatie ontwikkeld om aan de vraag naar woningen in Luttenberg te voldoen.

Gekozen is voor actief grondbeleid (Wvg) waardoor de volledige regie, maar ook alle risico's voor de gemeente zijn. De inrichting etc. van de nieuwe woningbouwlocatie zal in overleg met Plaatselijk Belang en de inwoners van Luttenberg bepaald worden.
Voor de voorbereiding wordt een krediet gevraagd van € 25.000. Deze zal t.z.t. onderdeel zijn van de op te stellen grondexploitatie.

Woningbouw Nieuw Heeten / Locatie Marissink
Om in de toekomstige woningbouw behoefte van Nieuw Heeten te kunnen voldoen, zijn de voorbereidingen gestart voor de ontwikkeling van de in gemeentelijk eigendom zijnde, locatie Marissink. In samenwerking met PlaatselijkBelang en de inwoners zal planvorming opgepakt worden. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 25.000, dat t.z.t. opgenomen wordt in de grondexploitatie.

Risico's
Voor de in exploitatie zijnde complexen geldt onderstaande risicokaart.

nr.	omschrijving	GREX	risico	Toelichting
Woningbouw				
17	Franciscushof	✓	!	hoge boekwaarde, lange looptijd
46	Sallandse Poort	✗	!	negatief exploitatieresultaat
49	Salland II fase 1	✓	✓	
47	Salland II fase 2	✓	✓	
50	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	Lierderlholthuis	✗	!	negatief 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 viertal exploitaties (Sallandse Poort, de Zegge VII, de Kleine Hagen Laag Zuthem 1e fase en Lierderholthuis 1e fase 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. Omdat de complexen Kleine Hagen 1e fase en Lierderholthuis 1e fase in de afrondende fase zitten, is het risico binnen deze projecten beperkt.

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 € 5,45 mln., als volgt onderverdeeld:

Resumé	bedrag
woningbouw	2.067.808
kantoren	90.764
bedrijventerrein	3.294.602
totaal	**5.453.173**
afgerond	**5.450.000**

In de jaarrekening 2018 was het risico binnen de grondexploitatie nog berekend op € 5,5 mln. Het berekende risicobedrag van € 5,45 mln. maakt onderdeel uit van het totale weerstandsvermogen.

Risico's overige terreinen
In het in de projectenrapportage opgenomen overzicht van Overige Terreinen zijn de niet voor ontwikkeling 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 1-1-2019 een stand van € 5 mln..
Dit is de in de Nota Grondbeleid bepaalde bovengrens.
Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties 2019 is de volgende prognose van de algemene reserve grondexploitatie voor 2019 opgemaakt:

	Jaarek. 2018	2019
Stand per 1-1	5.000.000	5.000.000
Stortingen	3.743.940	2.548.000
Onttrekkingen	308.658	823.500
Afroming reserve	3.435.282	1.724.500
Stand per 31-12	**5.000.000**	**5.000.000**

Op basis van de geactualiseerde grexen 2019 is de tussentijdse winstneming 2019 ingeschat op € 2,1 mln., als volgt opgebouwd:

	complex	winstneming 2019
49	Salland II fase 1	50.000
47	Salland II fase 2	1.250.000
69	Broekland Oerland	170.000
74	Borgwijk Luttenberg	175.000
76	Wormink Mariënheem	200.000
78	Veldegge Heeten	200.000
79	t Broeck Broekland	65.000
	Totaal	**2.110.000**

In de jaarrekening 2019 zal de definitieve winstneming bepaald worden.

Het hierboven berekende surplus (€ 1.724.500) boven de grens van € 5 mln. komt ten gunste van de algemene bestemmingsreserve. De algemene reserve grondexploitatie maakt onderdeel uit van het totale weerstandsvermogen.

In het overzicht hierboven is geen rekening gehouden met de risico's van een mogelijke negatieve exploitatie bij de volgende actuele ontwikkelingen:

- (her)ontwikkeling Zuidrand Franciscushof;
- Bedrijventerrein Heino en financiële gevolgen hierdoor voor de Zegge VII.

Voorziening te verwachte verliezen
Na actualisatie van de grexen blijkt dat een bedrag van € 325.781 teruggestort kan worden vanuit de voorziening te verwachte verliezen naar de algemene reserve grondexploitatie.
De voorziening is als volgt opgebouwd:

Negatieve exploitatieresulta	jaarrekening 2018	projectenrapp. 2019	mutatie t.o.v. jaarrek. 2018
46 Sallandse Poort	-657.221	-632.486	24.735
77 de Zegge VII	-4.363.122	-4.063.324	299.798
84 Kl. Hagen Laag Zuthem	-137.161	-135.954	1.207
88 Lierderholthuis	-205.803	-205.762	41
totaal neg. GREX	**-5.363.307**	**-5.037.526**	**325.781**

Complexen grondexploitatie
De afzonderlijke complexen worden hierna nader toegelicht.

BOUWGROND IN EXPLOITATIE

(ONDERHANDEN WERK)

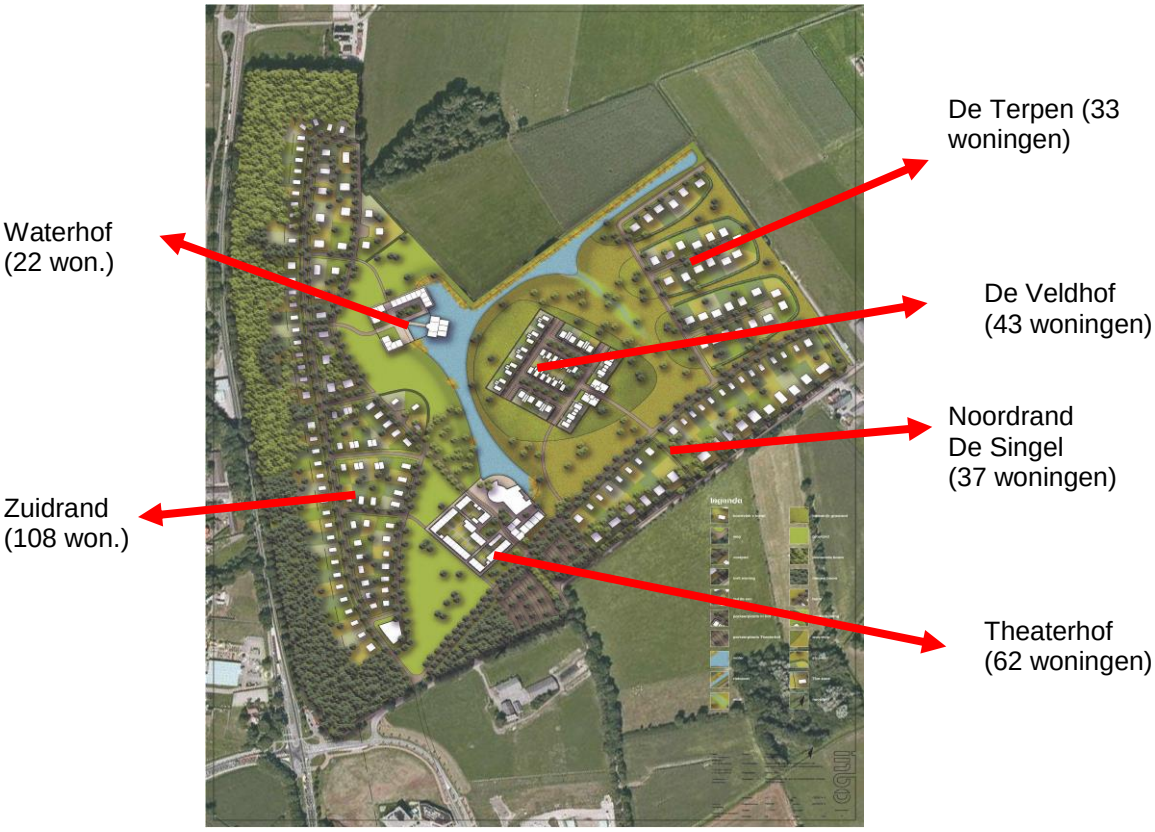
16 Franciscushof

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

Het ontwerp bouwt voort op de landschappelijke en historische contrasten:
- de besloten bosranden (aansluitend op 't Reelaer)
- het open veld (vrij uitzicht over het landschap).

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

Woningbouwprogramma
Het bestemmingsplan de Franciscushof biedt ruimte aan 305 woningen.



Stand van zaken
De Terpen
In het plandeel De Terpen zijn alle woningen aan de Vivaldistraat gerealiseerd hetgeen aanleiding was het laatste deel van deze straat al in te richten met definitieve bestrating en groen.

De Singel
In 2018 is ook de tweede fase van de Singel bouwrijp gemaakt en uitgegeven in kavels. In 2019 is het achterste deel van de Beethovenlaan, waar de woningen reeds zijn gerealiseerd, aangelegd met definitieve bestrating en een trottoir.

De Veldhof
Plandeel Veldhof / 'Hoogh Raalte' is ontwikkeld door projectontwikkelaar Nijhuis BV. In totaal zijn binnen dit deelplan 43 woningen gerealiseerd en is het openbaar gebied woonrijp gemaakt. In 2019 is de definitieve toegangsweg en fiets-/voetpad aangelegd.

Theaterhof / Waterhof en Zuidrand
De plandelen Theaterhof / Waterhof en Zuidrand passen in de oorspronkelijke opzet (van circa 10 jaar geleden) niet meer bij de huidige behoeften in de markt. Daarnaast vraagt de verbreding van de N35 ook om een aanpassing van het bestaande plan.
Op grond hiervan is daarom gestart met het opstellen van een nieuw stedenbouwkundig plan voor de gehele Zuidrand (inclusief de voormalige deelgebieden Theaterhof en Waterhof). Duurzaamheid, groen en water zijn belangrijke pijlers bij de inrichting van het gebied.

AM
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 vaststellingovereenkomst 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. Dit recht zal eveneens van toepassing zijn bij de nieuwe inrichting van de Zuidrand.

Looptijd / kavelverkoop
De geactualiseerde grondexploitatie 2019 sluit eind 2027.
Op dit moment (juni 2019) zijn in 2019 binnen het deelgebied de Terpen inmiddels 3 kavels verkocht en 3 in optie. Binnen de Singel zijn dit jaar tot nu toe 6 kavels verkocht en is een optie genomen op 3 kavels.

Financieel resultaat
De geactualiseerde grondexploitatie 2019 geeft het volgende resultaat.

Resultaat	
uitgaven	33.491.643
opbrengsten	34.920.706
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	1.429.063
kostenstijging	967.711
opbrengstenstijging	1.092.973
rente-kosten	1.082.177
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	472.149
pos. saldo contant per 1-1-2019	387.327

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt € 11,1 mln. (2018: € 11,75 mln.)
Ten opzichte van de 2018 valt de grex 2019 circa € 265.00 nadeliger uit. Dit wordt met name veroorzaakt door de extra kosten in verband met de herinrichting van de Zuidrand.

