

Projectenrapportage 2021

Gebiedsontwikkeling



14 juni 2021



Gemeente Raalte



Gemeente Raalte



Inhoudsopgave Projectenrapportage 2021

Stand van zaken grondexploitatie 2021	Blz. 4
---------------------------------------	-----------

Bouwgrond in exploitatie (onderhanden werk)

-17- Franciscushof	14
-46- Sallandse Poort	19
-47- Salland II fase 2	22
-50- Salland II fase 3	24
-64- Locatie voorm. Timmermanshuis Nw. Heeten	26
-72- de Zegge VI	28
-74- Borgwijk Luttenberg	30
-75- Marissink Nw. Heeten	32
-76- de Wörmink Mariënheem	34
-77- de Zegge VII Raalte	36
-78- de Veldegge fase 1 Heeten	40
-79- 't Broeck Broekland	44
-84- de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1	47
-85- de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2	49
-88- Lierderholthuis fase 1	52
-87- Lierderholthuis fase 2	54
-92- Locatie voormalige Hartkampschool	57

Overige gronden

Toekomstige bouwgrond in exploitatie

-72- locatie Molenweg Heino	61
-01- de Brink 2 Raalte	62
-91- bedrijventerrein Heino	62
-96- locatie voormalige Gouden Emmer Heino	63

Restgronden

-71- de Zegge VI	64
-78- de Veldegge fase 2 Heeten	64
-79- 't Broeck	65
-84- Laag Zuthem fase 3	65
-88- Lierderholthuis fase 3	66
-99- verspreid bezit / overige terreinen	67

Bijlage

Boekwaarden 1-1-2021 per complex	73
Geactualiseerde grondexploitatie 2021 per complex	76



Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2021

In de Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2021 wordt de voortgang van de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Raalte beschreven. Conform de Nota Grondbeleid en de geldende 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 2021 maakt onderdeel uit van de Zomernota 2021 en wordt derhalve gelijktijdig vastgesteld.

Algemeen

Woningbouw

We zien dat er veel vraag is naar nieuwbouwwoningen. Dit jaar en de komende jaren staan 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 uitgeefbaar bedrijventerrein op voorraad te hebben om zodoende de dynamiek binnen het bedrijfsleven te kunnen accommoderen. In Raalte concentreert dit aanbod zich op de locatie De Zegge VII. Daarnaast wordt in 2021 de planologische procedure ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein in Heino naar verwachting afgerond. Deze uitbreiding betreft netto 3,5 ha. bedrijventerrein.

Parameters

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

Parameters GREX	2020	2021	2022 e.v.
Rentepercentage nieuwe investeringen	1,45%	1,25%	1,10%
Rentepercentage boekwaarde	1,45%	1,25%	1,10%
Kostenstijging GWW	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging plankosten	3,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging woningbouw	2,0%	2,0%	1,0%
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
- Openbare verlichting € 1.400 per lichtmast bedrijventerrein en
€ 1.400 per lichtmast woningbouw

De genoemde normbedragen zijn door de accountant bij de controle van de jaarrekening 2020 als reëel beoordeeld.



Actuele onderwerpen

Gevolgen coronacrisis woning- en bedrijvenmarkt

De coronacrisis heeft een behoorlijke impact gehad op de economie. Aanvankelijk was de verwachting dat dit ook voor de huizen- en bedrijvenmarkt zou gaan gebeuren, maar die verwachting is niet uitgekomen.

Woningmarkt

De woningmarkt in Nederland blijft ongekend krap. Dit blijkt o.a. uit de woningmarktcijfers van het eerste kwartaal 2021 van de NVM met forse prijsstijgingen en toenemende schaarste en overbiedingen.

Een aantal factoren heeft ervoor gezorgd dat de huizenmarkt in de coronacrisis is blijven doordraaien, nl.:

- Door de blijvend lage hypotheekrente en het beperkte aanbod, blijft de vraag groot;
- ruimere hypotheeknormen in 2021 bieden extra financiële ruimte;
- starters betalen vanaf 2021 geen overdrachtsbelasting meer bij de aankoop van een woning.

Ingeschat wordt dat de huizenprijzen in 2021 t.o.v. 2020 met circa 11% zullen stijgen.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn in 2021 gestegen mede als gevolg van problemen bij de productie en logistiek van het te verkrijgen bouw materiaal. Ook is er sprake van schaarste aan personeel, dat ook een prijsopdrijvend effect heeft. Daarnaast zorgen de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) voor een stijging van de bouwkosten. Om aan deze BENG-eisen te voldoen dient geïnvesteerd te worden in verdere energiebesparende maatregelen, zoals aanbrengen van meer isolatie, PV-panelen, warmtepompen en betere beglazing.

Bedrijvenmarkt

Veel ondernemers waren door de Coronacrisis in eerste instantie terughoudend en wachtten de impact van de coronacrisis af alvorens nieuwe investeringen te doen. Dit is merkbaar bij de verkoop van bedrijventerrein. De belangstelling voor een nieuwe bedrijfskavel is er wel, maar door de afwachtende houding van de ondernemers leidt dit niet altijd tot daadwerkelijke verkoop.

Langzamerhand komt het vertrouwen terug en hiermee ook de mogelijkheden om te investeren.

Rente en inflatie

De coronacrisis heeft ook effect op de rente en inflatie. Door de toegenomen vraag naar geld is het waarschijnlijk dat de rente de komende tijd iets zal stijgen. Daarnaast nemen de risico's op de markt toe waardoor kredietverstrekkers een hogere prijs voor hun krediet zullen vragen.

In 2021 zal de inflatie stijgen door m.n. prijsontwikkelingen van brandstof, energie en kleding. De verwachting voor 2021 is een inflatie van circa 2%.

Stand van zaken grondexploitatie

Onderhanden werken / Bouwgrond in exploitatie

De gemeente Raalte kent 17 actieve grondexploitaties. Conform de Nota Grondbeleid en de BBV-voorschriften moeten deze jaarlijks geactualiseerd worden.



De gezamenlijke herziene grexen laten het volgende resultaat zien (CW = contante waarde per 1-1-2021, EW = Eindwaarde):

	Jaarrekening 2020		Projectenrapportage 2021		Verschil	
	CW 1-1-2021	EW	CW 1-1-2021	EW	CW 1-1-2021	EW
pos. expl. resultaat	4.730.518	5.083.879	4.848.553	5.171.169	118.035	87.290
neg. expl. resultaat	-4.640.674	-5.400.875	-4.534.107	-5.275.282	106.567	125.593
Totaal	89.844	-316.996	314.446	-104.113	224.602	212.883

Op grond van de BBV-voorschriften is in 2020 tussentijds een deel van het verwachte exploitatieresultaat reeds als tussentijdse winstneming (2,1 mln.) genomen.

Het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is afgenomen met € 106.567. 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 2021 t.o.v. jaarrekening 2020 wordt met name veroorzaakt door:

- een daling van het rentepercentage vanaf 1-1-2022 met 0,15%;
- aanpassing nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken op basis van laatste aanbestedingen en genoemde normbedragen;
- opnemen nieuw complex locatie voorm. Timmermanshuis met een positief exploitatieresultaat.

Complex Franciscushof / Zuidrand

In de geactualiseerde grondexploitatie van complex 17 Franciscushof is nog 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 woningbouwprogramma voor dit plangebied zijn de voorbereidingen gestart voor een nieuwe inrichting van de zuidrand, waarbij aspecten als duurzaamheid, groen en water belangrijke pijlers zijn. Hierdoor zal het aantal m2 uitgeefbaar gebied minder worden dan was voorzien in het huidige bestemmingsplan.

Begin dit jaar is het nieuwe stedenbouwkundige plan vastgesteld. Binnen dit plan is de bouw van 163 woningen opgenomen. Door de geluidshinder van de N35 is het noodzakelijk een geluidswerende voorziening (geluidscherm, -wal) te treffen om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

Door de genoemde mindere grondopbrengsten en extra kosten geluidswerende voorzieningen zal de grondexploitatie naar verwachting negatief uitvallen. Conform de BBV-voorschriften zal hiervoor een voorziening getroffen moeten worden (t.l.v. de algemene reserve grondexploitatie). Naar verwachting zal in het najaar 2021 het gewijzigde bestemmingsplan, inclusief grondexploitatie ter vaststelling aangeboden worden.

Kavelverkoop woningbouw

In het nieuwbouwsegment is nog steeds sprake van een grote belangstelling voor bouw kavels, waarop naar eigen idee, binnen de bestemmingsplanregels, een woning gerealiseerd kan worden.

In de eerste helft van 2021 hebben de volgende kavelluitgiftes plaatsgevonden:

- De Veldegge fase 3 (16 kavels);
- Marissink fase 1 (14 kavels, 4 kavels sociale huur)
- Salland II fase 4b (5 kavels levensloopbestendige woningen)
- Voormalig Timmermanshuis Nw. Heeten (3 kavels woon-werk)



In de tweede helft van 2021 wordt de kaveluitgifte voorbereid voor de nieuwe woningbouwlocaties Molenwijk (Heino), locatie Luttenbergerweg (Luttenberg), Lierderholthuis fase 2b en de Zuidrand Franciscushof.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (per 1 juni 2021) van de verkoop van woningbouwkavels weergegeven.

In de kolom raming 2021 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties (begroting 2021). Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn in de kolom 'projectenrapportage 2021' de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.

Naam complex	Peildatum 1-6-2021			
	Raming begr. 2021	Proj.rapp. 2021	Verkocht 2021	In optie
Onderhanden werk woningbouw				
17- Franciscushof / de Terpen	2	4	4	0
17- Franciscushof / Singel	4	6	6	0
17- Franciscushof / Zuidrand	14	0	0	0
47- Sallland II fase 3 / Hoenlo	5	5	5	0
47- Sallland II fase 3 / Hogenhof	0	17	17	0
64- Timmermanshuis	0	1	0	2
74- Borgwijk Luttenberg	0	1	1	0
76- Wörmink Mariënheem	0	0	0	0
78- de Veldegge Heeten	5	13	5	8
79- 't Broeck Broekland	4	10	8	3
85- de Kleine Hagen fase 2	7	8	8	0
87- Lierderholthuis fase 2	2	8	8	0
Totaal woningbouw	43	73	62	13

Toelichting:

Franciscushof Zuidrand; de raming begroting 2021 is gebaseerd op het huidige bestemmingsplan waarin de verkoop van 14 kavels Theaterhof in 2021 was voorzien.

Kavelverkoop bedrijven / kantoren

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

Naam complex	Raming begr. 2021	Proj.rapp. 2021	Peildatum 1-6-2021	
			Verkocht 2021	In optie
46- Sallandse Poort kantoren	1	1	1	0
Totaal kantoren	1	1	1	0
Onderhanden werk bedrijventerrein (in ha)				
72- de Zegge VI / <i>ontwikkeling derden</i>	0,2	0,95	0,75	0,2
77- de Zegge VII	1,3	2,1	1,8	3,3
Totaal bedrijventerrein (ha)	1,5	3,1	2,6	3,5



Kantoren

De koopovereenkomst van de laatste kavel is getekend en de akte passering zal naar verwachting dit jaar gaan plaatsvinden.

Bedrijventerrein

De Zegge VI

Binnen de Zegge VI zijn alle kavels verkocht of in optie gegeven. Na aktepassering van de laatste in optie gegeven kavel, kan dit complex financieel afgerond worden in de jaarrekening 2021.

De Zegge VII

Het bedrijventerrein De Zegge VII is inmiddels geheel bouwrijp gemaakt. Diverse ondernemers hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een bedrijfskavel op dit bedrijventerrein. Concreet heeft dit in 2021 (peildatum 1 juni) geleid tot de verkoop van in totaal 1,8 ha. bedrijventerrein en het in optie geven van 3,3 ha. Daarnaast worden verkoopgesprekken gevoerd met diverse ondernemers die belangstelling hebben voor een nieuwe bedrijfskavel.

Bedrijventerrein Heino

De voorbereidingen om te komen tot een nieuw bedrijventerrein in Heino zijn gestart. Op basis van een financiële verkenning moet rekening gehouden worden met een negatief exploitatieresultaat van circa € 450.000 op startwaarde (1-1-2021). Hiervoor zal dan een voorziening getroffen moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan zal naar verwachting in de 2^e helft van 2021 plaatsvinden.

Nieuwe locaties

Woningbouw Heino; complex Molenwijk

Na het doorlopen van een interactief proces heeft de gemeenteraad een locatie aan de Molenweg aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw in Heino. Gekozen is voor actief grondbeleid waardoor de gemeente de volledige regie voert maar ook alle risico's heeft. De gronden zijn inmiddels aangekocht en de voorbereidingen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn gestart, waarbij nadrukkelijk de inwoners van Heino betrokken worden.

Het ontwerpbestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt in het najaar van 2021 verwacht.

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.

De keuze voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk is gevallen op de locatie aan de Luttenbergerweg. Ook voor deze locatie is gekozen voor actief grondbeleid. De gronden zijn verworven en het stedenbouwkundig plan is in nauw overleg met Plaatselijk Belang, buurtbewoners en inwoners van Luttenberg opgesteld. De bestemmingsplanprocedure loopt en naar verwachting zal het bestemmingsplan in de 2^e helft van 2021 vastgesteld worden. De kavels worden gefaseerd uitgegeven.

