

*Her
Mee
Gro*



OOSTPOLDER



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1 Voorwoord.....	5
2 Aanleiding en inleiding.....	6
2.1 <i>Herzieningen.....</i>	6
2.2 <i>Meerjarenperspectief.....</i>	7
2.3 <i>Nog niet in exploitatie genomen gronden.....</i>	7
2.4 <i>Bijzondere complexen.....</i>	7
2.5 <i>Leeswijzer.....</i>	7
3 Beleidsachtergrond en marktwerking.....	8
3.1 <i>Algemeen.....</i>	8
3.2 <i>Wonen.....</i>	8
3.3 <i>Werken.....</i>	10
4 Uitgangspunten herzieningen.....	12
4.1 <i>Bouw- en woonrijpmaken.....</i>	12
4.2 <i>Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht uitvoering.....</i>	12
4.3 <i>Risico en onvoorzien.....</i>	12
4.4 <i>Rente.....</i>	12
4.5 <i>Opbrengsten.....</i>	13
4.6 <i>BTW.....</i>	13
4.7 <i>Stoplichtmodel.....</i>	13
5 Herziene grondexploitaties incl. Meerjarenperspectief.....	14
5.1 <i>Complex 11A Emmelhage fase 1.....</i>	14
5.1.1 <i>Algemeen.....</i>	14
5.1.2 <i>Opbrengsten.....</i>	14
5.1.3 <i>Kosten.....</i>	15
5.1.4 <i>Resultaat.....</i>	16
5.1.5 <i>Meerjarenperspectief.....</i>	16
5.2 <i>Complex 34 De Munt II fase 2.....</i>	18
5.2.1 <i>Algemeen.....</i>	18
5.2.2 <i>Opbrengsten.....</i>	18
5.2.3 <i>Kosten.....</i>	18
5.2.4 <i>Resultaat.....</i>	19
5.2.5 <i>Meerjarenperspectief.....</i>	19
5.3 <i>Complex 38 De Munt II fase 1.....</i>	20
5.3.1 <i>Algemeen.....</i>	20
5.3.2 <i>Opbrengsten.....</i>	20
5.3.3 <i>Kosten.....</i>	20
5.3.4 <i>Resultaat.....</i>	21
5.3.5 <i>Meerjarenperspectief.....</i>	21
5.4 <i>Complex 40 Bedrijventerrein Ens (vanaf 2009).....</i>	22
5.4.1 <i>Algemeen.....</i>	22
5.4.2 <i>Opbrengsten.....</i>	22
5.4.3 <i>Kosten.....</i>	22
5.4.4 <i>Resultaat.....</i>	23
5.4.5 <i>Meerjarenperspectief.....</i>	23



5.5	<i>Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen</i>	24
5.5.1	Algemeen	24
5.5.2	Opbrengsten	24
5.5.3	Kosten	24
5.5.4	Resultaat	25
5.5.5	Meerjarenperspectief	25
5.6	<i>Complex 42 Bedrijventerrein Ens</i>	26
5.6.1	Algemeen	26
5.6.2	Opbrengsten	26
5.6.3	Kosten	26
5.6.4	Resultaat	27
5.6.5	Meerjarenperspectief	27
5.7	<i>Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad</i>	28
5.7.1	Algemeen	28
5.7.2	Opbrengsten	28
5.7.3	Kosten	28
5.7.3	Resultaat	29
5.7.5	Meerjarenperspectief	29
5.8	<i>Complex 65 Ens-Zuidoost</i>	30
5.8.1	Algemeen	30
5.8.2	Opbrengsten	30
5.8.3	Kosten	30
5.8.4	Resultaat	31
5.8.5	Meerjarenperspectief	31
5.9	<i>Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1</i>	32
5.9.1	Algemeen	32
5.9.2	Opbrengsten	32
5.9.3	Kosten	32
5.9.4	Resultaat	33
5.9.5	Meerjarenperspectief	33
5.10	<i>Complex 68 Espelerpad</i>	34
5.10.1	Algemeen	34
5.10.2	Opbrengsten	34
5.10.3	Kosten	35
5.10.4	Resultaat	35
5.10.5	Meerjarenperspectief	35
5.11	<i>Complex 69 Rutten Valeriaan</i>	37
5.11.1	Algemeen	37
5.11.2	Opbrengsten	37
5.11.3	Kosten	37
5.11.4	Resultaat	38
5.11.5	Meerjarenperspectief	38
5.12	<i>Complex 71 Creil-Oost</i>	39
5.12.1	Algemeen	39
5.12.2	Opbrengsten	39
5.12.3	Kosten	39
5.12.4	Resultaat	40
5.12.5	Meerjarenperspectief	40
5.13	<i>Complex 72 Luttelgeest-Zuid</i>	41



5.13.1	Algemeen.....	41
5.13.3	Opbrengsten.....	41
5.13.3	Kosten.....	41
5.13.4	Resultaat.....	42
5.13.5	Meerjarenperspectief.....	42
5.14	<i>Complex 80 Emmeloord-Centrum.....</i>	<i>43</i>
5.14.1	Algemeen.....	43
5.14.3	Opbrengsten.....	44
5.14.3	Kosten.....	44
5.14.4	Resultaat.....	44
5.14.5	Meerjarenperspectief.....	45
5.15	<i>Complex 82 Wellerwaard.....</i>	<i>46</i>
5.15.1	Algemeen.....	46
5.15.2	Opbrengsten.....	46
5.15.3	Kosten.....	47
5.15.4	Resultaat.....	47
5.15.5	Meerjarenperspectief.....	48

- Bijlage 1:** Overzicht alle grondexploitaties per 1-1-2014
- Bijlage 2:** Boekwaarden en verwachte eindresultaten herziening 'in exploitatie genomen gronden' per 1-1-2014
- Bijlage 3:** Overzicht boekwaarden 'niet in exploitatie genomen gronden'
- Bijlage 4:** Overzicht getroffen voorzieningen tot en met 2013
- Bijlage 5:** Verwacht verloop Reserve Grondexploitatie vanaf 1-1-2014



1 Voorwoord

Ook Noordoostpolder is hard geraakt door de crisis op de woning- en bedrijvenmarkt. Zowel de verkoop van bestaande woningen als de verkoop van woningbouwkavels alsmede bedrijfskavels zijn sinds 2009 drastisch gedaald.

Ter illustratie hieronder de verkoop van grond ten behoeve van woningbouw alsmede voor de bedrijven door de gemeente Noordoostpolder in de afgelopen jaren:

2008: € 16,9 miljoen

2009: € 9,9 miljoen

2010: € 6,2 miljoen

2011: € 5,2 miljoen

2012: € 3,8 miljoen

2013: € 1,6 miljoen

Dit heeft direct financiële gevolgen voor het huishoudboekje van de gemeente, omdat Noordoostpolder nog veel grond 'op voorraad' heeft liggen. Het renteverlies voor de komende jaren blijft nog aanzienlijk en het treffen van voorzieningen is noodzakelijk gebleken om diverse grondexploitaties geen negatief eindresultaat te geven, zoals omschreven in de strategische nota grondvoorraad, welke in 2012 is vastgesteld.

Maar het einde van de dalende grondverkopen lijkt in zicht. Begin 2014 zijn de grondverkopen sterk verbeterd ten opzichte van 2013. Het bedrijfsleven en de consument krijgen meer vertrouwen. Pas als het economisch tij definitief een positieve draai maakt, lijkt het dieptepunt op de woningmarkt bereikt. Hierop vooruit lopend zijn de meeste grondexploitaties dusdanig gefaseerd, dat deze pas vanaf 2020 afgesloten kunnen worden, omdat de verwachting is dat dan alle grond in dat complex verkocht zal zijn.



2 Aanleiding en inleiding

2.1 Herzieningen

De Rekenkamercommissie van de gemeente Noordoostpolder heeft eind 2011 begin 2012 een onderzoek uitgevoerd naar het grondbeleid in de periode 2008 tot 2011. Eén van haar aanbevelingen is de herzieningen met het meerjarenperspectief te integreren, zodat de gemeenteraad op één moment in het jaar een samenhangend pakket informatie over de grondexploitaties krijgt. Dit is de tweede geïntegreerde vastlegging van de herziene grondexploitaties en een meerjarenperspectief ervan.

Noordoostpolder heeft circa eenentwintig grondexploitaties (in exploitatie en niet in exploitatie genomen gronden). In de grondexploitaties zijn de geprognoseerde opbrengsten en kosten per project opgenomen en in de tijd gefaseerd. Deze grondexploitaties dienen jaarlijks conform de Nota Grondbeleid, 'Op de voorgrond', te worden herzien. Bij de herziening, welke terugkijkt, worden op basis van voortschrijdend inzicht de volgende zaken (indien nodig) aangepast:

- het bijwerken van de boekwaarde (de werkelijke opbrengsten en kosten van 2013);
- de geraamde opbrengsten in de komende jaren;
- de geraamde kosten voor de komende jaren;
- de fasering van de opbrengsten en kosten in de tijd;
- de rentelasten en -baten;
- de indexering van de opbrengsten en kosten.

Per 1 januari 2014 en in april 2014 zijn alle actieve grondexploitaties (in exploitatie genomen gronden) herzien. Als gevolg van de kredietcrisis en de daarop volgende recessie zijn vertragingen in de uitgifte van bouwrijpe kavels merkbaar. Daarom zijn grondexploitaties gefaseerd aan zowel de kosten- als de opbrengstenkant en hebben een langere doorlooptijd/planhorizon. Op deze manier ontstaat een actueel financieel beeld van de complexen en de risico's. Op basis van de herziening van de grondexploitaties wordt ook de risicobuffer (weerstandsvormogen) van Grondzaken bepaald door tussentijdse en jaarlijkse risicoanalyses zoals een Monte-Carlo-simulatie, scenarioanalyse, gevoeligheidsanalyse en risicomatrixen. De bepaling van de hoogte van het weerstandsvormogen wordt gedaan voor de jaarrekening van elk kalenderjaar.



