

**Herziening en
MeerjarenPerspectief
Grondexploitaties 2013
gemeente Noordoostpolder**

April 2013

Inhoud

1	Voorwoord	5
2	Aanleiding en inleiding.....	6
3	Uitgangspunten	8
3.1	Bouw- en woonrijp maken.....	8
3.2	Planontwikkeling en voorbereiding, toezicht en uitvoering	8
3.3	Risico en onvoorzien.....	8
3.4	Rente.....	8
3.5	Opbrengsten	8
3.6	BTW.....	9
3.7	Stoplichtmodel	9
4	Herziene grondexploitaties incl. Meerjarenperspectief	10
4.1	Complex 11A Emmelhage fase 1	10
4.1.1	Algemeen	10
4.1.2	Opbrengsten	10
4.1.3	Kosten	10
4.1.4	Resultaat	12
4.1.5	Meerjarenperspectief	12
4.2	Complex 16 Schoollocaties Emmeloord.....	13
4.2.1	Algemeen	13
4.2.2	Opbrengsten	13
4.2.3	Kosten	13
4.2.4	Resultaat	14
4.2.5	Meerjarenperspectief	14
4.3	Complex 34 De Munt II fase 2	15
4.3.1	Algemeen	15
4.3.2	Opbrengsten	15
4.3.3	Kosten	15
4.3.4	Resultaat	16
4.3.5	Meerjarenperspectief	16
4.4	Complex 38 De Munt II fase 1	17
4.4.1	Algemeen	17
4.4.2	Opbrengsten	17
4.4.3	Kosten	17
4.4.4	Resultaat	18
4.4.5	Meerjarenperspectief	18
4.5	Complex 39 De Munt I fase 1.....	19
4.5.1	Algemeen	19
4.5.2	Opbrengsten	19

4.5.3	Kosten	19
4.6	Complex 40 Bedrijventerrein Ens (vanaf 2009).....	20
4.6.1	Algemeen	20
4.6.2	Opbrengsten	20
4.6.3	Kosten	20
4.6.4	Resultaat	21
4.6.5	Meerjarenperspectief	21
4.7	Complex 41 Bedrijventerreinen Dorpen	22
4.7.1	Algemeen	22
4.7.2	Opbrengsten	22
4.7.3	Kosten	22
4.7.4	Resultaat	23
4.7.5	Meerjarenperspectief	23
4.8	Complex 42 Bedrijventerrein Ens	24
4.8.1	Algemeen	24
4.8.2	Opbrengsten	24
4.8.3	Kosten	24
4.8.4	Resultaat	25
4.8.5	Meerjarenperspectief	25
4.9	Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad	26
4.9.1	Algemeen	26
4.9.2	Opbrengsten	26
4.9.3	Kosten	26
4.9.4	Resultaat	27
4.9.5	Meerjarenperspectief	27
4.10	Complex 65 Ens Zuidoost.....	28
4.10.1	Algemeen	28
4.10.2	Opbrengsten	28
4.10.3	Kosten	28
4.10.4	Resultaat	29
4.10.5	Meerjarenperspectief	29
4.11	Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1.....	30
4.11.1	Algemeen	30
4.11.2	Opbrengsten	30
4.11.3	Kosten	30
4.11.4	Resultaat	31
4.11.5	Meerjarenperspectief	31
4.12	Complex 68 Espelerpad	32
4.12.1	Algemeen	32
4.12.2	Opbrengsten	32
4.12.3	Kosten	32
4.12.4	Resultaat	33
4.12.5	Meerjarenperspectief	33
4.13	Complex 69 Rutten Valeriaan.....	34
4.13.1	Algemeen	34
4.13.2	Opbrengsten	34

4.13.3	Kosten	34
4.13.4	Resultaat	35
4.14	Complex 71 Creil-Oost	36
4.14.1	Algemeen	36
4.14.2	Opbrengsten	36
4.14.3	Kosten	36
4.14.4	Resultaat	37
4.14.5	Meerjarenperspectief	37
4.15	Complex 72 Luttelgeest-Zuid	38
4.15.1	Algemeen	38
4.15.2	Opbrengsten	38
4.15.3	Kosten	38
4.15.4	Resultaat	39
4.15.5	Meerjarenperspectief	39
4.16	Complex 80 Emmeloord-Centrum	40
4.16.1	Algemeen	40
4.16.2	Opbrengsten	41
4.16.3	Kosten	41
4.16.4	Resultaat	41
4.16.5	Meerjarenperspectief	42
4.17	Complex 82 Wellerwaard	43
4.17.1	Algemeen	43
4.17.2	Opbrengsten	43
4.17.3	Kosten	43
4.17.4	Resultaat	44
4.17.5	Meerjarenperspectief	44

Bijlagen

1. Overzicht grondexploitaties
2. Boekwaarden en verwachte eindresultaten herziening exploitatieopzetten per 1-1-2013
3. Overzicht 'niet in exploitatie genomen gronden' met boekwaarde per 1-1-2013
4. Overzicht van getroffen voorzieningen tot en met 2012
5. Verwacht verloop Reserve grondexploitatie vanaf 1-1-2013
6. Rapportage Weerstandsvermogen per 1-1-2013

1 Voorwoord

Ook Noordoostpolder wordt hard geraakt door de crisis op de woning- en bedrijvenmarkt. Zowel de verkoop van bestaande woningen als de verkoop van woningbouwkavels alsmede bedrijfskavels dalen drastisch.

Ter illustratie hieronder de verkoop van grond t.b.v. woningbouw alsmede voor 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

En het einde lijkt nog niet in zicht. 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.

Er zijn nauwelijks maatregelen te bedenken die een (groot) positief effect zullen sorteren op de verkoop van bestaande woningen en/of grondkavels. Het ontbeert de consument aan zekerheden en 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 uitgefaseerd, dat deze pas vanaf 2019 afgesloten kunnen worden, omdat de verwachting is dat dan alle grond in dat complex verkocht zal zijn.

2 Aanleiding en inleiding

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 eerste geïntegreerde verslaglegging van de herziene grondexploitaties en tevens een meerjarenperspectief ervan.

De gemeente Noordoostpolder heeft circa drieëntwintig grondexploitaties (in exploitatie en niet in exploitatie genomen gronden). In de grondexploitaties zijn de geprognosticeerde kosten en opbrengsten per project opgenomen en in de tijd gefaseerd. Deze grondexploitaties dienen jaarlijks conform de Nota Grondbeleid van de gemeente Noordoostpolder, '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 uitgaven van 2012);
- de geraamde kosten voor de komende jaren;
- de geraamde opbrengsten in de komende jaren;
- de fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd;
- de rentelasten en -baten;
- de indexering van kosten en opbrengsten.

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.

