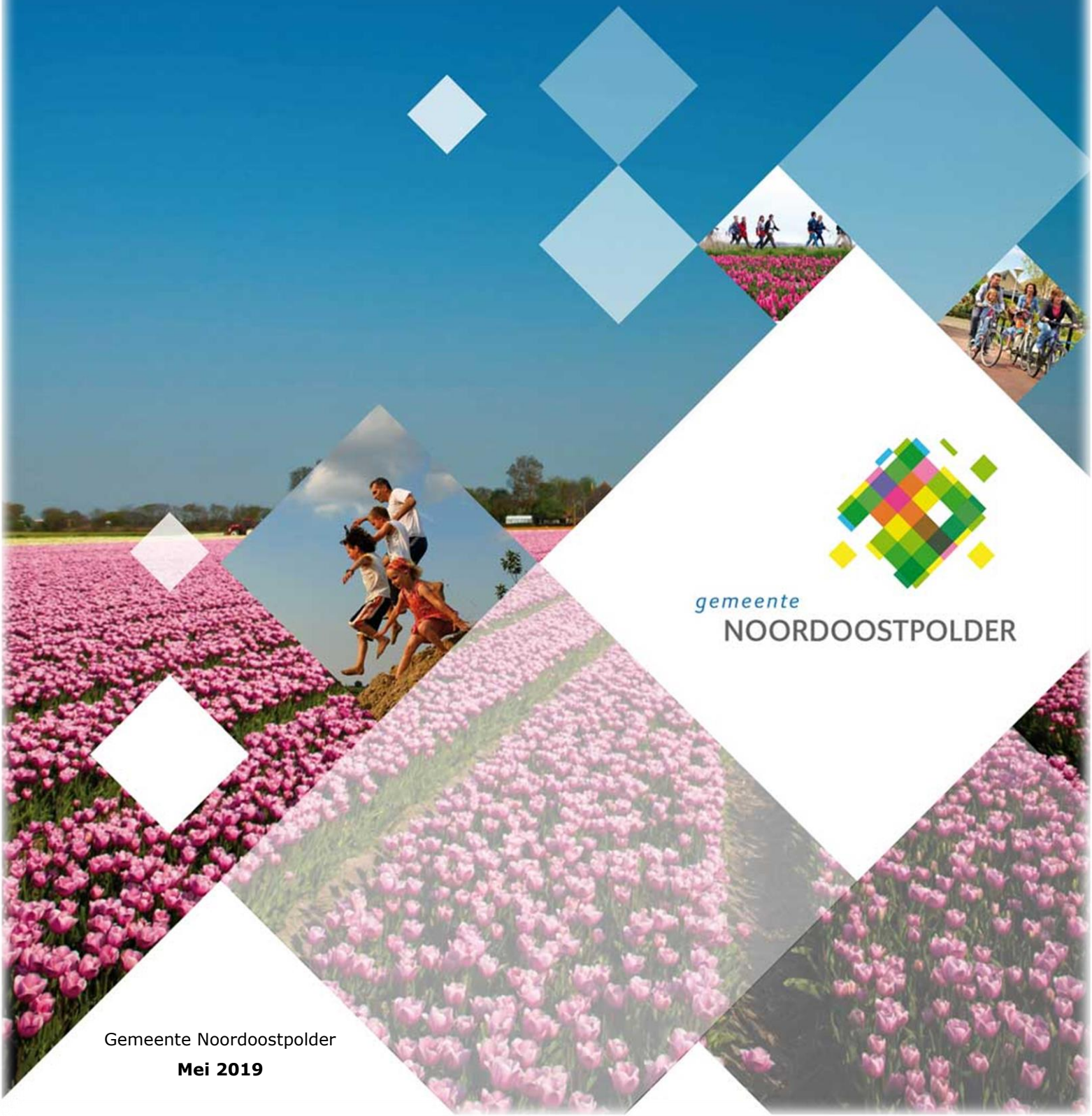
Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2019



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Gemeente Noordoostpolder

Mei 2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **1**
1 Samenvatting **5**
2 Aanleiding en inleiding **9**
2.1 Herziening & MPG *9*
2.2 Nog niet in exploitatie genomen gronden *9*
2.3 MPG BBV-proof *9*
2.4 De Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG) *10*
2.5 Leeswijzer *11*
3 Beleidsachtergrond en marktwerking **12**
3.1 Algemeen *12*
3.2 Wonen *12*
3.3 Werken *17*
4 Algemene Reserve Grondexploitaties **21**
4.1 Stand Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG) *21*
4.2 Weerstandsvermogen grondbedrijf *21*
4.3 Claims ARG *21*
4.4 Toekomstige claims ARG *22*
4.5 Niet beklemd deel ARG *22*
5 Uitgangspunten herzieningen **23**
5.1 Bouw- en woonrijp maken *23*
5.2 Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht uitvoering *23*
5.3 Risico en onvoorzien *23*
5.4 Rente *23*
5.5 Opbrengsten *24*
5.6 Kosten *24*
5.7 Verliesvoorzieningen *24*
5.8 Tussentijdse winstnemingen *24*
5.9 BTW *24*
5.10 VPB *25*
5.11 Stoplichtmodel *25*
6 Herziene grondexploitaties incl. Meerjarenperspectief **26**
6.1 Complex 11A Emmelhage fase 1 ..... *26*
6.1.1 Algemeen 26
6.1.2 Opbrengsten 27
6.1.3 Kosten 27
6.1.4 Resultaat en meerjarenperspectief 28
6.2 Complex 11b Emmelhage fase 2A *29*
6.2.1 Algemeen 29
6.2.2 Opbrengsten 30
6.2.3 Kosten 30
6.2.4 Resultaat en meerjarenperspectief 31
6.3 Complex 34 De Munt II fase 2 ..... *32*
6.3.1 Algemeen 32
6.3.2 Opbrengsten 33
6.3.3 Kosten 33
6.3.4 Resultaat en meerjarenperspectief 33
6.4 Complex 38 De Munt II fase 1 ..... *34*
6.4.1 Algemeen 34
6.4.2 Opbrengsten 35

6.4.3 Kosten. 35
6.4.4 Resultaat en meerjarenperspectief 36
6.5 Complex 40 Bedrijventerrein Ens Uitbreiding (vanaf 2009) 37
6.5.1 Algemeen 37
6.5.2 Opbrengsten 38
6.5.3 Kosten 38
6.5.4 Resultaat en meerjarenperspectief 39
6.6 Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen 40
6.6.1 Algemeen 40
6.6.2 Opbrengsten 41
6.6.3 Kosten 41
6.6.4 Resultaat en meerjarenperspectief 42
6.7 Complex 42 Bedrijventerrein Ens 43
6.7.1 Algemeen 43
6.7.2 Opbrengsten 44
6.7.3 Kosten 44
6.7.4 Resultaat en meerjarenperspectief 45
6.8 Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad 46
6.8.1 Algemeen 46
6.8.2 Opbrengsten 47
6.8.3 Kosten 47
6.8.4 Resultaat en meerjarenperspectief 47
6.9 Complex 50 Centrumplan Emmeloord 48
6.9.1 Algemeen 48
6.9.2 Opbrengsten 49
6.9.3 Kosten 49
6.9.4 Resultaat en meerjarenperspectief 50
6.10 Complex 63 De Kaghe Espel 51
6.10.1 Algemeen 51
6.10.2 Opbrengsten 52
6.10.3 Kosten 52
6.10.4 Resultaat en meerjarenperspectief 52
6.11 Complex 65 Ens-Zuidoost 53
6.11.1 Algemeen 53
6.11.2 Opbrengsten 54
6.11.3 Kosten 54
6.11.4 Resultaat en meerjarenperspectief 55
6.12 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1 56
6.12.1 Algemeen 56
6.12.2 Opbrengsten 57
6.12.3 Kosten 57
6.12.4 Resultaat en meerjarenperspectief 57
6.13 Complex 67-2 Bant Zuidoost fase 2 58
6.13.1 Algemeen 58
6.13.2 Opbrengsten 59
6.13.3 Kosten 59
6.13.4 Resultaat en meerjarenperspectief 59
6.14 Complex 68 Espelerpad 60
6.14.1 Algemeen 60
6.14.2 Opbrengsten 61
6.14.3 Kosten 61
6.14.4 Resultaat en meerjarenperspectief 62