2.2 Meerjarenperspectief

De aanleiding voor het meerjarenperspectief, welke vooruit kijkt, is dat:

- de economie nog steeds in zwaar weer zit. Een blijvende focus op en analyse van de financiële project- en marktrisico's van afzonderlijke operationele grondexploitaties en effecten op plansaldi blijft wenselijk;
- de grondexploitaties een looptijd van meerdere jaren hebben. Een doorkijk naar het einde van de planperiode en de kansen en risico's die zich kunnen voordoen is noodzakelijk.

2.3 Nog niet in exploitatie genomen gronden

Voor een aantal complexen is nog geen exploitatieopzet vastgesteld. Het gaat hier om de zogenaamde NNIEGG's (= nog niet in exploitatie genomen gronden). Deze zijn in bijlage 4 opgenomen met de boekwaarde per 1-1-2014.

De commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) heeft begin 2012 bepaald dat voor het activeren van kosten (o.a. rente) bij NNIEGG's een reëel en stellig voornemen moet bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode. Is dit voornemen er (nog) niet dan dienen de rentelasten ten laste van de Algemene Dienst te komen.

2.4 Bijzondere complexen

Daarnaast is er een aantal bijzondere complexen waarvoor ook geen grondexploitatie is/wordt vastgesteld, te weten complex 1 Ruwe gronden (strategische grondvoorraden), complex 31 Erfpachtgronden en complex 90 Niet plangebonden complex. Deze complexen zijn niet in de voorliggende rapportage opgenomen. Een totaaloverzicht van alle complexen (zowel in exploitatie genomen als niet in exploitatie genomen) is opgenomen in bijlage 1.

2.5 Leeswijzer

In deze rapportage zijn de algemene uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de herziene grondexploitaties inclusief een verschillenanalyse en het meerjarenperspectief opgenomen.



3 Beleidsachtergrond en marktwerking

3.1 Algemeen

De programma's voor wonen en werken en daarmee de plannen voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties en bedrijfslocaties zijn gebaseerd op bestaand beleid zoals Woonwensen en -behoefteonderzoek gemeente Noordoostpolder 2011, Woonvisie Noordoostpolder 2.0 (november 2012), de Gemeentelijke VestigingsVisie 2013-2017 etc. en demografische en marktontwikkelingen. Deze programma's zijn de kwantitatieve voedingsbron voor de inhoud en opzet van grondexploitaties. De crisis heeft sterke invloed (gehad) op het marktvertrouwen en daarmee de opname van woningbouw- en bedrijfskavels. Op grond van de sterk veranderde situatie en afwachtende houding in de vastgoedmarkten is een bijstelling van de programma's van belang geweest. Deze nieuwe inzichten hebben invloed op de gemeentelijke grondvoorraad op grond van demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woning- en bedrijfsterreinenmarkt en te maken beleidsmatige keuzes.

3.2 Wonen

Demografische ontwikkelingen en bevolkings en huishoudenssamenstelling

De gemeente Noordoostpolder telt per 1 januari 2014 46.363 inwoners verdeeld over 11 dorpen. De gemeente vergrijsst en ontgroent. De verwachting is wel dat het aantal inwoners en huishoudens blijft stijgen, maar dat de groei minder hard gaat dan voorheen aangenomen. Eventuele bevolkingskrimp doet zich vooral voor in de kleinere kernen. Marknesse en Emmeloord hebben aantrekkingskracht wat ten koste gaat van deze kernen. Deze kernen zijn dus kwetsbaar.

Ontwikkelingen in de huur- en koopwoningmarkt

Laag consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen is op dit moment nog steeds laag. Dit wordt gevoeld door het beperkte vertrouwen van de consument in de economie en haar herstel. Dit wordt versterkt door de situatie op de arbeidsmarkt, voortdurende discussie over de hypotheekrenteaftrek en verminderde leencapaciteit bij geldverstrekkers door de aangescherpte gedragscode hypotheekverstrekking. De neergang van het vertrouwen heeft effect op de koopbereidheid gehad.

Ontwikkeling woningmarkt



De koopwoningmarkt is sinds de crisis een kopersmarkt geworden. Aankoopbeslissingen worden uitgesteld. De consument wacht af, wikt en weegt langer alvorens ze toehapt. De huidige woning moet eerst worden verkocht alvorens zij een nieuwe woning betreft. Er zal een nieuw evenwicht op de woningmarkt moeten komen. Prijsstijgingen zoals tot 2008 zijn niet meer aan de orde en prijsrealisme wordt gewenst aan de kant van zowel kopers als verkopers. De verkooptijden zijn opgelopen en het aantal transacties met 30-50% gedaald sinds 2008. Ingrepen in de woningmarkt om deze uit het slop te halen hebben lichte invloed (o.a. Stimuleringsfonds, verhogen Nationale HypotheekGarantie, voorverkooppercentage van 70% bij grondafname etc.), ook in de gemeente Noordoostpolder.

De huurwoningmarkt wordt beïnvloed door volgende ontwikkelingen:

- een verhoging van de huurprijs van woningen die behoren tot de sociale woningvoorraad tot meer marktconforme huren;
- de invoering van een bruto inkomensgrens van € 34.678,- (prijsspeil 2014) voor 90% van de huurders van de sociale woningvoorraad op grond van Europese regelgeving;
- een mogelijke bijdrage van corporaties aan de huurtoeslag en daarmee een mogelijk verminderde investeringsruimte in haar huurwoningvoorraad;
- de in het algemeen kwalitatief slechte bouwkundige staat van de bestaande huurwoningvoorraad en geschiktheid voor de (toekomstige) woonwensen noodzaakt tot aanpassing, vernieuwing, vervanging.

Strategische uitgangspunten

Voor wat betreft de woningbouwlocaties geeft de Woonvisie 2.0 de strategie aan:

- De totale groei is ongeveer 750 woningen in 10 jaar (nieuwbouw minus sloop);
- Uitbreidingsplannen bij Emmeloord herzien;
- Stoppen met uitbreiden in de dorpen;
- De focus ligt veel meer op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en bestaande woonmilieus.

Ook is aandacht besteed aan de vraag hoe de woningbouwmarkt in Noordoostpolder kan worden gestimuleerd. Enkele maatregelen zijn getroffen, maar de groei zal niet enorm toenemen. De ruimte om de trend om te buigen is namelijk beperkt: Bijna alle gemeenten die minder groeien, kiezen voor mensen trekken uit buurgemeenten. Zo'n instroomstrategie is zelden succesvol. Er wordt voor gekozen in ieder geval de huidige bewoners vast te houden.



3.3 Werken

Ontwikkelingen

Onzekerheid blijft vooralsnog

De Nederlandse economie wordt door haar afhankelijkheid van de export in sterke mate beïnvloed door de wereldhandel. Tot halverwege 2013 heeft Nederland maar nauwelijks kunnen profiteren van de aantrekkende wereldmarkt. Omdat een oplossing op Europees niveau uitbleef, nam de hoop op een goede afloop van de schuldencrisis steeds verder af, zowel in de financiële markten als bij consumenten en bedrijven. De besluiteloosheid nam toe, terwijl het investeringsvolume alleen maar daalde. Tegelijkertijd werd steeds duidelijker dat de partnerlanden van Nederland in de Eurozone jaren van strenge begrotingsdiscipline te wachten staat. De afzetmarkten voor Nederlandse exportproducten zullen het daardoor de komende jaren zwaar houden. En ook dat blijft niet zonder gevolgen voor de Nederlandse economie.

Dalende afzet

Tegelijkertijd met een dalende vraag neemt het aanbod juist toe. Onzekerheden zijn er bovendien volop. Deze zitten verscholen in de afvlakking van de wereldhandel, het lage(re) niveau van de binnenlandse bestedingen en de aanhoudende onzekerheid op de financiële markten. Ontwikkelaars zijn nog steeds terughoudend met nieuwbouwplannen. En gemeenten geven op hun beurt minder grond uit voor bedrijfsuitbreiding. In de gemeente Noordoostpolder is dit ook zichtbaar. Voor de crisis verkocht de gemeente conform haar beleidsuitgangspunten ongeveer 6-7 hectares per jaar. Vanaf 2009 is dit 2-4 hectares per jaar.

Strategische uitgangspunten

Ook voor de bedrijventerreinontwikkelingen is de conclusie dat onze strategische grondpositie te ruim bemeten is en dat de opgave ligt in het verkleinen van de voorraad naar een niveau van 3-4 hectare per jaar. Daarnaast willen we (beperkt) ruimte houden voor een themagericht bedrijventerrein bij Emmeloord.

In de provinciale structuurvisie 'Werklocatie Flevoland 2011' is opgenomen dat voor het aanwijzen van een vestigingslocatie eerst de zogenoemde SER-ladder moet worden toegepast door een gemeente. Dat betekent eerst bestaande terreinen intensiveren en herstructureren en vervolgens pas nieuwe locaties ontwikkelen. Op dit moment heeft de gemeente nog ruim 40 hectare bouwrijpe grond op voorraad die verkocht moet worden. Pas daarna kan worden



gestart met de ontwikkeling en uitgifte van de nog niet in exploitatie genomen gronden. Als de verkoop van 3 hectare grond per jaar het nieuwe uitgangspunt is en je neemt de SER-ladder als uitgangspunt, dan kan pas over ongeveer 14 jaar in principe worden gestart met het uitgeven van de Munt III en het nieuwe bedrijventerrein Marknesse. Echter, het is wenselijk om zowel een deel van de Munt III en een deel van het nieuwe bedrijventerrein Marknesse in bezit te houden om 2 redenen:

1. de mogelijkheid kunnen bieden aan een thematische invulling;
2. een mogelijke zichtlocatie voor de toekomst te behouden.

Daarnaast worden tussen de gemeente en de provincie afspraken gemaakt over de hoeveelheid direct uitgeefbare grond die op voorraad mag liggen. Zowel overschotten als tekorten aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Als uitgangspunt is genomen om als hoeveelheid direct uitgeefbare grond, aan te houden een oppervlakte van vier tot vijf maal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de afgelopen 10 jaar. De gemeente Noordoostpolder heeft de afgelopen periode gemiddeld 5-6 hectare per jaar verkocht. Als je de vuistregel vervolgens hanteert mag de gemeente tussen de 20 hectare en 30 hectare terstond uitgeefbare grond op voorraad hebben. Op dit moment is dat dus ruim 40 hectare. Overigens is als uitzondering opgenomen de situatie, waarbij door een voorraadvergroting, een nergens in Flevoland voorkomend en dus uniek vestigingsmilieu wordt toegevoegd.