Per 1 januari 2013 zijn alle actieve grondexploitaties (in exploitatie genomen gronden) herzien. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie zijn vertragingen in de uitgifte van bouwrijpe kavels merkbaar. Daarom zijn grondexploitaties uitgefaseerd aan zowel de kosten- als opbrengstenkant. 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. De bepaling van de hoogte van het weerstandsvormogen wordt gedaan voor de jaarrekening van elk kalenderjaar.

Voor een aantal complexen is nog geen exploitatieopzet vastgesteld. Het gaat hier om de zogenaamde NIEGG-'s (niet in exploitatie genomen gronden). Deze zijn in bijlage 4 opgenomen met de boekwaarde per 1-1-2013.

De commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) heeft begin 2012 bepaald dat voor het activeren van kosten (o.a. rente) bij NIEGG-'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.

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. Ook deze complexen zijn niet in voorliggende rapportage opgenomen. Een totaaloverzicht van alle complexen (zowel in exploitatie genomen als niet in exploitatie genomen gronden) is opgenomen in bijlage 1.

In deze rapportage zijn de algemene uitgangpunten voor de herziening van de grondexploitaties beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de herziene grondexploitaties inclusief een verschillenanalyse opgenomen.

3 Uitgangspunten

3.1 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor bouw- en woonrijp maken in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de eenheidsprijzen met het prijspeil 1-1-2012. De eenheidstarieven worden door de gemeente Noordoostpolder tweejaarlijks vastgesteld op basis van de werkelijke kosten bij aanbestedingen. De volgende herziening van de eenheidstarieven is gepland voor ultimo 2013.

3.2 Planontwikkeling en voorbereiding, toezicht en uitvoering

De kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht uitvoering (VTU) worden geraamd als percentage van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. 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 de kosten zowel gemeentelijke apparaatskosten als kosten door derden zijn opgenomen.

3.3 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.

3.4 Rente

De werkelijke rentelasten en -baten zijn in vrijwel alle grondexploitaties lager dan geprognoseerd. Dit wordt veroorzaakt doordat de intern doorberekende rente (5%) lager is dan het rentepercentage dat Grondzaken standaard hanteert bij het opstellen van de grondexploitaties. Te weten 5% voor complexen met een korte looptijd (tot 5 jaar) en 5,5% voor complexen met een lange looptijd (langer dan 5 jaar). Hierdoor ontstaat een positief effect op het resultaat bij schuld en een negatief effect bij bezit in de complexen. Opgemerkt wordt dat de gehanteerde rente-percentages door Grondzaken zijn gekozen om eventuele risico's van fluctuaties binnen de grondexploitaties te kunnen dekken.

3.5 Opbrengsten

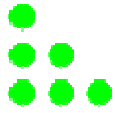
De uitgifteprijzen zijn vastgesteld op basis van de door het college van B&W vastgestelde grondprijzenbrief 2013. In 2013 moet worden bezien of een indexering realistisch is. Dit zal in de grondprijzenbrief 2014 worden voorgelegd.

3.6 BTW

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

3.7 Stoplichtmodel

Bij elke grondexploitatie wordt een risicoprofiel aangegeven:



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



: laag 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

4 Herziene grondexploitaties incl. Meerjarenperspectief

4.1 Complex 11A Emmelhage fase 1

4.1.1 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 4.1 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 67 ha
Aantal	731 kavels
Looptijd	1-1-2021
Profiel	Lopende exploitatie met laag risico

4.1.2 Opbrengsten

In 2007 is gestart met de gronduitgifte van fase 1 - 'Boswonen'. Van de in totaal 731 kavels zijn er inmiddels 533 verkocht. Per 1-1-2013 waren er nog 56 vrijstaande, 78 2[^]1-kap en 64 rij-kavels niet verkocht.

De werkelijke opbrengsten in 2012 (€ 1,4 miljoen) waren iets lager dan wat vooraf de verwachting was (€ 1,6 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 kaververkoop in Emmelhage.

De verwachting is dat alle kavels in 2020 zijn verkocht. De verwachte jaarlijkse opbrengsten van 2013 tot en met 2020 liggen tussen de € 1.100.000 en € 2.700.000.

Tabel 4.2 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Woningbouw	33.246.057	1.559.330	1.380.193	179.167	34.626.250
Overig/subsidies	1.113.047	55.138	78.057	-22.919	1.191.104
Totaal opbrengsten	34.359.104	1.614.468	1.458.250	156.248	35.817.354

4.1.3 Kosten

Verwerving:

In 2012 hebben er geen verwervingen plaatsgevonden. Alle gronden voor fase 1 zijn inmiddels in het bezit van de gemeente.

Bouw- en woonrijp maken:

In de grondexploitatie was voor 2012 een budget voor bouw- en woonrijpmaken opgenomen van € 750.000. Werkelijk is er € 336.571 uitgegeven. Dit heeft te maken met werkzaamheden die in 2012 waren verwacht, maar in 2013 worden uitgevoerd. Daarnaast is er in 2012 een bijeenkomst met bewoners van Emmelhage geweest en daaruit voortvloeiend worden er (extra) woonrijpmaakwerkzaamheden uitgevoerd in 2013.

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 2012 was begroot op € 225.000. De werkelijke kosten kwamen iets hoger uit en wel op € 230.344. 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 2012 was begroot op € 100.000. De werkelijke kosten kwamen iets hoger uit en wel op € 107.892. De verwachting is dat de werkelijke kosten de komende jaren op een iets lager niveau als 2012 komen te liggen.

Risico en onvoorzien:

Er zijn geen onvoorziene gebeurtenissen aan de orde geweest in 2012. 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 2012 kwamen lager uit dan de verwachtingen. Dit heeft te maken met de iets lager dan verwachte verkopen in 2012.

Tabel 4.3 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Boekwaarde planontwikkelingskosten tot 1-1-2009*	3.445.211	-	-	-	3.445.211
Verwerving	10.662.723	-	-	-	10.662.723
Slopen opstellen	-	-	-	-	-
Saneren	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken	8.897.566	250.000	0	250.000	8.897.566
Woonrijp maken	2.260.525	500.000	336.571	163.429	2.597.096
Planontwikkelingskosten	917.025	225.000	230.344	-5.344	1.147.369
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	845.577	100.000	107.892	-7.892	953.469
Risico en onvoorzien	-	110.000	0	110.000	-
Fondsen/subsidie	2.490.312	150.000	81.012	68.988	2.571.324

Planschade	15.902	0	0	0	15.902
Overig	3.298.132	75.000	56.363	18.637	3.354.495
Totaal kosten	32.832.974	1.410.000	812.182	597.818	33.645.156

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

4.1.4 Resultaat

Het resultaat van deze grondexploitatie op eindwaarde d.d. 1-1-2021 is ± € 13,3 mln.
Het saldo van contante waarde (1-1-2013) is ± € 8,7 mln.