Woningbouw Nieuw Heeten / Locatie Marissink

Om aan de toekomstige woningbouwbehoefte van Nieuw Heeten te kunnen voldoen, zijn de voorbereidingen gestart voor de ontwikkeling van de in gemeentelijk eigendom zijnde, locatie Marissink. In samenwerking met Plaatselijk Belang en de inwoners is de planvorming opgepakt. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en de kavels in de eerste fase zijn in verkoop.



Locatie Timmermanshuis Nieuw Heeten

Om te voorzien in de behoefte en wens van Plaatselijk Belang is de locatie Timmermanshuis bestemd voor een 3-tal woon-werk kavels. Hiermee wordt voldaan aan de behoefte om vestiging van lokale bedrijven te faciliteren. Het stedenbouwkundig plan en het nieuwe bestemmingsplan zijn in het voorjaar van 2021 vastgesteld en 2 kavels zijn inmiddels in optie. De exploitatie sluit met een gering positief resultaat.

Locatie Brink 2 Raalte

De opstallen op het adres Brink 2 te Raalte zijn vanaf juni 2020 niet meer in gebruik voor kinderopvang en als noodlokalen voor de Korenbloem. Conform de Nota Grondbeleid zijn de opstallen en het perceel tegen boekwaarde overgegaan naar de grondexploitatie. De ambitie is de locatie in te vullen met een woningbouwplan dat goed aansluit op de structuur van de wijk Ook bij de herontwikkeling van deze locatie zal participatie een onderdeel uitmaken van het ontwikkeltraject.

De voorbereidingen zijn inmiddels gestart, waarbij er voor gekozen is de ontwikkeling van deze locatie door de markt te laten plaatsvinden. In een verkoopprocedure worden marktpartijen uitgedaagd een aansprekend plan te presenteren waarin de door de gemeente meegegeven uitgangspunten (o.a. woningbouwprogramma, participatie) optimaal zijn uitgewerkt.

Op dit moment wordt het gebouw tijdelijk gebruikt door gebruikers van boerderij Strunk, die in verband met de verbouw geen gebruik kunnen maken van de locatie Strunk. Voor de daarmee gepaard gaande kosten en de voorbereidingskosten van de herontwikkeling van de locatie (onder andere interne uren en inhuur extern bureau) wordt een krediet gevraagd van € 20.000.

De kosten worden te zijner tijd verrekend met de verkoopopbrengst van het perceel.

Voorgesteld wordt een krediet te ramen van € 20.000 voor herontwikkeling locatie Brink 2 ten laste van 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, herontwikkeling
46	Sallandse Poort	✗	!	negatief exploitatieresultaat
47	Salland II fase 2	✓	✓	
50	Salland II fase 3	✓	✓	
64	Locatie Timmermanshuis	✓	!	beperkt voordelig expl.resultaat
74	Borgwijk Luttenberg	✓	✓	
75	Marissink Nw. Heeten	✓	!	beperkt voordelig expl.resultaat
76	de Wörmink Mariënheem	✓	✓	
78	de Veldegge Heeten	✓	✓	
79	t Broeck Broekland	✓	✓	
84	Kleine Hagen fase 1	✗	!	negatief exploitatieresultaat
85	Kleine hagen fase 2	✓	✓	
87	Lierderlthuis fase 2	✓	✓	
88	Lierderlthuis fase 1	✗	!	negatief exploitatieresultaat
93	Hartkampschool	✗	!	negatief exploitatieresultaat
bedrijven				
72	de Zegge VI **	✓	✓	risico bij ontwikkelaar
77	de Zegge VII	✗	!	negatief expl.resultaat, hoge boekwaarde en lange



Inschatting risico's nieuw locaties

nr.	omschrijving	GREX	risico	Toelichting
Nieuwe locaties	Molenwijk Heino	✓	✓	voordelig exploitatie resultaat
	bedrijventerrein Heino nw.	✗	!	negatief expl. resultaat / gronden nog niet in eigendom
	woningbouw Luttenbergerw	!	!	beperkt voordelig expl. resultaat

Negatief exploitatieresultaat

Een vijftal exploitaties (Sallandse Poort, de Zegge VII, de Kleine Hagen Laag Zuthem 1^e fase, Lierderholthuis 1^e fase en locatie Hartkampschool) 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 Sallandse Poort, Kleine Hagen 1^e fase, Lierderholthuis 1^e fase en locatie Hartkampschool 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 € 3,2 mln., als volgt onderverdeeld:

Resumé	bedrag
woningbouw	667.980
kantoren	4.413
bedrijventerrein	2.497.580
totaal	3.169.972
afgerond	3.200.000

In de jaarrekening 2020 was het risico binnen de grondexploitatie nog berekend op € 3,4 mln. De daling is mede het gevolg van de grote vraag naar bouw kavels. Het risico van bv. een langere looptijd is hierdoor zeer beperkt. Het berekende risicobedrag van € 3,2 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 daarom zeer beperkt.

Reserves grondexploitatie

De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2021 een stand van € 5 mln.. Dit is de in de Nota Grondbeleid bepaalde bovengrens.



Na actualisatie van de grondexploitaties 2021 kan de volgende prognose van de algemene reserve grondexploitatie voor 2021 opgemaakt worden:

Alg res grondexpl	2021
Stand per 1-1	5.000.000
Stortingen	3.018.859
Ottrekkingen	143.433
Afroming reserve	2.875.426
Stand per 31-12	5.000.000

Op basis van de geactualiseerde grexen 2021 is de tussentijdse winstneming 2021 ingeschat op € 2,8 mln., als volgt opgebouwd:

complex	2021
47 Salland II fase 2	119.221
50 Salland II fase 3	1.703.493
71 de Zegge VI	12.267
74 Borgwijk Luttenberg	66.343
76 Wörmink Mariënheem	60.037
78 Veldegge Heeten	184.728
79 t Broeck Broekland	216.317
85 Kleine Hagen fase 2	304.253
87 Liederholthuis fase 2	139.700
Totaal	2.806.359

In de jaarrekening 2021 zal de definitieve winstneming bepaald worden.

Het hierboven berekende surplus / afoming reserve van € 2.875.426 (boven de grens van € 5 mln.) komt ten gunste van de algemene bestemmingsreserve. De definitieve afoming wordt bij het opstellen van de jaarrekening bepaald en doorgevoerd.

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

- (Her)ontwikkeling Zuidrand Franciscushof;
- Bedrijventerrein Heino

De daadwerkelijke afoming van de algemene reserve grondexploitatie zal derhalve lager zijn dan de genoemde € 2,9 mln als beide genoemde grondexploitaties in 2021 actief worden. Bij de vaststelling van de betreffende bestemmingsplannen en bijbehorende grondexploitaties zal het negatieve exploitatieresultaat aangegeven worden.

Voorziening te verwachte verliezen

Na actualisatie van de grexen 2021 blijkt dat ten opzichte van de jaarrekening 2020 een bedrag van € 106.567 teruggestort kan worden vanuit de voorziening te verwachte verliezen naar de algemene reserve grondexploitatie. De vermindering van het rentepercentage met 0,15% vanaf 2022 (van 1,25% naar 1,1%) heeft een positief effect op de betreffende complexen.



De mutatie is als volgt berekend:

	jaarrekening 2020	PR 2021	mutatie t.o.v. jaarek. 2020
Sallandse Poort	-583.088	-561.133	21.955
de Zegge VII	-3.256.593	-3.178.040	78.553
Laag Zuthem 1e fase	-113.008	-107.436	5.572
Lierderholthuis 1e fase	-217.336	-217.336	0
Hartkampschool	-470.649	-470.162	487
	-4.640.674	-4.534.107	106.567

Voor een toelichting van de afzonderlijke complexen wordt verwezen naar de bijlage de Projectenrapportage 2021.



BOUWGROND IN EXPLOITATIE
(ONDERHANDEN WERK)



17 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:

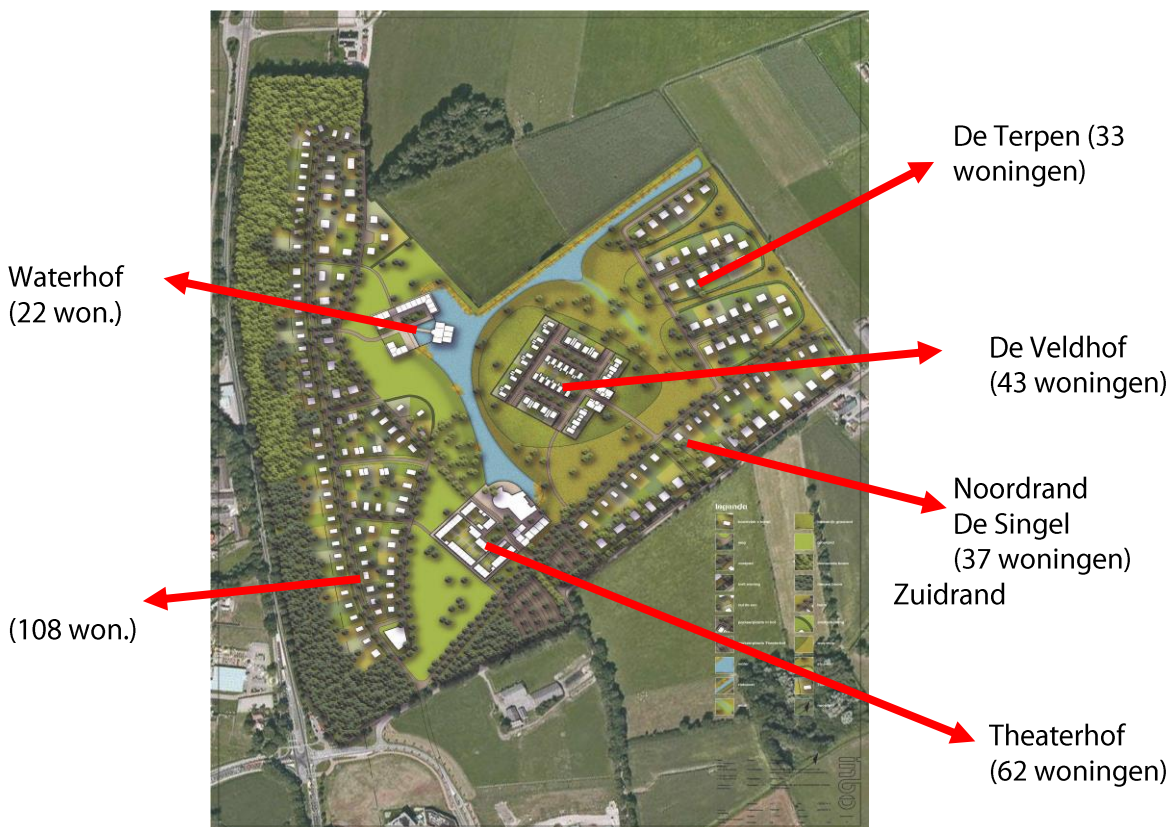
- de besloten bosranden (aansluitend op 't Reelaer)
- het open veld (vrij uitzicht over het landschap).

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 en de Singel

In het plandeel De Terpen en de Singel zijn alle kavels inmiddels verkocht. Na realisatie van de laatste woning zullen de deelgebieden gefaseerd woonrijp gemaakt worden. Hierbij zal ook de Schubertstraat betrokken worden.



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 begin 2021 een nieuw stedenbouwkundig plan voor de gehele Zuidrand (inclusief de voormalige deelgebieden Theaterhof en Waterhof) vastgesteld. Duurzaamheid, groen en water zijn belangrijke pijlers bij de inrichting van het gebied.

De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan zal naar verwachting in de 2^e helft van 2021 plaatsvinden.



Binnen dit plan is de bouw van 163 woningen opgenomen. Door de geluidshinder van de N35 is het noodzakelijk een geluidswerende voorziening (geluidscherm, -wal) te treffen om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

Door minder uitgeeftbaar m2 bouwgrond en hierdoor minder grondopbrengsten (t.o.v. het huidige plan) en extra kosten geluidswerende voorzieningen zal de nieuwe grondexploitatie naar verwachting negatief uitvallen. Conform de BBV voorschriften zal hiervoor een voorziening getroffen moeten worden (t.l.v. de algemene reserve grondexpl.). In het najaar van dit jaar zal het gewijzigde bestemmingsplan, inclusief grondexploitatie ter vaststelling aangeboden worden

AM / Van Wonen

AM betaalt een uittreedvergoeding van in totaal € 2,3 mln. (rentedragend), te betalen in jaarlijkse termijnen. De laatste termijn van € 308.00 vervalt in 2021. Op grond van de opgestelde vaststellingsovereenkomst bij de ontbinding van de VOF heeft AM Grondbedrijf een eerste recht van koop op bouwrijpe kavels binnen het deelproject Theaterhof. In het voorjaar van 2017 is dit recht van eerste koop overgegaan van AM Grondbedrijf naar de rechtsopvolger Van Wonen Holding. Dit recht zal eveneens van toepassing zijn bij de nieuwe inrichting van de Zuidrand.

Looptijd / kavelverkoop

De geactualiseerde grondexploitatie 2021 op basis van het huidige bestemmingsplan sluit eind 2029.



Zoals hierboven al vermeld zijn alle kavels in de deelgebieden de Terpen en de Singel verkocht.

Financieel resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie 2021 geeft het volgende resultaat.