Beperkingen in de keuzemogelijkheden

Het is niet mogelijk alle plannen ter discussie te stellen. De gemeente bouwt zelf geen woningen of bedrijven en is mede afhankelijk van de medewerking van projectontwikkelaars en dus zeker ook bij het deels niet-uitvoeren of temporiseren van het programma. Dit geldt vooral voor die locaties die inmiddels in exploitatie zijn genomen door projectontwikkelaars en woningcorporaties. De meeste sturingsmogelijkheden heeft de gemeente op locaties waarvoor tenminste één van de volgende criteria geldt:

1. de gronden zijn in eigendom van de gemeente (al dan niet in exploitatie);
2. er is geen bestemmingsplan;
3. er zijn geen bindende afspraken met andere partijen.

Indien de sturingsmogelijkheden beperkt zijn zal overleg worden gestart met de betreffende ontwikkelende partij. De inzet van de gemeente zal hierbij zijn om overeenstemming te krijgen over een programmatische wijziging. Dit om het aanbod beter te laten aansluiten bij de vraag en/of om te komen tot een andere fasering van de uitvoering van de plannen.



4 Uitgangspunten herzieningen

4.1 Bouw- en woonrijpmaken

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de eenheidsprijzen met het prijspeil 1-1-2013. De eenheidsprijzen worden intern door het Ingenieursbureau vastgesteld op basis van de werkelijke kosten bij aanbestedingen. De volgende herziening is gepland voor ultimo 2014.

4.2 Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht uitvoering

De kosten voor planontwikkeling, voorbereiding en toezicht uitvoering (VTU) worden geraamd als percentage van de kosten voor bouw- en woonrijpmaken. Dit conform de door het college van B&W vastgestelde 'Nota apparaatskosten bij grondexploitaties' (maart 2009). Voor een aantal specifieke grondexploitaties kan het percentage zijn aangepast op basis van gerealiseerde of nog te realiseren kosten. Dit staat afzonderlijk vermeld bij het complex als dit aan de orde is. Opgemerkt wordt dat in deze kosten zowel gemeentelijke apparaatskosten als kosten door derden zijn opgenomen.

4.3 Risico en onvoorzien

De kosten voor risico en onvoorzien worden eveneens geraamd als percentage van de kosten voor bouw- en woonrijpmaken. Hier geldt eveneens dat voor een beperkt aantal specifieke grondexploitaties het percentage kan zijn aangepast op basis van af- of toename van het risico als gevolg van gerealiseerde of nog te realiseren kosten en/of gerealiseerde opbrengsten. Dit staat afzonderlijk vermeld bij het complex als dit aan de orde is.

4.4 Rente

De werkelijke rentelasten en -baten zijn in alle grondexploitaties gelijkgetrokken (4%). Voorheen was er een verschil tussen kortlopende en langlopende grondexploitaties, maar dat is met ingang van 1 januari 2014 herzien. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat de verwachting is dat de rente de komende jaren op een relatief laag niveau blijft.

4.5 Opbrengsten

De uitgifteprijzen zijn vastgesteld op basis van de door het college van B&W vastgestelde grondprijzenbrief 2014. In 2014 moet worden bezien of een indexering realistisch is. Dit zal



in de grondprijzenbrief 2015 worden voorgelegd.

4.6 BTW

De in de grondexploitaties opgenomen kosten en opbrengsten zijn exclusief BTW.

4.7 Stoplichtmodel

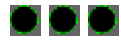
Bij elke grondexploitatie wordt een risicoprofiel aangegeven:



: zeer beperkt risico; nog korte looptijd; (klein) positief resultaat



: beperkt risico; ruim positief eindresultaat



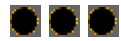
: zonder risico; positief eindresultaat



: beperkt risico; nog korte looptijd; klein neg./pos. resultaat



: beperkt risico; nog lange looptijd; klein neg./pos. resultaat



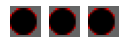
: normaal risico; voorziening treffen zeer waarschijnlijk/reeds getroffen



: hoog risico; nog korte looptijd; voorziening treffen noodzakelijk



: hoog risico; nog lange looptijd; voorziening treffen noodzakelijk



: zeer hoog risico; groot negatief resultaat mogelijk; voorziening treffen onvermijdelijk

5 Herziene grondexploitaties incl. Meerjarenperspectief



5.1 Complex 11A Emmelhage fase 1

5.1.1 Algemeen

In 2009 zijn de 'oude' complexen 11 en 12 samengevoegd tot het nieuwe complex 11A. Dit naar aanleiding van een heroriëntatie op de fase 'Waterwonen' in het oude plan van Emmelhage. De kosten die tot en met 2009 zijn gemaakt, zijn ten laste van het nieuwe complex 11A gebracht.

Tabel 5.1 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 67 ha
Aantal	731 kavels
Looptijd	1-1-2022
Profiel	Lopende exploitatie met beperkt risico

5.1.2 Opbrengsten

In 2007 is gestart met de gronduitgifte van fase 1 - 'Boswonen'. Van de in totaal 731 kavels zijn er inmiddels 549 verkocht. De verwachting is dat de verkoop van de laatste 182 kavels nog 5 à 6 jaren in beslag gaat nemen.

De werkelijke opbrengsten in 2012 (€ 1,4 miljoen) waren iets hoger dan wat vooraf de verwachting was (€ 1,2 miljoen).

De gemeente heeft in 2009 en 2010 rijkssubsidie ontvangen in het kader van de 'Tijdelijke Subsidie Stimulering Woningbouw'. Deze subsidie heeft geleid tot meer kavelverkoop in Emmelhage.

De verwachting is dat alle kavels in 2021 zijn verkocht. De verwachte jaarlijkse opbrengsten van 2013 tot en met 2021 liggen tussen de € 1.300.000 en € 2.300.000.

Tabel 5.2 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Woningbouw	34.626.250	1.100.000	1.288.212	188.212	35.914.462
Overig/subsidies	1.191.104	106.438	112.205	5.767	1.303.309
Totaal opbrengsten	35.817.354	1.206.438	1.400.417	193.979	37.217.771



5.1.3 Kosten

Verwerving:

In 2013 hebben er geen verwervingen plaatsgevonden. Alle gronden voor fase 1 zijn inmiddels in het bezit van de gemeente.

Bouw- en woonrijpmaken:

In de grondexploitatie was voor 2013 een budget voor bouw- en woonrijpmaken opgenomen van € 900.000. Werkelijk is er € 644.293 uitgegeven. Dit heeft te maken met werkzaamheden die in 2013 waren verwacht, maar in 2014 worden uitgevoerd. Er wordt regelmatig overleg gevoerd over de te maken kosten tussen de clusters Ruimtelijke Ontwikkeling en Ingenieursbureau.

Er moet onderzocht worden of de rondweg rond Emmelhage aangelegd moet worden. Als dat niet het geval is, levert dat een substantieel voordeel op in de te maken civiele kosten. De gemeente is hierover nog steeds in overleg met de Provincie.

Planontwikkelingskosten:

Het budget voor 2013 was begroot op € 175.000. De werkelijke kosten kwamen lager uit en wel op € 117.256. Doordat de externe projectleider(s) voor dit project inmiddels zijn vervangen door vaste/interne medewerkers, is de verwachting dat de planontwikkelingskosten de komende jaren verder dalen.

Vorbereiding en toezicht uitvoering (VTU):

Het budget voor 2013 was begroot op € 75.000. De werkelijke kosten kwamen iets hoger uit en wel op € 81.897. De verwachting is dat de werkelijke kosten de komende 2 jaren op een gelijk niveau als 2013 komen te liggen. Daarna is de verwachting dat de kosten zullen dalen.

Risico en onvoorzien:

Er zijn geen onvoorziene gebeurtenissen aan de orde geweest in 2013. Het budget is verdeeld over de resterende looptijd van de exploitatie. Het percentage voor risico & onvoorzien in deze grondexploitatie is 5%.

Fondsvorming/Subsidie:

De afdrachten in 2013 kwamen iets hoger uit dan de verwachtingen. Dit heeft te maken met de iets hoger dan verwachte verkopen in 2013.

Tabel 5.3 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Boekwaarde planontwikkelingskosten tot 1-1-2009*	3.445.211	-	-	-	3.445.211



Verwerving	10.662.723	-	-	-	10.662.723
Bouwrijp maken	8.897.566	150.000	0	150.000	8.897.566
Woonrijp maken	2.597.096	750.000	644.293	105.707	3.241.389
Planontwikkelingskosten	1.147.369	175.000	117.256	57.744	1.264.625
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	953.469	75.000	81.879	-6.897	1.035.328
Risico en onvoorzien	-	100.000	0	100.000	-
Fondsen/subsidie	2.571.324	80.000	89.018	-9.018	2.660.342
Planschade	15.902	-	-	-	15.902
Overig	3.354.495	70.000	54.134	15.866	3.408.629
Totaal kosten	33.645.156	1.400.000	986.598	413.402	34.631.734

* Boekwaarde planontwikkelingskosten per 1-1-2009 is het totaal van de planontwikkelingskosten van de 'oude' complexen 11 en 12.

5.1.4 Resultaat

Het resultaat van deze grondexploitatie op eindwaarde d.d. 1-1-2022 is ± € 13,4 mln.

Het saldo van contante waarde (1-1-2014) is ± € 9,8 mln.

Tabel 5.4 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	2.172.200
Balansmutatie 2013	413.837
Boekwaarde per 31-12-2013	2.586.037

5.1.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.5 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1- 1-2018	verwachte boekwaarde 1- 1-2020	verwachte boekwaarde 1- 1-2022
+ 4,1 mln	+ 7,0 mln	+ 9,9 mln	+ 13,4 mln

Toelichting:

De grondexploitatie van Emmelhage fase 1 kent reeds een positieve boekwaarde. De verwachtingen zijn ook positief. De komende jaren zal vooral gelet worden op de investeringen. Het woonrijpmaken van diverse gedeelten van de wijk zal prioriteit krijgen, maar tevens is een kritische blik op de inkomsten daarbij noodzakelijk. Indien de inkomsten achterblijven bij de verwachtingen zal gekeken moeten worden of te maken kosten eventueel later in de tijd gemaakt kunnen worden. Kosten die worden gemaakt terwijl er (te) weinig opbrengsten tegenover staan, zorgt voor druk op het uiteindelijke resultaat. Het eindresultaat van deze grondexploitatie (huidige verwachting is € 13,4 mln in 2022) zal worden toegevoegd worden aan de Reserve Grondexploitatie. Deze reserve kan vervolgens worden ingezet om eventuele verliezen op te vangen bij andere grondexploitaties.