Tabel 4.4 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	1.526.133
Balansmutatie 2012	646.067
Boekwaarde per 31-12-2012	2.172.200

4.1.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.5 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte eindwaarde 1-1-2021
+ 2,2 mln	+ 2,5 mln	+ 3,7 mln	+ 7,4 mln	+ 13,3 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 € 13,3 mln in 2021) zal worden toegevoegd worden aan de Reserve Grondexploitatie. Deze reserve kan vervolgens worden ingezet om eventuele verliezen op te vangen bij andere grondexploitaties.

4.2 Complex 16 Schoollocaties Emmeloord

4.2.1 Algemeen

Complex 16 betreft een tweetal vrijgekomen schoollocaties binnen Emmeloord die zijn herontwikkeld. Het betreft de locatie aan 'De Es' en de locatie aan de Jansmalaan. De verwachting is dat dit complex per 1-1-2014 kan worden afgesloten. Door tegenvallende verkopen worden de laatste kosten voor woonrijpmaken niet eerder verwacht dan in 2013.

Tabel 4.6 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw (De Es/Jansmalaan) en Kerk (De Es)
Ligging	Inbreidingslocaties Emmeloord
Omvang	De Es: 4,5 ha / Jansmalaan : 0,8 ha
Aantal	De Es: 41 woningen Jansmalaan: 42 appartementen
Looptijd	1-1-2014
Profiel	Lopende grondexploitatie met beperkt risico ●

4.2.2 Opbrengsten

Het laatste gedeelte van de grondopbrengsten is in 2008 van de ontwikkelaar ontvangen.

Tabel 4.7 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Midden-meergezinswoningen	159.412	-	-	-	159.412
Midden-eengezinswoningen	2.740.588	-	-	-	2.740.588
Duur-meergezinswoningen	975.000	-	-	-	975.000
Duur-eengezinswoningen	-	-	-	-	-
Duur-vrije kavels	-	-	-	-	-
Niet commerciële voorzieningen	666.160	-	-	-	666.160
Commerciële voorzieningen	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-
Bedrijven	-	-	-	-	-
Overig/subsidies	78.075	4.159	4.159	-	82.234
Totaal opbrengsten	4.619.242	4.159	4.159	-	4.623.401

4.2.3 Kosten

Het plan is in de eindfase. De nog te verwachten kosten betreffen vooral het woonrijpmaken. Doordat deze kosten hoger zijn dan verwacht is inmiddels een voorziening getroffen van € 13.000.

Tabel 4.8 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Boekwaarde onroerend goed	-	-	-	-	-
Verwerving	9.529	-	-	-	9.529
Slopen opstallen	476.050	-	-	-	476.050
Saneren	544.011	-	-	-	544.011
Bouwrijp maken	1.047.044	-	-	-	1.047.044
Woonrijp maken	258.410	41.139	91.097	-49.958	349.507
Planontwikkelingskosten	411.065	3.178	92	3.086	411.157
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	346.964	8.102	8.571	-469	355.535
Risico en onvoorzien	-	-	-	-	-
Fondsen/omslagkosten	395.541	-	-	-	395.541
Onderhoud	-	-	-	-	-
Overig	1.047.000	-	190	-190	1.047.190
Totaal kosten	4.536.064	52.419	99.950	-47.531	4.636.014

4.2.4 Resultaat

Het resultaat van deze grondexploitatie (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2014) is € 0.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2013) is € 0.

Tabel 4.9 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	83.178
Balansmutatie 2012	-95.792
Boekwaarde per 31-12-2012	-12.615

4.2.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.10 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2013	eindwaarde 1-1-2014
€ 12.500-	€ -

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2014. Er zijn geen inkomsten meer te verwachten, maar de huidige negatieve boekwaarde is door middel van een voorziening financieel afgedekt. De verwachting is dat in 2013 nog enkele woonrijpmaakwerkzaamheden uitgevoerd (max. € 30.000). Deze uitgaven worden afgedekt door het treffen van een aanvullende voorziening ten laste van de Reserve grondexploitatie.

4.3 Complex 34 De Munt II fase 2

4.3.1 Algemeen

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

Tabel 4.11 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	46,5 ha
Looptijd	1-1-2025
Profiel	Lopende grondexploitatie met zeer hoog risico

4.3.2 Opbrengsten

In 2012 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 4.12 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Bedrijven	7.017.948	750.000	0	750.000	7.017.948
Overig/subsidies	468.804	-	-	-	468.804
Totaal opbrengsten	7.486.752	750.000	0	750.000	7.486.752

4.3.3 Kosten

Verwerving:

Alle gronden binnen het exploitatiegebied zijn verworven in 2006.

Bouw- en woonrijp maken:

Er zijn geen bouwrijpmaakkosten gemaakt. Wel zijn er beperkte 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 4.13 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving	7.693.473	-	-	-	7.693.473
Slopen opstellen	21.700	-	-	-	21.700
Bouwrijp maken + aanleg rondweg/rotonde	2.586.255	500.000	0	500.000	2.586.255
Woonrijp maken	761.012	100.000	1.657	98.343	762.670
Planontwikkelingskosten	293.321	7.000	2.743	4.257	296.064
Voorbereiding en toezicht planuitvoering	277.921	17.000	1.825	15.175	279.746
Risico en onvoorzien	45	25.000	0	25.000	45
Fondsen/omslagkosten	158.931	-	-	-	158.931
Overig	2.589.797	282.285	310.857	-28.872	2.900.654
Totaal kosten	14.382.455	931.285	317.082	613.903	14.699.537

4.3.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2025) is ± € 34.000.

Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2013) is ± € 18.000.

Tabel 4.14 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-6.895.705
Balansmutatie 2012	-317.082
Boekwaarde per 31-12-2012	-7.212.787

4.3.5 Meerjarenperspectief**Tabel 4.15 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 1-1-2025
-7,2 mln	-7,2 mln	- 6,9 mln	- 6,0 mln	- 4,8 mln	- 3,2 mln	€ 30.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2025. 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. Voorwaarde is ook dat in de komende jaren wel enkele ha. grond wordt verkocht.

4.4 Complex 38 De Munt II fase 1

4.4.1 Algemeen

De locatie is vanaf 2004 bouwrijp. Gezien de tegenvallende verkopen is de verwachting dat alle gronden in 2022 zijn uitgegeven.