Resultaat	
uitgaven	34.422.964
opbrengsten	34.994.411
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	571.447
kostenstijging	340.908
opbrengstenstijging	607.764
rente-kosten	651.954
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2020	186.349
pos. saldo contant per 1-1-2021	155.929

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt € 6,9 mln. (2020: € 8,9 mln.)

Ten opzichte van de 2020 valt de grex 2021 circa € 107.000 nadeliger uit. Dit wordt met name veroorzaakt door de aanpassing van de parameters (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging) en een toename van de beheerskosten.

De grondexploitatie is berekend op basis van het huidige bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt ook de gewijzigde grondexploitatie vastgesteld.

Raming 2021

Voor het dienstjaar 2021 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven	2021
Tijdelijk beheer	25.000
Bouw- en woonrijp maken	228.165
Begeleiding (V&T/ AK) extern	35.000
Begeleiding (V&T/ AK) intern	76.975
beheerkosten	45.000
verkoopkosten (incl. notariskosten)	11.000
Rente toerekening	213.277
Totale uitgaven	634.416

Inkomsten	2021
Grondverkoop	1.937.298
Overig / bijdrage AM	308.000
Rente AM over bijdrage	10.780
Ontvangen huren en pachten	3.000
Totale inkomsten	2.259.078

Kavelverkoop

In de grex is de verkoop van in totaal 10 kavels in 2021 opgenomen; 4 binnen het deelgebied de Terpen en 6 binnen het deelgebied de Singel. Na verkoop hiervan zijn alle bouwkavels binnen de deelgebieden



de Terpen en de Singel verkocht. Na realisatie van de woningen zal gestart worden met het woonrijp maken. De aanpassing van Schubertstraat zal hiervan ook onderdeel gaan uitmaken.

Risico

Financieel

De gemeente is 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 (€ 6,9 mln.) en het geringe 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.

De aanpassing van het deelgebied de Zuidrand zal financiële gevolgen hebben voor de huidige grondexploitatie. De hieronder vermelde toelichting op de risico's hebben betrekking op de huidige situatie. Na aanpassing van de Zuidrand zal het risicoprofiel er anders uit gaan zien.

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	-162.300
Kostenstijging	1,0%	N	-317.500
opbrengstenstijging	0,5%	V	153.900

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 maar deels opgevangen kan worden binnen de huidige 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			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-129.600
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-794.200
Stijging uitgaven	5%	N	-379.000

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



Resumé

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.

De herontwikkeling van de Zuidrand zal tot gevolg hebben dat het resultaat van de grondexploitatie negatief gaat uitvallen. Conform de BBV voorschriften zal hiervoor een voorziening getroffen moeten worden.

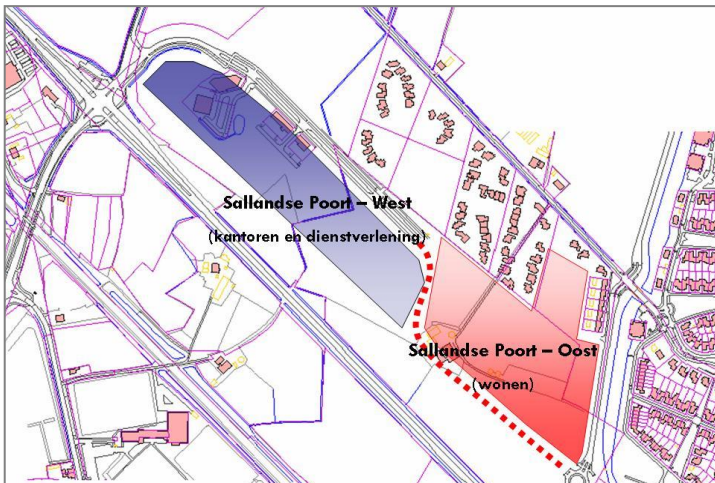
Toekomstige tegenvallers zijn niet op te vangen en zal het negatief exploitatiesaldo doen stijgen. De getroffen voorziening zal, ten laste van de algemene reserve grondexploitatie, hierop aangepast moeten worden.



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 woningbouw.



Woningbouwprogramma

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

Wijze van ontwikkeling

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

Het deelgebied Sallandse Poort Oost is afgerond, alle woningen zijn gebouwd en het plangebied is woonrijp.

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 de kavels. Naar verwachting zal de laatste kavel in 2021 verkocht worden, waardoor het complex na het woonrijp maken van de laatste fase in 2022 afgerond kan worden.

Looptijd

De exploitatie van het complex de Sallandse Poort kent een looptijd t/m 2022. Na verkoop van de laatste kavel in 2021 zal in 2022 het laatste deel woonrijp gemaakt worden.



Financieel resultaat

Omdat 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 2021 zien.

Resultaat	
uitgaven	4.569.682
opbrengsten	4.008.016
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	-561.666
kostenstijging	956
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	16.031
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2022	-578.652
neg. saldo contant per 1-1-2021	-561.133

Verschillenanalyse

Uit de herziene exploitatieopzet 2021 blijkt dat het plan op startwaarde afsluit met een nadelig resultaat van € 561.133. Conform de voorschriften wordt het tekort afgedekt door de voorziening verwachte verliezen.

Door meer grondopbrengsten en minder rentekosten valt de herziene exploitatie 2021 € 98.000 voordeliger uit ten opzichte van de GREX 2020.

Raming 2021

Voor het dienstjaar 2021 zijn de volgende uitgaven geraamd.

Uitgaven	2021
Bouwrijp maken	5.000
Groenvoorziening	7.500
Voorbereiding en toezicht	13.275
Beheerkosten	8.875
Rentekosten	10.523
Totale uitgaven	45.173

Inkomsten	2021
Grondopbrengsten	363.800
Afkoop parkeerplaatsen	22.500
Totale inkomsten	386.300

In 2021 is de grondopbrengst van de laatste kavel geraamd.



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 grondexploitatie.

Uitvoering / uitgifte

Het deelgebied Sallandse Poort Oost is gerealiseerd. In het Westelijk deel zal naar verwachting in 2021 de laatste kavel verkocht worden. De grondopbrengsten zijn hierdoor verzekerd.

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	-5.000
Kostenstijging	1,0%	N	-1.000
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

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			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-5.325

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. Deze zullen echter beperkt zijn.

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

Eind 2020 is gestart met het woonrijp maken van deelgebied 3. Deze zal in de loop van 2021 afgerond zijn.

Kaveluitgifte

Alle kavels zijn verkocht en de woningen zijn gerealiseerd.

Financieel resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	6.712.225
opbrengsten	6.828.743
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	116.518
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-2.702
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2021	119.221
pos. saldo contant per 1-1-2021	116.883

Na het woonrijp maken van de laatste fase kan het complex bij het opstellen van de jaarrekening 2021 financieel afgerond worden. De exploitatieberekening 2021 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 119.000. Dit bedrag zal ten gunste komen van de algemene reserve grondexploitatie.

Conform de BBV voorschriften is op basis van reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten, in voorgaande jaren tussentijds een winstneming doorgevoerd. Tot en met 2020 is reeds € 3,6 mln. winst genomen.

Inclusief de verwachte storting van € 119.000 in 2021 betekent dit een totaal positief exploitatieresultaat van complex Salland II fase 2 van ruim € 3,7 mln.



Raming 2021

Voor het dienstjaar 2021 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen:

Uitgaven	2021
Woonrijp maken	23.440
Groenvoorzieningen	36.000
Voorbereiding en toezicht	14.616
Beheerkosten	25.625
Rente kosten	-2.702
Totale uitgaven	96.979

Alle kavels zijn verkocht, waardoor er in 2021 geen grondopbrengst is.

Risico's en kansen

Het complex wordt in de jaarrekening van 2021 afgesloten met een positief resultaat van € 119.221. Er is derhalve geen sprake van enig risico.



47 Salland II Raalte fase 3

In fase 3 complex Salland II 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 2022.

Stand van zaken



Bouwrijp maken

Het perceel is 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 16 sociale huurwoningen voor haar rekening (2 blokken van 5 en 1 blok van 6 woningen). De overige 16 rijwoningen zijn via een biedprocedure op de markt gebracht.

Kaveluitgifte

De kaveluitgifte voor de tweekappers en vrijstaande woningen heeft in juni van 2019 plaatsgevonden.

Alle kavels zijn verkocht en inmiddels ook geleverd.

Begin 2021 zijn is de bouw van de 16 sociale huurwoning door Salland Wonen afgerond. In juni van dit jaar is de aannemer gestart met de bouw van de overige 16 rijwoningen. De nog resterende 5 kavels (levensloopbestendige woningen) aan de zuidzijde zijn via een verkoopprocedure, waarbij het beste ontwerp wint, in mei aangeboden bij een 4-tal architectenbureaus. Voor de realisatie zal nog een RO procedure (projectbesluit) gevolgd moeten worden.

Woonrijp maken

In het voorjaar van 2021 is begonnen met het woonrijp maken van het plangebied. Deze wordt gefaseerd uitgevoerd, afhankelijk van de voortgang van de bouw van de woningen.

Financieel resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	2.445.461
opbrengsten	4.601.862
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	2.156.401
kostenstijging	3.361
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-43.294
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2022	2.196.334
pos. saldo contant per 1-1-2021	2.111.047



De exploitatieberekening 2021 geeft aan dat het deelplan sluit met een positief resultaat van bijna € 2,2 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.

Op basis van gerealiseerde uitgaven en inkomsten kan tussentijds winst worden genomen. Voor 2021 is deze winstneming berekend op € 1,7 mln.

Raming 2021

In 2021 is gestart met het woonrijp maken van het plangebied. In het najaar zal een aanvang gemaakt worden met de groenvoorziening.

Uitgaven	2021
Woonrijp maken	242.162
Groenvoorziening	131.000
Openbare verlichting	65.352
Voorbereiding en toezicht	60.951
Beheerkosten	32.500
Rente	-16.369
Totale uitgaven	515.596

Inkomsten	2021
Grondverkoppen	1.653.825
Totale inkomsten	1.653.825

De grondopbrengsten betreft de verkoop van 22 bouwkvelds (1 vrijstaande woning, 16 rijwoningen en 5 levensloopbestendige woningen).

Risico's en kansen

Financieel

De boekwaarde per 1-1-2021 is € 1.309.510 negatief. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van bijna € 2,2 mln., waardoor mogelijke tegenvallers ruimschoots opgevangen kunnen worden.

Uitvoering / uitgifte / opbrengstenstijging

Op de 5 kvelds voor de levensloopbestendige woningen na (peildatum 1-6-2021) zijn alle kvelds verkocht. Het risico met betrekking tot de afzet van de kvelds is derhalve zeer gering.

Kostenstijgingen

Het woonrijp maken is in 2021 aanbesteed. Het risico van een hogere kostenstijging dan geraamd heeft is alleen nog van toepassing op de kostenpost groenvoorziening.

Echter de grex Salland II fase 3 sluit met een positief resultaat van bijna € 2,2 mln. waardoor de financiële gevolgen van mogelijke tegenvallers ruimschoots opgevangen kunnen worden.



64 voormalig Timmermanshuis Nw. Heeten

Projectomschrijving

De locatie voormalig Timmermanshuis (en gymzaal) in Nw. Heeten is verdeeld in drie percelen voor de bouw van een woning met een grote schuur (woon-werk kavels).

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken en planning

De kavels zijn in uitgifte en 2 daarvan zijn inmiddels in optie genomen.

Woonrijp maken

In juni 2021 is gestart met het bouwrijp maken van het gebied. In de 2^e helft van dit jaar kan evt. begonnen worden met de bouw van de woningen en bedrijfshallen.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2024.

Resultaat

De financiële resultaten van de locatie voormalig Timmermanshuis zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Resultaat	
uitgaven	469.003
opbrengsten	495.660
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	26.657
kostenstijging	2.922
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	5.909
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2024	17.826
pos. saldo contant per 1-1-2021	16.468

De grondexploitatie sluit met een beperkt positief saldo. Eventuele tegenvallers zijn daardoor moeilijk op te vangen.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2021 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2021
Bouwrijp maken	88.780
Vorbereiding en toezicht	46.117



Beheerkosten	4.000
Rente	3.007
Totale uitgaven	141.904

Inkomsten	2021
Grondverkopen	148.410
Totale inkomsten	148.410

Voor 2021 wordt uitgegaan van de verkoop / levering van 1 perceel.

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa € 18.000. Dit betekent dat een tegenvaller beperkt is op te vangen. Mocht het exploitatieresultaat negatief worden dan een voorziening getroffen moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Uitvoering / uitgifte

De uitgifte van de 3 kavels is geraamd in de jaren 2021 t// 2023 (ieder jaar één kavel).

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	2.750
Kostenstijging	1,0%	N	-1.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	2.650

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			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-5.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-8.750
Stijging uitgaven	5%	N	-4.500

Doordat er sprake is van een klein plangebied met slechts 3 kavels, zijn de financiële gevolgen van rente-, kostenstijging, opbrengstendaling en een langer looptijd, beperkt.



72 de Zegge VI

Projectomschrijving

Het bedrijventerrein de Zegge VI is in totaal 19,7 ha. groot. De ontwikkeling is verdeeld in 2 fasen. Fase 1 bevat 11,9 ha. uitgeefbaar gebied en de 2^e fase circa 2,2 ha. De uitvoering / risico ligt bij de 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 toenemende vraag naar bedrijfskavels binnen de Zegge VI heeft geresulteerd in de verkoop van alle kavels in 2021.