Raming 2019
Voor het dienstjaar 2019 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven	**2019**
Tijdelijk beheer	30.000
Bouw- en woonrijp maken	281.164
Begeleiding (V&T/ AK) extern	100.000
Begeleiding (V&T/ AK) intern	136.675
beheerkosten	47.500
verkoopkosten (incl. notariskosten)	11.000
Rente toerekening	275.662
Totale uitgaven	882.000

Inkomsten	2019
Grondverkopen	1.970.275
Overig / bijdrage AM	307.000
Rente AM over bijdrage	32.270
Ontvangen huren en pachten	3.000
Totale inkomsten	2.312.545

Kavelverkoop
In de grex is de verkoop van in totaal 11 kavels in 2019 opgenomen. Hiervan 3 binnen het deelgebied de Terpen en 8 binnen het deelgebied de Singel.

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 (€ 11,1 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 doorgevoerde herverkaveling binnen het deelgebied de Singel.
Daarnaast zal de aanpassing van het deelgebied de Zuidrand naar verwachting financiële gevolgen hebben voor de huidige grondexploitatie.

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	-125.000
Kostenstijging	1,0%	N	-110.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	490.000

- *(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, welke echter wel opgevangen kan worden binnen de grondexploitatie.

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 €	-150.000
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	-960.000

Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-385.000

- negatief effect op eindwaarde

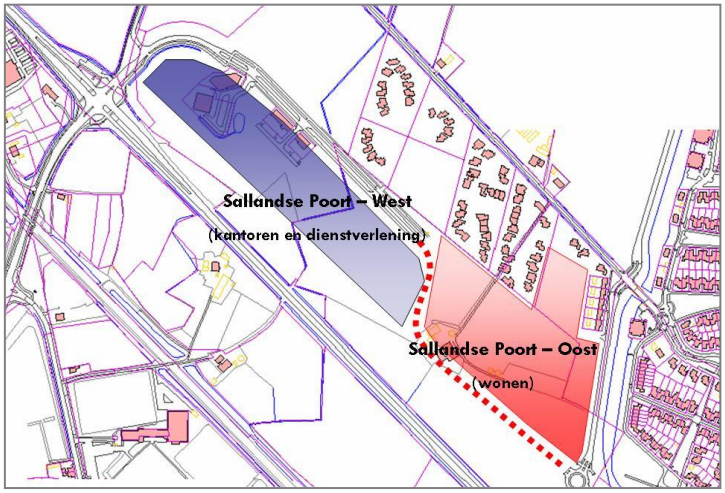
+ positief effect op eindwaarde

Een daling van de verkoopopbrengsten met 5% zal leiden tot een negatief exploitatieresultaat.

Conclusie
De combinatie van een hoge boekwaarde, een lange looptijd en een relatief gering voordeling exploitatieresultaat betekent dat tegenvallers beperkt opgevangen kunnen worden en derhalve het risico 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.

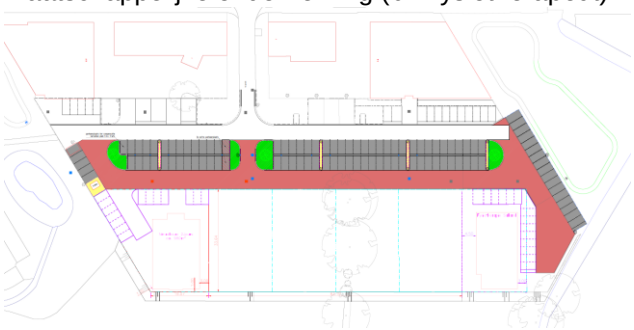


Woningbouwprogramma
Het woongebied Sallandse Poort Oost biedt ruimte aan 222 woningen in diverse categorieën met extra aandacht voor goedkope woningen (starters).

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 deels de gemeente en deels een projectontwikkelaar een grondpositie.

Stand van zaken / planning

Sallandse Poort West / kantorenlocatie
Door het doorvoeren van de verruiming van de bestemming is het nu ook voor een (commerciële) maatschappelijke onderneming (bv. fysiotherapeut) mogelijk zich hier te vestigen.



O.a. deze verruiming heeft geleid tot de verkoop van 3 kavels.
In 2018 is het plangebied op basis van de nieuwe verkaveling bouwrijp gemaakt. Hierbij zijn de parkeerplaatsen eveneens aangelegd.

Sallandse Poort Oost
Alle kavels/woningen binnen het deelgebied Arendshorst zijn door de projectontwikkelaar inmiddels verkocht. De bouw van de laatste woningen zit in de afrondende fase. Het plangebied is woonrijp gemaakt.

Looptijd
De exploitatie van het complex de Sallandse Poort kent een looptijd t/m 2022.

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 2019 zien.

Resultaat		
uitgaven		4.537.407
opbrengsten		3.914.316
saldo nominaal (opbr.-uitg.)		-623.091
kostenstijging		5.710
opbrengstenstijging		0
rente-kosten		44.807
neg. saldo op eindwaarde 31-12-	2022	-673.608
neg. saldo contant per 1-1-	2019	-632.486

Verschillenanalyse
Uit de herziene exploitatieopzet 2019 blijkt dat het plan op startwaarde afsluit met een nadelig resultaat van € 632.486. Conform de voorschriften wordt het tekort afgedekt door de voorziening verwachte verliezen.

De herziene exploitatie 2019 op eindwaarde geeft ten opzichte van de exploitatie 2018 een voordelig verschil van € 125.000. Dit is het gevolg van een gunstige aanbesteding van de aanleg van de parkeerplaatsen en minder rentekosten.

Raming 2019
Voor het dienstjaar 2019 zijn de volgende uitgaven geraamd.

Uitgaven	2019
Bouwrijp maken	49.015
Groenvoorziening	7.500
Openbare verlichting	5.148
Voorbereiding en toezicht	19.749
Beheerkosten	9.500
Rentekosten	13.683
Totale uitgaven	104.595

Inkomsten	2019
Grondopbrengsten	195.200
Totale inkomsten	195.200

De uitgaven in 2019 hebben voornamelijk betrekking op de afronding van de aanleg van de parkeerplaats. In de GREX is voor 2019 de verkoop van 1 kavel opgenomen.

Risico's en kansen
Financieel
Het financieel risico is afgedekt door de getroffen voorziening. Bij een tegenvaller zal het nadelig exploitatieresultaat stijgen en zal de voorziening aangevuld moeten worden. Deze aanvulling zal gedaan worden uit de algemene reserve grondexploitaties.

Uitvoering / uitgifte
De uitvoering van het deelplan Oost (wonen) ligt in handen van de projectontwikkelaar en Salland Wonen. De woningen zijn allen verkocht en het plangebied is woonrijp. Het openbaar gebied zal 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	-22.000
Kostenstijging	1,0%	N	-2.000
opbrengstensstijging	0,5%	V	2.300

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

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

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

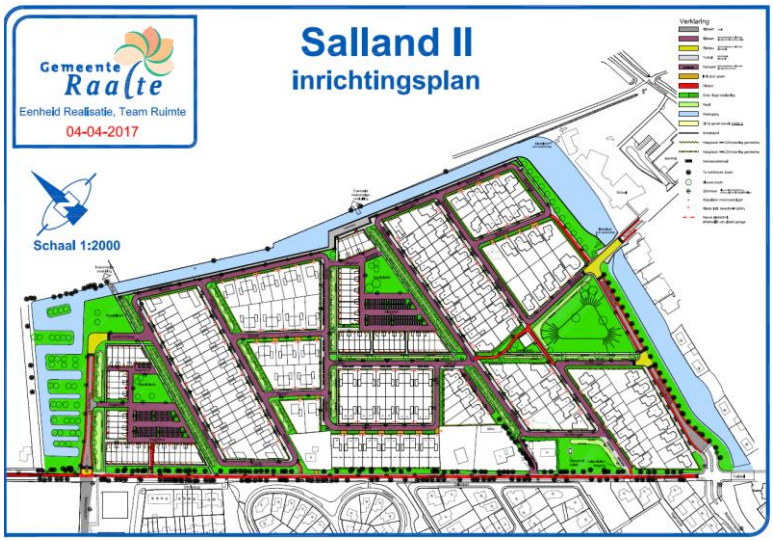
Mogelijke aannames	
Vertraging in de looptijd	**2 jaar**
invloed op eindwaarde in €	-60.000
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	-15.000
Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-10.000

- 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.

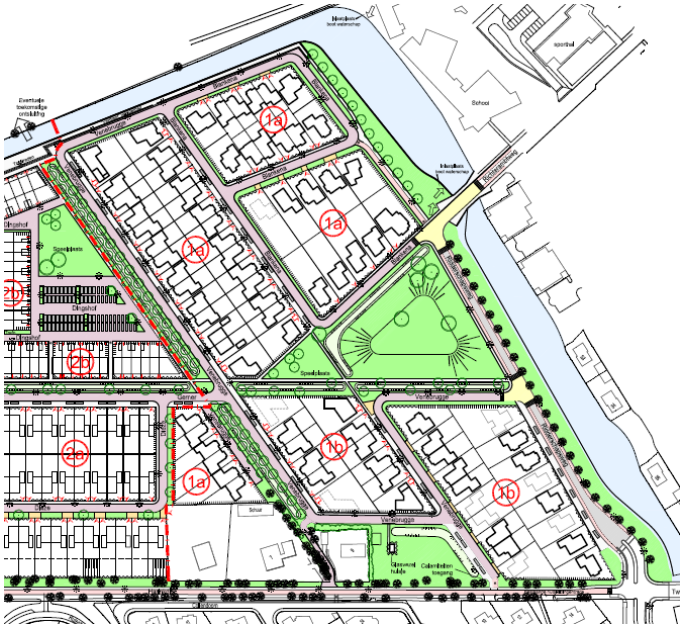


Woningbouwprogramma
Salland II biedt ruimte voor de bouw van 241 woningen; 65 rij, 134 tweekappers en 42 vrijstaand.

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 vervolgfasen, 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. Alle woningen zijn gebouwd en het openbaar gebied is woonrijp gemaakt.
De financiële afronding vindt in de jaarrekening 2019 plaats.

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	9.003.726
opbrengsten	9.052.060
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	48.334
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-1.760
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2019	50.094
pos. saldo contant per 1-1-2019	49.112

De grondexploitatie sluit eind 2019. Bij het opstellen van de jaarrekening 2019 zal het voordelig exploitatieresultaat ten gunste komen van de algemene reserve grondexploitatie.
In 2018 is al een voorschot genomen op het voordeling exploitatieresultaat door het nemen van een tussentijdse winst van € 197.548. In totaal is ruim 3,1 mln. tussentijdse winstneming doorgevoerd.