Tabel 4.16 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	24 ha
Looptijd	1-1-2023
Profiel	Lopende grondexploitatie met zeer hoog risico

4.4.2 Opbrengsten

In 2012 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 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 4.17 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Bedrijven	1.760.542	900.000	0	900.000	1.760.542
Overig/subsidies	602.875	0	17.666	-17.666	620.541
Totaal opbrengsten	2.363.417	900.000	17.666	882.334	2.381.083

4.4.3 Kosten

Doordat de er geen verkopen waren in 2012, zijn ook de verwachte kosten voor 2011 achter- gebleven 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 4.18 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving	1.729.436	-	-	-	1.729.436
Slopen opstellen	36.068	-	-	-	36.068
Bouwrijpmaken + aanleg rondweg/rotonde	3.278.400	-	-	-	3.278.400
Woonrijp maken	76.147	160.000	0	160.000	76.147
Planontwikkelingskosten	181.208	20.000	462	19.538	181.670

Vorbereiding en toezicht planuitvoering	163.748	20.000	716	19.284	164.464
Risico en onvoorzien	-	26.229	0	26.229	-
Fondsen/omslagkosten	98.998	-	-	-	98.998
Rentekosten	2.635.602	217.807	235.473	-17.666	2.871.075
Overig	123.274	0	40	-40	123.314
Totaal kosten	8.322.881	444.036	236.691	207.345	8.559.572

4.4.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2023) is ± € 800.000.

Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2013) is ± € 475.000.

Tabel 4.19 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2011	-5.511.954
Balansmutatie 2011	-447.509
Boekwaarde per 31-12-2011	-5.959.463

4.4.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.20 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 eindwaarde 1-1-2023
-6,0 mln	-5,8 mln	- 4,8 mln	- 3,8 mln	- 2,6 mln	€ 815.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2023. 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. Voorwaarde is ook dat in de komende jaren wel enkele ha. grond wordt verkocht.

4.5 Complex 39 De Munt I fase 1

4.5.1 Algemeen

Complex 39 betreft fase 1 van de bedrijvenlocatie De Munt I. Dit deel van het bedrijventerrein De Munt is in 2012 voltooid. Het complex is per 1-1-2013 afgesloten.

Tabel 4.21 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	-
Aantal	-
Looptijd	1-1-2013
Profiel	Afgeronde grondexploitatie ●

4.5.2 Opbrengsten

De laatste kavel is in 2009 verkocht. De kavel die was gereserveerd voor de aan te leggen Zuiderzeelijn is afgewaardeerd naar agrarische waarde en is overgeboekt naar complex 1 (ruwe gronden). Deze kavel kan in de toekomst nog als zichtlocatie voor bedrijven fungeren.

Tabel 4.22 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Boekwaarde (saldo)	501.540	-	-	-	501.540
Bedrijven	177.150	279.310	279.310	0	456.460
Overig/subsidies	82.800	1.631	1.290	341	84.090
Totaal opbrengsten	761.490	280.941	280.600	341	1.042.090

4.5.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2012 zijn voor bijna € 31.000 aan afrondende werkzaamheden verricht o.a in verband met de veiligheidspilot De Munt. Bij het afsluiten van het complex is een resultaat gerealiseerd van € 247.131. Dit bedrag is toegevoegd aan de Reserve grondexploitatie.

Tabel 4.23 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Bouwrijp- en woonrijpmaken	329.113	150.000	0	150.000	329.113
Veiligheidspilot bedrijventerreinen	169.118	30.882	30.882	0	200.000
Plankosten	7.007	-	-	-	7.007
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	8.447	5.267	0	5.267	8.447
Risico en onvoorzien	-	20.571	0	20.571	-
Overig/rente	250.180	0	213	-213	250.393
Winstneming	-	0	247.131	-247.131	247.131
Totaal kosten	764.314	206.720	278.226	-71.506	1.042.090

4.6 Complex 40 Bedrijventerrein Ens (vanaf 2009)

4.6.1 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 4.24 Projectgegevens

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

4.6.2 Opbrengsten

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

Tabel 4.25 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Bedrijven	1.713.947	-	-	-	1.713.947
Overig/subsidies	47.404	-	-	-	47.404
Totaal opbrengsten	1.761.351	-	-	-	1.761.351

4.6.3 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 definitieve vaststelling van het bestemmingsplan wordt in 2013 verwacht.

Tabel 4.26 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Boekwaarde per 1-1-2009	37.743	-	-	-	37.743
Verwerving	1.791.129	-	-	-	1.791.129
Bouwrijp maken	14.397	180.000	187.732	-7.732	202.129
Woonrijp maken	-	-	-	-	-
Planontwikkelingskosten	107.110	25.000	26.726	-1.728	133.836
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	21.254	15.000	24.040	-9.040	45.294
Risico en onvoorzien	-	-	-	-	-
Overig/rente	79.842	14.506	14.506	0	94.348
Totaal kosten	2.051.475	234.506	253.004	-18.498	2.304.479

4.6.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2023) is ± € 380.000.

Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2013) is ± € 223.000.

Tabel 4.27 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-290.123
Balansmutatie 2012	-253.005
Boekwaarde per 31-12-2012	-543.128

4.6.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.28 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 eindwaarde 1-1-2023
€ 543.000-	€ 453.000-	€ 253.000-	€ 37.000-	€ 404.000	€ 381.000

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.

4.7 Complex 41 Bedrijventerreinen Dorpen

4.7.1 Algemeen

Complex 41 omvat een aantal bedrijventerreinen gelegen in de dorpen Marknesse, Rутten en Espel. Nieuwe plannen worden niet meer toegevoegd. Het risicoprofiel is beperkt. Door tegenvallende verkopen is de fasering verlengd tot 2021.

Tabel 4.29 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocaties dorpen
Omvang	6,9 ha
Looptijd	1-1-2021
Profiel	Lopende grondexploitatie met laag risico ● ●

4.7.2 Opbrengsten

In 2012 is 1 kavel van 235 m2 verkocht (Creil). Per 1-1-2013 is er nog 48.917 m2 uitgeefbaar terrein op voorraad (Marknesse, Rутten, Creil en Espel).

Tabel 4.30 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Overbrenging naar complex 44	244.587	-	-	-	244.587
Bedrijven	1.874.976	300.000	9.400	290.600	1.884.376
Overig/subsidies	149.585	6.470	6.320	150	155.905
Totaal opbrengsten	2.269.148	306.470	15.720	290.750	2.284.868

4.7.3 Kosten

In 2012 zijn nauwelijks kosten gemaakt.