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2021 € 486.773.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2022.

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	9.973.695
opbrengsten	9.992.185
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	18.490



kostenstijging	162
rente-kosten	5.821
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2022	12.507
pos. saldo contant per 1-1-2021	12.022

De exploitatieberekening geeft aan dat het plan sluit met een gering positief resultaat van € 12.507. Door de toenemende vraag in 2021 is de einde looptijd met 4 jr. verkort naar 31-12-2022.

Raming 2021

Voor het dienstjaar 2021 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen;

Uitgaven	2021
Voorbereiding en toezicht	3.990
Beheerkosten	3.750
Rentekosten	6.085
Totale uitgaven	13.825

Inkomsten	2021
verkoopopbrengsten	524.602
Totale inkomsten	524.602

In 2021 wordt naar verwachting de laatste kavels verkocht. Na bouw van de bedrijfspanden zal dit complex in de jaarrekening van 2022 financieel afgerond worden.

Risico's en kansen

Financieel / Uitvoering / Uitgifte

Het financieel risico 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 woningbouwlocatie Borgwijk 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. 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 en zijn ondergebracht in een gemeentelijke grondexploitatie.



Borgwijk

Stand van zaken en planning

Het woonrijp maken van de laatste fase van het plangebied is eind 2020 afgerond.

De laatste bouwkvael is in 2021 verkocht. Na de bouw van deze laatste woning kan de financiële afronding in de jaarrekening van 2022 plaatsvinden.

Looptijd

De exploitatie van het complex Borgwijk sluit eind 2022.

Resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	4.489.599
opbrengsten	4.565.759
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	76.160
kostenstijging	170
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-502
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2022	76.493
pos. saldo contant per 1-1-2021	73.522



Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de grondexploitatie met een positief saldo op eindwaarde van € 76.493.

Per 1-1-2021 bedraagt de boekwaarde € 43.175. In de jaarrekening 2020 is een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 73.459. Voor 2021 is deze winstneming ingeschat op € 66.000.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2021 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2021
Woonrijp maken	5.000
Groenvoorzieningen	2.500
Voorbereiding en toezicht	3.975
Beheerkosten	7.625
Rente kosten	540
Totale uitgaven	19.640

Inkomsten	2021
Grondverkoop	157.535
Totale inkomsten	157.535

In 2020 is het woonrijp maken van het laatste deel van het plangebied afgerond. De verkoop van de laatste bouwkaai is in 2021 voorzien.

Risico's en kansen

Gezien de huidige situatie waarin nagenoeg alle kosten zijn gemaakt en opbrengsten zijn ontvangen is het risico op nog een tegenvaller zeer beperkt. Mocht hiervan toch sprake zijn dan kan deze voldoende opgevangen worden door het positieve exploitatieresultaat van € 76.493.



75 Marissink te Nieuw Heeten

Projectomschrijving

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



Om aan de toekomstige woningbouw behoefte van Nieuw Heeten te kunnen voldoen is in samenwerking met Plaatselijk Belang en de inwoners het stedenbouwkundig plan opgesteld.

Woningbouwprogramma

Uitbreidingswijk Marissink voegt in totaal 34 woningen toe aan Nieuw Heeten. Het woningbouwprogramma is als volgt opgebouwd:



- 12 sociale koop/huurwoningen;
- 10 twee onder één kap woningen;
- 4 levensloopbestendige woningen;
- 4 vrijstaande woningen;
- 4 Rood voor Rood kavels

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zijn ondergebracht in een gemeentelijke grondexploitatie. De kavels worden gefaseerd uitgegeven.



Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is medio juli 2021 onherroepelijk geworden. Eind augustus / begin september is/wordt gestart met de bouwrijp maken van de gronden.

De uitgifte van de eerste fase (zie hieronder) heeft begin juli plaatsgevonden.



Looptijd

De exploitatie van het complex Marissink sluit eind 2029

Resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	1.740.929
opbrengsten	1.819.765
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	78.836
kostenstijging	58.436
opbrengstenstijging	57.931
rente-kosten	13.792
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2029	64.540
pos. saldo contant per 1-1-2021	54.004

Het hierboven vermelde exploitatieresultaat is op basis van de vastgestelde grex van het bestemmingsplan.

Risico's en kansen

Gezien de hoogte van het te verwachten voordelig exploitatieresultaat, is een mogelijke financiële tegenvaller zeer beperkt op te vangen.



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 half vrijstaande 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

Alle kavels zijn verkocht en na realisatie van de laatste woningen is het laatste deel woonrijp gemaakt worden, inclusief aansluiting Krusestraat.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2021 en wordt derhalve in de jaarrekening van 2021 financieel afgerond.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie 2021 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.520.303
opbrengsten	3.578.050
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	57.747
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-2.290
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2021	60.037
pos. saldo contant per 1-1-2021	58.860

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de grondexploitatie 2021 met een positief saldo op eindwaarde van € 60.037.



In 2020 is een tussentijdse winstneming doorgevoerd van € 228.943. In de jaarrekening van 2021 wordt dit complex afgerond en wordt het positief exploitatieresultaat van circa € 60.000 toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie.

De boekwaarde van het complex de Wörmink is per 1-1-2021 € -183.222.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2021 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2021
Woonrijp maken	81.500
Groenvoorziening	14.500
Voorbereiding en toezicht	20.100
Beheerkosten	9.375
Rentekosten	-2.290
Totale uitgaven	123.185

In 2021 is het woonrijp maken van de laatste fase afgerond.

Risico's en kansen

Doordat nagenoeg alle kosten zijn gemaakt en de grondopbrengsten zijn ontvangen kan het financieel risico op zeer beperkt cq. nihil worden bepaald.



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

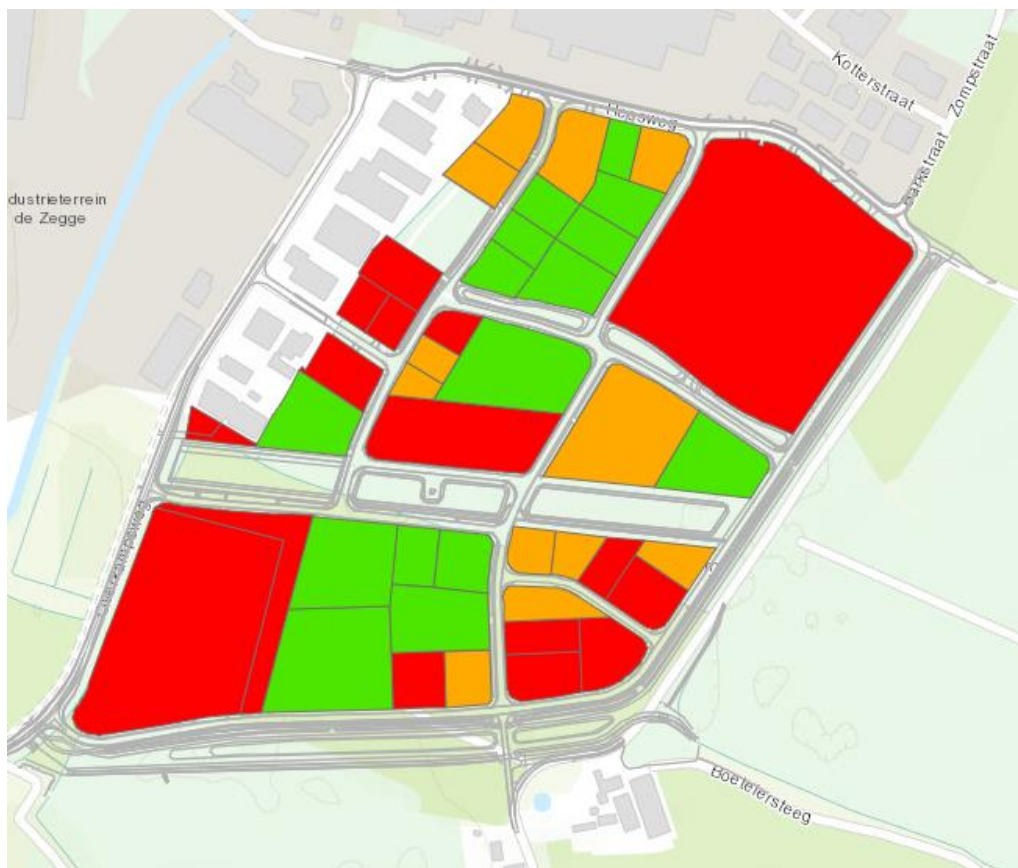
Binnen het plangebied heeft de gemeente sinds juli 2016 alle gronden in eigendom. Derhalve is er sprake van een gemeentelijke exploitatie.

Stand van zaken / planning

Het bestemmingsplan is sinds medio 2013 onherroepelijk.

De watergang aan de zuidzijde inclusief de beplanting is aangelegd en het gehele plangebied bouwrijp gemaakt.

Kavelverkoop (peildatum 1-6-2021)



Rood = verkocht

Groen = Nog vrij

Oranje= Optie



Per 1-1-2021 is 12,1 ha. bedrijventerrein op de Zegge VII beschikbaar.

In de eerste helft van 2021 is in totaal 1,8 ha. verkocht. Daarnaast is in circa 3,3 ha. in optie gegeven. Diverse ondernemers hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een bedrijfskavel. Met hen worden verkoopgesprekken gevoerd.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2030. In de geactualiseerde grondexploitatie is voorzichtigheidshalve voor de jaren 2022 e.v. een uitgiftetempo van 1,3 ha. per jaar opgenomen. Kijkende naar de reeds verkochte bedrijfskavels is voor 2021 de verkoop ingeschat op 2,0 ha.

Bedrijventerreinenprogrammering

Begin 2017 zijn onder regie van de provincie op regionaal niveau afspraken gemaakt m.b.t. de bedrijventerreinenprogrammering. Op basis hiervan en de actualisatie in 2019 is berekend dat er sprake is van een over programmering.

In de gemaakte afspraken over de bedrijventerreinprogrammering in West-Overijssel is opgenomen dat de gemeente Raalte een strategisch plan opstelt waaruit blijkt hoe vraag en aanbod aan bedrijventerreinen kwantitatief en kwalitatief in balans brengen.

Adviesbureau Stec heeft in opdracht van de gemeente Raalte een strategisch plan opgesteld waarin als aanpak aangegeven is dat de gemeente Raalte ervoor kiest om geen hard aanbod uit de markt te nemen om in de regionale opgave te voorzien, omdat dit:

- a- niet nodig is, aangezien er binnen het harde aanbod over de gehele gemeente geen overaanbod is en daarmee geen Ladderrisico vormen voor andere gemeenten in de regio;
- b- niet verstandig is, omdat het op dit moment hard gaat met de gronduitgifte en reserveringen;
- c- niet verstandig is, omdat, ondanks dat er in de kern Raalte kwantitatief op papier een overaanbod is, het slechts gaat om enkele ha. op kavels die verspreid liggen over het bedrijventerrein. Het uit de markt nemen van deze kavels zou ertoe leiden dat de gemeente minder flexibel kan zijn.

Het strategisch plan is voorgelegd aan het bestuurlijk overleg programmeren bedrijventerreinen West Overijssel. Deze heeft in haar overleg van 11 februari 2021 ingestemd met het strategisch plan.

Financieel resultaat

De volgende tabel geeft het resultaat van de exploitatie 2021 van de Zegge VII weer met een looptijd tot en met 2030.

Resultaat	
uitgaven	23.612.621
opbrengsten	20.754.583
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-2.858.038
kostenstijging	174.345
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	841.630
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2030	-3.874.013
neg. saldo contant per 1-1-2021	-3.178.040

Omdat sprake is van een negatief exploitatieresultaat op startwaarde (€ 3.178.040) is voor hetzelfde bedrag een voorziening getroffen (conform BBV voorschriften).



De boekwaarde bedraagt per 1-1-2021 bruto € 11,2 mln. (2020: € 13,2 mln.). Dit betekent dat o.a. de post rentekosten zwaar drukt op de exploitatie.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2021 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven		2021
Bouwrijp maken		554.913
Vorbereiding en toezicht		112.157
Beheerkosten		82.500
Rentekosten		140.225
Totale uitgaven		889.795

Inkomsten		2021
Grondverkopen		2.093.812
Overige bijdragen		6.739
Totale inkomsten		2.100.551

toelichting

De grondopbrengst heeft betrekking op de verkoop van 2,0 ha. bedrijventerrein. De nog niet in optie genomen gronden zijn verpacht aan Landstede.

Risico's

Boekwaarde

Door de hoge boekwaarde (ruim 11,2 mln.) in combinatie met de lange looptijd (t/m 2030), is het financieel risico binnen dit complex groot.

Uitvoering / uitgifte

Een toenemende belangstelling voor bedrijfspkavels 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 2030 is als uitgangspunt genomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-705.000
Kostenstijging	1,0%	N	-142.300
opbrengstensstijging	0,5%	V	227.300

Hieruit blijkt dat een rentestijging grote financiële gevolgen heeft voor de grondexploitatie. De aanwezige hoge boekwaarde is hier debet aan.



Scenario's

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-375.800
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-537.800
Stijging uitgaven	5%	N	-112.300

Uit bovenstaande overzichten blijkt dat de financiële effecten groot zijn. Zoals eerder aangegeven wordt dit veroorzaakt door een hoge boekwaarde, de vele nog te maken kosten en totaal aan 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

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.