5.2 Complex 34 De Munt II fase 2

5.2.1 Algemeen

In 2007 is een exploitatieopzet voor deze fase van de bedrijvenlocatie vastgesteld. Het bestemmingsplan is sinds mei 2007 onherroepelijk.

Tabel 5.6 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein



Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	46,5 ha
Looptijd	1-1-2026
Profiel	Lopende grondexploitatie met zeer hoog risico

5.2.2 Opbrengsten

In 2013 is in dit complex geen grond verkocht. De verkoop blijft achter bij de prognoses in de grondexploitatie. De fasering van de verkopen is dan ook tot 2025 opgeschoven. Mede gezien het achterblijven van de verkopen en de huidige economische crisis, zijn tot en met 2011 voorzieningen getroffen met een totaalbedrag van € 1.250.000. In 2012 is het noodzakelijk gebleken een aanvullende voorziening te treffen van € 500.000. Daarmee komt het totaal aan getroffen voorzieningen op € 1.750.000.

Tabel 5.7 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Bedrijven	7.017.948	650.000	0	650.000	7.017.948
Overig/subsidies	468.804	-	-	-	468.804
Totaal opbrengsten	7.486.752	650.000	0	650.000	7.486.752

5.2.3 Kosten

Verwerving:

Alle gronden binnen het exploitatiegebied zijn verworven in 2006.

Bouw- en woonrijp maken:

Er zijn in 2013 geen bouwrijp- en woonrijpmaakkosten gemaakt. Met ingang van 2009 worden geen fondsafdrachten ten laste van dit complex meer gedaan. Dit conform de nota 'Bovenwijkse Voorzieningen' (januari 2010) en gezien het feit dat bovenwijkse infrastructuur reeds ten laste is gebracht van dit complex (rondweg).

Tabel 5.8 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving	7.693.473	-	-	-	7.693.473
Slopen opstallen	21.700	-	-	-	21.700
Bouwrijp maken + aanleg rondweg/rotonde	2.586.255	300.000	0	300.000	2.586.255
Woonrijp maken/Voltooiën	762.670	75.000	0	75.000	762.670
Planontwikkelingskosten	296.064	6.500	4.390	2.110	300.454
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	279.746	10.000	46	9.954	279.792
Risico en onvoorzien	45	20.000	0	20.000	45



Fondsen/omslagkosten	158.931	-	-	-	158.931
Overig	2.900.654	267.766	291.438	-23.672	3.192.092
Totaal kosten	14.699.537	679.266	295.874	383.392	14.995.411

5.2.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2026) is ± € 456.000.

Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2014) is ± € 285.000.

Tabel 5.9 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-7.212.787
Balansmutatie 2013	-295.874
Boekwaarde per 31-12-2013	-7.508.661

5.2.5. Meerjarenperspectief

Tabel 5.10 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte boekwaarde 1-1-2021	verwachte boekwaarde 1-1-2023	verwachte eindwaarde 1-1-2026
-7,1 mln	-6,5 mln	- 5,2 mln	- 3,6 mln	+ 456.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2026. Er moet nog voor ruim € 10 mln. aan grond verkocht worden. Ondanks het renteverlies en de nog te maken kosten (bouw- en woonrijpmaken) kan aan het einde van de looptijd de exploitatie een positief resultaat worden gerealiseerd, dankzij de reeds getroffen voorziening van € 1.750.000. Voorwaarde is ook dat in de komende jaren wel enkele ha. grond wordt verkocht.

5.3. Complex 38 De Munt II fase 1

5.3.1 Algemeen

De locatie is vanaf 2004 bouwrijp.

Tabel 5.11 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	24 ha



Looptijd	1-1-2024
Profiel	Lopende grondexploitatie met zeer hoog risico

5.3.2 Opbrengsten

In 2013 heeft in dit complex één verkoop plaatsgevonden. De verkoop blijft achter bij de prognoses in de grondexploitatie. De fasering van de verkopen is dan ook tot 2023 opgeschoven. Mede gezien het achterblijven van de verkopen en de huidige economische crisis, zijn tot en met 2011 voorzieningen getroffen met een totaalbedrag van € 1.250.000. In 2012 is het noodzakelijk gebleken een aanvullende voorziening te treffen van € 750.000. Daarmee komt het totaal aan getroffen voorzieningen op € 2.000.000.

Tabel 5.12 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Bedrijven	1.760.542	600.000	92.456	507.544	1.852.998
Overig/subsidies	620.541	-	-	-	620.541
Totaal opbrengsten	2.381.083	600.000	92.456	507.544	2.473.539

5.3.3 Kosten

Doordat er maar één verkoop was in 2013, zijn ook de verwachte kosten voor 2013 achtergebleven bij de verwachtingen.

Met ingang van 2009 worden geen fondsafdrachten ten laste van dit complex meer gedaan. Dit conform de nota 'Bovenwijkse Voorzieningen' (januari 2010) en gezien het feit dat bovenwijkse infrastructuur reeds ten laste is gebracht van dit complex (rondweg).

Tabel 5.13 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving	1.729.436	-	-	-	1.729.436
Slopen opstellen	36.068	-	-	-	36.068
Bouwrijp maken + aanleg rondweg/rotonde	3.278.400	-	-	-	3.278.400
Woonrijp maken	76.147	-	-	-	76.147
Planontwikkelingskosten	181.670	15.000	0	15.000	181.670
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	164.464	20.000	3.230	16.770	167.694
Risico en onvoorzien	-	-	-	-	-
Fondsen/omslagkosten	98.998	-	-	-	98.998
Rentekosten	2.871.075	204.746	204.746	0	3.075.821
Overig	123.314	0	114	-114	123.428



Totaal kosten	8.559.572	444.036	208.090	31.656	8.767.662
---------------	-----------	---------	---------	--------	-----------

5.3.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2024) is ± € 964.000.

Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2014) is ± € 651.000.

Tabel 5.14 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-6.178.487
Balansmutatie 2013	-115.634
Boekwaarde per 31-12-2013	-6.294.121

5.3.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.15 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte boekwaarde 1-1-2021	verwachte eindwaarde 1-1-2024
-5,9 mln	-3,2 mln	- 2,2 mln	-1,1 mln	€ 964.000

Toelichting:


De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2024. Er moet nog voor ruim € 7 mln. aan grond verkocht worden. Ondanks het renteverlies en de nog te maken kosten (bouw- en woonrijpmaken) kan aan het einde van de looptijd de exploitatie een positief resultaat worden gerealiseerd, dankzij de reeds getroffen voorziening van € 2.000.000. Voorwaarde is ook dat in de komende jaren wel enkele ha. grond wordt verkocht.

5.4 Complex 40 Bedrijventerrein Ens (vanaf 2009)

5.4.1 Algemeen

Complex 40 is het nieuwste bedrijventerrein in Ens. De grond is in 2009 verworven en tevens zijn reeds 2 kavels verkocht. Mede door deze verkoop is het risicoprofiel beperkt.

Tabel 5.16 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Ens
Omvang	± 14 ha (waarvan ± 10 ha uitgeefbaar)
Looptijd	1-1-2023
Profiel	Lopende grondexploitatie beperkt risico 



5.4.2 Opbrengsten

In 2009 is bijna 2,5 ha bedrijventerrein verkocht. In 2011 is nog eens 1,25 ha. verkocht. In 2012 en 2013 is er geen grond verkocht. De voorraad netto uitgeefbaar bedrijventerrein is nog \pm 6,25 ha per 1-1-2014. In 2014 wordt een provinciale weg aangelegd door dit complex.

Tabel 5.17 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Bedrijven	1.713.947	-	-	-	1.713.947
Overig/subsidies	47.404	0	1.000	-1.000	48.404
Totaal opbrengsten	1.761.351	0	1.000	-1.000	1.762.351

5.4.3 Kosten

In 2009 is de grond verworven voor dit complex. Tevens zijn er kosten gemaakt voor diverse onderzoeken op dit terrein voor het afronden van het bestemmingsplan. De bouwrijpmaakkosten in 2013 zijn net binnen de begroting gebleven. De definitieve vaststelling van het bestemmingsplan wordt in 2014 verwacht.

Tabel 5.18 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Boekwaarde per 1-1-2009	37.743	-	-	-	37.743
Verwerving	1.791.129	-	-	-	1.791.129
Bouwrijp maken	202.129	150.000	147.109	2.891	349.238
Woonrijp maken	-	25.000	0	25.000	-
Planontwikkelingskosten	133.836	17.500	10.920	6.580	144.756
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	45.294	20.000	12.418	7.582	57.712
Risico en onvoorzien	-	-	-	-	-
Overig/rente	94.348	26.613	26.710	-97	121.058
Totaal kosten	2.304.479	239.113	253.004	41.956	2.501.636

5.4.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2013) is \pm € 604.000.

Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2014) is \pm € 424.000.

Tabel 5.19 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-543.128
Balansmutatie 2013	-196.157



Boekwaarde per 31-12-2013 -739.285

5.4.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.20 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	verwachte boekwaarde 1-1-2020	verwachte eindwaarde 1-1-2023
€ 739.000-	€ 339.000-	€ 50.000-	€ 298.000	€ 604.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2023. Er moet nog voor ruim € 3 mln. aan grond verkocht worden. De verwachting is dat deze exploitatie een positief eindresultaat laat zien. Voor deze exploitatie behoeft geen voorziening te worden getroffen, mits de verkoopverwachtingen worden gehaald.

5.5 Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen

5.5.1 Algemeen

Complex 41 omvat een aantal bedrijventerreinen gelegen in de dorpen Marknesse, Rutten, Creil en Espel. Nieuwe plannen worden niet meer toegevoegd. Het risicoprofiel is beperkt. Door tegenvallende verkopen is de fasering verlengd tot 2022.