Raming 2019
Voor het dienstjaar 2019 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen:

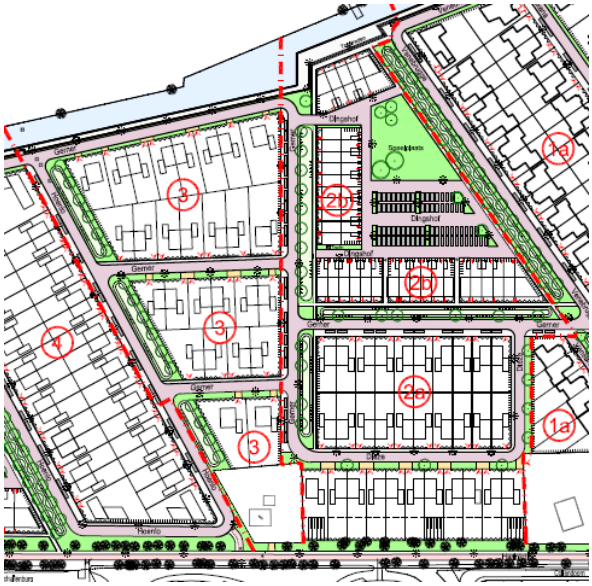
Uitgaven	2019
Woonrijp maken	50.000
Voorbereiding en toezicht	12.750
Beheerkosten	6.250
Rente kosten	-1.760
Totale uitgaven	67.240

De nog te verwachten kosten betreft een stelpost voor de afronding / herstel woonrijp maken.

Risico's en kansen
Doordat 2019 het laatste jaar van de grondexploitatie is, is het risico nihil.

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
Bouw- en woonrijp maken
Het volledige perceel is bouwrijp.
In 2019 is het openbaar gebied rondom perceel 2a woonrijp gemaakt. Na realisatie van de woningen binnen perceel 2b zal dit gebied eveneens woonrijp gemaakt worden.

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

De rijenwoningen in perceel 2b zijn via een (meervoudig onderhandse) biedprocedure op de markt gebracht. Met de bouw van de woningen is in het voorjaar van 2019 gestart.

De uitgifte van de kavels in perceel 3 heeft in het voorjaar van 2018 plaatsgevonden. Alle kavels zijn inmiddels verkocht en de woningen worden / zijn gebouwd.

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

Resultaat	
uitgaven	4.601.887
opbrengsten	6.755.143
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	2.153.257
kostenstijging	5.979
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-90.509
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2021	2.237.787
pos. saldo contant per 1-1-2018	2.087.042

De exploitatieberekening 2019 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 2,2 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 2018 een tussentijdse winst genomen van € 1.260.588. Voor 2019 wordt de tussentijdse winstneming ingeschat op € 1.250.000.

Raming 2019
Voor het dienstjaar 2019 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen:

Uitgaven	2019
Bouwrijp maken	23.500
Woonrijp maken	95.000
Groenvoorzieningen	37.000
Openbare verlichting	14.500
Voorbereiding en toezicht	46.500
Beheerkosten	40.000
Rente kosten	-11.598
Totale uitgaven	244.902

Inkomsten	2019
Grondverkopen	2.438.053
Totale inkomsten	2.438.053

De grondopbrengsten bestaan uit de verkoop van 14 vrije kavels en een drietal percelen voor de bouw van in totaal 28 rijwoningen.

Risico's en kansen
Financieel
De boekwaarde per 1-1-2019 is € - 773.203. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 2.259.087. Financieel is derhalve geen sprake van enig risico.

Uitvoering / uitgifte
Alle kavels zijn verkocht (1 juni 2019). Er is geen sprake meer van een verkooprisico

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	56.000
Kostenstijging	1,0%	N	-10.500
opbrengstensstijging	0,5%	V	nvt

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

Het overzicht geeft aan dat de gevolgen van een wijziging van de parameters ruimschoots binnen de huidige exploitatie opgevangen kunnen worden.

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

Mogelijke aannames	
Vertraging in de looptijd	**2 jaar**
invloed op eindwaarde in €	nvt
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	nvt
Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-52.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Omdat alle kavels verkocht zijn, is een verlenging van de looptijd en/of een daling van de verkoopopbrengsten niet aan de orde.

De grex Salland II fase 2 sluit met een positief resultaat van ruim € 2,2 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 30 tweekappers, 5 levensloopbestendige woningen, 2 vrijstaande - en 32 rijwoningen gepland. Naast de woningbouw is in deze fase ook de aanleg van de waterpartij voorzien.
De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2026.

Stand van zaken

Bouwrijp maken
Het perceel wordt in zijn geheel (incl. waterpartij e.d.) in 2019 bouwrijp gemaakt.

Woningbouwprogramma
Insteek bij de bouw van de rijen is sociale huur en betaalbare koop. Salland Wonen neemt 18 huurwoningen voor haar rekening (2 blokken van 5 en 1 blok van 8 woningen).

Kaveluitgifte
De kaveluitgifte voor de tweekappers en vrijstaande woningen heeft in juni van 2019 plaatsgevonden. Start bouw van de huurwoningen door Salland Wonen is eind 2019 gepland. Het op de markt brengen van de overige rij- en levensloopbestendige woningen wordt in de 2e helft van 2019 voorbereid.

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

Resultaat	
uitgaven	1.902.752
opbrengsten	4.012.030
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	2.109.278
kostenstijging	85.594
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-58.045
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2022	2.081.730
pos. saldo contant per 1-1-2019	1.923.197

De exploitatieberekening 2019 geeft aan dat het deelplan sluit met een positief resultaat van ruim € 2 mln. (op eindwaarde 31-12-2022).
Gedurende een deel van de looptijd hebben we te maken met een negatieve boekwaarde. Hierdoor is er sprake van renteopbrengsten in plaats van rentekosten.

Raming 2019
De uitgaven voor het dienstjaar 2019 zijn beperkt. Het bouwrijp maken van het plangebied is gepland in 2019.

Uitgaven	**2019**
Bouwrijp maken	460.000
Voorbereiding en toezicht	67.000
Beheerkosten	27.500
Rente	1.271
Totale uitgaven	555.771

Risico's en kansen

Financieel

De boekwaarde per 1-1-2019 is € 84.735. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 2 mln., waardoor mogelijke tegenvallers ruimschoots opgevangen kunnen worden.

Uitvoering / uitgifte

Het BRM van het gehele gebied en de uitgifte van 32 bouwkavels vindt in 2019 plaats.

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	41.000
Kostenstijging	1,0%	N	-18.500
opbrengstensstijging	0,5%	V	20.500

- (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 en ruimschoots 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 €	-40.000
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	-205.000
Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-93.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

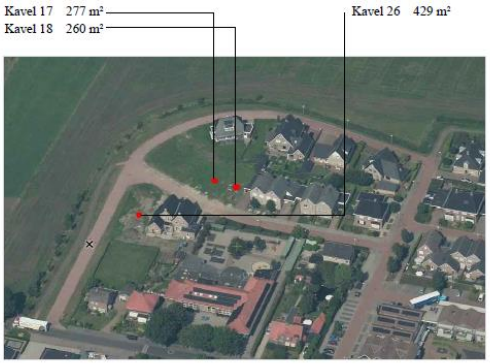
De grex Salland II fase 3 sluit met een positief resultaat van ruim € 2 mln. waardoor de financiële gevolgen van de genoemde scenario's ruimschoots kunnen worden opgevangen.

69 Oerland/Pereland te Broekland

Projectomschrijving
De woningbouwlocatie Oerland / Pereland te Broekland omvat de ontwikkeling en realisatie van in totaal 26 woningen. 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 of vrijstaand).
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 verkocht en kv. 17/18 is in optie genomen.

Woonrijp maken
In 2019 is het laatste deel van het plan woonrijp gemaakt.

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	1.788.987
opbrengsten	1.979.775
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-190.788
kostenstijging	345
opbrengstenstijging	0
rente	-5.031
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2020	195.475
pos. saldo contant per 1-1-2019	187.512

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de grondexploitatie met een positief saldo op eindwaarde van € 195.475.
Conform de BBV voorschriften wordt verwacht in 2019 een tussentijdse winstneming te kunnen doorvoeren van € 120.000. In 2018 is € 16.587 tussentijdse winst genomen.

Raming 2019
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2019 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	**2019**
Woonrijp maken	79.408
Voorbereiding en toezicht	18.211
Beheerskosten	16.500
Rentekosten	-1.770
Totale uitgaven	112.349

Inkomsten	2019
grondopbrengsten	219.260
Totale inkomsten	219.260

In de GREX is voor 2019 de verkoop van resterende 3 kavels opgenomen.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel
Het financiële risico is beperkt en beheersbaar. Door de aanwezige negatieve boekwaarde (€ 72.791) en een te verwachten overschot op eindwaarde van ruim € 195.000 kunnen mogelijke financiële tegenvallers ruimschoots opgevangen worden. De uitvoering van Oerland / Pereland heeft een nog verwachte looptijd van 2 jaar (tot eind 2020).
De nog te maken kosten bestaan uit het woonrijp maken van de laatste fase. Omdat het werk reeds aanbesteed is, is het financieel risico beperkt.

Gevoeligheid parameters
Omdat bijna alle kosten gemaakt zijn en bijna alle kavels verkocht zijn is het risico van een wijziging in parameters (o.a. stijging rentekosten, kostenstijging) zeer beperkt c.q. niet meer aan de orde.
Omdat de boekwaarde negatief is heeft een vertraging beperkte financiële gevolgen (meer renteopbrengsten).
Ook een evt. 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 2e fase circa 2,2 ha. De uitvoering / risico ligt in handen van een projectontwikkelaar.

Wijze van ontwikkeling
De gemeente is een samenwerking aangegaan met de projectontwikkelaar Timmerhuis-Oude Wolbers, die voor eigen risico de gronden in de Zegge VI ontwikkelt en verkoopt.
Met deze ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat de gemeente de kavels in fase 1 levert tegen een bedrag van € 40,10 per m2. De grondprijs voor de kavels in fase 2 is bepaald op 42,31 (prijspeil 2010) . De genoemde grondprijzen worden vermeerderd met de wettelijke rente.

Stand van zaken / planning
De laatste kavel in fase 1 is in 2019 verkocht. In de 2e fase is nog 16.339 m2 bedrijventerrein beschikbaar. Verkoop ligt in handen van een plaatselijke makelaar.
De boekwaarde bedraagt per 1-1-2019 € 882.402.

Looptijd
De exploitatie kent een looptijd t/m 2025.

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	9.965.655
opbrengsten	10.020.250
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	54.595
rente-kosten	51.564
pos. saldo op eindwaarde	3.030
pos. saldo contant per 1-1-2019	2.638

De exploitatieberekening geeft aan dat het plan sluit met een gering positief resultaat van € 3.030 op eindwaarde (2024).