6.15 Complex 71 Creil-Oost ... 63
6.15.1 Algemeen ... 63
6.15.2 Opbrengsten ... 64
6.15.3 Kosten ... 64
6.15.4 Resultaat en meerjarenperspectief ... 65
6.16 Complex 72 Luttelgeest-Zuid ... 66
6.16.1 Algemeen ... 66
6.16.2 Opbrengsten ... 67
6.16.3 Kosten ... 67
6.16.4 Resultaat en meerjarenperspectief ... 68
6.17 Complex 75 Marknesse Zuid fase 3 ... 69
6.17.1 Algemeen ... 69
6.17.2 Opbrengsten ... 70
6.17.3 Kosten ... 70
6.17.4 Resultaat en meerjarenperspectief ... 71
6.18 Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele ... 72
6.18.1 Algemeen ... 72
6.18.2 Opbrengsten ... 73
6.18.3 Kosten ... 73
6.18.4 Resultaat en meerjarenperspectief ... 74
6.19 Complex 77 Walstraat Kraggenburg ... 75
6.19.1 Algemeen ... 75
6.19.2 Opbrengsten ... 76
6.19.3 Kosten ... 76
6.19.4 Resultaat en meerjarenperspectief ... 76
6.20 Complex 81 Mariaschool Tollebeek ... 77
6.20.1 Algemeen ... 77
6.20.2 Opbrengsten ... 78
6.20.3 Kosten ... 78
6.20.4 Resultaat en meerjarenperspectief ... 78
6.21 Complex 82 Wellerwaard ... 79
6.21.1 Algemeen ... 79
6.21.2 Opbrengsten ... 80
6.21.3 Kosten ... 80
6.21.4 Resultaat en meerjarenperspectief ... 81

Bijlage 1: Overzicht alle grondexploitaties stand 31-12-2018
Bijlage 2: Resultaten grondexploitaties stand 31-12-2018
Bijlage 3: Overzicht getroffen verliesvoorzieningen stand 31-12-2018
Bijlage 4: Verloop Algemene Reserve Grondexploitaties stand 31-12-2018
Bijlage 5: Claims en toekomstige claims Algemene Reserve Grondexploitaties

1 Samenvatting

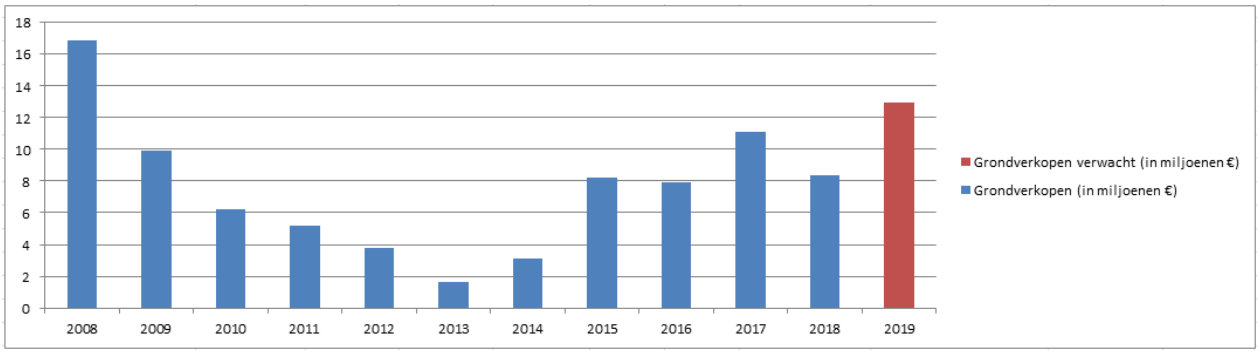
De totale opbrengst uit grondverkoop in 2018 bedroeg circa € 8,36 miljoen. Ten opzichte van 2017 is de grondverkoop met circa 25% gedaald. Het jaar 2017 was dan ook een uitzonderlijk goed jaar betreft grondverkopen. In 2018 zijn vooral in Emmeloord (Emmelhage Fase 2A), Bant, Luttelgeest en Marknesse veel woningbouwkavels verkocht. Voor 2019 verwachten we weer een stijging van de grondverkoop van circa 58% ten opzichte van 2018. Door nieuwe woningbouwcomplexen op de markt te brengen, houden we het gevarieerde kavelaanbod in de Noordoostpolder op peil. De verkoop van bedrijfskavels loopt iets achter op de planning zoals deze is opgenomen in het MPG 2018.

Tabel 1.1: Grondverkopen in 2018

Grondverkopen in 2018	€	%
Woningbouw	5.878.812	70%
Bedrijventerrein	2.307.061	28%
Horeca/Winkels	170.500	2%
Totaal	**8.356.373**	**100%**
Woningbouw		
Emmeloord	3.334.624	57%
Dorpen	2.544.188	43%
Centrumplan	-	0%
Totaal woningbouw	**5.878.812**	**100%**
Bedrijventerrein		
Emmeloord	1.546.238	67%
Dorpen	760.823	33%
Totaal bedrijventerrein	**2.307.061**	**100%**
Horeca/Winkels		
Centrumplan	170.500	100%
Totaal	**170.500**	**100%**

Ter illustratie het verloop van de verkoop van grond voor woningbouw en bedrijven uitgedrukt in miljoenen per jaar in de afgelopen jaren (zie grafiek 1.1).

Grafiek 1.1: Verloop grondverkopen in de gemeente Noordoostpolder



In 2019 verwachten we circa € 12,9 miljoen aan grondopbrengsten. Emmelhage Fase 2A zorgt met circa 37% van alle opbrengsten voor een groot deel van de verwachte grondopbrengsten. De overige opbrengsten uit kavelverkoop verwachten we vooral in Emmelhage Fase 1, Marknesse en Nagele te genereren. Bij de bedrijventerreinen verwachten we de meeste grondopbrengsten op De Munt II Fase 2 (complex 34).

In tabel 1.2 presenteren we de totale kosten en opbrengsten - zowel gerealiseerd als nog verwacht - van alle grondexploitaties. Per 01-01-2019 zijn de totale gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten, te weten ruim € 23 miljoen. De nog te verwachten opbrengsten zijn hoger dan de nog te verwachten kosten. Dit resulteert in een verwachte eindwaarde van alle complexen van € 1,62 miljoen positief. Belangrijk om te melden is dat we in 2018 € 7,32 miljoen aan tussentijdse winst genomen hebben. Voor de grondexploitaties is dat financieel-technisch gezien een last; voor de Algemene reserve grondexploitaties (ARG) betekent dit een toevoeging. Zie ook bijlage 4 voor het verloop van de ARG.

Tabel 1.2: Grondexploitaties - totalen

Grondexploitaties - totalen	
Boekwaarde per 01-01-2018	-19.664.538
Gerealiseerde kosten in 2018	4.715.667
Tussentijdse winstneming 2018	7.318.504
Gerealiseerde opbrengsten in 2018	8.616.591
Boekwaarde per 01-01-2019	**-23.082.117**
Nog te verwachten kosten	28.183.804
Nog te verwachten opbrengsten	52.889.030
Eindwaarde totaal	1.623.107

In een notendop benoemen we hieronder de belangrijkste ontwikkelingen van de grondexploitaties:

- Er zijn 2 nieuwe grondexploitatie-complexen vastgesteld in 2018:
    - De Kaghe Espel: voorziet in de behoefte van extra twee-onder-één kapkavels in Espel op de locatie van de voormalige basisschool De Kaghe.
    - Mariaschool Tollebeek: voorziet in de behoefte van woningbouwkavels in Tollebeek op de locatie van de voormalige Mariaschool.
- In 2017 hebben we grond verworven ten behoeve van de woningbouwuitbreiding in Kraggenburg. In 2018 is de bestemmingsplanprocedure gestart en op moment van schrijven is het bestemmingsplan en de grondexploitatie vastgesteld.
- In de dorpen Ens, Marknesse en Bant voorzien we in de behoefte van nieuwbouwkavels en bereiden we nieuwe deelplannen voor.
- Om in de toekomst te kunnen voorzien in grote bedrijfskavels bereiden we het toekomstig bedrijventerrein De Munt B voor. Dit geeft invulling aan de onlangs vastgestelde visie bedrijventerreinen.
- Per 01-01-2019 zijn de grondprijzen in Emmeloord (Emmelhage) verhoogd, net als de prijzen van de bedrijventerreinen, als gevolg van de verbeterde marktomstandigheden.