Stand van zaken

De nog beschikbare kavels, één in de eerste fase en 2 in de tweede fase zijn allen inmiddels verkocht.



Kaveluitgifte 2021

In het eerste kwartaal van 2021 zijn de laatste 16 kavels in uitgifte gegaan.

De belangstelling voor deze kavels was groot en heeft ertoe geleid dat alle kavels in optie zijn genomen.

Looptijd

De exploitatie van de Veldegge sluit eind 2023.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2021 zien.

Resultaat	
uitgaven	6.221.701
opbrengsten	6.576.247
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	354.546
kostenstijging	9.971
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	2.222
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	342.353
pos. saldo contant per 1-1-2021	322.607

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde (2023) van € 342.353.

De inschatting is dat over 2021 een tussentijdse winstneming genomen kan worden van circa € 185.000.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2021 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2021
Bouwrijp maken	15.500
Woonrijp maken	88.210
Groenvoorzieningen	6.335
Openbare verlichting	8.400
Voorbereiding en toezicht	32.017



Beheerskosten	25.625
Rentekosten	9.943
Totale uitgaven	186.029

Inkomsten	2021
Grondopbrengsten	1.011.985
Totale inkomsten	1.011.985

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verkoop van 13 kavels.

Risico's en kansen

Boekwaarde

De boekwaarde per 1-1-2021 van het complex de Veldegge is € 795.409. 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 € 342.353. 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%	V	7.000
Kostenstijging	1,0%	N	-1.500
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

Omdat alle kavels verkocht / in optie zijn is een opbrengstenstijging niet meer te verwachten. De parameter voor de kostenstijging is momenteel geraamd op 2 %. Een verdere kostenstijging brengt voor iedere procent € 7.000 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			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	5,0%		nvt
Stijging uitgaven	5,0%	N	-17.000



Door de verkoop / in optie van alle kavels is een vertraging in de looptijd en een daling van de grondopbrengsten niet meer te verwachten.

De grondexploitatie 2021 sluit met een positief resultaat op eindwaarde van € 342.353.

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



79 't Broeck 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

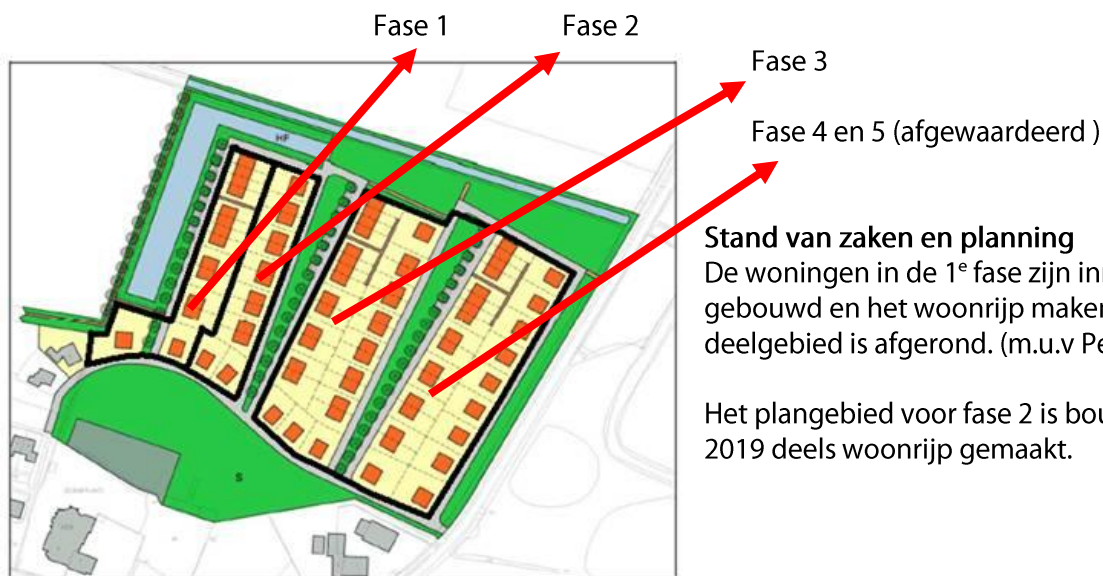
Het woningbouwprogramma wordt gefaseerd uitgegeven en heeft ruimte voor het realiseren van in totaal 83 woningen.:

- 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 1^e 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.



Kaveluitgifte

Fase 3 is in 2019 voor een deel bouwrijp gemaakt (zie hiernaast).

In januari van 2021 heeft de uitgifte plaatsgevonden van 4 tweekap woningen en 1 vrijstaande (kv. 34 t/m 38).

Alle kavels zijn in optie genomen. Daarnaast zijn de nog resterende kavels uit de vorige fase inmiddels ook verkocht.

Looptijd

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

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2021 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.615.162
opbrengsten	4.260.995
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	645.833
kostenstijging	24.990
opbrengstenstijging	25.223
rente-kosten	-23.366
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	669.432
pos. saldo contant per 1-1-2021	594.437

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 669.432.

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2021 € 482.563.

Conform de BBV voorschriften is in 2020 een tussentijdse winst genomen van € 90.513. Voor 2021 wordt deze ingeschat op € 216.317.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2021 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2021
Bouw- en woonrijpmaken	66.200
Groenvoorzieningen	9.200
Openbare verlichting	4.200
Vorbereiding en toezicht	23.340
Beheerkosten	23.750
Rentekosten	6.032
Totale uitgaven	132.722



Inkomsten	2021
Grondverkopen	873.725
Totale inkomsten	873.725

In de grex is voor 2021 de verkoop van 10 bouwkvavels opgenomen.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2021 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	27.500
Kostenstijging	1,0%	N	-20.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	13.000

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			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-43.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-53.000
Stijging uitgaven	5%	N	-25.000

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 € 669.432 kan geconcludeerd worden dat de risico's opgevangen kunnen worden en derhalve beheersbaar zijn.



84 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1

Projectomschrijving

Het bestemmingsplan de Kleine Hagen fase 1 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. Alle kavels zijn inmiddels verkocht.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2022.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2021 zien.

Resultaat	
uitgaven	1.529.165
opbrengsten	1.418.407
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-110.758
kostenstijging	1.244
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-227
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2022	-111.776
neg. saldo contant per 1-1-2021	-107.436

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde (€ 107.436). Per 1-1-2021 bedraagt de bruto boekwaarde € - 20.798.



Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2021 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2021
Bouwrijp maken	5.000
Groenvoorziening	10.000
Vorbereiding en toezicht	5.100
Beheerkosten	4.000
Rentekosten	-260
Totale uitgaven	23.840

Alle kavels zijn inmiddels verkocht, waardoor geen grondopbrengst meer opgenomen is. Het woonrijp maken van het plangebied wordt voorzien in 2022.

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.

Alle kavels zijn verkocht, waardoor er geen risico meer is m.b.t. de grondopbrengsten. De nog te verwachten 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.



85 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2

Projectomschrijving

Het bestemmingsplan de Kleine Hagen fase 2 in Laag Zuthem vastgesteld op 12-3-2020. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.200 m².

Woningbouwprogramma

De precieze invulling van het plangebied is niet vastgelegd. Er worden max. 18 woningen toegestaan die zowel vrijstaand, twee-aaneen of aaneengesloten kunnen worden gebouwd.

Wijze van ontwikkeling

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

Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is in het eerste kwartaal van 2020 vastgesteld.

Binnen dit plan is sprake van een flexibele verkaveling. Hierdoor kon zoveel mogelijk maatwerk geleverd worden.

Medio 2020 is het plangebied bouwrijp gemaakt.



Kaveluitgifte

In het voorjaar van 2020 heeft de eerste ronde kaveluitgifte plaatsgevonden, waarbij 13 vrije kavels aangeboden zijn. Alle kavels zijn inmiddels verkocht.

In het najaar van 2021 / begin 2022 zullen de laatste 4 kavels in uitgifte gaan.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2023.

Resultaat

Op basis van eerdere regelgeving zijn de gronden in de 2^e fase destijds afgewaardeerd naar agrarische waarde.



De geactualiseerde grondexploitatie 2021 laat, mede daardoor, een positief exploitatieresultaat zien (EW € 827.983).

Resultaat	
uitgaven	602.023
opbrengsten	1.420.135
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	818.112
kostenstijging	4.071
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-13.943
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	827.983
pos. saldo contant per 1-1-2021	780.227

Per 1-1-2021 bedraagt de bruto boekwaarde € 124.127.

In 2020 is conform de BBV voorschriften een tussentijdse winst genomen van € 95.100. Voor 2021 is deze op basis van de geactualiseerde grondexploitatie berekend op € 304.253.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2021 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2021
Bouwrijp maken	20.000
Groenvoorziening	4.000
Vorbereiding en toezicht	20.000
Beheerkosten	12.500
Rentekosten	1.552
Totale uitgaven	58.052

Inkomsten	2021
Grondopbrengsten	638.635
Totale inkomsten	638.635

De raming van de grondopbrengsten heeft betrekking op de verkoop van 8 bouw kavels.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2021 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	14.200
Kostenstijging	1,0%	N	-3.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	5.300

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			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-19.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-26.500
Stijging uitgaven	5%	N	-6.200

Uit dit overzicht blijkt dat een vertraging van de afzet, een daling van de opbrengsten en stijging van de uitgaven een negatief effect heeft op de grondexploitatie, maar dat deze ruimschoots op te vangen is.

Door een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 827.983 kunnen de risico's opgevangen en zijn derhalve beheersbaar.



88 Lierderholthuis fase 1

Projectomschrijving

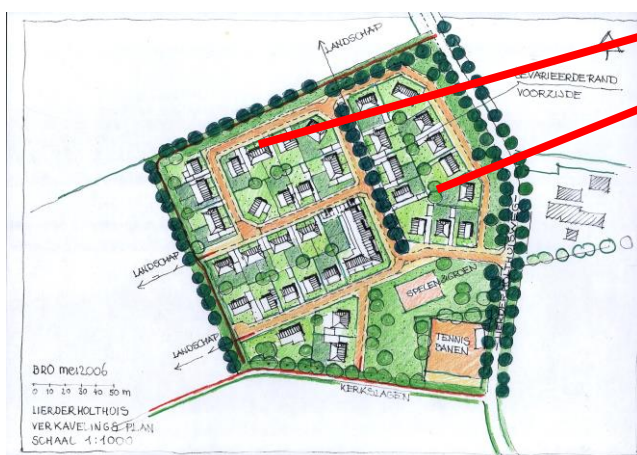
De nieuwe woningbouwlocatie, Lierderholthuis Noord, moet de behoefte voor woningbouw in Lierderholthuis voor de komende tientallen jaren kunnen opvangen. Uitgifte van de kavels vindt fasegewijs plaats. Het plangebied heeft een oppervlakte van 25.010 m². Het bestemmingsplan is in 2006 vastgesteld.

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.

2^e 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.



Stand van zaken en planning fase 1

Alle kavels zijn inmiddels verkocht en het plangebied is woonrijp gemaakt. In de jaarrekening van 2021 zal dit complex financieel afgesloten worden.

Looptijd

De looptijd is t/m 2021.

Resultaat 1^e fase Lierderholthuis

De grondexploitatie 2021 sluit met een nadelig resultaat op eindwaarde.



Resultaat	
uitgaven	2.158.982
opbrengsten	1.939.696
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-219.286
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	2.396
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2021	-221.683
neg. saldo contant per 1-1-2021	-217.336

De bruto boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt € 191.711.

Om de jaarrekening 2021 wordt het complex financieel afgesloten en een beschikking doorgevoerd van € 221.683 ten laste van de Voorziening verwachte verliezen.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2021 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2021
Woonrijp maken	14.500
Groenvoorziening	7.000
Vorbereiding en toezicht	6.075
Rentekosten	2.396
Totale uitgaven	29.971

In de eerste helft van 2021 is het woonrijp maken van het plangebied afgerond.

Risico's en kansen

Lierderholthuis fase 1 kent een looptijd t/m 2021, waardoor het risico op tegenvallers beperkt cq. nihil zal zijn.

87 Lierderholthuis fase 2

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 herziene bestemmingsplan voor fase 2 is 31-10-2019 vastgesteld.

Woningbouwprogramma

Het totale gebied biedt ruimte aan maximaal 50 woningen. De ontwikkeling van het bouwrijp maken, de kaveluitgifte en het woonrijp maken zal in fasen doorgevoerd worden. In fase 2 zijn 7 vrijstaande woningen, 2 blokken van 2-1-kap en 1 blok van 3 rijwoningen voorzien (totaal 14 woningen).



Figuur 1: Oorspronkelijk verkavelingsplan (zwarte streeplijn is Fase 1; rode streeplijn is oorspronkelijke Fase 2)

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken en planning

Fase 2 is inmiddels bouwrijp gemaakt, incl. de aansluiting op en de aanpassing van de Lierderholthuisweg.

In 2020 zijn de eerste 8 kavels aangeboden (zie tek. hiernaast).

Alle kavels zijn inmiddels verkocht.

Looptijd

De looptijd is t/m 2024.

Resultaat

De grondexploitatie 2021 sluit met een voordelig resultaat op eindwaarde.