Tabel 4.31 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Boekwaarde onroerend goed 31-12-2005	556.224	-	-	-	556.224
Bouwrijp maken	1.176	25.000	0	25.000	1.176
Woonrijp maken	-	-	-	-	-
Planontwikkelingskosten	22.228	1.900	323	1.577	22.551
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	41.304	3.000	6.931	-3.931	48.236
Risico en onvoorzien	-	2.978	0	2.978	-
Fondsen/omslagkosten	41.359	-	-	-	41.359
Onderhoud	3.241	-	-	-	3.241
Overig	277.210	-	-	-	277.210
Tussentijdse winstneming	1.200.000	-	-	-	1.200.000
Totaal kosten	2.142.741	32.878	7.254	25.624	2.149.997

4.7.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2021) is ± € 2.370.000.

De contante waarde van de grondexploitatie (per 1-1-2013) is ± € 1.540.000.

Tabel 4.32 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	126.405
Balansmutatie 2012	8.466
Boekwaarde per 31-12-2012	134.871

4.7.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.33 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte eindwaarde 1-1-2021
€ 135.000	€ 690.000	€ 1.310.000	€ 1.900.000	€ 2.370.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2021. 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.

4.8 Complex 42 Bedrijventerrein Ens

4.8.1 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 uitgeefbaar. De verwachting is dat de exploitatie in 2021 kan worden afgesloten.

Tabel 4.34 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	6,8 ha
Aantal	24 bedrijfskavels
Looptijd	1-1-2021
Profiel	Lopende grondexploitatie met beperkt risico

4.8.2 Opbrengsten

In 2012 zijn er geen verkopen geweest.

In totaal ligt er per 1-1-2013 nog ± 18.261 m² aan netto uitgeefbaar terrein.

Tabel 4.35 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Niet commerciële voorzieningen	206.440	-	-	-	206.440
Commerciële voorzieningen	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-
Bedrijven	795.393	100.000	0	10.000	795.393
Overig/subsidies	141.862	-	-	-	141.862
Totaal opbrengsten	1.143.695	100.000	0	100.000	1.143.695

4.8.3 Kosten

In 2012 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 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 4.36 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving	586.588	-	-	-	586.588
Bouwrijp 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	-	4.000	0	4.000	-
Fondsen/omslagkosten	19.569	-	-	-	19.569
Onderhoud	4.999	800	720	80	5.719
Overig	123.983	10.547	10.547	0	134.530
Totaal kosten	1.354.640	48.522	11.267	37.255	1.365.907

4.8.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2021) is ± € 540.000.

De contante waarde van deze grondexploitatie (1-1-2013) is ± € 350.000.

Tabel 4.37 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-210.945
Balansmutatie 2012	-11.267
Boekwaarde 31-12-2012	-222.212

4.8.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.38 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
€ 222.000-	€ 83.000-	€ 172.000	€ 425.000	€ 542.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2021. 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.

4.9 Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad

4.9.1 Algemeen

Complex 43 omvat het bedrijventerrein gelegen aan de zuidoostkant van Creil. Het betreft 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 is 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 2021 worden afgesloten.

Tabel 4.39 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	8,1 ha
Aantal	Variabel (minimaal opp. perceel > 7.500 m ²)
Looptijd	1-1-2021
Profiel	Lopende grondexploitatie met normaal risico

4.9.2 Opbrengsten

In 2012 heeft één verkoop plaatsgevonden (3,5 ha). In totaal ligt er per 1-1-2012 nog ± 17.000 m² aan netto uitgeefbaar terrein. Doordat de verkoop achterblijft bij de verwachtingen is het noodzakelijk gebleken in 2011 een voorziening te treffen van € 450.000.

Tabel 4.40 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Bedrijven	358.251	197.075	-	197.075	358.251
Overig/subsidies	49.343	-	-	-	49.343
Totaal opbrengsten	407.594	197.075	-	197.075	407.594

4.9.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2012 zijn weinig kosten gemaakt. Een afspraak in verband met de verkoop van de kavel in 2012 is dat de huidige weg op het bedrijventerrein verlegd wordt op kosten van de gemeente.

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

Tabel 4.41 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verskil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving	548.650	-	-	-	548.650
Slopen opstallen	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken	528.842	10.000	0	10.000	528.842
Woonrijp maken	238.464	5.000	0	5.000	238.464
Planontwikkelingskosten	31.416	6.000	3.906	2.094	35.322
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	82.344	2.500	2.449	51	84.793
Risico en onvoorzien	-	5.000	0	5.000	-
Fondsen/omslagkosten	21.572	-	-	-	21.572
Onderhoud	843	2.000	0	2.000	843
Overig/rente	195.702	39.512	46.817	-7.305	242.519
Totaal kosten	1.647.833	70.012	53.172	16.840	1.701.005

4.9.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2021) is ± € 745.000 (incl. voorziening).

Het saldo van de contante waarde (1-1-2013) is ± € 485.000.

Tabel 4.42 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2011	-1.240.239
Balansmutatie 2011	871.828
Boekwaarde per 31-12-2011	-368.411

4.9.5 Meerjarenperspectief**Tabel 4.43 Meerjarenperspectief**

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte eindwaarde 1-1-2021
€ 368.000-	€ 274.000	€ 571.000	€ 690.000	€ 745.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2021. Er moet nog voor ruim € 800.000 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.

4.10 Complex 65 Ens Zuidoost

4.10.1 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 2012-2024.

Tabel 4.44 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	10,6 ha
Aantal	180 woningen
Looptijd	1-1-2025
Profiel	Lopende grondexploitatie hoog risico ●●●

4.10.2 Opbrengsten

Dit uitbreidingsplan wordt 'geknipt' en wordt vooralsnog in 2 fasen in exploitatie gebracht. De eerste verkoopopbrengsten worden niet eerder dan 2013 of 2014 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 4.45 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Woningen	-	-	-	-	-
Overig/subsidies	-	0	3.660	-3.660	7.620
Totaal opbrengsten	-	0	3.660	-3.660	7.620

4.10.3 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 4.46 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Boekwaarde POK	297.338	-	-	-	297.338
Verwerving	1.794.925	-	-	-	1.794.925
Bouwrijp maken	15.932	250.000	7.966	242.034	23.898
Woonrijp maken	-	-	-	-	-
Planontwikkelingskosten	51.228	25.737	2.332	23.405	53.560
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	41.945	31.002	6.168	24.834	48.113
Risico en onvoorzien	-	10.799	0	10.799	-
Overig/rente	125.128	116.127	118.231	-2.104	243.359
Totaal kosten	2.326.496	433.665	134.697	298.968	2.461.193

4.10.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2025) is ± € 236.000.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2013) is ± € 124.000.

Tabel 4.47 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-2.322.537
Balansmutatie 2012	-131.037
Boekwaarde per 31-12-2012	-2.453.574

4.10.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.48 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 1-1-2025
-2,5 mln	-1,1 mln	€ 350.000-	€ 350.000-	€ 75.000	€ 425.000	€ 236.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2025. 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.