De stand van de Algemene reserve grondexploitaties bedraagt per 31-12-2018 € 28,87 miljoen. Een deel hiervan (€ 7,5 miljoen) is benodigd om tegenvallers/risico's in de grondexploitaties op te kunnen vangen. Verder is er € 1,45 miljoen gereserveerd voor nog openstaande claims uit 2018 en is er in de primitieve begroting 2019-2022 1,17 miljoen gereserveerd voor onder andere herstructurering/verbeteren van wijken en dorpen, revitalisering van bedrijventerreinen, herplant van bomen als gevolg van essentaksterfte en duurzaamheidsleningen. Daarnaast is voor 2019 € 2 miljoen beklemd/geclaimd voor de afschrijving op de opstallen van het zorgplein. Verder is in de perspectiefnota 2020-2023 zowel in 2021 als in 2022 een bedrag van € 375.000,- beklemd voor Leader POP 4.

2 Aanleiding en inleiding

2.1 Herziening & MPG

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties kijkt terug naar de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen boekjaar en kijkt vooruit naar 2019 en verder. Een grondexploitatie is namelijk méérjarig, soms wel met een looptijd van maximaal 10 jaar. We kijken dus terug in hoeverre we functioneren conform de verwachtingen en maken actuele prognoses voor toekomstige kosten en opbrengsten.

Noordoostpolder kent 21 actieve grondexploitaties (BIE). In de actieve grondexploitaties zijn de geprognotiseerde opbrengsten en kosten per project opgenomen en in de tijd gefaseerd. Deze grondexploitaties dienen jaarlijks conform de Nota Grondbeleid (2018), te worden herzien. Bij de herziening werken we de volgende zaken bij:

- het bijwerken van de boekwaarde (de werkelijke opbrengsten en kosten van 2018).
- 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.
- risicoanalyse op basis van de Monte Carlo-analyse.
- bepalen verloop van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).
- bepalen weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

2.2 Nog niet in exploitatie genomen gronden

Voor een aantal complexen is nog geen exploitatieopzet vastgesteld. Het gaat hier om de voormalige Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Deze categorie is per 01-01-2016 ondergebracht bij de Materiële Activa (MVA). Waardering vindt plaats tegen de boekwaarde of de duurzaam lagere marktwaarde. Hiermee voldoen we aan de gestelde BBV-richtlijnen.

2.3 MPG BBV-proof

In 2016 heeft de BBV hernieuwde richtlijnen vastgesteld voor gemeentelijke grondexploitaties. De BBV heeft tot doel om risico’s van een grondexploitatie zoveel mogelijk

beheersbaar te houden, zodat gemeenten niet voor negatieve financiële verrassingen komen te staan. De belangrijkste nieuwe richtlijnen, relevant voor de grondexploitatie zijn:

- Maximale looptijd van 10-jaar. Een grondexploitatie heeft een maximale looptijd van 10-jaar. Voortschrijdend kan elk jaar de looptijd met één jaar verlengd worden, mocht daar aanleiding toe zijn. De opvatting is dat opbrengsten na 10 jaar te onzeker zijn en deze niet meegenomen mogen worden bij de waardebepaling.
- Rekenrente is gelijk aan de werkelijke rente van het aangetrokken vreemd vermogen vermenigvuldigd met de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen. De opvatting is dat een grondexploitatie/ het grondbedrijf niet bovenmatig rente afdraagt aan het gemeentelijk concern.
- De gronden die (nog) niet in exploitatie worden gebracht, kunnen tegen de huidige boekwaarde op de balans blijven staan. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat leiden tot een afwaardering van deze gronden.
- De voorraden worden gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs of een lagere marktwaarde. Op basis van artikel 65 lid 2 BBV worden voorraden tegen de marktwaarde gewaardeerd indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
- Tussentijds winstnemen. Zie paragraaf 5.8.

2.4 De Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)

Deze bestemmingsreserve vormt de buffer voor verlieslatende grondexploitaties, dient voor het opvangen van risico's die voortvloeien uit ons situationeel/opgavegericht grondbeleid en is dekkingsmiddel voor financiële lasten van doelrealisaties met een incidenteel karakter voor algemene infrastucturele voorzieningen en herstructurering (van wijken). Voeding vindt plaats als gevolg van positieve resultaten op grondexploitaties en positieve effecten van herziening van verliesvoorzieningen op grondexploitaties en materiële vaste activa (gronden). De Algemene Reserve Grondexploitaties is dus opgebouwd uit een reserve voor:

- grondexploitaties;
- bovenwijkse voorzieningen;
- herstructurering (wijken).

2.5 Leeswijzer

In de samenvatting zijn de belangrijkste ontwikkelingen rondom de grondexploitatie benoemd en zijn de cijfers op hoofdlijnen gepresenteerd.
De verdere uitwerking vindt u in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6. In hoofdstuk 3 beschrijven we de (beleids)visie van de gemeente en de marktontwikkelingen. Dit resulteert in een beoogd uitgiftetempo van woningbouw- en bedrijfskavels in de Noordoostpolder. In hoofdstuk 4 behandelen we de Algemene reserve grondexploitatie (ARG) en het weerstandsvermogen van de grondexploitaties: in hoeverre kan de gemeente Noordoostpolder de risico's financieel opvangen? Vervolgens diepen we de grondexploitaties uit in de hoofdstukken 5 en 6: eerst benoemen we de uitgangspunten en daarna volgt per complex een korte inhoudelijke toelichting. In de bijlagen vindt u de relevante cijferoverzichten.

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:

- Woonvisie Noordoostpolder 2.0 (november 2012)
- Onderzoek uitgiftetempo en grondprijzen bedrijventerreinen (Stec Groep, 2015)
- De Visie Werklocaties noordelijk Flevoland (2018)
- De Nota Grondbeleid (2018)
- Ontwikkelperspectieven dorpen (2016), update (2018).

Daarnaast kijken we naar demografische en marktontwikkelingen.

3.2 Wonen

De gemeente Noordoostpolder telt per 1 januari 2019 46.863 inwoners verdeeld over 11 dorpen (CBS statline). De gemeente vergrijst en ontgroent. De verwachting is dat het aantal inwoners ongeveer stabiel blijft en het aantal huishoudens blijft stijgen. De toename van het aantal huishoudens is vooral toe te wijzen aan de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens (ouderen/ 65-plussers). Dit heeft consequenties voor de woningbouwopgave (Primos, 2016).

De woningmarkt

In de gemeente Noordoostpolder zijn de woningprijzen gemiddeld gestegen met 5,4% in 2018 (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ) ten opzichte van 6,1% in 2017-2018. Het aantal verkopen is fors gestegen en de gemiddelde verkooptijd is sterk teruggelopen. In Emmeloord zijn de woningprijzen gestegen en dan vooral bij de categorie twee-onder-een-kap woningen. Het is de verwachting dat de woningprijzen in 2019 minder gaan stijgen (stijging van 3 tot 4%) dan in 2018. Er wordt een beperktere stijging verwacht als gevolg van aanhoudende economisch vertrouwen door groei, lage hypotheekrente en schaars aanbod van woningen. In 2018 zijn er 83 woningbouwkavels verkocht.

De betaalde prijzen bevinden zich veelal in het midden of aan de bovenkant van grondprijsbandbreedte. Per 01-01-2019 zijn de grondprijzen van de woningbouwcategorieën alleen in Emmeloord verhoogd, als gevolg van de verbeterde marktomstandigheden. In de dorpen blijven de grondprijzen gelijk
Een groot deel van de verkochte kavels bevindt zich in Emmeloord en in wat mindere mate de grotere kernen: Ens en Marknesse. In de kleine kernen is er een andere dynamiek.
Voor 2019 verwachten we eenzelfde behoefte aan woningbouwkavels. Om hierin te kunnen voorzien zijn en worden er woningbouwcomplexen verder in exploitatie genomen. In 2018 zijn 2 complexen in exploitatie genomen: De Kaghe Espel (complex 63) en Mariaschool Tollebeek (complex 81). De verwachting is dat in 2019 de complexen Kerkstraat Luttelgeest, Meldestraat Emmeloord en Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg in exploitatie worden genomen.