Raming 2019
Voor het dienstjaar 2019 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen;

Uitgaven	2019
Voorbereiding en toezicht	2.625
Beheerkosten	4.500
Rentekosten	13.236
Totale uitgaven	20.361

Inkomsten	2019
verkoopopbrengsten	124.474
overig / rentevergoeding	1.186
Totale inkomsten	125.660

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 geheel bij de ontwikkelaar. Er is een vaste kavelprijs afgesproken, waarop de wettelijke rente van toepassing is.

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

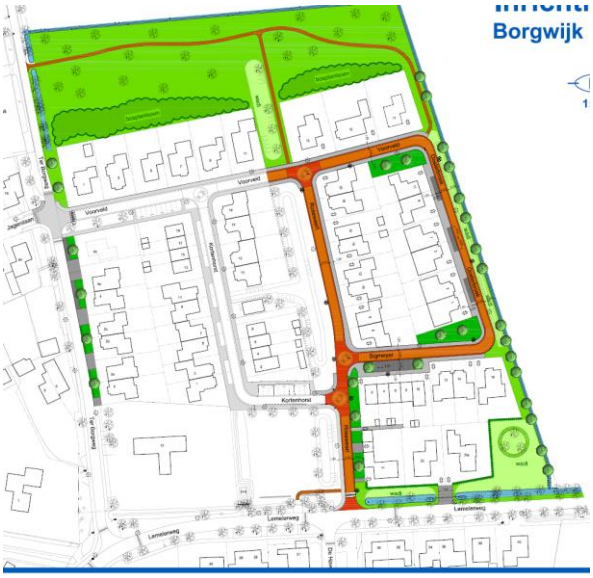
Projectomschrijving
In 2003 en 2006 heeft de gemeente gronden verworven voor de nieuwe woningbouwlocatie in Luttenberg. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van 3.7 hectare, waarvan meer dan de helft uitgeefbaar terrein is.

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
In de eerste helft van 2019 is het laatste deel woonrijp gemaakt. Van de nog resterende 3 kavels is in 2019 (peildatum 1 juni) de kavel aan de Lemelerweg verkocht.



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	4.250.123
opbrengsten	4.563.899
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	313.776
kostenstijging	2.163
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-10.858
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2021	322.471
pos. saldo contant per 1-1-2019	303.872

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 322.471.

Per 1-1-2019 bedraagt de boekwaarde € - 259.498. In de jaarrekening 2018 is een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 387.435. Voor 2019 is deze winstneming ingeschat op € 175.000.

Raming 2019
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2019 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2019
Bouwrijp maken	5.000
Woonrijp maken	130.000
Groenvoorzieningen	47.784
Openbare verlichting	20.300
Voorbereiding en toezicht	38.338
Beheerkosten	17.500
Rente kosten	-3.892
Totale uitgaven	255.029

Inkomsten	2019
Grondverkopen	119.850
Totale inkomsten	119.850

In 2019 is het woonrijp maken van de laatste fase en de verkoop van 1 kavel voorzien.

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 2 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	4.800
Kostenstijging	1,0%	N	-3.500
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	
Vertraging in de looptijd	**2 jaar**
invloed op eindwaarde in €	nvt
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	nvt
Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-17.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Gezien het huidige positieve exploitatieresultaat is een tegenvaller voldoende op te vangen. De risico's binnen complex Borgwijk zijn derhalve beheersbaar.

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 2e fase is bouwrijp gemaakt en de speelvoorziening is tevens aangelegd. De 2 nog beschikbare kavels in deze fase zijn in 2019 verkocht.

Fase 3 is inmiddels bouwrijp gemaakt. De kavels zijn in uitgifte. Rijenbouw in CPO behoort in deze fase ook tot de mogelijkheid (afhankelijk van behoefte).
6 Kavels voor een tweekapper en 5 kavels voor een vrijstaande woning zijn inmiddels verkocht.

Eén kavel voor rijenbouw (3 won.), voor een tweekapper en voor een vrijstaande woning zijn nog beschikbaar.

Looptijd
De exploitatie kent een looptijd t/m 2023.

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie 2019 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.121.999
opbrengsten	3.575.340
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	453.341
kostenstijging	20.013
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-22.503
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	455.832
pos. saldo contant per 1-1-2019	421.118

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de grondexploitatie 2019 met een positief saldo op eindwaarde van € 455.832.
In 2018 is een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 197.889. Voor 2019 wordt deze tussentijdse winstneming ingeschat op € 200.000.

De boekwaarde van het complex de Wörmink is per 1-1-2019 € 167.933.

Raming 2019
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2019 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2019
Bouwrijp maken	20.000
Openbare verlichting	5.800
Voorbereiding en toezicht	14.370
Beheerkosten	22.500
Rentekosten	2.519
Totale uitgaven	65.189

Inkomsten	2019
Grondverkopen	663.490
Totale inkomsten	663.490

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verkoop van 6 kavels in 2019.

Risico's en kansen
Uitgifte / uitvoering / financieel
Het project wordt fasegewijs ontwikkeld. Hierdoor wordt het risico gespreid. De grondexploitatie sluit met een positief saldo op eindwaarde van ruim € 450.000. 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	17.500
Kostenstijging	1,0%	N	4.000
opbrengstensstijging	0,5%	V	nvt

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

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 €	-39.000
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	nvt
Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-20.500

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Binnen dit complex zijn nog een beperkt aantal kavels beschikbaar. De risico's zijn beheersbaar. Kijkende naar het huidige positieve exploitatieresultaat van circa € 450.000 kan een tegenvaller ruimschoots opgevangen worden.

77 de Zegge VII

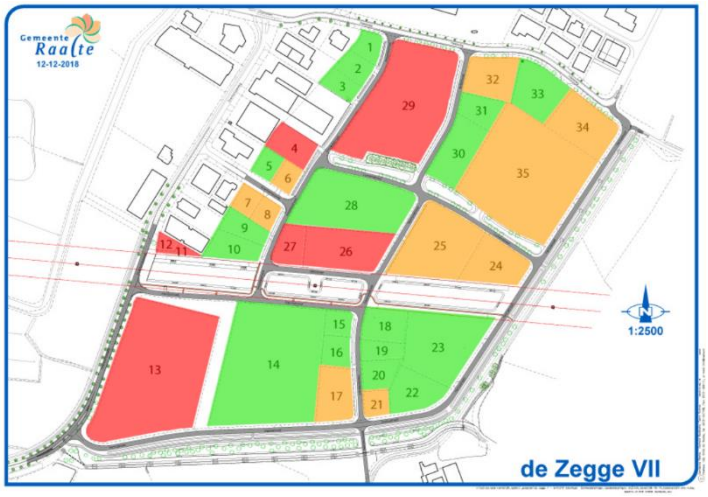
Projectomschrijving
Het bedrijventerrein de Zegge VII vormt de afronding van bedrijventerrein de Zegge aan de zuidoost zijde van Raalte. De Achterweiweg vormt de oostgrens van het plangebied. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van 32,1 hectare.

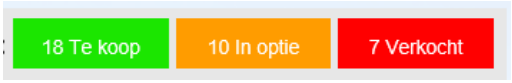
Programma
De stedenbouwkundige opzet kent een centraal groen en open middengebied met daaromheen bebouwing. Aan de zuid- en oostkant komt een groene buffer te liggen om de overgang vorm te geven naar het (agrarische) buitengebied.
Het gebied onder de hoogspanningsmasten wordt als een natuurlijk groengebied ingericht. In totaal krijgt 7,1 ha. de bestemming groen en 0,65 ha. de bestemming water.
Het te realiseren programma bestaat uit 21,4 ha. uitgeefbaar gebied voor regulier bedrijventerrein.

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

Stand van zaken / planning
Het bestemmingsplan is sinds medio 2013 onherroepelijk.
De watergang aan de zuidzijde inclusief de beplanting is inmiddels aangelegd.
In 2019 is het gehele plangebied bouwrijp gemaakt.

Randweg
Voor de ontsluiting van de Zegge VII wordt een randweg aangelegd. De werkzaamheden zijn gestart in het najaar van 2018 en afgerond in het voorjaar van 2019.
De dekking van de kosten van de randweg wordt gevonden door te beschikken over de reserve bovenwijkse voorzieningen.





Kavelverkoop
Per 1-1-2010 is 18,2 ha. bedrijventerrein beschikbaar. In de eerste helft van 2019 is hiervan in totaal 3,5 ha. verkocht. Daarnaast is in totaal 5,9 ha. in optie gegeven.
Diverse ondernemers hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een bedrijfskavel. Met hen worden verkoopgesprekken gevoerd. In totaal gaat het hierbij om circa 15 ha. bedrijventerrein (peildatum 1 juni 2019). Alle interesse voor een bedrijfskavel zal niet leiden tot een daadwerkelijke verkoop.

Looptijd
De exploitatie kent een looptijd t/m 2033. In de geactualiseerde grondexploitatie is een uitgiftetempo van 1,3 ha. per jaar opgenomen.

Bedrijventerreinenprogrammering
Begin 2017 zijn onder regie van de provincie op regionaal niveau afspraken gemaakt m.b.t. de bedrijventerreinenprogrammering.
Op basis van recente monitoringscijfers (historische uitgifte) en uitgifteprognoses (WLO-hoog scenario) is de programmering uit 2017 geactualiseerd. In totaal betekent dit voor Raalte een vraagraming van 12,6 ha bij een aanbod van 19,3 ha. Dit zorgt voor een over programmering van 6,7 ha.
In de nieuwe afspraken is als nieuw te ontwikkelen plan in 2019-2022 3,5 ha voor uitbreiding van het bedrijventerrein in Heino opgenomen. Het aanbod neemt daarmee verder toe waardoor de over programmering uiteindelijk uit zal komen op 10,2 ha.

Op basis gemaakte afspraken moet vraag en aanbod op uiterlijk 1 juli 2020 in balans gebracht zijn. Hiervoor is een Plan van Aanpak opgesteld, waarin aangegeven is dat met name ingezet wordt op versnelde uitgifte van de Zegge VII. Er zijn daartoe de afgelopen jaren diverse acties ondernomen zoals de inzet van een accountmanager bedrijven, de aanleg van infrastructuur en extra promotie

In de eerste helft van 2020 jaar wordt in beeld gebracht welke concrete stappen gezet moeten worden om aan de gemaakte afspraken om op 1 juli 2020 vraag en aanbod in evenwicht te brengen te kunnen voldoen. Hierbij zal ook het financieel effect hiervan voor de grondexploitatie van de Zegge VII berekend worden.

Financieel resultaat
De volgende tabel geeft het resultaat van de exploitatie 2019 van de Zegge VII weer met een looptijd tot en met 2033.