4.11 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1

4.11.1 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 4.49 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	4,7 ha
Aantal	66 woningen
Looptijd	1-1-2020
Profiel	Lopende grondexploitatie met gemiddeld risico

4.11.2 Opbrengsten

De start van de uitgifte van de kavels voor fase 1 is gefaseerd in de periode 2008-2019. Doordat de verkopen achterblijven bij de prognose is de fasering verlengd tot en met 2019 (was tot en met 2018).

Tabel 4.50 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Woningen	2.114.601	315.000	182.871	132.129	2.297.472
Overig/subsidies	80.264	-	-	-	80.264
Totaal opbrengsten	2.194.865	315.000	182.871	132.129	2.377.736

4.11.3 Kosten

Alle gronden voor zowel fase 1 als fase 2 zijn inmiddels verworven. De totale gemaakte kosten in 2011 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 2012 is een gedeelte van het complex woonrijp gemaakt.

Tabel 4.51 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving	943.077	-	-	-	943.077
Bouwrijp maken	741.549	-	-	-	741.549
Woonrijp maken	273.023	85.000	47.522	37.478	320.545
Planontwikkelingskosten	202.358	3.500	92	3.408	202.450
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	121.626	5.500	7.351	-1.851	128.977
Risico en onvoorzien	-	2.500	0	2.500	-
Fondsen/omslagkosten	93.741	-	-	-	93.741
Onderhoud	1.413	-	-	-	1.413
Overig/rente	583.910	38.292	42.338	-4.045	626.248
Totaal kosten	2.960.697	134.792	97.303	37.490	3.058.000

4.11.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2020) is ± € 70.000.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2013) is ± € 48.000.

Tabel 4.52 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-765.833
Balansmutatie 2012	85.568
Boekwaarde per 31-12-2012	-680.265

4.11.5 Meerjarenperspectief**Tabel 4.53 Meerjarenperspectief**

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte eindwaarde 1-1-2020
€ 680.000-	€ 332.000-	€ 27.000-	€ 66.000	€ 70.000

Toelichting:


De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2020. 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).

4.12 Complex 68 Espelerpad

4.12.1 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 4.54 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	9,6 ha
Aantal	168 woningen
Looptijd	1-1-2020
Profiel	Grondexploitatie met beperkt risico 

4.12.2 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 2019. De opbrengsten in 2012 waren beduidend lager dan was geprognosticeerd.

Tabel 4.55 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Woningen	2.393.656	175.000	70.748	104.252	2.464.404
Huren/pachten	7.800	0	1.950	-1.950	9.750
Overig/subsidies	69.941	-	-	-	69.941
Totaal opbrengsten	2.471.397	175.000	72.698	102.302	2.544.095

4.12.3 Kosten

De kosten in 2012 kwamen beduidend 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. Het verplaatsen van de voetbalvelden is inmiddels voltooid en is ten laste gekomen van deze grondexploitatie.

Tabel 4.56 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving	948.664	-	-	-	948.664
Bouwrijp maken	986.962	-	-	-	986.962
Woonrijp maken	12.874	40.000	6.366	33.634	19.240
Planontwikkelingskosten	137.884	2.500	92	2.408	137.976
Voorbereiding en toezicht planuitvoering	129.748	20.000	3.142	16.858	132.890
Risico en onvoorzien	91	12.500	0	12.500	91
Fondsen/omslagkosten	263.890	-	-	-	263.890
Onderhoud	6.450	-	-	-	6.450
Overig/rente	293.207	15.920	33.892	-17.972	327.099
Totaal kosten	2.789.770	90.920	43.492	47.428	2.823.262

4.12.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2020) is ± € 698.000.

Het saldo van de contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2013) is ± € 480.000.

Tabel 4.57 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-318.373
Balansmutatie 2012	39.206
Boekwaarde per 31-12-2012	-279.167

4.12.5 Meerjarenperspectief**Tabel 4.58 Meerjarenperspectief**

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte eindwaarde 1-1-2020
€ 279.000-	€ 127.000-	€ 133.000	€ 496.000	€ 698.000

Toelichting:


De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2020. Er moet nog voor bijna € 1.500.000 aan grond verkocht worden. Ondanks het renteverlies kan, aan het einde van de looptijd de exploitatie, een positief resultaat worden gerealiseerd. Dat wordt mede veroorzaakt door de getroffen voorziening van € 165.000.

4.13 Complex 69 Rutten Valeriaan

4.13.1 Algemeen

Dit complex omvat de woningbouwuitbreidingslocatie aan de noordkant van de bebouwde kom van Rutten. Er is nog steeds één kavel te koop. Om deze kavel zo spoedig mogelijk te kunnen verkopen is een plaatselijke makelaar ingeschakeld.

Tabel 4.59 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	8 ha
Aantal	81 woningen
Looptijd	1-1-2014
Profiel	Lopende grondexploitatie zonder risico 

4.13.2 Opbrengsten

Er is al enkele jaren nog één kavel beschikbaar. Zelfs een actieprijis heeft nog geen koper opgeleverd.

Tabel 4.60 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Boekwaarde grondverkoppen	3.913.001	-	-	-	3.913.001
Midden-eengezinswoningen	320.612	114.750	0	114.750	320.612
Overig/subsidies	239.019	7.002	6.355	647	245.374
Totaal opbrengsten	4.472.632	121.752	6.355	115.397	4.478.987

4.13.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

Het bouwrijp maken is afgerond. Het woonrijpmaken is (nagenoeg) gereed. Het nog beschikbare budget is ruim voldoende.

Tabel 4.61 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving	1.050.841	-	-	-	1.050.841
Bouwrijp maken	912.838	-	-	-	912.838
Woonrijp maken	418.304	34.878	0	34.878	418.304
Planontwikkelingskosten	66.894	9.412	0	9.412	66.894
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	114.179	38.433	0	38.433	114.179
Fondsen/omslagkosten	671.048	-	-	-	671.048
Onderhoud	3.400	-	-	-	3.400
Overig	858.034	0	546	-546	858.580
Tussentijdse winstneming	250.000	-	-	-	250.000
Totaal kosten	4.345.537	82.723	546	82.177	4.346.083

4.13.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2014) is ± € 180.000.

De contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2013) is ± € 171.000.

Tabel 4.62 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	127.096
Balansmutatie 2012	5.809
Boekwaarde per 31-12-2012	132.905

4.14 Complex 71 Creil-Oost

4.14.1 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 1-1-2020 worden afgesloten.

Tabel 4.63 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 4,8 ha fase 2
Aantal	56 woningen
Looptijd	1-1-2020
Profiel	Lopende grondexploitatie met normaal risico

4.14.2 Opbrengsten

In 2012 zijn iets minder verkopen gerealiseerd dan was geprognosticeerd.