Strategische uitgangspunten

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

- De totale groei van circa 750 woningen in 10 jaar (nieuwbouw minus sloop).
    - Waarvan gemiddeld circa 60 woningen per jaar in Emmeloord en circa 15 in de dorpen.
- De dorpen focussen op inbreiding en herstructurering.
- De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en bestaande woonmilieus.
- Bouwen voor doelgroepen, zoals ouderen (bijvoorbeeld kangoeroewoningen), starters, etc.
- Gasloos bouwen.
- Ladder van de duurzame verstedelijking.

In de Nota Strategische grondvoorraad (2012) is bepaald welke in- en uitbreidingsplannen van de gemeente prioriteit krijgen. In de Nota Ontwikkelperspectieven Dorpen (2016) zijn de prioriteiten in de dorpen herijkt en is in overleg met de dorpen bepaald welke projecten doorgang vinden en welke voorlopig 'on-hold' gezet worden. Eind 2018 is een update (memo) geschreven met de stand van zaken van de ontwikkelperspectieven. Per dorp zijn de effecten op de grondvoorraad uiteengezet.

De gemeente heeft nog strategische grond op voorraad. Deze is ondergebracht in de MVA tegen de duurzaam lagere marktwaarde.
Het betreft:

- Marknesse Zuid fase 4
- Luttelgeest fase 4
- Uitbreiding Kraggenburg (Hertenweg)
- Wilgenlaan & Meldestraat te Emmeloord.

Met de woningcorporatie zijn er prestatieafspraken over het bouwen voor de sociale doelgroep. Op de korte termijn voldoen we aan de vraag.

Uitgiftetempo

In 2018 zijn 50 kavels verkocht in Emmeloord. In Bant, Luttelgeest, Marknesse zijn per dorp 7 kavels van de hand gegaan. In Wellerwaard 3 kavels. De overige kavels zijn verdeeld over de dorpen Ens en Espel.

Tabel 3.1: Kavelverkopen 2018

Kavelverkopen 2018	aantal
Emmeloord	50
Ens & Marknesse	12
Dorpen	21
Totaal	**83**

In 2018 zijn 83 woningbouwkavels verkocht voor een totaalbedrag van bijna € 5,9 miljoen. De verwachting was dat we 134 kavels zouden verkopen voor circa € 7,8 miljoen. Er is dus bijna 25% minder aan grondopbrengsten gerealiseerd dan begroot. In tabel 3.2 is de begroting en de daadwerkelijke realisatie in 2018 naast elkaar gezet.

Tabel 3.2: Uitgifteplanning woningbouw

Uitgifteplanning woningbouw 2018 (€)					
	complexnummer		begroot		realisatie
Emmelhage	11a	€	2.009.350	€	1.457.334
Emmelhage	11b	€	2.922.690	€	1.877.290
Centrumplan	50	€	345.000	€	-
Ens	65	€	284.642	€	426.190
Bant	67-1 & 67-2	€	338.696	€	425.395
Espel	68	€	284.446	€	199.180
Creil	71	€	193.277	€	-
Luttelgeest	72	€	234.545	€	399.890
Marknesse	75	€	456.750	€	467.500
Nagele	76	€	190.500	€	-
Kraggenburg	77	€	150.255	€	-
Wellerwaard	82	€	379.500	€	626.033
Totaal		**€**	**7.789.651**	**€**	**5.878.812**

In de onderstaande tabel 3.3 zijn de verkoopaantallen van 2018 opgesomd. Ter vergelijk hebben we ook de verkoopaantallen van 2014, 2015, 2016 en 2017 opgesomd.

Tabel 3.3: Uitgifte aantal woningbouwkavels in 2018 (en ter vergelijk 2014, 2015, 2016 en 2017)

Kavelverkopen					
	2018	2017	2016	2015	2014
Emmelhage	50	60	47	45	42
Marknesse	7	26			
Ens	5	40	1		
Bant	7	7		3	6
Espel	4	10	5		5
Rutten					1
Creil		10	11	1	1
Luttelgeest	7	2	4	4	15
Wellerwaard	3				
Totaal	**83**	**155**	**68**	**53**	**70**

De gemeente Noordoostpolder heeft in totaal nog 532 kavels op voorraad (waaronder 140 appartementen). In 2018 zijn er twee complexen toegevoegd met nieuwe woningbouwkavels. De Kaghe in Espel: 6 kavels en Mariaschool in Tollebeek: 21 kavels.

De 532 beschikbare kavels zijn als volgt verdeeld:

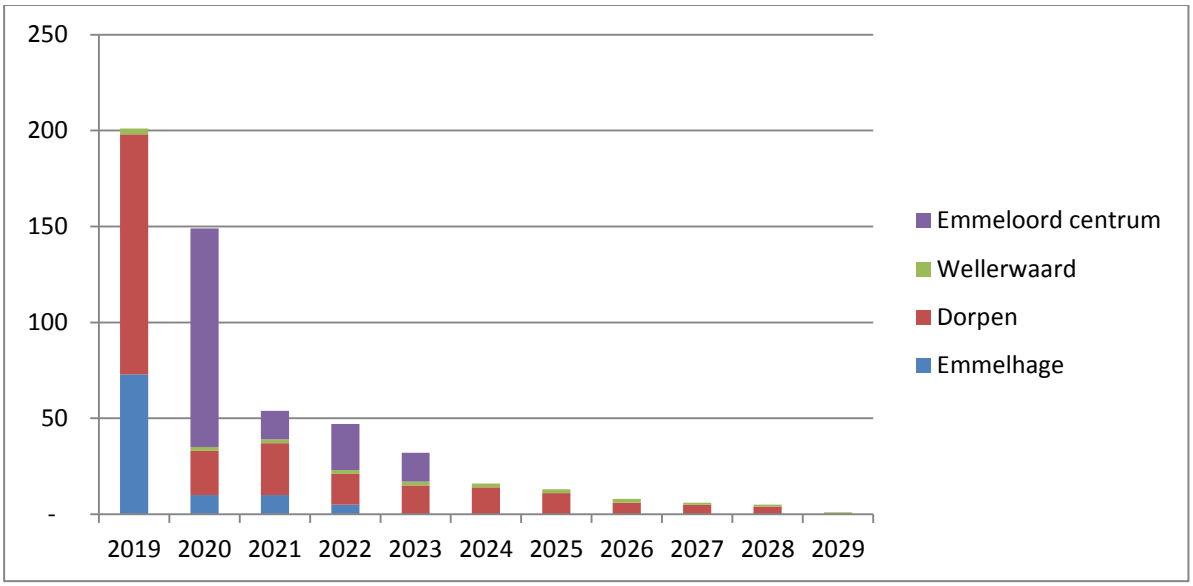
- 98 Emmelhage (fase 1A en 2A)
- 168 Emmeloord centrum (140 appartementen + 28 grondgebonden woningen)
- 246 Dorpen
- 20 Wellerwaard

Gezien de uitgiftesnelheid in Emmelhage is er behoefte aan extra uitbreidingscapaciteit in de nabije toekomst (fase 2B). Daarnaast wordt in Kraggenburg een nieuw woningbouwcomplex in exploitatie genomen om Kraggenburg van nieuw kavelaanbod te voorzien.

Op basis van de voorraad aan woningbouwkavels en de woningbehoefte in de gemeente Noordoostpolder, is de verwachting om in 2019 circa 201 woningbouwkavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 10,7 miljoen. In Emmelhage 73 kavels, in Marknesse 28 kavels, in Ens 5 kavels, 92 kavels in de overige dorpen (waarvan 18 appartementen in Nagele) en 3 kavels in Wellerwaard.