Resultaat	
uitgaven	23.164.446
opbrengsten	20.289.356
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-2.875.090
kostenstijging	585.422
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	2.008.187
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2033	-5.468.699
pos. saldo contant per 1-1-2019	-4.063.324

Omdat sprake is van een negatief exploitatieresultaat op startwaarde (€ 4.063.324) is voor hetzelfde bedrag een voorziening getroffen (conform BBV voorschriften).
De boekwaarde bedraagt per 1-1-2019 bruto € 14,5 mln. (2018: € 15,1 mln.). Dit betekent dat de post rentekosten zwaar drukt op de exploitatie.

Raming 2019
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2019 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven		**2019**
	Bouwrijp maken	1.394.600
	Voorbereiding en toezicht	240.190
	Beheerkosten	35.000
	Rentekosten	217.973
Totale uitgaven		1.887.763

Inkomsten		**2019**
	Grondverkopen	2.892.404
	Overige bijdragen	15.309
Totale inkomsten		2.907.713

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 14,5 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	-1.500.000
Kostenstijging	1,0%	N	-65.000
opbrengstensstijging	0,5%	V	95.000

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Hieruit blijkt dat een rentestijging grote financiële gevolgen heeft voor de grondexploitatie. De aanwezige hoge boekwaarde is hier debet aan.
Omdat het merendeel van de kosten, door het afronden van het bouwrijp maken, gemaakt zijn heeft een kostenstijging relatief een gering nadelig effect.

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	
Vertraging in de looptijd	**2 jaar**
invloed op eindwaarde in €	-650.000
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	-800.000
Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-325.000

- 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 nog 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.
Dit betekent dat het risico bij de ontwikkeling van bedrijventerrein de Zegge VII groot is en continue aandacht vraagt.

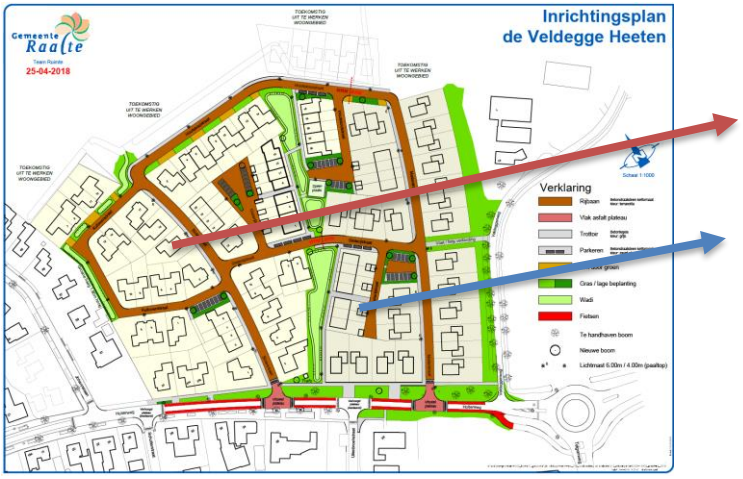
78 De Veldegge te Heeten fase 1, de Enk

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.

Wijze van ontwikkeling
De gemeente heeft alle gronden van De Veldegge in eigendom.



1e fase

2e fase

Stand van zaken

In de eerste fase zijn nog 6 vrije kavels beschikbaar (zie tek. hiernaast). De kavels kennen een flexibele bestemming waardoor de bouw van zowel een vrijstaande als een tweekapper mogelijk is.

Bouwrijp maken 2e fase / woonrijp maken 1e fase
De 2e fase is in 2018 bouwrijp gemaakt. Aansluitend is fase 1 woonrijp gemaakt.

Kaveluitgifte
In het laatste kwartaal van 2018 is de volgende uitgifteronde geweest van 17 vrije kavels. De uitgifte heeft zich toespitsen op de kavels aan de noordzijde van het plan (zie tek. hiernaast)
Deze uitgifte heeft geleid (peildatum 1-6-2019) tot de verkoop van 7 kavels en tot het in optie nemen van 5 kavels.

In 2019 zal eveneens gestart worden met de bouw van 4 huurwoningen door Salland Wonen.

Looptijd
De exploitatie van de Veldegge sluit eind 2026.

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2019 zien.

Resultaat	
uitgaven	6.192.864
opbrengsten	6.989.543
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	796.679
kostenstijging	96.250
opbrengstenstijging	-117.960
rente-kosten	40.695
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	777.694
pos. saldo contant per 1-1-2019	663.754

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde (2026) van € 777.694.
In de jaarrekening 2018 is een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 428.447. De inschatting is dat in 2019 een tussentijdse winstnemingdoorgevoerd kan worden van € 200.000.

Raming 2019
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2019 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	**2019**
Bouwrijp maken	61.000
Groenvoorzieningen	20.000
Afronding archeologie	40.000
Voorbereiding	28.650
Beheerskosten	25.000
Rentekosten	29.690
Totale uitgaven	204.340

Inkomsten	**2019**
Grondopbrengsten	1.120.785
Totale inkomsten	1.120.785

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verkoop van 18 kavels (incl. 4 huurwoningen).

Risico's en kansen

Boekwaarde

De boekwaarde per 1-1-2019 van het complex de Veldegge is € 1.979.334. 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 € 777.694. 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	-10.500
Kostenstijging	1,0%	N	-10.100
opbrengstenstijging	0,5%	V	20.100

- (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 € 20.100.
De parameter voor de kostenstijging is momenteel geraamd op 2 %. Een verdere kostenstijging brengt voor iedere procent € 10.100 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 €	-64.800
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	-201.500
Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-50.700

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Gezien het aantal nog te verkopen kavels, zal een daling in de verkoopopbrengsten zwaar drukken op de grex.
De grondexploitatie 2019 sluit met een positief resultaat op eindwaarde van € 777.694.
Gezien dit positieve 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.

Stand van zaken en planning
De woningen in de 1e fase zijn inmiddels gebouwd en het woonrijp maken van dit deelgebied is afgerond. (m.u.v Pereland).

Het plangebied voor fase 2 is bouwrijp en in 2019 deels woonrijp gemaakt..
In 2019 zijn 2 van de nog resterende 5 kavels verkocht.

Fase 3 is in 2019 voor een deel bouwrijp gemaakt (zie hiernaast). De kavels zijn, m.u.v. de tweekappers, in de verkoop gegaan. Salland Wonen bouwt een 4-tal sociale huurwoningen.

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

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2019 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.465.117
opbrengsten	4.186.494
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	721.377
kostenstijging	74.086
opbrengstenstijging	78.649
rente-kosten	-31.277
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	757.218
pos. saldo contant per 1-1-2019	646.278

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 757.218.
De boekwaarde bedraagt per 1-1-2019 € 522.936.
Conform de BBV voorschriften is in 2018 een tussentijdse winst genomen van € 255.615. Voor 2019 is deze ingeschat op € 65.000.

Raming 2019
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2019 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	**2019**
Bouwrijp maken	155.222
Groenvoorziening	4.500
Openbare verlichting	21.750
Voorbereiding en toezicht	37.721
Beheerkosten	25.000
Rentekosten	7.844
Totale uitgaven	252.037

Inkomsten	**2019**
Grondverkopen	322.390
Totale inkomsten	322.390

De kosten hebben met name betrekking op het bouwrijp maken van een deel van fase 3.
In de grex is voor 2019 de verkoop van 7 bouwkavels opgenomen (incl. 3 kavels voor sociale huurwoningen).

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 2019 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	27.200
Kostenstijging	1,0%	N	-11.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	12.500

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Het financieel effect bij een extra kostenstijging met 1% is relatief beperkt.
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 €	-63.700
Daling verkoopopbrengsten	**-5%**
invloed op eindwaarde in €	-83.000
Stijging uitgaven	**5%**
invloed op eindwaarde in €	-55.000

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Uit dit overzicht blijkt dat een daling van de opbrengsten en stijging van de uitgaven een behoorlijk financieel effect heeft op het eindresultaat.
Doordat er sprake is van een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 757.218 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 kon zoveel mogelijk maatwerk geleverd worden.
Op één na zijn alle kavels verkocht.

In 2019 zijn de voorbereidingen gestart voor de ontwikkeling van de volgende fase.

Looptijd
De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2021.

Resultaat
De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2019 zien.

Resultaat	
uitgaven	1.551.663
opbrengsten	1.418.087
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-133.576
kostenstijging	10.334
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	1.426
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2021	-145.336
neg. saldo contant per 1-1-2019	-136.954

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde (€ 136.954).
Per 1-1-2019 bedraagt de bruto boekwaarde € 127.530.

Raming 2019
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2019 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2019
Bouwrijp maken	5.000
Groenvoorziening	10.000
Voorbereiding en toezicht	10.125
Beheerkosten	22.500
Rentekosten	1.913
Totale uitgaven	49.538

Inkomsten	2019
Grondverkopen	215.050
Totale inkomsten	215.050

In de exploitatie is voor 2019 de verkoop van de laatste kavel voorzien.

Risico's en kansen
Uitgifte / uitvoering / financieel
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.

Op één na zijn alle kavels verkocht, waardoor het risico als gevolg van een opbrengstendaling zeer beperkt zal zijn. De uitgaven hebben met name betrekking op het woonrijp maken van het plangebied. Gezien de hoogte van de raming hiervan, zal een kostenstijging en/of rentestijging eveneens beperkt van invloed zijn op het exploitatieresultaat.

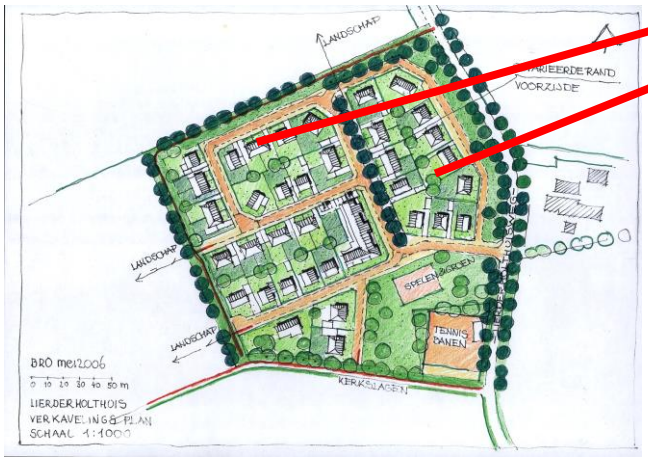
Geconcludeerd worden dat er sprake is van een (beperkt) financieel risico binnen het complex de Kleine Hagen. Iedere tegenvaller betekent een groter nadelig exploitatieresultaat en derhalve een extra beschikking over de algemene reserve grondexploitatie.

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.