Tabel 5.21 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocaties dorpen
Omvang	6,9 ha
Looptijd	1-1-2022
Profiel	Lopende grondexploitatie met beperkt risico



5.5.2 Opbrengsten

In 2013 hebben geen verkopen plaatsgevonden. Per 1-1-2014 is er nog ± 34.874 m² uitgeefbaar terrein op voorraad (Marknesse, Rutten, Creil en Espel).

Tabel 5.22 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Overbrenging naar complex 44	244.587	-	-	-	244.587
Bedrijven	1.884.376	200.000	0	200.000	1.884.376
Overig/subsidies	155.905	6.604	6.609	-5	162.514
Totaal opbrengsten	2.284.868	206.604	15.720	199.995	2.291.477

5.5.3 Kosten

In 2013 zijn nauwelijks kosten gemaakt.

Tabel 5.23 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Boekwaarde onroerend goed 31-12-2005	556.224	-	-	-	556.224
Bouwrijp maken	1.176	25.000	0	25.000	1.176
Woonrijp maken	-	-	-	-	-
Planontwikkelingskosten	22.550	1.750	0	1.750	22.550
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	48.237	2.000	2.911	-911	51.148
Risico en onvoorzien	-	2.500	0	2.500	-
Fondsen/omslagkosten	41.359	-	-	-	41.359
Onderhoud	3.241	-	-	-	3.241
Overig	277.210	-	5.939	-5.939	283.149
Tussentijdse winstneming	1.200.000	-	-	-	1.200.000
Totaal kosten	2.149.997	31.250	8.850	22.400	2.158.847

5.5.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2022) is ± € 2.213.000.

Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2014) is ± € 1.617.000.

Tabel 5.24 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	134.871
Balansmutatie 2013	-2.241
Boekwaarde per 31-12-2013	132.630



5.5.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.25 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	Verwachte boekwaarde 1-1-2020	verwachte eindwaarde 1-1-2022
€ 133.000	€ 492.000	€ 978.000	€ 1.555.000	€ 2.213.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2022. Er moet nog voor bijna € 2 mln. aan grond verkocht worden, terwijl de meeste kosten al zijn gemaakt.

De verwachting is dat deze exploitatie een ruim positief eindresultaat gaat laten zien.

5.6 Complex 42 Bedrijventerrein Ens

5.6.1 Algemeen

Complex 42 omvat het oudste in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen in Ens gelegen aan de noordwestkant van het dorp. Het betreft een kleinschalig bedrijventerrein, als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein, en heeft een oppervlakte van 6,8 ha waarvan 3,4 ha uitgifbaar. De verwachting is dat de exploitatie in 2022 kan worden afgesloten.

Tabel 5.26 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	6,8 ha
Aantal	24 bedrijfskavels
Looptijd	1-1-2022



5.6.2 Opbrengsten

In 2013 zijn er geen verkopen geweest.

In totaal ligt er per 1-1-2014 nog ± 18.261 m² aan netto uitgeefbaar terrein.

Tabel 5.27 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Niet commerciële voorzieningen	206.440	-	-	-	206.440
Bedrijven	795.393	50.000	0	50.000	795.393
Overig/subsidies	141.862	-	-	-	141.862
Totaal opbrengsten	1.143.695	50.000	0	50.000	1.143.695

5.6.3 Kosten

In 2013 zijn rentekosten en wat overige (onderhouds-)kosten gemaakt. Doordat er geen verkopen van grond hebben plaatsgevonden, zijn er geen kosten woonrijpmaken gemaakt. Met ingang van 2010 vinden er geen fondsafdrachten ten laste van deze grondexploitatie meer plaats. Dit conform de nota 'Bovenwijkse Voorzieningen' (januari 2010) en gezien het feit dat bovenwijkse infrastructuur reeds ten laste is gebracht van dit complex.

Tabel 5.28 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving	586.588	-	-	-	586.588
Bouw- en woonrijp maken	521.316	30.675	0	30.675	521.316
Planontwikkelingskosten	51.244	1.000	0	1.000	51.244
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	46.941	1.500	0	1.500	46.941
Risico en onvoorzien	-	2.500	0	2.500	-
Fondsen/omslagkosten	19.569	-	-	-	19.569
Onderhoud	5.719	900	765	135	6.484
Overig/rente	134.530	10.888	10.888	0	145.418
Totaal kosten	1.365.907	47.463	11.653	35.810	1.377.559

5.6.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2022) is ± € 536.000.

De contante waarde van deze grondexploitatie (1-1-2014) is ± € 377.000.

Tabel 5.29 Opbouw boekwaarde



Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-222.212
Balansmutatie 2013	-11.653
Boekwaarde 31-12-2013	-233.865

5.6.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.30 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	verwachte boekwaarde 1-1-2020	verwachte boekwaarde 1-1-2022
€ 234.000-	€ 221.000-	€ 50.000	€ 289.000	€ 536.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2022. Er moet nog voor ruim € 1 mln. aan grond verkocht worden, terwijl de meeste kosten al zijn gemaakt. Deze exploitatie gaat, mits er de komende jaren gronden worden verkocht, een positief eindresultaat laten zien.

5.7 Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad

5.7.1 Algemeen

Complex 43 omvat het bedrijventerrein gelegen aan de zuidoostkant van Creil. Het betrof een kleinschalig bedrijventerrein ten behoeve van agrarische opslag- en verwerkingsbedrijven met een oppervlak van 8,1 ha waarvan 6,4 ha uitgeefbaar. Het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein was per juli 2006 onherroepelijk.

Vanwege de beperkte vraag naar agrarische bestemde bedrijvigheid is het bestemmingsplan herzien (2010) en de bestemming verruimd naar 'algemeen bedrijventerrein'. Hiermee wordt beoogd de grondverkoop te bespoedigen. Naar verwachting kan de exploitatie in 2020 worden afgesloten.

Tabel 5.31 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	8,1 ha
Aantal	Variabel (minimaal opp. perceel > 7.500 m ²)



Looptijd	1-1-2020
Profiel	Lopende grondexploitatie met normaal risico

5.7.2 Opbrengsten

In 2013 heeft geen verkoop plaatsgevonden. In totaal ligt er per 1-1-2014 nog \pm 16.500 m² aan netto uitgeefbaar terrein. Doordat de verkoop achterbleef bij de verwachtingen is het noodzakelijk gebleken in 2012 een voorziening te treffen van € 450.000.

Tabel 5.32 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Bedrijven	1.283.251	150.000	0	150.000	1.283.251
Overig/subsidies	49.343	-	3.998	-3.998	53.341
Totaal opbrengsten	1.332.594	150.000	3.998	146.002	1.336.592

5.7.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2013 zijn kosten gemaakt in verband de verkoop van een kavel in 2012. Een afspraak in verband met de verkoop van deze kavel is, dat de 'oude' weg op het bedrijventerrein verlegd zou worden op kosten van de gemeente.

Met ingang van 2010 vinden er geen fondsafdrachten ten laste van deze grondexploitatie meer plaats.

Tabel 5.33 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving	548.650	-	-	-	548.650
Bouwrijp maken	528.842	150.000	185.512	-35.512	714.354
Woonrijp maken	238.464	-	-	-	238.464
Planontwikkelingskosten	35.322	6.000	1.592	4.408	36.914
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	84.793	4.650	14.898	-10.248	99.691
Risico en onvoorzien	-	10.000	0	10.000	-
Fondsen/omslagkosten	21.572	-	-	-	21.572
Onderhoud	843	2.000	0	2.000	843
Overig/rente	242.519	18.052	33.079	-15.027	275.598
Totaal kosten	1.701.005	190.702	235.081	-44.379	1.936.086

5.7.3 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2021) is \pm € 475.000.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2014) is \pm € 375.000.



Tabel 5.34 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-368.411
Balansmutatie 2013	-231.083
Boekwaarde per 31-12-2013	-599.494

5.7.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.35 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	verwachte eindwaarde 1-1-2021
€ 599.000-	€ 5.000	€ 271.000	€ 475.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2020. Er moet nog voor ruim € 800.000 aan grond verkocht worden. Aan het einde van de looptijd de exploitatie, kan een positief resultaat worden gerealiseerd, mede dankzij de reeds getroffen voorziening in 2012 van € 450.000.

5.8 Complex 65 Ens-Zuidoost

5.8.1 Algemeen

Dit complex is de eerste fase in Ens-Zuidoost. Bestemmingsplan en grondexploitatie zijn in januari 2011 in de raadsvergadering vastgesteld. Het dient gefaseerd in te spelen op de woningbehoefte in Ens voor de jaren 2012-2025.

Tabel 5.36 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	10,6 ha
Aantal	180 woningen
Looptijd	1-1-2026
Profiel	● ● Lopende grondexploitatie hoog risico ●

5.8.2 Opbrengsten

Dit uitbreidingsplan wordt 'geknipt' en wordt vooralsnog in 2 fasen in exploitatie gebracht. De eerste verkoopopbrengsten worden niet eerder dan 2015 verwacht. De grond wordt momenteel verpacht. Door de slechte vooruitzichten voor wat betreft de grondverkoop is in



2012 een voorziening van € 2.000.000 getroffen.

Tabel 5.37 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Woningen	-	-	-	-	-
Overig/subsidies	7.620	0	7.828	-7.828	15.448
Totaal opbrengsten	7.620	0	7.828	-7.828	15.448

5.8.3 Kosten

Alle gronden zijn in 2010 verworven. Er stond al een boekwaarde voor dit complex. Dit heeft te maken met plankosten (o.a. stedenbouwkundig plan) en uitgevoerde onderzoeken (o.a. archeologie, flora en fauna).

Tabel 5.38 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Boekwaarde POK	297.338	-	-	-	297.338
Verwerving	1.794.925	-	-	-	1.794.925
Bouwrijp maken	23.898	350.000	0	350.000	23.898
Woonrijp maken	-	-	-	-	-
Planontwikkelingskosten	53.560	15.000	728	14.272	54.288
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	48.113	11.909	182	11.727	48.296
Risico en onvoorzien	-	-	-	-	-
Overig/rente	243.359	22.225	24.406	-2.181	267.764
Totaal kosten	2.461.193	433.665	25.315	373.818	2.486.509

5.8.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2026) is ± € 324.000.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2014) is ± € 202.000.