Uit onderstaande grafiek (figuur 3.1) blijkt dat het verwachte kavelaanbod na 2021 snel afneemt. Om het aanbod op peil te houden, zijn we vooruitlopend al bezig met de ontwikkeling van een volgende fase bij de wijk Emmelhage. Afhankelijk van de behoefte en het uitgiftetempo moet de grondvoorraad op peil worden gehouden.

Figuur 3.1 Uitgiftetempo woningbouwkavels (aantal kavels)



3.3 Werken

Marktontwikkelingen

Landelijke marktontwikkelingen

De bedrijfsruimtemarkt heeft in 2018 een positieve ontwikkeling doorgemaakt. De dynamiek is hoog door de economische hoogconjunctuur, sterk stijgende werkgelegenheidscijfers en toenemende handelsactiviteiten. Daardoor is de vraag naar bedrijfsruimte hoog. Veel ondernemingen passen hun huisvesting aan aan de groeiende bedrijvigheid. Vooral logistiek vastgoed doet het goed. De verwachting is dat de opname van bedrijfsruimte in 2019 verder groeit, gezien de aanhoudende vraag. Daarnaast zal door de lage aanhoudende rente en het ondernemersvertrouwen het aantal transacties op niveau blijven. De huurprijzen blijven daardoor voor courant vastgoed op niveau. Aanvangsrendementen zullen door de marktsituatie dalen.

Marktontwikkelingen in de gemeente Noordoostpolder

De markt in de gemeente Noordoostpolder is relatief stabiel. Toch is ook hier sprake van stijgende huurniveaus en dalende aanvangsrendementen (lager beleggingsrisico). De bedrijfsterreinen richten zich vooral op het huisvesten van bestaande bedrijven die willen uitbreiden of het huisvesten van nieuwe en verplaatsende bedrijven uit de eigen gemeente. Door de aanwezige ruimte en de goede bereikbaarheid heeft met de name het bedrijfsterrein de Munt de potentie om (grootschalige) logistieke bedrijven 'van buiten' te huisvesten en daarnaast (grootschalige) productiebedrijven.

In de onlangs vastgestelde Visie werklocaties noordelijk Flevoland (2018) onderbouwt de gemeente Noordoostpolder de bedrijfsbehoefte in de periode 2017 – 2030. De behoefte aan bedrijfsterrein komt neer op gemiddeld 4,4 hectare per jaar. Een groot deel van de vraag concentreert zich op bedrijventerrein de Munt te Emmeloord.

De kwalitatieve vraag concentreert zich op grootschalige bedrijven in de logistiek (>2 hectare). De overige vraag betreft meer kleinschalige bedrijven in de agrofood, hightech of andere maakindustrie.
De grondprijzen van de gemeente Noordoostpolder zijn concurrerend. Ten opzichte van de omliggende gemeenten rekent de gemeente Noordoostpolder met lagere grondprijzen.

Strategische uitgangspunten

De gemeente heeft grond voor bedrijventerreinen op voorraad om te kunnen voorzien in de toekomstige vraag. De gemeente doet (kwalitatieve) behoefteonderzoeken om in te schatten hoeveel grond ze nodig heeft en waar de behoefte zich gaat ontwikkelen. In de Visie werklocaties noordelijk Flevoland is dit verwerkt.

In de visie zijn de ambities en beleid van de bedrijfslocaties uitgewerkt, zodat noordelijk Flevoland de komende jaren economisch kan groeien, kansen kan pakken en bedrijven bovenal de ruimte kan bieden. Belangrijk is daarbij:

- dat nieuw aanbod kwalitatief iets toevoegt aan het bestaande aanbod.
- dat ruimte kan worden geboden aan lokaal gebonden bedrijven.
- dat werkgelegenheid lokaal behouden blijft.
- dat de leefbaarheid in de kernen ook de komende jaren geborgd blijft.
- dat de sterke positie van Noordelijk Flevoland voor onder meer Agrofood, Metaal & Machinery, Logistiek, Maritiem en Visserij verstevigd wordt.

Rijk en provincie sturen eveneens op een goede ruimtelijke ordening. Ze hebben voor ogen dat er zuinig met de schaarse grond wordt omgegaan en dat er kwalitatief hoogwaardige terreinen worden ontwikkeld, die zich van elkaar onderscheiden. Afstemmen van de bedrijfsbehoefte op regionaal niveau is daarbij noodzakelijk. Ze hebben hiertoe de ‘Ladder van de duurzame verstedelijking’ in het leven geroepen. Deze ladder betreft een beoordelingssystematiek voor toekomstige ontwikkelgronden.

Om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente naast de actieve grondexploitaties strategische grond in eigendom, bedoeld voor de ontwikkeling van toekomstige bedrijventerreinen. De grond valt niet onder de categorie ‘harde plancapaciteit’ omdat deze niet direct uitgeefbaar is. Hiertoe moet de vigerende bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd worden in ‘Bedrijven’. Bij een wijziging van het bestemmingsplan moet een onderbouwing gegeven worden van de ‘Ladder van duurzame verstedelijking’.

Het betreft hier de volgende terreinen:

Tabel 3.4 Strategische bedrijfsgronden

Strategische bedrijfsgronden	Oppervlakte	Opmerking
Bedrijventerrein Emmeloord: De Munt B	+/- 75 ha	Geschikt voor grootschalige bedrijvigheid
Bedrijventerrein Marknesse	+/- 20 ha	10 ha bedrijfsgrond, 10 ha ruilgrond
Reserveringsstrook De Munt	+/- 7 ha	gereserveerd voor evt. spoorlijn
Totaal	**+/- 102 ha**	

Uit de Visie Werklocaties komt naar voren dat er in de Noordoostpolder en in het bijzonder in Emmeloord (De Munt) behoefte is aan grote kavels (> 2,0 hectare). Deze kavels zijn niet meer op voorraad. Om te voorzien in deze kavels zal een deel van de Munt B in ontwikkeling genomen moeten worden. Daarnaast wordt het bedrijventerrein van Marknesse uitgebreid met nieuwe kavels. De verwachting is dat zowel complex de Munt B als complex uitbreiding van Marknesse in exploitatie worden genomen.

Uitgiftetempo

In 2018 is er 3,69 hectare bedrijfsgrond uitgegeven voor een totaalbedrag van € 2,3 miljoen. De verwachting was om circa 3,89 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van € 2,3 miljoen. Op totaal niveau loopt de uitgifte van de bedrijfskavels dus redelijk volgens planning. Per bedrijventerrein zijn de verschillen in planning en daadwerkelijk verkochte meters wel groot. De uitgifte van gronden op bedrijventerreinen De Munt II Fase 2 (34), Ens uitbreiding (40), Creil (43) en de dorpen (41) blijven achter bij de planning. Op De Munt II Fase 1 (38) en het bedrijventerrein Ens (42) hebben we meer grond verkocht dan verwacht. Met de uitgifte van 3,69 zitten we iets onder de gemiddelde behoefte van 4,4 hectare per jaar.