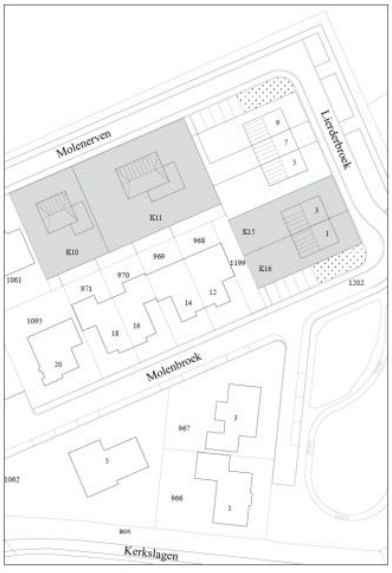


In 2012 afgewaardeerd.

2e fase

Afgewaardeerd perceel
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.

1e fase Lierderholthuis



Stand van zaken en planning
Alle kavels zijn inmiddels verkocht..
Na realisatie van de woningen zal het gebied woonrijp gemaakt worden.

Looptijd
De looptijd is t/m 2020.

2e fase Lierderholthuis
In de afspraken met de provincie over het woningbouwprogramma is destijds de 2e fase (9.130 m2) niet meer opgenomen en derhalve uit de grondexploitatie gehaald. De bestemming van dit deelgebied is agrarisch / wijzigingsgebied. Door de toenemende belangstelling voor bouwkavels in Lierderholthuis zijn in 2019 de voorbereidingen gestart om de 2e fase te ontwikkelen.

Resultaat 1e fase Lierderholthuis
De grondexploitatie 2019 sluit met een nadelig resultaat op eindwaarde.

Resultaat	
uitgaven	2.148.221
opbrengsten	1.939.696
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-208.525
kostenstijging	3.338
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	2.211
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2020	-214.075
neg. saldo contant per 1-1-2019	-205.762

De grondexploitatie 2019 sluit met een negatief exploitatieresultaat. Op grond hiervan is een voorziening getroffen van € 205.762 (expl.resultaat op contante waarde).
De bruto boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt € 144.238.

Raming 2019
In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2019 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	**2019**
Bouwrijp maken	5.000
Voorbereiding	6.000
Beheerkosten	9.750
Rentekosten	964
Totale uitgaven	21.714

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.
Een mogelijke daling van de verkoopopbrengsten is niet meer aan de orde. Dit geldt ook voor een mogelijke verlenging van de looptijd.

Dit alles overzien kan geconcludeerd worden dat het risico binnen dit complex zeer beperkt is.

OVERIGE GRONDEN IN EIGENDOM

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 gesloopt.

Via een participatief proces met omwonenden en Salland Wonen is een stedenbouwkundige plan opgesteld voor de bouw van 8 huurwoningen en 3 levensloopbestendige woningen. De reeds bestaande bomen blijven (voor het overgrote deel) gehandhaafd en leveren een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Hiermee wordt de groenstructuur van de wijk doorgezet.

De bestemmingsplanprocedure is gestart en wordt / is in de tweede helft van 2019 afgerond, waarna het plangebied bouwrijp gemaakt kan worden.
De grondexploitatie sluit met een tekort van € 484.670 op contante waarde.
Hiervoor zal dan een voorziening ten laste van de algemene reserve grondexploitatie getroffen moeten worden.

Financieel resultaat
De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt € 524.854.

84 Laag Zuthem 2e fase

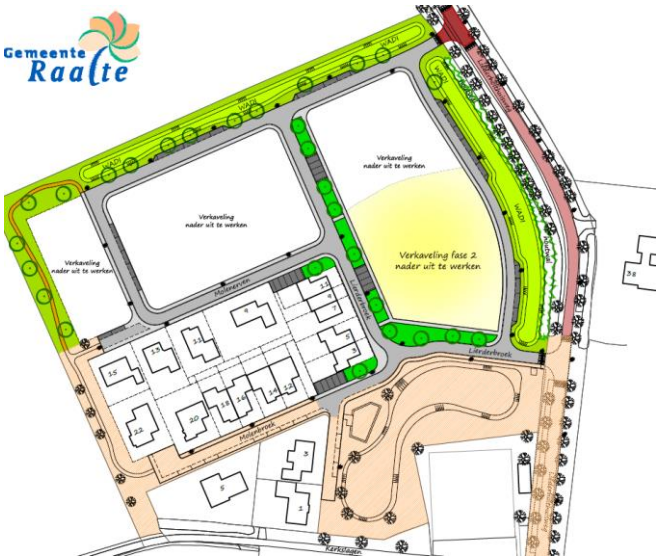
Projectomschrijving
Van de destijds verworven gronden voor de toekomstige uitbreiding van Laag Zuthem is een perceel van 13.692 m2 nog voorhanden voor eventuele toekomstige woningbouw.

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 1-1-2019 bedraagt € 75.479.

88- Lierderholthuis 2e fase

Omdat alle kavels in de eerste fase verkocht zijn, is een start gemaakt met de ontwikkeling van de volgende fase.
Deze 2e fase grenst aan de Lierderholthuisweg en heeft een oppervlakte van 9.130 m2.



De planologische procedure is inmiddels gestart. Deze zal naar verwachting in de 2e helft van 2019 afgerond worden.

De boekwaarde per 1-1-2019 is € 98.821

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.

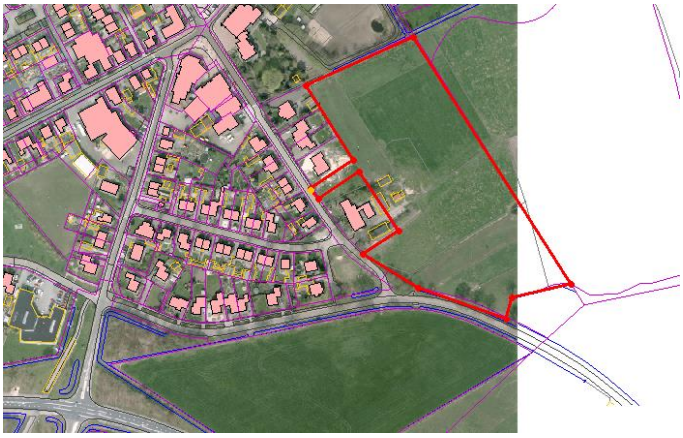
Stand van zaken
Het voormalige dorpshuis is gesloopt.
De gymzaal is tijdelijk in gebruik gegeven voor opslag van materialen van de diverse verenigingen. In het najaar van 2019 zal de gymzaal gesloopt worden.

In samenspraak met PB, geïnteresseerde ondernemers, de ondernemersverenging en de inwoners is de mogelijkheid van woon-werken op deze locatie uitgewerkt. De planologische procedure is gestart. De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan vindt naar verwachting in het najaar van 2019 plaats, waarna het plangebied bouwrijp gemaakt wordt.

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt € 105.713.

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).

Met het in ontwikkeling nemen van locatie Timmermanshuis en de voorspoedige verkoop van de woningen op de locatie Erve Hutten is, om aan de (toekomstige) woningbehoefte te kunnen voldoen, inmiddels gestart met de voorbereiding van de ontwikkeling van de locatie Marissink. De planvorming zal plaatsvinden in overleg met Plaatselijk Belang en de inwoners van Nw. Heeten.
De daadwerkelijk vaststelling van het bestemmngsplan zal in 2020 plaatsvinden.

De boekwaarde per 1-1-2019 is € 121.300.

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 heeft onderdeel uitgemaakt van de totaalstudie naar de toekomstige woningbouwlocatie in Heino.

De locatie Gouden Emmer wordt gezien als potentiele woningbouwlocatie.
Besluitvorming over deze locatie zal echter pas plaatsvinden nadat er duidelijkheid is over de plannen voor de Sporthal Hoogerheijne (renovatie, verbouw of nieuwbouw) en de ruimtelijke impact daarvan.
Samen met de omgeving wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn best passend voor de invulling van totale gebied, inclusief de locatie Gouden Emmer. Of de invulling ook daadwerkelijk met woningbouw is, zal hieruit moeten blijken en zal afzonderlijke besluitvorming vereisen.

De boekwaarde per 1-1-2019 is € 56.122.

Mochten de hierboven genoemde locaties niet ingezet worden voor toekomstige woningbouw dan dienen conform de BBV voorschriften de gronden afgewaardeerd te worden naar marktwaarde.

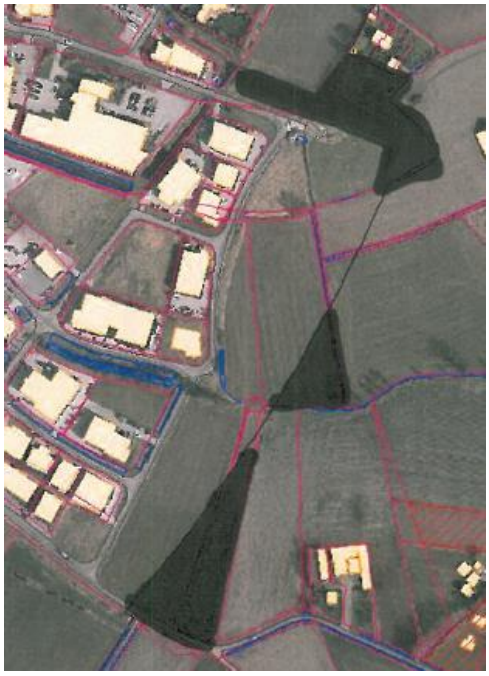
Restgronden

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.

71- restgronden 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.

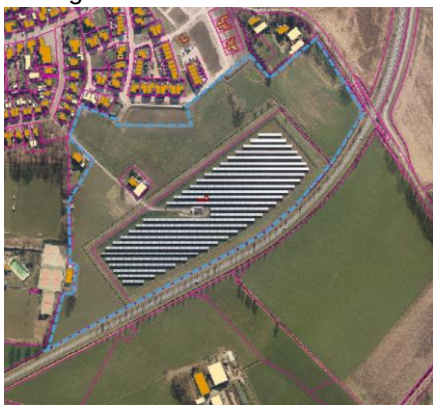
Donker gearceerde vlekken hebben een totaal oppervlakte van 14.730 m2

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

Resultaat
De boekwaarde per 1-1-2019 is € 73.650
(= agrarische waarde).

78 De Veldegge 2e fase te Heeten

Projectomschrijving
De gronden in De Veldegge zijn destijds aangekocht om aan de toekomstige vraag naar woningbouwkavels te kunnen voldoen. In de structuurvisie is aangegeven dat, gezien de te verwachte autonome groei in Heeten, de 2e fase niet ontwikkeld zal worden. De 2e 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.

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 1-1-2019 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 1-1-2019 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.