Resultaat	
uitgaven	717.871
opbrengsten	1.302.655
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	584.784
kostenstijging	10.327
opbrengstenstijging	6.551
rente-kosten	-17.087
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2024	598.094
pos. saldo contant per 1-1-2021	552.547

Het plangebied van fase 2 is enkele jaren afgewaardeerd naar agrarische waarde. Mede hierdoor sluit de grondexploitatie 2021 met een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 598.094. De bruto boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt € 290.865.

Conform de BBV voorschriften wordt ingeschat dat over 2021 een tussentijdse winst genomen kan worden van € 139.700.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2021 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2021
Bouwrijp maken	5.000
Openbare verlichting	3.500
Vorbereiding en toezicht	12.675
Beheerkosten	17.500
Rentekosten	3.636
Totale uitgaven	42.311

Inkomsten	2021
Grondopbrengsten	644.950
Totale inkomsten	644.950

In 2020 is het plangebied bouwrijp gemaakt. Op de Lierderholthuisweg is een nieuwe aansluiting vanuit het plangebied gerealiseerd.

In 2021 wordt een grondopbrengst voorzien van de verkoop van 8 bouwkvavels.



Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2021 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	12.200
Kostenstijging	1,0%	N	-19.500
opbrengstenstijging	0,5%	V	3.500

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			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-33.600
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-42.900
Stijging uitgaven	5%	N	-22.000

Uit dit overzicht blijkt dat een vertraging van de afzet, een daling van de opbrengsten en stijging van de uitgaven een negatief effect heeft op de grondexploitatie, maar dat deze ruimschoots op te vangen is.

Door een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 598.094 kunnen mogelijke financiële tegenvallers ruimschoots opgevangen worden.



92 Locatie voormalige Hartkampschool

Projectomschrijving

Na sloop van de voormalige Hartkampschool is de maatschappelijke bestemming gewijzigd in wonen. Op de locatie mogen 11 woningen gebouwd worden; 3 geschakelde en 8 aaneengesloten woningen. Het gewijzigde bestemmingsplan is 19-9-2019 vastgesteld.



Woningbouwprogramma

De locatie biedt ruimte aan 3 levensloopbestendige woningen en 8 rijwoningen. 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



Wijze van ontwikkeling

Het perceel is eigendom van de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie, waardoor de risico's volledig bij de gemeente liggen.

Stand van zaken en planning

De locatie is in 2020 geheel bouwrijp gemaakt. De invulling van het groen zal bij het woonrijp maken meegenomen worden.

De kavels voor de 8 rijwoningen zijn door Salland Wonen afgenomen voor de bouw van (sociale) huurwoningen. De 3 vrijstaande kavels zijn in 2020 verkocht.

Looptijd

De looptijd is t/m 2022.



Resultaat

De grondexploitatie 2021 sluit met een nadelig resultaat op eindwaarde.

Conform vastgesteld in de Nota Grondbeleid zijn de gronden en opstallen destijds tegen boekwaarde overgegaan naar de grondexploitatie. Een forse boekwaarde, die verhoogd werd door sloopkosten van de school en gymzaal, is mede de oorzaak van een behoorlijk negatief exploitatieresultaat.

Resultaat	
uitgaven	914.831
opbrengsten	435.347
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-479.484
kostenstijging	973
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	8.700
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2022	-489.157
neg. saldo contant per 1-1-2021	-470.162

De bruto boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt € 340.644.

Conform de geldende BBV voorschriften is een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve exploitatiesaldo op contante waarde van € 470.162.

Raming 2021

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2021 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2021
Woonrijp maken	26.000
Groenvoorziening	12.800
Openbare verlichting	4.200
Vorbereiding en toezicht	12.150
Beheerkosten	3.750
Rentekosten	4.258
Totale uitgaven	63.158

Na realisatie van de woningen zal in het najaar van 2021 gestart worden met het woonrijp maken van het plangebied.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2021 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.



Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-4.000
Kostenstijging	1,0%	N	-800
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

Een stijging van het rentepercentage met 1% een relatief gering negatief effect.
De kavels zijn allen verkocht of in optie. Een opbrengstenstijging is hierdoor niet meer te verwachten.
Doordat alle kavels verkocht zijn is een mogelijke opbrengstenstijging niet meer van toepassing.

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			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-5.300

De nog te verwachten kosten hebben betrekking op het woonrijp maken van het plangebied. Een stijging van deze kosten met 5% leidt tot een toename van het negatieve exploitatiesaldo met ruim € 5.000.

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat zal bij elke financiële de voorziening aangevuld moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.
Gezien de beperkte omvang van het plan, het aantal woningen, de korte looptijd en de hoogte van de nog te maken kosten, is het risico op tegenvallers beperkt.



OVERIGE GRONDEN IN EIGENDOM



Toekomstige bouwgrond in exploitatie (BIE)

72 Locatie Molenweg Heino / Molenwijk

Projectomschrijving

De gronden aan de Molenweg te Heino zijn begin 2020 aangekocht als nieuwe locatie voor toekomstige woningbouw in Heino. Het plangebied heeft een oppervlakte van 52.171 m². De percelen sectie G 574 (24.465 m²) en G 586 (24.610 m²) zijn in 2020 aangekocht.



In samenwerking met de inwoners van Heino en Plaatselijk belang is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het betreffende plan gebied. Zie hieronder.



Het bestemmingsplan zal in de loop van 2021 vastgesteld worden.

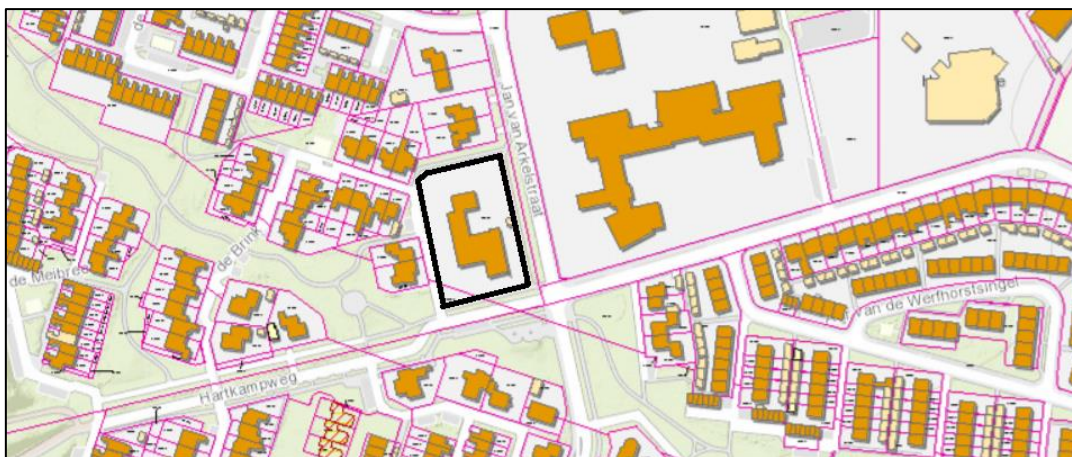
Financieel

De boekwaarde per 1-1-2021 is € 2.167.700. De financiële verkenning van de herontwikkeling van de locatie laat een positief exploitatieresultaat zien.



01 Locatie Brink 2 Raalte

Het voormalige schoolgebouw aan de Brink 2 te Raalte komt leeg te staan als gevolg van de nieuwbouw voor de basisschool de Korenbloem. Op dit moment wordt het gebouw tijdelijk gebruikt door de gebruikers van cultuurboerderij Strunk. Als de verbouw van Strunk gereed is, zal het schoolgebouw beschikbaar komen. De locatie is eigendom van de gemeente Raalte.



De ontwikkeling van de locatie wordt aan de markt overgelaten. Gezien de ligging en omgeving leent deze locatie zich meer voor ontwikkeling door marktpartijen dan door als gemeente zelf kavels te verkopen. De locatie zal via een biedprocedure aan een marktpartij gegund worden.

De locatie zal ontwikkeld worden voor woningbouw. Specifiek voor een woningbouwprogramma met levensloopbestendige woningen in koop en/of huur.

Financieel

De boekwaarde op 1-2-2021 is € 3.229. Gezien deze lage boekwaarde zal de exploitatie naar verwachting positief uitvallen.

91- Bedrijventerrein Heino

De voorbereidingen zijn gestart om te komen tot een nieuw bedrijventerrein in Heino. Op basis van een financiële verkenning moet rekening gehouden worden met een negatief exploitatieresultaat van circa € 450.000 op startwaarde (1-1-2021). Hiervoor zal dan een voorziening ten laste van de algemene bestemmingsreserve getroffen moeten worden. De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan zal naar verwachting in de 2^e helft van 2020 plaatsvinden.



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 potentiële 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.

In het voorjaar 2021 is toestemming gegeven op de locatie een tijdelijk beachveld aan te leggen.

De boekwaarde per 1-1-2021 is € 58.27

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

In het voor jaar van 2020 is een aantal percelen ingebracht in een vrijwillige kavelruil met lokale agrarische bedrijven. Deze kavelruil vond mede plaats ten gunste van herstelmaatregelen rondom het Boetelerveld en verkeersmaatregelen voor de N35.

In totaal is van de restgronden de Zegge VI in dit kader 6.213 m² ingebracht en verkocht waardoor voor de restgronden de Zegge VI een oppervlakte resteert van 8.517 m².

Resultaat

De boekwaarde per 1-1-2021 is € 42.585 en zal door de verkoop van een deel van de gronden minder worden. De meeropbrengst van deze verkoop t.o.v. de boekwaarde zal bij het opstellen van de jaarrekening 2020 gestort worden in de algemene reserve grondexploitatie.

78 De Veldegge 2^e fase te Heeten

Projectomschrijving

De gronden in De Veldegge zijn destijds aangekocht om aan de toekomstige vraag naar woningbouwkwavels te kunnen voldoen.

De 2^e fase kent een omvang van circa 9,62 ha. Hiervan wordt 4,5 ha. in gebruik genomen door het zonnepanelenpark. Netto bedraagt derhalve de perceelgrootte circa 5,1 ha.



Stand van zaken en planning

De gronden zijn eigendom van de gemeente.

Het perceel tussen het woning en de provinciale weg is beschikbaar gesteld (via erfpacht) voor de realisatie van een zonnepanelenpark.

De boekwaarde per 1-1-2021 is € 380.395 (€ 4 / 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. Op grond hiervan is dit perceel financieel afgewaardeerd naar agrarische waarde.



In jaarrekening 2012 afgewaardeerd.

Het perceel heeft een oppervlakte van 12.500 m2.
De boekwaarde per 1-1-2021 is € 62.500. De gronden zijn verpacht.

84- Laag Zuthem fase 3

Tussen de Grote Hageweg en de Kleine Hagen fase 2 heeft de gemeente nog een perceel agrarische grond in eigendom met een oppervlakte van 4.255 m2.





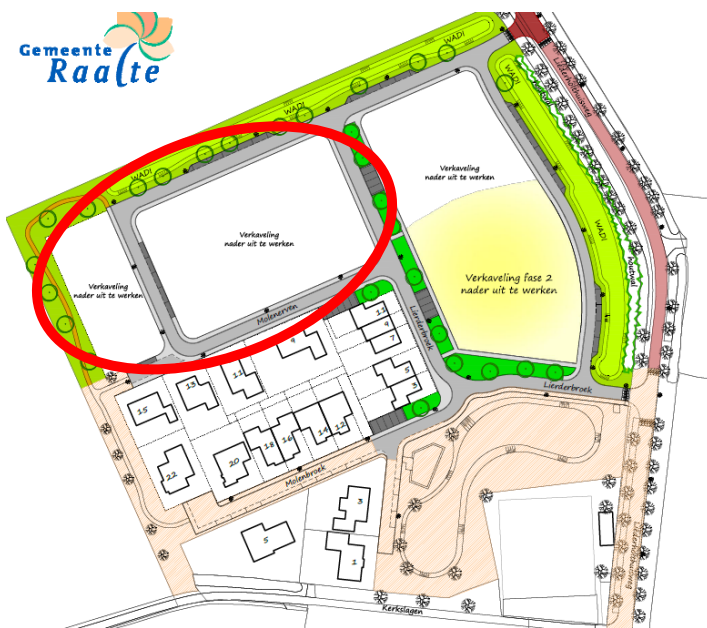
Na afronding van fase 2 zal deze locatie mogelijk ingezet worden voor de laatste fase woningbouw binnen de Kleine Hagen in Laag Zuthem.

Financiën

De boekwaarde van het perceel is per 1-1-2021 € 21.275 (€ 5 p/m2 agrarische waarde).

88- Lierderholthuis fase 3

In Lierderholthuis heeft de gemeente Raalte nog een restperceel in eigendom van 7.915 m2.



Na invulling van fase 2 zal naar verwachting dit perceel ingezet worden voor woningbouw.

Financieel

Het perceel wordt verpacht. De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt € 39.575 gebaseerd op de agrarische waarde.



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 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 1-1-2021 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.

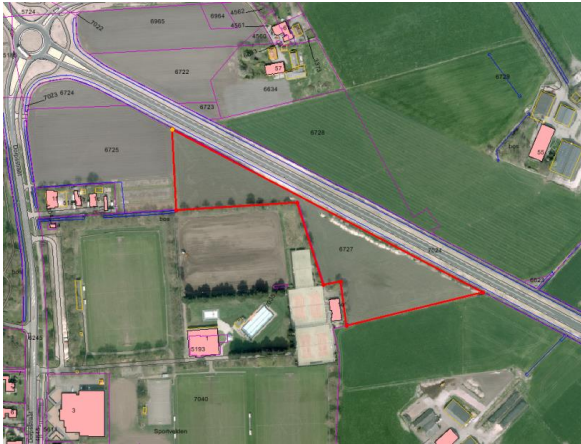
Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2021 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 1-1-2021 € 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 naar agrarische waarde.