Tabel 3.5 Verkopen bedrijfskavels in m²

Bedrijfskavelverkopen 2018 (m² uitgeefbaar)	2018	2017	2016	2015	2014
Emmeloord	22.080	54.921	27.090	43.846	4.000
Dorpen	14.785	2.982	13.463	18.644	
Totaal	**36.865**	**57.903**	**40.553**	**62.490**	**4.000**

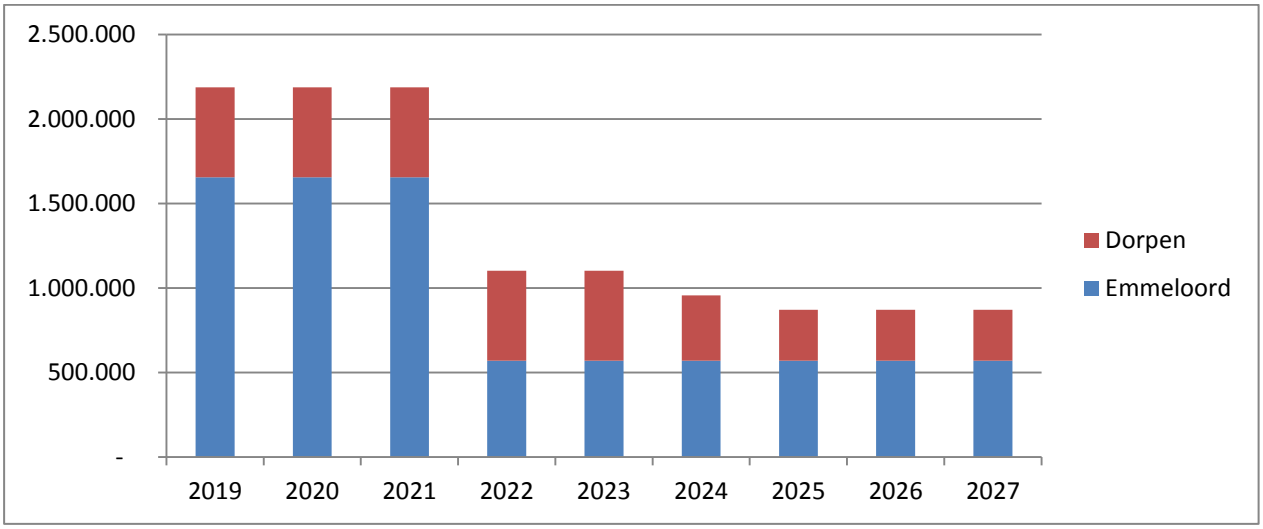
Tabel 3.6 Verkopen bedrijfskavels in €

Bedrijfskavelverkopen 2018 (€)	2018	2017	2016	2015	2014
Emmeloord	€ 1.546.238	€ 2.826.253	€ 1.790.408	€ 2.190.760	€ 293.080
Dorpen	€ 760.823	€ 175.540	€ 591.393	€ 941.080	€ -
Totaal	**€ 2.307.061**	**€ 3.001.793**	**€ 2.381.801**	**€ 3.131.840**	**€ 293.080**

In de periode 2018 - 2027 is er nog 20,54 hectare aan grond beschikbaar, waarvan 13,27 hectare zich bevindt in Emmeloord (De Munt) en 7,27 hectare in de dorpen.

In 2019 verwachten we 3,22 hectare aan grond uit te geven, waarvan 2,5 hectare in Emmeloord. Na 2021 is er nog maar een beperkt aanbod aan bedrijventerrein beschikbaar in Emmeloord, zo is de verwachting. Mede daarom zijn we op dit moment bezig met de volgende fase op bedrijventerrein De Munt, richting de Muntweg.

Figuur 3.2 uitgiftetempo bedrijventerreinen (€)



4 Algemene Reserve Grondexploitaties

4.1 Stand Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)

De ARG kan groeien door gerealiseerde (tussentijdse) winstnemingen van grondexploitaties en kan slinken door benodigde verliesvoorzieningen, risico's die zich voordoen en (toekomstige) claims. De hoogte van de ARG is in 2018 toegenomen met € 14,37 miljoen tot een totaalbedrag van € 28,87 miljoen. Niet alleen mutaties in de verliesvoorzieningen en tussentijdse winstnemingen van de grondexploitaties hebben geleid tot deze mutatie. Ook andere onttrekkingen en toevoegingen (die indirect een relatie hebben met de grondexploitatie) dragen bij. Zie bijlage 4 voor het verloop van de ARG.

4.2 Weerstandsvermogen grondbedrijf

Het weerstandsvermogen staat voor de mate waarin het grondbedrijf risico's van de grondexploitatie kan opvangen door aanwezige reserves van het grondbedrijf (ARG). Om grip te hebben op de risico's doet de gemeente aan risicomanagement. Onderdeel van het risicomanagement is de risicoanalyse van de grondexploitaties: het schatten van het totale kwalitatieve risico. Om de hoogte van de weerstandscapaciteit te bepalen, is voor alle grondexploitaties de Monte Carlo analyse uitgevoerd. De benodigde weerstandcapaciteit van het grondbedrijf is dat deel van de ARG dat nodig is om toekomstige tegenvallers in de grondexploitaties op te kunnen vangen. Uit de Monte Carlo analyses blijkt dat de benodigde weerstandscapaciteit bij het 'slechts weer'-scenario circa € 4 miljoen bedraagt. Om mogelijke tegenvallers bij toekomstige grondexploitaties (MVA) op te kunnen vangen, wordt hiervoor een risicobuffer van circa € 3,5 miljoen gereserveerd. Het totale weerstandsvermogen bedraagt € 7,5 miljoen. De stand van de Algemene reserve grondexploitaties (ARG) is voldoende om deze weerstandscapaciteit op te vangen.

4.3 Claims ARG

Zoals hierboven al aangegeven is de stand van de ARG per 31-12-2018 € 28,87 miljoen. Een deel hiervan is benodigd voor eventuele risico's (€ 7,5 miljoen). Naast de benodigde (risico)buffer is ca. € 1,45 miljoen gereserveerd voor overhevelingen van 2018 naar 2019. De overhevelingen bestaan vooral uit de openbare ruimte voor het Centrumplan Emmeloord (ca. 1,15 miljoen). In de primitieve begroting 2019-2022 is ca. 1,17 miljoen gereserveerd voor onder andere herstructurering/verbeteren van wijken en dorpen, revitalisering van

bedrijventerreinen, herplant van bomen als gevolg van essentaksterfte en duurzaamheidsleningen. Daarnaast is voor 2019 € 2 miljoen beklemd/geclaimd voor de afschrijving op de opstallen van het zorgplein. Verder is in de perspectiefnota 2020-2023 zowel in 2021 als in 2022 een bedrag van € 375.000,- beklemd voor Leader POP 4.

4.4 Toekomstige claims ARG

Naast bovenstaande beklemmingen zijn er ook een aantal 'claims' waar we vanuit het voorzichtigheidsprincipe geld voor reserveren. De toekomstige claims bestaan uit infrastructurele maatregelen, herstructureringsgelden, economische ontwikkelingen en een risicobuffer voor mogelijke tegenvallers in de verschillende grondexploitaties. Ontwikkelingen op het vlak van zowel duurzaamheid als het sociaal domein zijn deels in te schatten, maar er spelen ook onzekerheden. Denk in dit verband aan de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen in Voorzien in Vastgoed (ViV), of de energietransitie en de uitkomsten van de Warmtevisie. Voor het Sociaal domein zal aanvang 2020 de budgetneutraliteit worden geëvalueerd. De uitkomsten van dit onderzoek – en aansluitend mogelijk besluitvorming - zijn voor nu niet te schatten. Voorts komt naar verwachting in de tweede helft van 2020 het nieuwe Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP) gereed. Het ziet er op dit moment niet naar uit dat het exploitatieresultaat in de programmaperiode 2020-2023 voldoende ruimte biedt om financiële gevolgen van de keuzen die in dit GVVP tot uitdrukking komen op te vangen. In deze en volgende programmaperiode wordt onderzocht of het wenselijk en mogelijk is dat de niet beklemde ruimte in de ARG hier een rol kan spelen. In bijlage 5 zijn zowel de claims in 2019 als de toekomstige claims uiteengezet.

4.5 Niet beklemd deel ARG

Het niet beklemde deel van de ARG is niet zomaar vrij besteedbaar, omdat we rekening moeten houden met nieuwe ontwikkelingen. Ontwikkelingen zijn deels in te schatten, maar er spelen ook onzekerheden en risico's die gelieerd zijn aan de grondexploitaties die we nog niet kunnen schatten.

5 Uitgangspunten herzieningen

5.1 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor bouw- en woonrijp maken in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de eenheidsprijzen met het prijspeil 1-1-2019. De eenheidsprijzen worden intern door het Ingenieursbureau vastgesteld op basis van de werkelijke kosten bij aanbestedingen. Voor deze herziening zijn nieuwe civieltechnische begrotingen voor de nog te realiseren delen opgesteld van alle actieve complexen.

5.2 Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht uitvoering

De kosten voor planontwikkeling, voorbereiding en toezicht uitvoering (VTU) worden geraamd als percentage van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Dit conform de door de Raad vastgestelde Nota Kostenverhaal (2018). 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.