De gronduitgifte van fase 2 is gefaseerd in de periode 2011 tot en met 2020.

Tabel 4.64 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Woningen	359.220	370.000	322.419	47.581	681.639
Overig/subsidies	5.662	-	-	-	5.662
Totaal opbrengsten	364.882	370.000	322.419	47.581	687.301

4.14.3 Kosten

Alle gronden zijn reeds verworven. In 2011 is reeds een gedeelte bouwrijp gemaakt.

Tabel 4.65 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Saldo boekwaarde 31-12-2011	441.488	-	-	-	441.488
Bouwrijpmaken	252.218	100.000	-	100.000	252.218
Woonrijpmaken	-	-	6.922	-6.922	6.922
Planontwikkelingskosten	57.864	25.000	601	24.399	58.465
Voorbereiding en toezicht planuitvoering	53.006	15.000	4.667	10.333	57.673
Risico en onvoorzien	-	10.000	-	10.000	-
Overig	78.490	25.909	26.676	-767	105.167
Totaal kosten	883.068	175.909	38.866	137.043	921.933

4.14.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2020) is ± € 322.000.

De contante waarde bij de aangepaste grondexploitatie (1-1-2013) is ± € 221.000.

Tabel 4.66 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-518.186
Balansmutatie 2012	283.554
Boekwaarde per 31-12-2012	-234.632

4.14.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.67 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte boekwaarde 1-1-2019	verwachte eindwaarde 1-1-2020
€ 234.000-	€ 210.000-	€ 243.000-	€ 325.000	€ 522.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2020. Er moet nog voor bijna € 2.500.000 aan grond verkocht worden. Ondanks het renteverlies kan, aan het einde van de looptijd de exploitatie, een positief resultaat worden gerealiseerd, mits de verwachte gronverkopen ook gerealiseerd gaan worden. Ook de getroffen voorziening van € 200.000 draagt bij aan het uiteindelijke positieve resultaat.

4.15 Complex 72 Luttelgeest-Zuid

4.15.1 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 1-1-2018 worden afgesloten.

Tabel 4.68 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	9,7 ha
Aantal	90 woningen
Looptijd	1-1-2018
Profiel	Lopende grondexploitatie laag risico ● ●

4.15.2 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 2017.

Tabel 4.69 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Sociaal-eengezinswoningen	296.402	40.000	0	40.000	296.402
Midden-eengezinswoningen	1.035.917	150.000	48.540	101.460	1.084.457
Duur-eengezinswoningen	1.659.822	105.556	0	105.556	1.659.822
Overig/subsidies	49.647	24.254	24.254	0	73.901
Totaal opbrengsten	3.041.788	319.810	72.794	247.016	3.114.582

4.15.3 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 4.70 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving	657.327	-	-	-	657.327
Bouwrijp maken	737.769	50.000	0	50.000	737.769
Woonrijp maken	293.074	0	7.775	-7.775	300.849

Planontwikkelingskosten	103.981	10.000	1.479	8.521	105.460
Vorbereiding en toezicht planuitvoering	136.624	10.000	1.455	8.545	138.079
Risico en onvoorzien	-	10.000	0	10.000	-
Fondsen/omslagkosten	358.635	-	-	-	358.635
Onderhoud	17.186	-	-	-	17.186
Overig	252.103	0	3.382	-3.382	255.485
Totaal kosten	2.556.699	80.000	14.091	65.909	2.570.790

4.15.4 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie (eindwaarde d.d. 1-1-2018) is ± € 843.000.

De contante waarde van de grondexploitatie (1-1-2013) is ± € 645.000.

Tabel 4.71 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	485.087
Balansmutatie 2012	58.704
Boekwaarde per 31-12-2012	543.791

4.15.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.72 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2015	verwachte boekwaarde 1-1-2017	verwachte eindwaarde 1-1-2018
€ 544.000	€ 893.000	€ 1.016.000	€ 843.000

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2018. Er moet nog voor ruim € 1.300.000 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.

4.16 Complex 80 Emmeloord-Centrum

4.16.1 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.

Naar aanleiding van de gesprekken/onderhandelingen is er een nieuwe grondexploitatie vastgesteld. De gemeentelijke bijdrage is net zo groot als bij de 'oude' grondexploitatie.

Tabel 4.73 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Detailhandel, kantoren, commerciële en niet-commerciële voorzieningen, appartementen
Ligging	Centrum Emmeloord
Omvang	± 9,5 ha.
Aantal	-
Looptijd	1-1-2015
Profiel	Lopende exploitatie met zeer hoog risico

4.16.2 Opbrengsten

De opbrengsten in 2012 bestaan uit inkomsten uit verhuur.

Tabel 4.74 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
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	12.271.119	0	12.271.119	278.508
Overig/subsidies	2.869.794	1.054.264	126.967	927.297	2.996.761
Totaal opbrengsten	10.079.750	13.325.383	126.967	13.198.416	10.206.717

4.16.3 Kosten

De budgetten voor te maken kosten in 2012 zijn niet volledig benut. Het saldo van deze budgetten is overgeheveld naar 2013. De verwachte einddatum van het project is 1-1-2015.

Tabel 4.75 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Vershil	Boekwaarde 31-12-2012
Verwerving/verplaatsingskosten CWI+makelaar	5.174.353	-	-	-	5.174.353
Bouw- en woonrijp maken	4.697.910	3.194.444	365.987	2.828.457	5.063.897
Planontwikkelingskosten	4.781.575	400.000	392.527	7.474	5.174.102
Risico en onvoorzien	-	-	-	-	-
Overig/rente	2.391.009	342.362	322.134	20.228	2.713.143
Totaal kosten	17.044.847	3.936.806	1.080.648	2.856.159	18.125.495

4.16.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2015) is € 0.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2013) 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 4.76 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-6.965.095
Balansmutatie 2012	-953.684
Boekwaarde per 31-12-2012	-7.918.779

4.16.5 Meerjarenperspectief

Tabel 4.77 Meerjarenperspectief

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2014	verwachte eindwaarde 1-1-2015
-7,9 mln	-8,6 mln	€ -

Toelichting:

De verwachte einddatum van deze grondexploitatie is 1-1-2015. Het wachten is op de definitieve uitspraak van de Raad van State over de plannen op De Deel.

4.17 Complex 82 Wellerwaard

4.17.1 Algemeen

In 2010 is door 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 en het stillen van de recreatiebehoefte van de bewoners van Noordoostpolder. Daarnaast kent het gebied een programma van in totaal 165 woningen. Het ontwikkelingsgebied van de Wellerwaard, de Bruchttocht en -plas omvat circa 71 hectare.