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 1-1-2021 kent het perceel een boekwaarde van € 295.431 (€5 p/m²)

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.



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.

Financieel resultaat

De boekwaarde per 1-1-2021 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 1-1-2021 is gebaseerd op de agrarische waarde en bedraagt € 139.135.

9- 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 1-1-2021 van € 236.525 (€ 5/ m²).

Mogelijk dat een deel van de gronden benodigd zijn voor de aanpassing van de N35.



BIJLAGE

- *Boekwaarde per 1-1-2021*
- *Geactualiseerde grondexploitatie 2021 per complex*



Boekwaarde 1-1-2021

nr.	omschrijving	1-1-2021	voorziening verwachte verliezen	netto boekwaarde
17	Franciscushof	6.926.137		6.926.137
46	Sallandse Poort	841.848	583.088	258.760
47	Salland II fase 2	-216.199		-216.199
48	Salland II fase 3	-1.309.510		-1.309.510
64	Timmermanshuis	240.542		240.542
69	Broekland Oerland	0		0
71	de Zegge VI	486.773		486.773
74	Borgwijk Luttenberg	43.174		43.174
75	Marissink Nw. Heeten	209.323		209.323
76	Wormink Mariënheem	-183.222		-183.222
77	de Zegge VII	11.218.031	3.256.593	7.961.438
78	Veldegge Heeten	795.409		795.409
79	t Broeck Broekland	482.563		482.563
84	Kleine Hagen fase 1	-20.796	113.008	-133.804
85	Kleine Hagen fase 2	124.127		124.127
87	Lierderholthuis fase 2	290.867		290.867
88	Lierderholthuis fase 1	191.711	217.336	-25.625
93	Hartkampschool	340.644	470.649	-130.005
	Totaal	20.461.422	4.640.674	15.820.748



Overzicht overige gronden 2021				
	Toekomstige bouwgrond in expl.			
nr.	omschrijving	bw 1-1-2021	m2	
72	Molenweg Heino	2.167.700	49.075	
73	Luttenbergerweg Luttenberg	1.246.254	29.805	
75	Marissink Nw. Heeten	209.323	24.260	
91	toek. Bedrijventerrein Heino	133.358	nnb	
94	voorm. obs Gouden Emmer	58.274	2.995	
	locatie Brink 2 Raalte	3.229	3.721	
	sub-totaal	3.818.138	109.856	
nr.	omschrijving	bw 1-1-2021	m2	per m2
71	de Zegge VI, restgronden	42.585	8.517	5
78	de Veldegge Heeten, restgronden	380.395	51.641	4
	de Veldegge Heeten, zonnepark		44.590	
79	t Broeck, restgronden	62.500	12.500	5
84	Laag Zuthem, fase 3	21.275	4.255	5
88	Lierderholthuis, fase 3	39.575	7.915	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
	Perceel grond nabij Veldhoen spoorzone	1.830	1.210	2
	grond hoek rotonde Veldeggerweg	139.135	27.827	5
	restgronden Sallandse Poort - N35	236.525	47.305	5
	Totaal	1.517.318	370.869	
	overige gronden zonder boekwaarde			
nr.	omschrijving	bw 1-1-2021	m2	
1	grond Monumentstraat / tussen Hospice en Horizon	0	1.815	
	sub-totaal	0	1.815	
nr.	omschrijving	bw 1-1-2020	m2	
	Totaal	5.335.456	372.684	



Onderhanden werk (grondexploitatie)			
nr.	omschrijving	Proj.rapp. 2021 CW	Proj.rapp. 2021 EW
17	Franciscushof	155.929	186.349
46	Sallandse Poort	-561.133	-578.653
47	Salland II fase 2	116.883	119.221
48	Salland II fase 3	2.111.047	2.196.334
64	Timmermanshuis	16.468	17.826
69	Broekland Oerland	0	0
71	de Zegge VI	12.022	12.507
74	Borgwijk Luttenberg	73.522	76.493
75	Marissink Nw. Heeten	54.004	64.540
76	Wormink Mariënheem	58.860	60.037
77	de Zegge VII	-3.178.040	-3.874.013
78	Veldegge Heeten	322.607	342.353
79	t Broeck Broekland	594.437	669.432
84	Kleine Hagen fase 1	-107.436	-111.776
85	Kleine Hagen fase 2	780.227	827.983
87	Lierderholthuis fase 2	552.547	598.094
88	Lierderholthuis fase 1	-217.336	-221.683
93	Hartkampschool	-470.162	-489.157
Totaal		314.446	-104.113



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	17 - Franciscushof		Datum actualisatie	13-jun-21	
Parameters					
Startdatum	14-sep-14	Prijspeil datum	1-jan-21		
Datum eindwaarde	31-dec-29	Datum netto cont. waarde	1-jan-21		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%		
Opbrengstenstijging	1,00%	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	1.598.488	7.830.826	16,95%	9.429.314
	Plankosten extern	2.299.085	85.000	96,43%	2.384.085
	Plankosten intern	635.697	1.365.574	31,76%	2.001.270
	Beheerskosten	533.686	355.000	60,05%	888.686
	Kosten verkoop. promotie ed.	64.177	178.000	26,50%	242.177
	Financieringskosten	4.392.656	0	100,00%	4.392.656
	Tijdelijk beheer	300.199	135.000	68,98%	435.199
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	146.522	0	100,00%	146.522
Totale kosten		24.473.564	9.949.400	71,10%	34.422.964
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd Totaal	
	Woningen	14.165.616	17.125.205	45,27%	31.290.821
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkop	0	0		0
	Bijdragen derden	2.223.110	318.780	87,46%	2.541.890
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	25.050	3.000	89,30%	28.050
	Overige bijdragen	424.190	0	100,00%	424.190
	Bijdragen en fondsen	709.460	0	100,00%	709.460
Totale opbrengsten		17.547.426	17.446.985	50,14%	34.994.411
Nominaal saldo		6.926.138	-7.497.585		-571.447
	Kostenstijging plankosten		93.012		93.012
	Kostenstijging GWW		247.896		247.896
	Opbrengstenstijging		607.764		607.764
	Rente		651.954		651.954
Overschot op eindwaarde		31-dec-29		V	186.349
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V	155.929



Grondexploitatie 2021				
Projectnaam	46- Sallandse Poort Raalte		Datum actualisatie	13-jun-21
Parameters				
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-21	
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-21	
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%	
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	1.489.423	57.885	96,26% 1.547.308
	Planstructurele voorzieningen	0	0	0
	Plankosten extern	0	0	0
	Plankosten intern	831.288	31.483	96,35% 862.771
	Onvoorzien	0	0	0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0	0
	Financieringskosten	651.002	0	100,00% 651.002
	Tijdelijk beheer	236.218	16.750	93,38% 252.968
	Tussentijdse winstneming	0	0	0
	Bijdragen en fondsen	21.773	0	100,00% 21.773
Totale kosten		4.463.564	106.118	97,68% 4.569.682
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd Totaal
	Woningen	2.733.311	0	100,00% 2.733.311
	Bedrijventerrein / kantoren	756.159	363.800	67,52% 1.119.959
	Overige kavelverkoop	0	0	0
	Bijdragen derden	0	22.500	22.500
	Subsidies	0	0	0
	Huur en pacht	0	0	0
	Overige bijdragen	132.246	0	100,00% 132.246
	Bijdragen en fondsen	0	0	0
Totale opbrengsten		3.621.716	386.300	90,36% 4.008.016
Nominaal saldo		841.848	-280.182	561.666
	Kostenstijging		956	956
	Opbrengstenstijging		0	0
	Rente		16.031	16.031
Tekort op eindwaarde		31-dec-22		N -578.652
Tekort op startwaarde		1-jan-21		N -561.133



Grondexploitatie 2021									
Projectnaam		47 -Salland II Raalte FASE 2		Datum actualisatie		13-jun-21			
Parameters									
Startdatum				Prijspeil datum		1-jan-21			
Datum eindwaarde		31-dec-21		Datum netto cont. waarde		1-jan-21			
Kostenstijging		2,00%		Rente		1,25%			
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		655.731		0		100,00%		655.731	
Woonrijp maken		695.417		39.440				734.857	
Planstructurele voorzieningen		0		20.000				20.000	
Plankosten extern		0		0				0	
Plankosten intern		336.440		14.616		95,84%		351.056	
Onvoorzien		0		0				0	
Overige kosten (o.a. verkoop)		0		0				0	
Financieringskosten		-29.637		0				-29.637	
Tijdelijk beheer		284.346		25.625		91,73%		309.971	
Tussentijdse winstneming		3.646.416		0				3.646.416	
Bijdragen en fondsen		0		0				0	
Totale kosten		6.612.544		99.681		98,51%		6.712.225	
Opbrengstenbegroting (nominaal)									
		Boekwaarde		Prognose		% gerealiseerd		Totaal	
Woningen		6.814.468		0		100,00%		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		14.275		0				14.275	
Bijdragen en fondsen		0		0				0	
Totale opbrengsten		6.828.743		0		100,00%		6.828.743	
Nominaal saldo		-216.199		99.681				-116.518	
Kostenstijging plankosten				0				0	
Kostenstijging GWW				0				0	
Opbrengstenstijging				0				0	
Rente				-2.702				-2.702	
Overschot op eindwaarde		31-dec-21				V		119.221	
Overschot op startwaarde		1-jan-21				V		116.883	



Grondexploitatie 2021							
Projectnaam		50 -Salland II Raalte FASE 3		Datum actualisatie		13-jun-21	
Parameters							
Startdatum				Prijspeil datum		1-jan-21	
Datum eindwaarde		31-dec-22		Datum netto cont. waarde		1-jan-21	
Kostenstijging		2,00%		Rente		1,25%	
Opbrengstenstijging		1,00%		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	463.646	0	100,00%	463.646		
	Woonrijp maken	0	652.326		652.326		
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0		
	Plankosten extern	0	0		0		
	Plankosten intern	127.790	93.733	57,69%	221.523		
	Onvoorzien	0	0		0		
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0		
	Financieringskosten	10.594	0		10.594		
	Tijdelijk beheer	115.763	60.875	65,54%	176.638		
	Tussentijdse winstneming	851.024	0		851.024		
	Bijdragen en fondsen	0	0		0		
Totale kosten		1.638.527	806.934	67,00%	2.445.461		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Woningen	2.933.497	1.653.825	63,95%	4.587.322		
	Bedrijventerrein	0	0		0		
	Overige kavelverkoop	0	0		0		
	Bijdragen derden	0	0		0		
	Subsidies	0	0		0		
	Huur en pacht	0	0		0		
	Overige bijdragen	14.540	0		14.540		
	Bijdragen en fondsen	0	0		0		
Totale opbrengsten		2.948.037	1.653.825	64,06%	4.601.862		
Nominaal saldo		-1.309.510	-846.891		-2.156.401		
	Kostenstijging		3.361		3.361		
	Opbrengstenstijging		0		0		
	Rente		-43.294		-43.294		
Overschot op eindwaarde		31-dec-22		V	2.196.334		
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V	2.111.047		



Grondexploitatie 2021							
Projectnaam		64 - locatie Timmermanshuis Nw. Heeten		Datum actualisatie		13-jun-21	
Parameters							
Startdatum		1-mei-19		Prijspeil datum		1-jan-21	
Datum eindwaarde		31-dec-24		Datum netto cont. waarde		1-jan-21	
Kostenstijging		2,00%		Rente		1,25%	
Opbrengstenstijging		0,00%		Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Verwervingskosten	91.577	0	100,00%	91.577		
	Sloop en sanering	28.050	0		28.050		
	Bouwrijp maken	19.163	110.489	14,78%	129.652		
	Woonrijp maken	0	19.608	0,00%	19.608		
	Planstructurele voorzieninge	0	0	0,00%	0		
	Plankosten extern	0	0		0		
	Plankosten intern	93.643	83.364	52,90%	177.007		
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0		
	Financieringskosten	5.914	0	0,00%	5.914		
	Beheerkosten	2.195	15.000	12,77%	17.195		
	Tussentijdse winstneming	0	0		0		
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0		
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0		
Totale kosten		240.542	228.461	51,29%	469.003		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Woningen	0	495.660	0,00%	495.660		
	Bedrijventerrein	0	0		0		
	Overige kavelverkop	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		
		0	0		0		
Totale opbrengsten		0	495.660	0,00%	495.660		
Nominaal saldo							
		240.542	-267.199		-26.657		
	Kostenstijging		2.922		2.922		
	Opbrengstenstijging		0		0		
	Rente		5.909		5.909		
Overschot op eindwaarde							
		31-dec-24		V	17.826		
Overschot op startwaarde							
		1-jan-21		V	16.468		