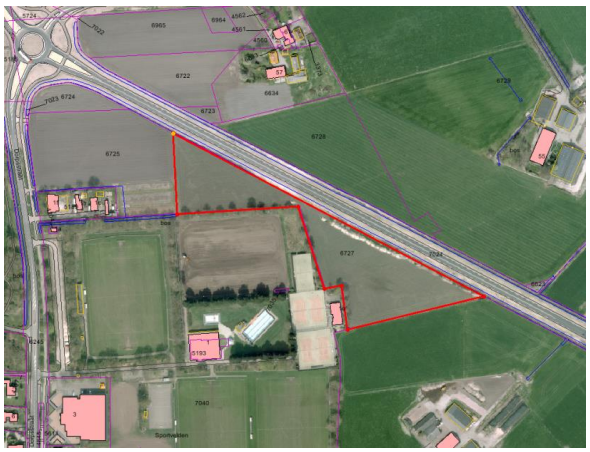
Dit perceel heeft een oppervlakte van 21.245 m2.

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 1-1-2019 is € 26.691.

4- Overhoek rondweg Heeten

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



Het perceel heeft een oppervlakte van 14.230 m2.

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

Stand van zaken
Het perceel wordt verpacht aan een agrariër.

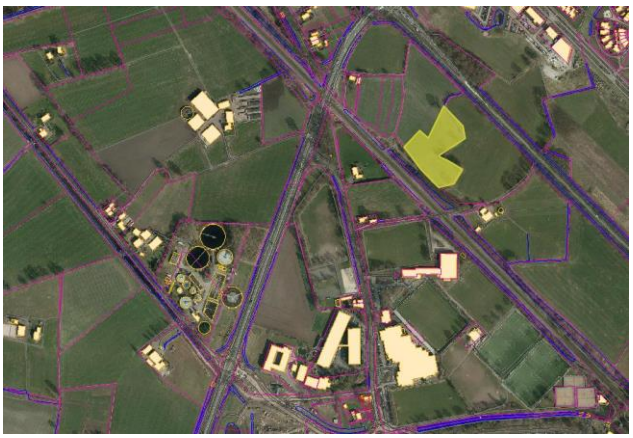
Financieel resultaat
De boekwaarde is per 1-1-2019 € 71.150 en is gewaardeerd op agrarische waarde.

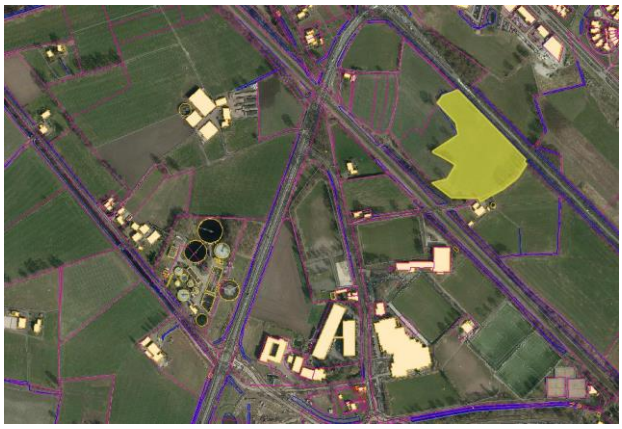
5- Zwolsestraat e.o.

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

Perceel 1

Perceel 2





Perceel 3 **Perceel 4**

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 59.674 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 1-1-2019 kent het perceel een boekwaarde van € 295.431.

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. Daarnaast heeft St. de Cirkel op het perceel een hospice gerealiseerd. Deze gronden zijn in 2018 overgegaan naar de stichting.

Het resterende perceel tussen het hospice en de school heeft een oppervlakte van 1.815 m2 en is destijds afgewaardeerd naar € 0,00.

De Horizon heeft dit perceel in gebruik deels als speelplaats en deels als trapveldje.

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 1-1-2019 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 1-1-2019 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 1-1-2019 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 1-1-2019 van € 236.525 (€ 5/ m2).
Mogelijk dat een deel van de gronden benodigd zijn voor de aanpassing van de N35.

BIJLAGE

- ***Boekwaarde per 1-1-2019***
- ***Geactualiseerde grondexploitatie 2019 per complex***

Onderhanden werk (grondexploitatie)

nr.	omschrijving	Boekwaarde 1-1-2019	voorziening verwachte verliezen	netto boekwaarde
17	Franciscushof	11.097.440		11.097.440
46	Sallandse Poort	912.195	632.486	279.709
49	Salland II fase 1	-117.334		-117.334
47	Salland II fase 2	-773.203		-773.203
48	Salland II fase 3	84.735		84.735
69	Broekland Oerland	-117.997		-117.997
71	de Zegge VI	882.403		882.403
74	Borgwijk Luttenberg	-259.498		-259.498
76	Wörmink Mariënheem	167.933		167.933
77	de Zegge VII	14.531.555	4.063.324	10.468.231
78	Veldegge Heeten	1.979.334		1.979.334
79	t Broeck Broekland	522.936		522.936
84	Kleine Hagen Laag Zuthem	127.530	136.954	-9.424
88	Uitbreiding Lierderholthuis	64.287	205.762	-141.475
	Totaal	***29.102.316***	***5.038.526***	***24.063.790***

nr.	**omschrijving**	**bw 1-1-2019**	**m2**	**bw p/m2**
75	Marissink Nw. Heeten	121.300	24.260	5
84	Laag Zuthem, restgronden	75.479	13.692	6
88	Lierderholthuis, restgronden	98.821	18.130	5
93	voorm. Hartkampschool	524.854	5.200	101
94	voorm. dorpshuis / gymzaal Nw. Heeten	105.713	6.282	17
96	voorm. obs Gouden Emmer	56.122	2.995	19
	sub-totaal	**982.288**	**70.559**	14

Overige gronden

nr.	**omschrijving**	**bw 1-1-2019**	**m2**	**bw p/m2**
71	de Zegge VI, restgronden	73.650	14.730	5
78.01	de Veldegge Heeten, restgronden	380.395	96.231	4
79	t Broeck, restgronden	62.500	12.500	5
99	overige terreinen			
	gronden 150 m zone Raan	100.426	50.000	2
	grond Wechelerweg	99.800	19.960	5
	ruilverkaveling Raarhoek-Veldhoek	26.691	21.245	1
	overhoek rondweg Heeten	71.150	14.230	5
	omgeving Drostenkamp / Tijenraan	295.431	59.674	5
	grond Monumentstraat / tussen Hospice en Horizon	0	1.815	0
	perceel grond nabij Veldhoen spoorzone	1.830	1.210	2
	grond hoek rotonde Veldeggerweg	139.135	27.827	5
	restgronden Zegge VII	92.395	18.479	5
	restgronden Sallandse Poort	236.525	47.305	5
	sub-totaal	**1.579.928**	**385.206**	4

Geactualiseerde grondexploitaties 2019

Projectnaam	17 - Franciscushof		Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum	14-sep-14	Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	1,50%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	14.503.055	0	100,00%	14.503.055
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- woonrijp maken	1.223.352	7.988.156	13,28%	9.211.508
	Plankosten extern	2.277.259	160.000	93,44%	2.437.259
	Plankosten intern	437.346	1.476.473	22,85%	1.913.819
	Beheerskosten	275.650	420.000	39,62%	695.650
	Kosten verkoop. promotie ed.	58.368	200.000	22,59%	258.368
	Financieringskosten	3.875.782	0	100,00%	3.875.782
	Tijdelijk beheer	277.180	172.500	61,64%	449.680
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	146.522	0	100,00%	146.522
Totale kosten		**23.074.514**	**10.417.129**	**68,90%**	**33.491.643**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	9.271.948	21.954.058	29,69%	31.226.006
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	1.553.425	986.575	61,16%	2.540.000
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	18.050	3.000	85,75%	21.050
	Overige bijdragen	424.190	0	100,00%	424.190
	Bijdragen en fondsen	709.460	0	100,00%	709.460
Totale opbrengsten		**11.977.073**	**22.943.633**	**34,30%**	**34.920.706**

Nominaal saldo		**11.097.440**	**-12.526.504**		**-1.429.063**
	Kostenstijging plankosten		89.775		89.775
	Kostenstijging GWW		877.936		877.936
	Opbrengstenstijging		1.092.973		1.092.973
	Rente		1.082.177		1.082.177
Overschot op eindwaarde		**31-dec-27**		**V**	**472.149**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**387.327**

Projectnaam	46- Sallandse Poort Raalte		Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	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	1.449.555	110.388	92,92%	1.559.943
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	796.072	53.308	93,72%	849.380
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	625.781	0	100,00%	625.781
	Tijdelijk beheer	208.670	38.000	84,59%	246.670
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	21.773	0	100,00%	21.773
Totale kosten		**4.335.711**	**201.696**	**95,55%**	**4.537.407**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	2.733.311	0	100,00%	2.733.311
	Bedrijventerrein / kantoren	560.959	490.800	53,34%	1.051.759
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	129.246	0	100,00%	129.246
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		**3.423.516**	**490.800**	**87,46%**	**3.914.316**
Nominaal saldo		**912.195**	**-289.104**		**623.091**
	Kostenstijging		5.710		5.710
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		44.807		44.807
Tekort op eindwaarde		**31-dec-22**		**N**	**-673.608**
Tekort op startwaarde		**1-jan-19**		**N**	**-632.486**

Projectnaam	49 -Salland II Raalte FASE 1		Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-19	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	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	1.908.324	0	100,00%	1.908.324
	Woonrijp maken	0	50.000	0,00%	50.000
	Planstructurele voorzieningen	80.199	0	100,00%	80.199
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	1.252.874	12.750	98,99%	1.265.624
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	1.458.352	0	100,00%	1.458.352
	Tijdelijk beheer	157.391	6.250	96,18%	163.641
	Tussentijdse winstneming	3.164.508	0		3.164.508
	Bijdragen en fondsen	260.474	0	100,00%	260.474
Totale kosten		**8.934.726**	**69.000**	**99,23%**	**9.003.726**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	8.922.362	0	100,00%	8.922.362
	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	129.698	0	100,00%	129.698
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		**9.052.060**	**0**	**100,00%**	**9.052.060**

Nominaal saldo		**-117.334**	**69.000**		**-48.334**
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-1.760		-1.760
Overschot op eindwaarde		**31-dec-19**		**V**	**50.094**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**49.112**

Projectnaam	47 -Salland II Raalte FASE 2		Datum actualisatie	21-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	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	620.262	96.000	86,60%	716.262
	Woonrijp maken	2.141	643.130		645.271
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	172.491	173.870	49,80%	346.361
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	10.980	0		10.980
	Tijdelijk beheer	118.026	120.000	49,59%	238.026
	Tussentijdse winstneming	1.621.156	0		1.621.156
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		**3.568.887**	**1.033.000**	**77,55%**	**4.601.887**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	4.326.415	2.488.053	63,49%	6.814.468
	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	15.675	-75.000		-59.325
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		**4.342.090**	**2.413.053**	**64,28%**	**6.755.143**