5.3 Risico en onvoorzien

De kosten voor risico en onvoorzien worden eveneens geraamd als percentage van de nog te realiseren kosten voor bouw- en woonrijp maken. 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.

5.4 Rente

Voor de gehele looptijd van het plan hanteren we een rentepercentage van 0,92% per 1-1-2019. De hoogte van het rentepercentage is bepaald conform de nieuwe BBV richtlijn over de marktrente, op basis van de verhouding vreemd vermogen (VV) ten opzichte van het totaal vermogen (TV) (VV/TV = circa 23,3%) maal de rente over het VV (3,93%) en de rendementseis over het EV (0%). De renteparameter in de actieve complexen is aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant gelijk.

5.5 Opbrengsten

De uitgifteprijzen zijn vastgesteld op basis van de door het college van B&W vastgestelde Nota Grondprijzen 2019. We houden géén rekening met verwachte opbrengstenstijgingen in de uitgifteperiode van de actieve grondexploitaties. Hier nemen we dus voorzichtigheid in acht.

5.6 Kosten

We houden rekening met een jaarlijkse kostenstijging van de nog te realiseren kosten binnen de actieve grondexploitaties. We hebben dit percentage bepaald op 2,0% per jaar, gelijk aan het langjarige gemiddelde inflatieniveau.

Een BBV-richtlijn stelt dat er geen afdrachten rechtstreeks vanuit de grondexploitatie mogen plaatsvinden ten behoeve van een fonds bovenwijks. Bovenwijkse voorzieningen dienen op basis van de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) te worden toegerekend aan grondexploitaties. Eventuele niet toerekenbare bovenwijkse investeringen komen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG) of ten laste van de algemene middelen. Dit is vastgelegd in de Nota Kostenverhaal (2018).

5.7 Verliesvoorzieningen

Voor actieve grondexploitaties met een financieel tekort op eindwaarde treffen we een verliesvoorziening ter hoogte van deze eindwaarde (zie bijlage 3 voor de hoogte van de verliesvoorzieningen per complex). De voorschriften vanuit wet- en regelgeving (BBV) schrijven dit ook voor.

5.8 Tussentijdse winstnemingen

We nemen tussentijds winst volgens de methode ‘percentage of completion’. Dit houdt in dat we de verhouding gerealiseerde kosten/totale kosten vermenigvuldigen met de verhouding gerealiseerde opbrengsten/totale opbrengsten en dit aandeel vervolgens vermenigvuldigen met het verwachte financiële resultaat van de betreffende grondexploitatie.

5.9 BTW

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

5.10 VPB

Per 01-01-2016 zijn gemeenten vennootschapsbelasting (VPB) plichtig. Dit houdt in dat ook gemeenten vennootschapsbelasting moeten gaan afrekenen over de gemaakte winst bij zogenaamde ondernemingsactiviteiten. Alle in exploitatie genomen complexen zijn belastingplichtig. Als ijkpunt voor de winstbepaling hebben we openingsbalansen opgesteld met prijspeil datum 01-01-2016.

We hanteren een strategie, waarbij we binnen de kaders van de wet en de regelgeving (ondermeer Besluit Begroting en Verantwoording) een zo laag mogelijke fiscale winst hoeven te verantwoorden.

De fiscale winst is niet gelijk aan de bedrijfseconomische winst van een grondexploitatie. Het streven naar een lage fiscale winst gaat niet ten koste van de bedrijfseconomische winst.

5.11 Stoplichtmodel

Bij elke grondexploitatie wordt een risicoprofiel aangegeven:

🟢 : beperkt risico

🟠 : redelijk risico

🔴 : groot risico

🟢 Het project verloopt nagenoeg volgens vastgesteld plan (grondexploitatie).

🟠 Het project wijkt licht negatief af van vastgesteld plan op onderdelen:

- kosten/opbrengsten: afwijking <10%,
- plansaldo: afwijking <10%,
- programma: afwijking <5%.

🔴 Het project wijkt negatief af van vastgesteld plan op onderdelen:

- kosten/opbrengsten: afwijking >10%,
- plansaldo: afwijking >10%,
- programma: afwijking >5%.

6 Herziene grondexploitaties incl. Meerjarenperspectief

Disclaimer verkavelingsplannen: de figuren in dit hoofdstuk zijn indicatief. Het kan zijn dat een aantal kavels als 'verkocht' zijn aangemerkt, maar dat de aktepassering en/of betaling nog niet heeft plaatsgevonden in 2018, maar pas in 2019 plaats vindt.

6.1 Complex 11A Emmelhage fase 1

6.1.1 Algemeen

Emmelhage is de woningbouw uitbreidingswijk van Emmeloord. Het plan is ver in de uitvoering. Sinds 2014 neemt het uitgiftetempo van de woningbouwkavels jaarlijks toe. Per 01 januari 2019 zijn er nog 13 kavels beschikbaar, waarvan de verwachting is dat er 9 kavels in 2019 worden verkocht. We verwachten het complex eind 2022 te kunnen afsluiten. De opbrengsten van dit project zijn hoger dan de kosten. Tussentijds is al meerdere malen winst genomen.

Tabel 6.1 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 67 ha
Aantal	731 kavels
Aantal nog te realiseren	13 kavels
Looptijd	31-12-2022
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.1 Verkavelingsplan Emmelhage

6.1.2 Opbrengsten

In 2018 zijn er minder kavels verkocht dan vooraf begroot. Er zijn 12 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 1,45 miljoen. De verkoopverwachting was 16 kavels voor een totaalbedrag van € 2,01 miljoen.

We verwachten dat de verkoop van de resterende 13 kavels nog 3 jaar in beslag gaat nemen, voor een totaalbedrag van circa € 1,78 miljoen.

6.1.3 Kosten

<u>Bouw- en woonrijp maken:</u>

In totaal zijn er in 2018 voor € 538.096,- aan woonrijpkosten gemaakt. In 2018 zijn er iets minder kosten gemaakt dan begroot. Dit heeft vooral te maken met het feit dat er iets minder kavels zijn uitgegeven dan verwacht. Het resterende werk betreft het herstraten van de woonstraten, plaatsen van lantaarnpalen, het aanleggen van groenvakken, het aanbrengen van voetpaden en het realiseren van de resterende inritten.

Circa 2/3 van de nog te maken kosten verwachten we in 2019 en 2020 te maken. De resterende kosten verwachten we in 2021/20122.

Overige kosten:
Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 205.425,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:
In 2018 is er een tussentijdse winst genomen van € 4,93 miljoen. In totaal is er nu voor € 12,26 miljoen aan tussentijdse winst genomen.

6.1.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 891.882,- positief. Het resultaat is behoorlijk verslechterd ten opzichte van 2018, maar dat is volledig toe te schrijven aan de tussentijdse winstneming en de bijbehorende rentecomponent. Indien er geen winst genomen zou zijn, zou het resultaat alsnog zijn verbeterd als gevolg van de voorspoedige uitgifte van woningbouwkavels.

Tabel 6.2: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11a
Bw 01-01-2018	4.960.348
gerealiseerde kosten	5.671.650
gerealiseerde opbrengsten	1.502.969
Bw 01-01-2019	**791.667**
2019 en verder	
verwachte kosten	1.729.445
verwachte opbrengsten	1.829.660
Eindwaarde	**891.882**

6.2 Complex 11b Emmelhage fase 2A

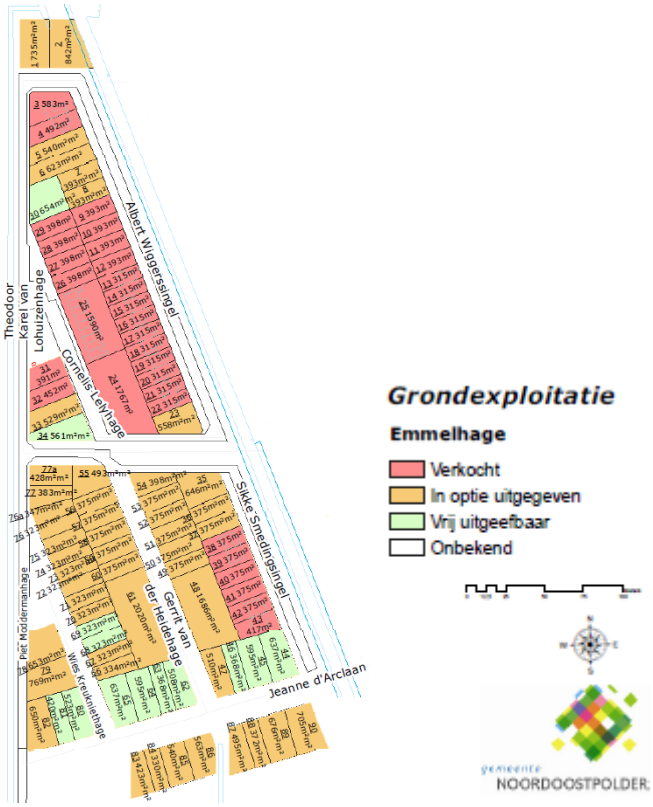
6.2.1 Algemeen

Emmelhage fase 2A is het vervolg op fase 1A en biedt ruimte aan 121 woningen. Het plangebied grenst aan de westkant aan de bestaande woonwijk. De grondexploitatie is in 2017 door de Raad vastgesteld.