Tabel 5.39 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-2.453.574
Balansmutatie 2013	-17.487
Boekwaarde per 31-12-2013	-2.471.062

5.8.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.40 Meerjarenperspectief

boekwaarde	verwachte boekwaarde	verwachte boekwaarde	verwachte boekwaarde	verwachte boekwaarde	verwachte boekwaarde	verwachte eindwaarde



1-1-2014	1-1-2016	1-1-2018	1-1-2020	1-1-2022	1-1-2024	1-1-2026
-2,5 mln	-3,0 mln	-2,4 mln	-2,1 mln	-1,8 mln	-1,5 mln	€ 324.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2026. Er moet voor ruim € 2.700.000 aan grond verkocht worden. Ondanks het renteverlies kan, aan het einde van de looptijd de exploitatie, een positief resultaat worden gerealiseerd, dankzij de reeds getroffen voorziening van € 2.000.000.

5.9 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1

5.9.1 Algemeen

Complex 67-1 omvat fase 1 van de woningbouwuitbreidingslocatie aan de oostkant van de bebouwde kom van Bant. In deze fase worden 66 woningen gerealiseerd. Voor fase 1 is het bestemmingsplan in 2006 onherroepelijk geworden. In 2007 is het complex in exploitatie genomen.

Tabel 5.41 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	4,7 ha
Aantal	66 woningen
Looptijd	1-1-2021
Profiel	Lopende grondexploitatie met gemiddeld risico

5.9.2 Opbrengsten

De start van de uitgifte van de kavels voor fase 1 is gefaseerd in de periode 2008-2020.



Doordat de verkopen achterblijven bij de prognose is de fasering verlengd tot en met 2020 (was tot en met 2019).

Tabel 5.42 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Woningen	2.297.472	200.000	0	200.000	2.297.472
Overig/subsidies	80.264	-	-	-	80.264
Totaal opbrengsten	2.377.736	200.000	0	200.00	2.377.736

5.9.3 Kosten

Alle gronden voor zowel fase 1 als fase 2 zijn inmiddels verworven. De totale gemaakte kosten in 2013 waren lager dan de verwachte kosten.

In 2010 is er subsidie toegekend aan een ontwikkelaar. De gemeente heeft in 2010 Rijkssubsidie ontvangen in het kader van de 'Tijdelijke Subsidie Stimulering Woningbouw'. De ontvangen subsidie in dit complex is in zijn geheel doorgesluisd naar de ontwikkelaar. Deze subsidie kon alleen maar worden verkregen als ook daadwerkelijk werd begonnen met het bouwen van woningen. In 2013 is een gedeelte van het complex woonrijp gemaakt.

Tabel 5.43 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving	943.077	-	-	-	943.077
Bouwrijp maken	741.549	-	-	-	741.549
Woonrijp maken	320.546	105.000	26.021	78.979	346.567
Planontwikkelingskosten	202.450	1.000	0	1.000	202.450
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	128.977	3.500	25.814	-22.314	154.791
Risico en onvoorzien	-	2.250	0	2.250	-
Fondsen/omslagkosten	93.741	-	-	-	93.741
Onderhoud	1.413	-	-	-	1.413
Overig/rente	626.248	33.333	37.395	-4.062	663.642
Totaal kosten	3.058.000	145.083	89.230	47.780	3.147.230

5.9.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2021) is ± € 4.000.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2014) is ± € 3.000.

Tabel 5.44 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-680.265



Balansmutatie 2013	-89.230
Boekwaarde per 31-12-2013	-769.495

5.9.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.45 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	verwachte eindwaarde 1-1-2021
€ 769.000-	€ 323.000-	€ 72.000	€ 4.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2021. Er moet nog voor bijna € 1.400.000 aan grond verkocht worden. Ondanks het renteverlies kan, aan het einde van de looptijd de exploitatie, een positief resultaat worden gerealiseerd. Voorwaarde is wel dat de opbrengsten uit kavelverkoop jaarlijks ± € 200.000 zijn (4 à 5 kavels per jaar).

5.10 Complex 68 Espelerpad

5.10.1 Algemeen

Complex 68 omvat de woningbouwuitbreidingslocatie aan de westkant van de bebouwde kom van Espel. Het bestemmingsplan is in augustus 2006 onherroepelijk geworden. Van de woningen is 26% rij, 47% twee-onder-één-kap en 27% vrije sector. In november 2006 is het complex in exploitatie genomen. Het aantal woningen is fors voor de grootte van het dorp Espel. Het uitgiftetempo is bepalend voor het saldo van de exploitatie. Vandaar dat de exploitatie een lange looptijd heeft en de ontwikkeling opgeknipt is in 2 fasen. Bezien moet worden of beide fasen gerealiseerd moeten (gaan) worden. De kans is aanzienlijk dat de 2^e fase geen doorgang vindt (zie ook de nota strategische grondvoorraad (2012)).

Tabel 5.46 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	9,6 ha
Aantal	168 woningen
Looptijd	1-1-2021
Profiel	Grondexploitatie met beperkt risico 



5.10.2 Opbrengsten

De grondverkoop voor de eerste fase is gestart. Gezien het risico dat met de grondexploitatie gepaard gaat is het van belang het uitgiftetempo goed te bewaken.

De verwachte opbrengsten van grondverkoop dienen jaarlijks hoger te zijn dan de verwachte kosten. De uitgifte voor fase 1 is gefaseerd tot en met 2020. De opbrengsten in 2012 waren ruim lager dan was geprognostiseerd.

Tabel 5.47 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Woningen	2.464.404	175.000	126.116	48.884	2.590.520
Huren/pachten	9.750	0	975	-975	10.725
Overig/subsidies	69.941	-	-	-	69.941
Totaal opbrengsten	2.544.095	175.000	127.091	47.909	2.671.186

5.10.3 Kosten

De kosten in 2013 kwamen lager uit dan de verwachte kosten. Dit heeft een gunstig effect op het eindresultaat (kosten worden in een later stadium gemaakt dan verwacht).

De fondsafdrachten vinden per 1-1-2010 niet meer plaats. Ook dit heeft een gunstig effect op het eindresultaat.

Tabel 5.48 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving	948.664	-	-	-	948.664
Bouwrijp maken	986.962	-	-	-	986.962
Woonrijp maken	19.240	50.000	4.808	45.192	24.048
Planontwikkelingskosten	137.976	4.500	0	4.500	137.976
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	132.890	5.000	23.244	-18.244	156.134
Risico en onvoorzien	91	10.000	0	10.000	91
Fondsen/omslagkosten	263.890	-	-	-	263.890
Onderhoud	6.450	-	-	-	6.450
Overig/rente	327.099	13.679	13.608	70	340.708
Totaal kosten	2.823.262	83.179	41.661	41.518	2.864.923

5.10.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2021) is ± € 596.000.



Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2014) is ± € 453.000.

Tabel 5.49 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-279.167
Balansmutatie 2013	85.430
Boekwaarde per 31-12-2013	-193.737

5.10.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.50 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	verwachte eindwaarde 1-1-2021
€ 194.000-	€ 32.000	€ 157.000	€ 596.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2021. Er moet nog voor bijna € 1.400.000 aan grond verkocht worden. Ondanks het renteverlies kan, aan het einde van de looptijd de exploitatie, een positief resultaat worden gerealiseerd. Dit wordt mede veroorzaakt door de getroffen voorziening van € 165.000.




5.11 Complex 69 Rutten Valeriaan

5.11.1 Algemeen

Dit complex omvat de woningbouwuitbreidingslocatie aan de noordkant van de bebouwde kom van Rutten. Er is nog steeds één kavel te koop, waarop in 2014 een optie is genomen door een belanghebbende.

Tabel 5.51 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	8 ha
Aantal	81 woningen
Looptijd	1-1-2015
Profiel	Lopende grondexploitatie zonder risico 

5.11.2 Opbrengsten

Er is al enkele jaren nog één kavel beschikbaar. Doordat in 2014 een optie is genomen op deze kavel, is de verwachting dat deze kavel ook daadwerkelijk in 2014 wordt verkocht.

Tabel 5.52 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Boekwaarde grondverkopen	3.913.001	-	-	-	3.913.001
Midden-eengezinswoningen	320.612	114.750	0	114.750	320.612
Overig/subsidies	245.374	6.512	6.512	0	251.886



Totaal opbrengsten	4.478.987	121.262	6.512	114.750	4.485.499
--------------------	-----------	---------	-------	---------	-----------

5.11.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

Het bouwrijp maken is afgerond. Het woonrijpmaken is (nagenoeg) gereed.

Het nog beschikbare budget is ruim voldoende.

Tabel 5.53 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving	1.063.788	-	-	-	1.063.788
Bouwrijp maken	899.890	-	-	-	899.890
Woonrijp maken	591.351	34.878	0	34.878	591.351
Planontwikkelingskosten	66.894	9.412	0	9.412	66.894
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	114.179	38.433	45	38.388	114.224
Fondsen/omslagkosten	671.048	-	-	-	671.048
Onderhoud	3.239	-	-	-	3.239
Overig	608.741	0	479	-479	609.220
Tussentijdse winstneming	250.000	-	-	-	250.000
Totaal kosten	4.346.083	82.723	524	82.199	4.346.606

5.11.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2015) is ± € 179.000.

De contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2014) is ± € 172.000.

Tabel 5.54 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	132.905
Balansmutatie 2013	5.988
Boekwaarde per 31-12-2013	138.893

5.11.5 Meerjarenperspectief

Er wordt geen meerjarenperspectief gepresenteerd, omdat er nog maar één kavel verkocht hoeft te worden en tevens is er zekerheid dat dit complex met een positief resultaat wordt afgesloten, daar de nog te maken kosten lager zijn dan de inkomsten uit verkoop van de kavel.