Nominaal saldo		**-773.203**	**-1.380.054**		**-2.153.257**
	Kostenstijging plankosten		5.979		5.979
	Kostenstijging GWW		23.001		23.001
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-90.509		-90.509
Overschot op eindwaarde		**31-dec-21**		**V**	**2.214.786**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**2.087.042**

Projectnaam	50 -Salland II Raalte FASE 3		Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	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	2.200	490.000	0,45%	492.200
	Woonrijp maken	0	952.970		952.970
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	186	212.547	0,09%	212.733
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	1.930	0		1.930
	Tijdelijk beheer	10.709	162.500	6,18%	173.209
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		**84.735**	**1.818.017**	**4,45%**	**1.902.752**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	4.012.030	0,00%	4.012.030
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		**0**	**4.012.030**	**0,00%**	**4.012.030**

Nominaal saldo		**84.735**	**-2.194.013**		**-2.109.278**
	Kostenstijging		85.594		85.594
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-58.045		-58.045
Overschot op eindwaarde		**31-dec-23**		**V**	**2.081.730**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**1.923.197**

Projectnaam	69-Broekland Wellegiesland	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-20	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	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	522.473	90.908	85,18%	613.381
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	299.525	22.561	93,00%	322.086
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	-185.588	0	100,00%	-185.588
	Tijdelijk beheer	93.538	33.000	73,92%	126.538
	Tussentijdse winstneming	635.524	0	100,00%	635.524
	Bijdragen en fondsen	56.955	0	100,00%	56.955
	niet terugvorderbare BTW	-5.146	0		-5.146
Totale kosten		**1.642.518**	**146.469**	**91,81%**	**1.788.987**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.746.021	219.260	88,84%	1.965.281
	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	14.494	0	100,00%	14.494
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
					0
Totale opbrengsten		**1.760.515**	**219.260**	**88,93%**	**1.979.775**

Nominaal saldo		**-117.997**	**-72.791**		**-190.788**
	Kostenstijging		732		732
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-5.031		-5.031
Overschot op eindwaarde		**31-dec-20**		**V**	**195.088**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**187.512**

Projectnaam	71- de Zegge VI	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	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	0	100,00%	533.437
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	641.170	18.375	97,21%	659.545
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	2.123.515	0	100,00%	2.123.515
	Tijdelijk beheer	438.378	30.500	93,50%	468.878
	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		**9.916.780**	**48.875**	**99,51%**	**9.965.655**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	5.020.376	984.685	83,60%	6.005.061
	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	706.599	1.186	99,83%	707.785
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Besch. over reserve	3.296.759	0	100,00%	3.296.759
Totale opbrengsten		**9.034.378**	**985.872**	**90,16%**	**10.020.250**
Nominaal saldo		**882.402**	**-936.997**		**-54.595**
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		51.564		51.564
Overschot op eindwaarde		**31-dec-24**		**V**	**3.030**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**2.638**

Projectnaam	74 - Borgwijk Luttenberg	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum	30-okt-08	Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.052.044	0	100,00%	1.052.044
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	448.746	5.000	98,90%	453.746
	Woonrijp maken	154.944	228.084	40,45%	383.028
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	522.951	50.713	91,16%	573.664
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	197.493	0	100,00%	197.493
	Tijdelijk beheer	172.442	52.500	76,66%	224.942
	Tussentijdse winstneming	1.269.566	0		1.269.566
	Bijdragen en fondsen	95.640	0	100,00%	95.640
		0	0		0
Totale kosten		**3.913.826**	**336.297**	**92,09%**	**4.250.123**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	4.163.924	390.575	91,42%	4.554.499
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	9.400	0	100,00%	9.400
		0	0		0
Totale opbrengsten		**4.173.324**	**390.575**	**91,44%**	**4.563.899**

Nominaal saldo		**-259.498**	**-54.278**		**-313.776**
	Kostenstijging		2.163		2.163
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-10.858		-10.858
Overschot op eindwaarde		**31-dec-21**		**V**	**322.471**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**303.872**

Projectnaam	76- de Wörmink Mariënheem	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	721.688	0	100,00%	721.688
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	365.060	20.000	94,81%	385.060
	Woonrijp maken	165.715	216.588	43,35%	382.303
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	517.323	77.488	86,97%	594.811
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	146.527	0	100,00%	146.527
	Tijdelijk beheer	91.714	90.000	50,47%	181.714
	Tussentijdse winstneming	648.583	0		648.583
	Bijdragen en fondsen	61.313	0	100,00%	61.313
		0	0		0
Totale kosten		**2.717.923**	**404.076**	**87,06%**	**3.121.999**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	2.620.218	1.025.350	71,87%	3.645.568
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	-70.228	0	100,00%	-70.228
		0	0		0
Totale opbrengsten		**2.549.990**	**1.025.350**	**71,32%**	**3.575.340**

Nominaal saldo		**167.933**	**-621.274**		**-453.341**
	Kostenstijging		20.013		20.013
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-22.503		-22.503
Overschot op eindwaarde		**31-dec-23**		**V**	**455.832**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**421.118**

Projectnaam	77- de Zegge VII Raalte	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-33	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	7.827.864	0	100,00%	7.827.864
	Sloop en sanering	1.864.590	0	100,00%	1.864.590
	Bouw- en Woonrijp maken	1.214.200	4.095.800	22,87%	5.310.000
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	150.000	0,00%	150.000
	Plankosten intern	2.052.807	897.870	69,57%	2.950.677
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	3.935.715	0	100,00%	3.935.715
	Tijdelijk beheer	562.464	525.000	51,72%	1.087.464
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	38.136	0	100,00%	38.136
		0	0		0
Totale kosten		**17.495.776**	**5.668.670**	**75,53%**	**23.164.446**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	2.617.620	17.224.988	13,19%	19.842.608
	Reserveringsvergoeding	0	26.957	0,00%	26.957
	Bijdragen derden	280.812	73.190	79,32%	354.002
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	65.789	0	100,00%	65.789
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**2.964.221**	**17.325.135**	**14,61%**	**20.289.356**

Nominaal saldo		**14.531.555**	**-11.656.465**		**2.875.090**
	Kostenstijging plankosten		109.524		109.524
	Kostenstijging GWW		475.897		475.897
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		2.008.187		2.008.187
Tekort op eindwaarde		**31-dec-33**		**N**	**-5.468.699**
Tekort op startwaarde		**1-jan-19**		**N**	**-4.063.324**

Projectnaam	78 Veldegge Heeten	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum	24-sep-09	Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	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	986.312	86.000	91,98%	1.072.312
	Woonrijp maken	30.041	399.215	7,00%	429.256
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	1.016.672	162.782	86,20%	1.179.454
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	552.283	0	100,00%	552.283
	Tijdelijk beheer	383.088	200.000	65,70%	583.088
	Tussentijdse winstneming	528.938	0	100,00%	528.938
	Bijdragen en fondsen	90.000	0	100,00%	90.000
		0	0		0
Totale kosten		**5.304.867**	**887.997**	**85,66%**	**6.192.864**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	3.283.125	3.664.010	47,26%	6.947.135
	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	42.408	0	100,00%	42.408
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**3.325.533**	**3.664.010**	**47,58%**	**6.989.543**

Nominaal saldo		**1.979.334**	**-2.776.013**		**-796.679**
	Kostenstijging		96.250		96.250
	Opbrengstenstijging		117.960		117.960
	Rente		40.695		40.695
Overschot op eindwaarde		**31-dec-26**		**V**	**777.694**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**663.754**

Projectnaam	79 - 't Broek Broekland	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.013.495	0	100,00%	1.013.495
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	425.219	333.798	56,02%	759.017
	Woonrijp maken	39.318	344.260	10,25%	383.578
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern		0		0
	Plankosten intern	156.450	180.459	46,44%	336.909
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	250.975	0	100,00%	250.975
	Tijdelijk beheer	123.561	200.000	38,19%	323.561
	Tussentijdse winstneming	352.442	0		352.442
	Bijdragen en fondsen	45.140	0	100,00%	45.140
		0	0		0
Totale kosten		**2.406.600**	**1.058.517**	**69,45%**	**3.465.117**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.602.400	2.302.830	41,03%	3.905.230
	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**	**2.302.830**	**44,99%**	**4.186.494**

Nominaal saldo		**522.936**	**-1.244.313**		**-721.377**
	Kostenstijging		74.086		74.086
	Opbrengstenstijging		78.649		78.649
	Rente		-31.277		-31.277
Overschot op eindwaarde		**31-dec-26**		**V**	**757.218**
Overschot op startwaarde		**1-jan-19**		**V**	**646.278**

Projectnaam	84- de kleine Hagen Laag Zuthem	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	227.623	0	100,00%	227.623
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	422.661	17.900	95,94%	440.561
	Woonrijp maken	9.658	99.684	8,83%	109.342
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	387.391	36.013	91,49%	423.404
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	161.078	0	100,00%	161.078
	Tijdelijk beheer	89.377	67.500	56,97%	156.877
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	32.778	0	100,00%	32.778
		0	0		0
Totale kosten		**1.330.566**	**221.097**	**85,75%**	**1.551.663**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	903.336	215.050	80,77%	1.118.386
	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	299.701	0	100,00%	299.701
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**1.203.037**	**215.050**	**84,84%**	**1.418.087**

Nominaal saldo		**127.530**	**6.047**		**133.576**
	Kostenstijging		10.334		10.334
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		1.426		1.426

Tekort op eindwaarde	**31-dec-21**		**N**	**-145.336**
Tekort op startwaarde	**1-jan-19**		**N**	**-136.954**

Projectnaam	88 - Liederholthuis	Datum actualisatie	12-jun-19

Parameters			
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-19
Datum eindwaarde	31-dec-20	Datum netto cont. waarde	1-jan-19
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.163.246	0	100,00%	1.163.246
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	223.522	10.000	95,72%	233.522
	Woonrijp maken	9.806	89.338	9,89%	99.144
	Planstructurele voorzieningen	75.000	0	100,00%	75.000
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	215.996	25.401	89,48%	241.397
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	175.961	0	100,00%	175.961
	Tijdelijk beheer	102.756	19.500	84,05%	122.256
	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		**2.003.983**	**144.238**	**93,29%**	**2.148.221**

Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.662.946	0	100,00%	1.662.946
	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	276.750	0	100,00%	276.750
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		**1.939.696**	**0**	**100,00%**	**1.939.696**

Nominaal saldo		**64.287**	**144.238**		**208.525**
	Kostenstijging		3.338		3.338
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		2.211		2.211
Tekort op eindwaarde		**31-dec-20**		**N**	**-214.075**
Tekort op startwaarde		**1-jan-19**		**N**	**-205.762**