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	71- de Zegge VI			Datum actualisatie	13-jun-21
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-21		
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-21		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%		
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	5.000	99,07%	538.437
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	641.859	6.840	98,95%	648.699
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	2.148.922	0	100,00%	2.148.922
	Tijdelijk beheer	446.891	7.500	98,35%	454.391
	Tussentijdse winstneming	191.882	0		191.882
	Geactiveerde BTW	9.683	0	100,00%	9.683
	Bijdragen aan derden	934.787	0	100,00%	934.787
Totale kosten		9.954.355	19.340	99,81%	9.973.695
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	5.453.323	524.602	91,22%	5.977.926
	Overige kavelsverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	10.644	0	100,00%	10.644
	Overige bijdragen	706.856	0	100,00%	706.856
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Besch. over reserve	3.296.759	0	100,00%	3.296.759
Totale opbrengsten		9.467.582	524.602	94,75%	9.992.185
Nominaal saldo		486.773	-505.262		-18.490
	Kostenstijging		162		162
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		5.821		5.821
Overschot op eindwaarde		31-dec-22		V	12.507
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V	12.022



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	74 - Borgwijk Luttenberg			Datum actualisatie	13-jun-21
Parameters					
Startdatum	30-okt-08	Prijspeil datum	1-jan-21		
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-21		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%		
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	0	100,00%	448.746
	Woonrijp maken	299.641	15.000	95,23%	314.641
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	579.952	7.950	98,65%	587.902
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	193.845	0	100,00%	193.845
	Tijdelijk beheer	224.985	15.250	93,65%	240.235
	Tussentijdse winstneming	1.556.546	0		1.556.546
	Bijdragen en fondsen	95.640	0	100,00%	95.640
		0	0		0
Totale kosten		4.451.399	38.200	99,15%	4.489.599
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	4.396.964	157.535	96,54%	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	11.260	0	100,00%	11.260
					0
Totale opbrengsten		4.408.224	157.535	96,55%	4.565.759
Nominaal saldo		43.175	-119.335		-76.160
	Kostenstijging		170		170
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-502		-502
Overschot op eindwaarde		31-dec-22		V	76.493
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V	73.522



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	76- de Wörmink Mariënheem		Datum actualisatie		13-jun-21
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-21		
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-21		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%		
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	366.485	0	100,00%	366.485
	Woonrijp maken	240.732	96.000	71,49%	336.732
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	556.332	20.100	96,51%	576.432
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	144.101	0	100,00%	144.101
	Tijdelijk beheer	147.347	9.375	94,02%	156.722
	Tussentijdse winstneming	1.156.830	0		1.156.830
	Bijdragen en fondsen	61.313	0	100,00%	61.313
		0	0		0
Totale kosten		3.394.828	125.475	96,44%	3.520.303
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	3.644.738	0	100,00%	3.644.738
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoppen	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	-66.688	0	100,00%	-66.688
		0	0		0
Totale opbrengsten		3.578.050	0	100,00%	3.578.050
Nominaal saldo		-183.222	125.475		-57.747
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-2.290		-2.290
Overschot op eindwaarde		31-dec-21		V	60.037
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V	58.860



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	77- de Zegge VII Raalte		Datum actualisatie		13-jun-21
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-20		
Datum eindwaarde	31-dec-33	Datum netto cont. waarde	1-jan-20		
Kostenstijging	1,00%	Rente	1,10%		
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	2.486.287	2.671.787	48,20%	5.158.074
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	100.000	0,00%	100.000
	Plankosten intern	2.340.342	602.111	79,54%	2.942.453
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	4.329.103	0	100,00%	4.329.103
	Tijdelijk beheer	747.401	605.000	55,26%	1.352.401
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	38.136	0	100,00%	38.136
		0	0		0
Totale kosten		19.633.723	3.978.898	83,15%	23.612.621
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	8.039.705	12.322.362	39,48%	20.362.067
	Reserveringsvergoeding	3.688	16.529	18,24%	20.217
	Bijdragen derden	305.910	0	100,00%	305.910
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	66.389	0	100,00%	66.389
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		8.415.692	12.338.891	40,55%	20.754.583
Nominaal saldo		11.218.031	-8.359.993		2.858.038
	Kostenstijging plankosten		88.892		88.892
	Kostenstijging GWW		85.453		85.453
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		841.630		841.630
Tekort op eindwaarde		31-dec-33		N	-3.874.013
Tekort op startwaarde		1-jan-20		N	-3.178.040



Grondexploitatie 2021							
Projectnaam		78 Veldegge Heeten		Datum actualisatie		13-jun-21	
Parameters							
Startdatum		24-sep-09		Prijspeil datum		1-jan-21	
Datum eindwaarde		31-dec-26		Datum netto cont. waarde		1-jan-21	
Kostenstijging		2,00%		Rente		1,25%	
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	1.032.776	25.500	97,59%	1.058.276		
	Woonrijp maken	50.062	322.009	13,45%	372.071		
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0		
	Plankosten extern	0	0		0		
	Plankosten intern	1.122.323	89.476	92,62%	1.211.799		
	Onvoorzien	0	0		0		
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0		
	Financieringskosten	599.043	0	100,00%	599.043		
	Tijdelijk beheer	443.066	70.875	86,21%	513.941		
	Tussentijdse winstneming	619.038	0	100,00%	619.038		
	Bijdragen en fondsen	90.000	0	100,00%	90.000		
		0	0		0		
Totale kosten		5.673.841	547.860	91,19%	6.221.701		
Opbrengstenbegroting (nominaal)							
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
	Woningen	4.829.352	1.697.815	73,99%	6.527.167		
	Bedrijventerrein	0	0		0		
	Overige kavelverkop	0	0		0		
	Bijdragen derden	0	0		0		
	Subsidies	0	0		0		
	Huur en pacht	0	0		0		
	Overige bijdragen	49.080	0	100,00%	49.080		
	Bijdragen en fondsen	0	0		0		
		0	0		0		
Totale opbrengsten		4.878.432	1.697.815	74,18%	6.576.247		
Nominaal saldo		795.409	-1.149.955		-354.546		
	Kostenstijging		9.971		9.971		
	Opbrengstenstijging		0		0		
	Rente		2.222		2.222		
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	342.353		
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V	322.607		



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	79 - 't Broek Broekland		Datum actualisatie		13-jun-21
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-21		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-21		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%		
Opbrengstenstijging	1,00%	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
	Bouw en woonrijp maken	644.019	483.160	57,14%	1.127.179
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern		0		0
	Plankosten intern	225.194	129.474	63,49%	354.668
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	267.149	0	100,00%	267.149
	Tijdelijk beheer	179.787	137.500	56,66%	317.287
	Tussentijdse winstneming	490.244	0		490.244
	Bijdragen en fondsen	45.140	0	100,00%	45.140
		0	0		0
Totale kosten		2.865.028	750.134	79,25%	3.615.162
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	2.094.881	1.878.530	52,72%	3.973.411
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	287.584	0	100,00%	287.584
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		2.382.465	1.878.530	55,91%	4.260.995
Nominaal saldo		482.563	-1.128.396		-645.833
	Kostenstijging		24.990		24.990
	Opbrengstenstijging		25.223		25.223
	Rente		-23.366		-23.366
Overschot op eindwaarde		31-dec-26		V	669.432
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V	594.437



Grondexploitatie 2021											
Projectnaam		84- de kleine Hagen Laag Zuthem		Datum actualisatie		13-jun-21					
Parameters											
Startdatum				Prijspeil datum		1-jan-21					
Datum eindwaarde		31-dec-22		Datum netto cont. waarde		1-jan-21					
Kostenstijging		2,00%		Rente		1,25%					
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		397.892		10.000		97,55%		407.892	
		Woonrijp maken		45.472		92.484		32,96%		137.956	
		Planstructurele voorzieninge		0		0				0	
		Plankosten extern		0		0				0	
		Plankosten intern		410.190		21.073		95,11%		431.263	
		Onvoorzien		0		0				0	
		Overige kosten (o.a. verkoop)		0		0				0	
		Financieringskosten		162.151		0		100,00%		162.151	
		Tijdelijk beheer		121.502		8.000		93,82%		129.502	
		Tussentijdse winstneming		0		0				0	
		Bijdragen en fondsen		32.778		0		100,00%		32.778	
				0		0				0	
		Totale kosten		1.397.608		131.557		91,40%		1.529.165	
Opbrengstenbegroting (nominaal)											
		Boekwaarde		Prognose		% gerealiseerd		Totaal			
		Woningen		1.118.386		0		100,00%		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		300.021		0		100,00%		300.021	
		Bijdragen en fondsen		0		0				0	
				0		0				0	
		Totale opbrengsten		1.418.407		0		100,00%		1.418.407	
		Nominaal saldo		-20.798		131.557				110.758	
		Kostenstijging				1.244				1.244	
		Opbrengstenstijging				0				0	
		Rente				-227				-227	
		Tekort op eindwaarde		31-dec-22				N		-111.776	
		Tekort op startwaarde		1-jan-21				N		-107.436	



Grondexploitatie 2021				
Projectnaam	85- Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2		Datum actualisatie	13-jun-21
Parameters				
Startdatum	1-jan-19	Prijspeil datum	1-jan-21	
Datum eindwaarde	31-dec-25	Datum netto cont. waarde	1-jan-21	
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%	
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)				
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd Totaal
	Verwervingskosten/bw	75.825		100,00% 75.825
	Sloop en sanering			0
	Bouwrijp maken	114.368	20.000	85,12% 134.368
	Woonrijp maken		103.605	103.605
	Planstructurele voorzieningen			0
	Plankosten/ V&T	78.020	52.041	59,99% 130.061
	Overige kosten (o.a. verkoop)			0
	Financieringskosten	1.744	0	1.744
	Beheerskosten	13.820	47.500	22,54% 61.320
	Tussentijdse winstneming	95.100		95.100
	Bijdragen en fondsen	0	0	0
Totale kosten		378.877	223.146	62,93% 602.023
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd Totaal
	Woningen	248.300	1.169.385	17,51% 1.417.685
	Bedrijventerrein	0	0	0
	Overige kavelverkoppen	0	0	0
	Bijdragen derden	0	0	0
	Subsidies	0	0	0
	Huur en pacht	0	0	0
	Overige bijdragen	6.450	-4.000	2.450
	Bijdragen en fondsen	0	0	0
Totale opbrengsten		254.750	1.165.385	17,94% 1.420.135
Nominaal saldo		124.127	-942.239	-818.112
	Kostenstijging		4.071	4.071
	Opbrengstenstijging		0	0
	Rente		-13.943	-13.943
Overschot op eindwaarde		31-dec-25		V 827.983
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V 780.227



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	88 - Liederholthuis fase 1		Datum actualisatie		13-jun-21
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-21		
Datum eindwaarde	31-dec-21	Datum netto cont. waarde	1-jan-21		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%		
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	220.812	0	100,00%	220.812
	Woonrijp maken	71.688	21.500	76,93%	93.188
	Planstructurele voorzieningen	75.000	0	100,00%	75.000
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	269.562	6.075	97,80%	275.637
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	178.407	0	100,00%	178.407
	Tijdelijk beheer	114.996	0	100,00%	114.996
	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		2.131.407	27.575	98,72%	2.158.982
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	1.662.946	0	100,00%	1.662.946
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	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		191.711	27.575		219.286
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		2.396		2.396
Tekort op eindwaarde		31-dec-21		N	-221.683
Tekort op startwaarde		1-jan-21		N	-217.336



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	87 - Liederholthuis fase 2		Datum actualisatie		13-jun-21
Parameters					
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-21		
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-21		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%		
Opbrengstenstijging	1,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	51.075	0	100,00%	51.075
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	151.912	81.194	65,17%	233.106
	Woonrijp maken	0	186.050	0,00%	186.050
	Planstructurele voorzieninge	0			0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	63.907	77.137	45,31%	141.044
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	3.816	0	0,00%	3.816
	Beheerkosten	22.780	80.000	22,16%	102.780
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten		293.490	424.381	40,88%	717.871
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	1.300.030	0,00%	1.300.030
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoppen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	650	0		650
	Overige bijdragen	1.975	0		1.975
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
Totale opbrengsten		2.625	1.300.030	0,20%	1.302.655
Nominaal saldo		290.865	-875.649		-584.784
	Kostenstijging		10.327		10.327
	Opbrengstenstijging		6.551		6.551
	Rente		-17.087		-17.087
Overschot op eindwaarde		31-dec-24		V	598.094
Overschot op startwaarde		1-jan-21		V	552.547



Grondexploitatie 2021					
Projectnaam	93- locatie voorm.Hartkampschool		Datum actualisatie		13-jun-21
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-21		
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-21		
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,25%		
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten/bw	343.755		100,00%	343.755
	Sloop en sanering				0
	Bouwrijp maken	186.559	0	100,00%	186.559
	Woonrijp maken		105.600		105.600
	Planstructurele voorzieningen				0
	Plankosten/ V&T	158.389	27.240	85,33%	185.629
	Overige kosten (o.a. verkoop)				0
	Financieringskosten	63.515			63.515
	Beheerskosten	23.773	6.000	79,85%	29.773
	Tussentijdse winstneming				0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale kosten		775.991	138.840	84,82%	914.831
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	371.700	0	100,00%	371.700
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelf verkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	63.647	0		63.647
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
Totale opbrengsten		435.347	0	100,00%	435.347
Nominaal saldo		340.644	138.840		479.484
	Kostenstijging		973		973
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		8.700		8.700
Tekort op eindwaarde		31-dec-22		N	-489.157
Tekort op startwaarde		1-jan-21		N	-470.162