5.12 Complex 71 Creil-Oost

5.12.1 Algemeen

Complex 71 omvat fase 1 en 2 van de woningbouwuitbreidingslocatie aan de oostkant van de bebouwde kom van Creil. Fase 1 is inmiddels afgerond. Het bestemmingsplan voor deze fase is sinds 2000 onherroepelijk. In totaal zijn hier 81 woningen gerealiseerd.

Ook voor de tweede fase is de bestemmingsplanprocedure afgerond. Het totaal aantal woningen in fase 2 wordt 56. Naar verwachting kan het complex per 1-1-2022 worden afgesloten.

Tabel 5.55 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 4,8 ha fase 2
Aantal	56 woningen
Looptijd	1-1-2022
Profiel	Lopende grondexploitatie met normaal risico

5.12.2 Opbrengsten

In 2013 zijn geen verkopen gerealiseerd. De gronduitgifte van fase 2 is gefaseerd in de periode 2011 tot en met 2021.

Tabel 5.56 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Woningen	681.639	270.000	0	270.000	681.639
Overig/subsidies	5.662	-	-	-	5.662



Totaal opbrengsten	687.301	270.000	0	270.000	687.301
--------------------	---------	---------	---	---------	---------

5.12.3 Kosten

Alle gronden zijn reeds verworven. In 2013 is reeds een klein gedeelte woonrijp gemaakt.

Tabel 5.57 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Saldo boekwaarde 31-12-2011	441.488	-	-	-	441.488
Bouwrijp maken	252.218	100.000	-	100.000	252.218
Woonrijp maken	6.922	-	7.019	-7.019	13.941
Planontwikkelingskosten	58.465	25.000	955	24.045	59.420
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	57.673	15.000	1.885	13.1155	59.558
Risico en onvoorzien	-	10.000	-	10.000	-
Overig	105.167	11.497	2.657	8.840	107.824
Totaal kosten	921.933	161.497	12.516	148.981	934.449

5.12.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2022) is ± € 349.000.

De contante waarde bij de aangepaste grondexploitatie (1-1-2014) is ± € 255.000.

Tabel 5.58 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-234.631
Balansmutatie 2013	-12.516
Boekwaarde per 31-12-2013	-247.147

5.12.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.59 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	verwachte boekwaarde 1-1-2020	verwachte eindwaarde 1- 1-2022
€ 247.000-	€ 177.000-	€ 81.000-	€ 135.000	€ 349.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2022. Er moet nog voor bijna € 2.500.000 aan grond verkocht worden. Ondanks het renteverlies kan, aan het einde van de looptijd een positief resultaat worden gerealiseerd, mits de verwachte grondverkoppen ook gerealiseerd gaan worden. Ook de getroffen voorziening van € 200.000 draagt bij aan het uiteindelijke positieve resultaat.




5.13 Complex 72 Luttelgeest-Zuid

5.13.1 Algemeen

Complex 72 omvat fase 2 en fase 3 van de woningbouwuitbreidingslocatie aan de zuidkant van de bebouwde kom van Luttelgeest. In totaal zullen hier 90 woningen worden gerealiseerd waarvan 24 rijwoningen in de sociale sector (27%), 42 twee-onder-één-kapwoningen (46%) en 24 vrijstaande kavels (27%). Het bestemmingsplan is per 2004 onherroepelijk. Naar verwachting kan het complex per 1-1-2020 worden afgesloten.

Tabel 5.60 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	9,7 ha
Aantal	90 woningen
Looptijd	1-1-2020
Profiel	Lopende grondexploitatie laag risico 

5.13.3 Opbrengsten

In 2007 zijn de laatste kavels verkocht van fase 2. De fasering van de opbrengsten van fase 3 is voorzien in de periode 2009 tot en met 2019.

Tabel 5.61 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Sociaal-eengezinswoningen	296.402	40.000	0	40.000	296.402
Midden-eengezinswoningen	1.084.457	100.000	0	100.000	1.084.457
Duur-eengezinswoningen	1.659.822	105.556	93.432	12.124	1.753.254
Overig/subsidies	73.901	26.646	26.646	0	100.547
Totaal opbrengsten	3.114.582	272.202	120.078	152.124	3.234.660



5.13.3 Kosten

Verwerving:

Alle gronden zijn verworven.

Bouw- en woonrijp maken:

Het bouwrijpmaken van fase 3 is in 2008 gestart. De fondsafdrachten vinden vanaf 1-1-2010 niet meer plaats. Dit heeft een positief effect op het eindresultaat en is conform de nota 'Bovenwijkse Voorzieningen' (januari 2010).

Tabel 5.62 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving	657.327	-	-	-	657.327
Bouwrijp maken	737.769	50.000	0	50.000	737.769
Woonrijp maken	300.849	25.000	6.951	18.049	307.800
Planontwikkelingskosten	105.462	9.500	273	9.227	105.735
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	138.077	10.000	20.019	-10.019	158.096
Risico en onvoorzien	-	10.000	0	10.000	-
Fondsen/omslagkosten	358.635	-	-	-	358.635
Onderhoud	17.186	-	-	-	17.186
Overig	255.485	0	3.221	-3.221	258.707
Totaal kosten	2.570.790	104.500	30.464	74.036	2.601.255

5.13.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2020) is ± € 842.000.

De contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2014) is ± € 666.000.

Tabel 5.63 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	543.791
Balansmutatie 2013	89.614
Boekwaarde per 31-12-2013	633.404

5.13.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.64 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	verwachte eindwaarde 1- 1-2020
€ 633.000	€ 992.000	€ 810.000	€ 842.000



Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2020. Er moet nog voor ruim € 1.200.000 aan grond verkocht worden. Aangezien de boekwaarde reeds positief is voor de grondexploitatie en er sterk gelet wordt op de uitgaven in relatie tot de opbrengsten, kent deze grondexploitatie een laag financieel risico.

5.14 Complex 80 Emmeloord-Centrum

5.14.1 Algemeen

In 2006 is door de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelingsplan Emmeloord Centrum en om dit plan mogelijk te maken is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Provastgoed Nederland BV getekend. Eind 2009 is tussen de gemeente en Provast intensief gesproken en onderhandeld over aanpassing van de overeenkomst. Dit heeft geleid tot een aanvulling op deze overeenkomst (allonge). Aanleiding was de veranderde marktsituatie waardoor er een nieuw plan, variant B, in 2010 aan de gemeenteraad is voorgelegd. In deze overeenkomst is onder meer overeengekomen dat Provastgoed verantwoordelijk is voor de vastgoedontwikkeling van het totale project De Deel.

Dit betreft:

Multifunctioneel winkelproject De Deel

- Supermarkt
- Detailhandel overig
- Kantoren en dienstverlening
- Appartementen (aanmerkelijk minder dan in de 'oude' overeenkomst)
- Bovengrondse parkeergarage

De Deel/Beursstraat

- Bioscoop
- Horeca/winkels

In 2008 is de (grond)exploitatie van Emmeloord Centrum (incl. ontwikkelingen Lange Nering-West, Kettingplein, Lange Nering-Oost, Paardenmarkt, Korte Achterzijde/Overtuinen, Koningin Julianastraat) ondergebracht bij Grondzaken.

Tabel 5.65 Projectgegevens



PROJECTGEGEVENS	
Type project	Detailhandel, kantoren, commerciële en niet-commerciële voorzieningen, appartementen
Ligging	Centrum Emmeloord
Omvang	± 9,5 ha.
Looptijd	1-1-2017
Profiel	Lopende exploitatie met zeer hoog risico

5.14.3 Opbrengsten

De opbrengsten in 2014 bestaan uit inkomsten uit verhuur.

Tabel 5.66 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Voorziening Emmeloord Centrum	1.500.000	-	-	-	1.500.000
Reserve Herstructurering	5.187.432	-	-	-	5.187.432
Saldo reserve herstructurering	244.016	-	-	-	244.016
Bijdrage reserve grondexploitatie	-	-	-	-	-
Grondverkopen	278.508	-	-	-	278.508
Overig/subsidies	2.996.761	1.304.264	114.642	1.189.622	3.111.403
Totaal opbrengsten	10.206.717	1.304.264	114.642	1.189.622	10.321.359

5.14.3 Kosten

De budgetten voor te maken kosten in 2013 zijn niet volledig benut. Het saldo van deze budgetten is overgeheveld naar 2014. De verwachte einddatum van het project is 1-1-2017.

Tabel 5.67 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Verwerving/verplaatsingskosten CWI+makelaar	5.174.353	-	-	-	5.174.353
Bouw- en woonrijp maken	5.063.897	850.228	29.588	820.640	5.093.485
Planontwikkelingskosten	5.174.102	350.000	215.879	134.121	5.389.981
Risico en onvoorzien	-	-	-	-	-
Overig/rente	2.713.143	395.939	344.569	51.370	3.057.712
Totaal kosten	18.125.495	1.596.167	590.036	1.006.131	18.715.531

5.14.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2017) is € 0.



Het saldo van de contante waarde (1-1-2014) is € 0.

Bij de vaststelling van de grondexploitatie in september 2008 is een bijdrage uit de Algemene Reserve Grondexploitatie opgenomen van € 946.593 waardoor het resultaat (contante waarde) € 0 is.

Tabel 5.68 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-7.918.779
Balansmutatie 2013	-475.393
Boekwaarde per 31-12-2013	-8.394.172

5.14.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.69 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2014	verwachte eindwaarde 1-1-2017
-8,4 mln	€ 0

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2017, mits uiterlijk medio 2015 wordt begonnen met de bouw op De Deel.



5.15 Complex 82 Wellerwaard

5.15.1 Algemeen

In 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor Wellerwaard. De Wellerwaard wordt gevormd door de Burchttocht fase 1 en 2, Burchtplas en De Terp. De ontwikkeling van De Terp als 9-holes-golfbaan valt buiten de grondexploitatie.

De Wellerwaard dient onder meer te voorzien in een vergroting van de recreatieve meters voor de recreatiebehoefte van de bewoners van Noordoostpolder. Daarnaast kent het gebied een programma van in totaal 165 woningen. Het ontwikkelingsgebied van de Wellerwaard, de Burchttocht en -plas omvat circa 71 hectare.

De verwachting is dat in de loop van 2014 een nieuw woningprogramma aan de gemeenteraad wordt gepresenteerd, waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt voorgelegd.