Tabel 4.78 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	1-1-2026
Profiel	Lopende exploitatie met zeer hoog risico

4.17.2 Opbrengsten

De opbrengsten in 2012 bestaan uit toegekende subsidies.

Tabel 4.79 Opbrengsten in 2012

OPBRENGSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Reserve Beleidsplan	475.000	-	-	-	475.000
Woningen	-	-	-	-	-
Huren/pachten	37.664	-	-	-	37.664
Subsidie	-	5.000.000	802.158	4.197.842	802.158
Overige opbrengsten	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	512.664	5.000.000	802.158	4.197.842	1.314.822

4.17.3 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.

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

Tabel 4.80 Kosten in 2012

KOSTEN	Boekwaarde 1-1-2012	Budget 2012	Werkelijk 2012	Verschil	Boekwaarde 31-12-2012
Historische kosten/verwerving	8.666.176	250.000	0	250.000	8.666.176
Planontwikkelingskosten	619.736	650.000	459.263	190.737	1.078.999
Voorbereiding, toezicht uitvoering	37.086	50.000	57.290	-7.290	94.376
Bouwrijp maken	-	1.500.000	75.150	1.424.850	75.150
Woonrijp maken	-	-	-	-	-
Risico en onvoorzien	-	150.000	0	150.000	-
Fondsafdrachten	-	-	-	-	-
Overige kosten/rente	566.828	218.858	168.952	49.906	735.780
Totaal kosten	9.889.826	2.818.858	760.655	2.058.203	10.650.481

4.17.4 Resultaat

Het resultaat (saldo eindwaarde d.d. 1-1-2026) is ± € 87.000.

Het saldo van de contante waarde (1-1-2013) is ± € 43.000.

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 4.81 Opbouw boekwaarde

Boekwaarde	EUR
Boekwaarde per 1-1-2012	-9.377.162
Balansmutatie 2012	41.502
Boekwaarde per 31-12-2012	-9.335.660

4.17.5 Meerjarenperspectief**Tabel 3.42 Meerjarenperspectief**

boekwaarde 1-1-2013	verwachte boekwaarde 1-1-2016	verwachte boekwaarde 1-1-2018	verwachte boekwaarde 1-1-2020	verwachte boekwaarde 1-1-2022	verwachte boekwaarde 1-1-2024	verwachte eindwaarde 1-1-2026
-7,5 mln	-7,0 mln	-9,6 mln	-9,8 mln	-6,5 mln	-488.000	€ 87.000

Toelichting:

De komende 3 á 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 1-1-2013

Complexnr.	Omschrijving
1	Ruwe Gronden
11A	Emmelhage-Oost
11B	Emmelhage -Voorzieningenknoop
16	Schoollocaties Emmeloord
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 exploitatieopzetten per 1-1-2013

IN EXPLOITATIE GENOMEN COMPLEXEN

Complex (nummer + naam)	WB BT +	Vast- stelling expl.- opzet	Boekwaarde per 1-1-13	Eindwaarde o.b.v. herziening 2012	Eindwaarde o.b.v. herziening 2013	Afsluiting complex per 1-1
11A – Emmelhage-Oost	Wb+	2006	2.172.200	12.680.000	13.300.000	2021
16 – Vml Schoollocaties	Wb+	2006	-12.615	38.000	0	2014
34 – De Munt II fase 2	BT	2007	-7.212.787	38.000	34.000	2025
38 – De Munt II fase 1	BT	2003	-6.178.488	9.000	800.000	2023
40 – Ens (vanaf 2009)	BT	2009	-543.128	370.000	380.000	2023
41 – Dorpen	BT	1999	134.871	2.419.000	2.370.000	2021
42 – Ens-uitbreiding	BT	2004	-222.212	725.000	540.000	2021
43 – Creil-Noord	BT	2006	-368.411	683.000	745.000	2021
65 – Ens-Zuidoost	Wb	2011	-2.453.574	96.000	236.000	2025
67-1 – Bant Zuidoost	Wb	2007	-680.265	6.000	70.000	2020
68 – Espel-West	Wb	2006	-279.167	889.000	698.000	2020
69 – Rutten-Valeriaan	Wb	2002	132.905	189.000	180.000	2014
71 – Creil-Oost	Wb	2000	-234.632	15.000	322.000	2020
72 – Luttelgeest-Zuid	Wb	2005	543.791	850.000	843.000	2018
80 – E’oord-Centrum	Wb+	2008	-7.918.779	0	0	2015
82 – Wellerwaard	Wb+	2010	-9.335.660	1.102.000	87.000	2026
Totaal	-	-	-32.455.951	20.178.000	20.605.000	

Noot:

De eindwaarde o.b.v. de herziening 2013 ligt hoger dan de eindwaarde o.b.v. de herziening 2012, ondanks een slechtere woning- en bedrijvenmarkt. De getroffen voorzieningen in 2012 leiden tot dit hogere resultaat. Het treffen van voorzieningen heeft een (groot) drukkend effect op het renteverlies in de grondexploitatie.

Bijlage

3

Overzicht boekwaarde

'niet in exploitatie genomen gronden'

Complex (nummer + naam)	WB BT +	Vaststelling exploitatieopzet	Boekwaarde per 1-1-13	Getroffen voorziening tot en met 2012
1 - Marknesse 3,5 ha *	Wb	nvt	-101.650	
1 - Marknesse 8,8 ha	Wb	2015	-981.487	485.000
1 - Luttelgeest 6 ha	Wb	nbn	-996.324	755.000
1 - Espel (De Kaghe)	Wb	2007	-71.162	100.000
1 - Reserveringsstrook De Munt	BT	nbn	-279.310	
1 - Overige gronden	div	nvt	145.781	
11B - Emmelhage Voorzieningsknoop	Wb+	2017	-1.496.733	500.000
32 - Euro (De Munt III)	BT	2014	-14.066.409	5.750.000
46 - Bedr.ter. Marknesse (vanaf 2013)	BT	2013	-3.485.175	1.210.000
66 - Kraggenburg-West	Wb	2011	-3.323.978	2.525.000
67-2 - Bant fase 2	Wb	2009	-940.275	1.105.000
Totaal			-25.596.722	

* exploitatieovereenkomst met ontwikkelaar

Bijlage

4

Overzicht getroffen voorzieningen tot en met 2012

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
16 Schoollocaties Emmeloord	€ 13.000
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	€ 20.954.593

Bijlage

5

Verwacht verloop Reserve grondexploitatie vanaf 1-1-2013

	Stand per 1-1
2013	€ 3.693.000
2014	€ 3.500.000
2015	€ 3.500.000
2016	€ 3.400.000
2017	€ 3.300.000
2018	€ 4.000.000
2019	€ 4.000.000
2020	€ 12.000.000

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 2021, Bedrijventerrein dorpen 2021). 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.