Tabel 5.70 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen en recreatie(voorzieningen)
Ligging	Ten oosten van de A6 en Emmeloord
Omvang	± 71 ha.
Aantal	zwemplas, burchtplas, 165 woningen
Looptijd	1-1-2027
Profiel	Lopende exploitatie met zeer hoog risico

5.15.2 Opbrengsten

De opbrengsten in 2013 bestaan uit toegekende subsidies.

Tabel 5.71 Opbrengsten in 2013

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Vershil	Boekwaarde 31-12-2013
Reserve Beleidsplan	475.000	-	-	-	475.000



Woningen	-	-	-	-	-
Huren/pachten	37.664	-	-	-	37.664
Subsidie	802.158	4.197.842	1.821.429	2.376.413	2.623.587
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	1.314.822	4.197.842	1.821.429	2.376.413	3.136.251

5.15.3 Kosten

In eerste instantie was het de bedoeling dat een projectontwikkelaar dit project zou gaan uitvoeren. In 2009 is de gemeente tot de conclusie gekomen dat dit niet zou leiden tot het gewenste resultaat. De projectontwikkelaar is gedeeltelijk schadeloos gesteld in 2010.

In 2012 is begonnen met de aanleg met de zwem- en natuurplas welke in 2014 zal worden afgerond,

Door toepassing van het voorzichtigheidsprincipe is in 2011 een voorziening van € 1.000.000 getroffen.

Tabel 5.72 Kosten in 2013

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2013	Budget 2013	Werkelijk 2013	Verschil	Boekwaarde 31-12-2013
Historische kosten/verwerving	8.666.176	0	245.414	-245.414	8.911.590
Planontwikkelingskosten	1.078.999	450.000	446.804	3.196	1.525.803
Vorbereiding, toezicht uitvoering	94.376	125.000	161.847	-36.847	256.223
Bouwrijp maken	75.150	1.500.000	900.805	599.195	975.955
Woonrijp maken	-	-	-	-	-
Risico en onvoorzien	-	150.000	0	150.000	-
Fondsafdrachten	-	-	-	-	-
Overige kosten/rente	735.780	212.447	201.920	10.527	937.700
Totaal kosten	10.650.481	2.437.447	1.956.790	480.657	12.607.271

5.15.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2027) is ± € 1.133.000.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2014) is ± € 681.000.

Bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2008 is een subsidiebijdrage van in totaal € 7.500.000 meegenomen (€ 5.000.000 van het Rijk en € 2.500.000 van de Provincie). Daarnaast wordt nog een bijdrage in het kader van de gemeentelijke pMjp van € 2.500.000 ten gunste van dit plan gebracht. De bijdragen van het Rijk en de Provincie zijn middels een beschikking bevestigd.



Tabel 5.73 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2013	-9.335.660
Balansmutatie 2013	-135.361
Boekwaarde per 31-12-2013	-9.471.021

5.15.5 Meerjarenperspectief

Tabel 5.74 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte boekwaarde 1-1-2021	verwachte boekwaarde 1-1-2023	verwachte eindwaarde 1-1-2026
-2,5 mln	-5,0 mln	-9,9 mln	-12,4 mln	-9,2 mln	-5,4 mln	€ 87.000

Toelichting:

De komende 3 à 4 jaar zijn bepalend voor de boekwaarde van de Wellerwaard. Toegekende subsidies dienen zeker gesteld te worden en de start van de verkoop van woningen dient een succes op te leveren om dit complex met een positief eindresultaat af te sluiten.



Bijlage 1

Overzicht alle grondexploitaties per 1-1-2014

Complexnr.	Omschrijving
1	Ruwe Gronden
11A	Emmelhage-Oost
11B	Emmelhage -Voorzieningenknoop
32	Toekomstig bedrijventerrein EURO De Munt III
34	De Munt II fase 2
38	De Munt II fase 1
40	Bedrijventerrein Ens (vanaf 2009)
41	Bedrijventerreinen dorpen
42	Bedrijventerreinen Ens
43	Bedrijventerrein Creil
46	Bedrijventerrein Marknesse (vanaf 2013)
65	Ens Zuidoost
66	Kraggenburg Hertenweg
67-1	Bant Zuidoost fase 1
67-2	Bant Zuidoost fase 2
68	Espel (Espelerpad)
69	Rutten Valeriaan
71	Creil-Oost
72	Luttelgeest-Zuid



80 Emmeloord-Centrum

82 Wellerwaard

Bijlage 2

**Boekwaarden en verwachte eindresultaten
herziening 'in exploitatie genomen gronden'**



per 1-1-2014

IN EXPLOITATIE GENOMEN COMPLEXEN

Complex (nummer + naam)	WB BT +	Vast- stelling expl.- opzet	Boekwaarde per 1-1-14	Eindwaarde o.b.v. herziening 2013	Eindwaarde o.b.v. herziening 2014	Afsluiting complex per 1-1
11A - Emmelhage-Oost	Wb+	2006	2.172.200	13.300.000	13.400.000	2022
34 - De Munt II fase 2	BT	2007	-7.212.787	34.000	456.000	2026
38 - De Munt II fase 1	BT	2003	-6.178.488	800.000	964.000	2024
40 - Ens (vanaf 2009)	BT	2009	-543.128	380.000	604.000	2023
41 - Dorpen	BT	1999	134.871	2.370.000	2.213.000	2022
42 - Ens-uitbreiding	BT	2004	-222.212	540.000	475.000	2022
43 - Creil-Noord	BT	2006	-368.411	745.000	536.000	2021
65 - Ens-Zuidoost	Wb	2011	-2.453.574	236.000	324.000	2026
67-1 - Bant Zuidoost	Wb	2007	-680.265	70.000	4.000	2021
68 - Espel-West	Wb	2006	-279.167	698.000	596.000	2021
69 - Rutten-Valeriaan	Wb	2002	132.905	180.000	179.000	2015
71 - Creil-Oost	Wb	2000	-234.632	322.000	349.000	2022
72 - Luttelgeest-Zuid	Wb	2005	543.791	843.000	842.000	2020
80 - E'oord-Centrum	Wb+	2008	-7.918.779	0	0	2017
82 - Wellerwaard	Wb+	2010	-9.335.660	87.000	1.133.000	2027
Totaal	-	-	-33.431.097	20.605.000	22.075.000	

Noot:

De eindwaarde o.b.v. de herziening 2014 ligt hoger dan de eindwaarde o.b.v. de herziening 2013, ondanks een slechte woning- en bedrijvenmarkt. De verlaging van de interne rekenrente van 4,9% naar 4,0% leidt tot dit hogere resultaat. Daarnaast hebben de reeds getroffen voorzieningen een (groot) drukkend effect op het renteverlies in de grondexploitatie.

Bijlage 3

**Overzicht boekwaarden
'niet in exploitatie genomen gronden'**

Complex (nummer + naam)	WB BT	Vaststelling exploitatieopzet	Boekwaarde per 1-1-14	Getroffen voorziening
----------------------------	----------	----------------------------------	--------------------------	--------------------------



	+			tot en met 2013
1 - Marknesse 3,5 ha *	Wb	nvt	22.787	
1 - Marknesse 8,8 ha	Wb	2015	-957.875	485.000
1 - Luttelgeest 6 ha	Wb	nnp	-995.034	755.000
1 - Espel (De Kaghe)	Wb	2007	-71.162	100.000
1 - Reserveringsstrook De Munt	BT	nnp	-279.310	
1 - Overige gronden	div	nvt	143.899	
11B - Emmelhage Voorzieningenknoop	Wb+	2017	-1.493.046	500.000
32 - Euro (De Munt III)	BT	2014	-13.931.726	5.750.000
46 - Bedr.ter. Marknesse (vanaf 2014)	BT	2014	-3.496.507	1.210.000
66 - Kraggenburg-West	Wb	2011	-3.322.386	2.525.000
67-2 - Bant fase 2	Wb	2009	-940.275	1.105.000
Totaal			-25.320.635	12.430.000

* exploitatieovereenkomst met ontwikkelaar

Bijlage 4

Overzicht getroffen voorzieningen tot en met 2013

Complex (nummer + naam)	Getroffen voorziening



1	Luttelgeest (toek.woningbouw)	€	755.000
1	Marknesse (toek.woningbouw)	€	485.000
1	Espel (De Kaghe)	€	100.000
11B	Emmelhage-Voorzieningenknoop	€	500.000
32	De Munt III (bedr.terrein)	€	5.750.000
34	De Munt II fase 2 (bedr.terrein)	€	1.750.000
38	De Munt II fase 1 (bedr.terrein)	€	2.000.000
43	Creil (bedr.terrein)	€	450.000
46	Marknesse (bedr.terrein)	€	1.210.000
65	Ens (woningbouw)	€	2.000.000
66	Kraggenburg	€	2.525.000
67-2	Bant Zuidoost	€	1.105.000
68	Espel	€	165.000
71	Creil	€	200.000
80	Emmeloord-Centrum	€	946.593
82	Wellerwaard	€	1.000.000
Totaal		€	20.941.593

Bij

lage 5

Verwacht verloop Reserve Grondexploitatie vanaf 1-1-2014

	Stand per 1-1
2014	€ 4.364.000
2015	€ 4.400.000
2016	€ 4.300.000
2017	€ 4.200.000
2018	€ 4.100.000
2019	€ 4.000.000
2020	€ 4.800.000
2021	€ 5.800.000

Toelichting



De verwachting is dat de Reserve Grondexploitatie de eerstkomende jaren nauwelijks in beweging komt en waarschijnlijk neerwaarts zal zijn, gezien de risicoprofielen van de grondexploitaties. Het heeft ook te maken met het feit dat veel grondexploitaties pas over enkele jaren worden afgesloten (o.a. Emmelhage 2022, Bedrijventerrein dorpen 2022). Dit zijn de grondexploitaties waar de hoogste (positieve) financiële resultaten mee geboekt gaan worden.

Daarnaast is de verwachting dat er de komende jaren geen of nauwelijks meer voorzieningen getroffen hoeven te worden, tenzij er helemaal geen kavels voor bedrijventerreinen worden verkocht. Dan is het treffen van aanvullende voorzieningen, welke ten laste van de Algemene Dienst komen, onvermijdelijk.