Tabel 6.3 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 10 ha.
Aantal	123 kavels & 6.176 m² aan voorzieningen
Aantal nog te realiseren	85 kavels & 6.176 m² aan voorzieningen
Looptijd	31-12-2022
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.2: Verkavelingsplan Emmelhage fase 2a



6.2.2 Opbrengsten

Dit complex is in 2017 in exploitatie genomen. In 2018 hebben we 38 kavels verkocht voor in totaal € 1,88 miljoen. Daarnaast hebben we nog € 16.500,- aan inschrijfgeld voor optie ontvangen. De verwachting was om 49 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 2,92 miljoen. Veel leveringen zijn uitgesteld naar begin 2019, vooral omdat de aannemers niet tijdig konden beginnen met de bouw van de woning(en). De verwachting is dan ook dat in 2019 een inhaalslag wordt gemaakt en dat we in 2019 circa 64 kavels verkopen voor een totaalbedrag van € 4,82 miljoen.

6.2.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

Het bouwrijpmaken van fase 1 is in 2017 voorbereid en aanbesteed. In 2018 is besloten om ook fase 2 van het plan bouwrijp te maken, gezien de grote vraag/behoefte. In 2018 heeft de uitvoering plaats gevonden. In totaal is voor ruim € 1,7 miljoen besteed aan het bouwrijpmaken van fase 1 en 2.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 439.751,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2018 is er voor het eerst een tussentijdse winst genomen van € 291.314,-.

6.2.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 2,58 miljoen positief.

Tabel 6.4: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11b
Bw 01-01-2018	-1.636.925
gerealiseerde kosten	2.433.747
gerealiseerde opbrengsten	1.893.819
Bw 01-01-2019	**-2.176.854**
2019 en verder	
verwachte kosten	3.333.369
verwachte opbrengsten	8.095.075
Eindwaarde	**2.584.852**

6.3 Complex 34 De Munt II fase 2

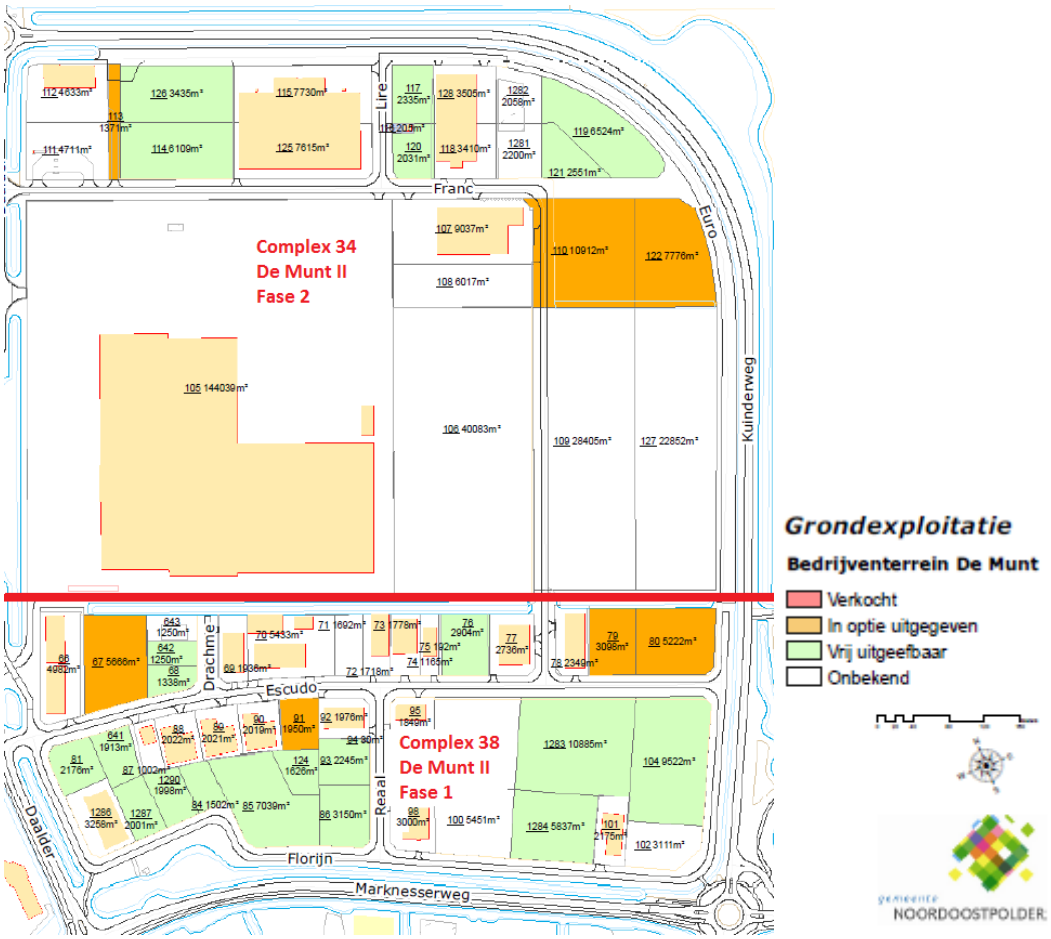
6.3.1 Algemeen

In 2007 is een exploitatieopzet voor de 2e fase van het bedrijventerrein De Munt II vastgesteld. Op de onderstaande kaveltekening (figuur 6.3) betreft dit het noordelijke deel. Het terrein is vooral geschikt voor bedrijven met een grotere ruimtebehoefte (bijvoorbeeld logistiek). Door de uitgifte van grote kavels slinkt het aanbod.

Tabel 6.5 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	46,5 ha
Omvang nog te realiseren	4,6 ha
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Redelijk risico

Figuur 6.3 Verkavelingsplan De Munt II fase 2



6.3.2 Opbrengsten

In 2018 is 'slechts' 0,48 hectare aan bedrijfsgrond uitgegeven voor een totaalbedrag van circa € 335.000,-. De verwachting was om 1,3 ha uit te geven voor circa € 860.000,-.
We verwachten dat de verkoop van de resterende 4,6 hectare bedrijfsgrond nog 3 jaren in beslag gaat nemen, voor een totaalbedrag van € 3,25 miljoen.
In het jaar 2019 verwachten we 1,5 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 1,08 miljoen.

6.3.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:
In 2018 zijn zeer beperkt kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein, namelijk € 40,-.

Overige kosten:
Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 42.803,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.3.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 681.696,- negatief. Het resultaat is wat verbeterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van licht omhoog aangepaste grondprijzen. Vorig jaar is een verliesvoorziening getroffen van circa € 828.046-. Dit betekent dat er in 2018 € 146.350,- is vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.6: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	34
Bw 01-01-2018	-1.868.468
gerealiseerde kosten	42.843
gerealiseerde opbrengsten	334.875
Bw 01-01-2019	**-1.576.436**
2019 en verder	
verwachte kosten	2.361.794
verwachte opbrengsten	3.256.535
Eindwaarde	**-681.696**

6.4 Complex 38 De Munt II fase 1

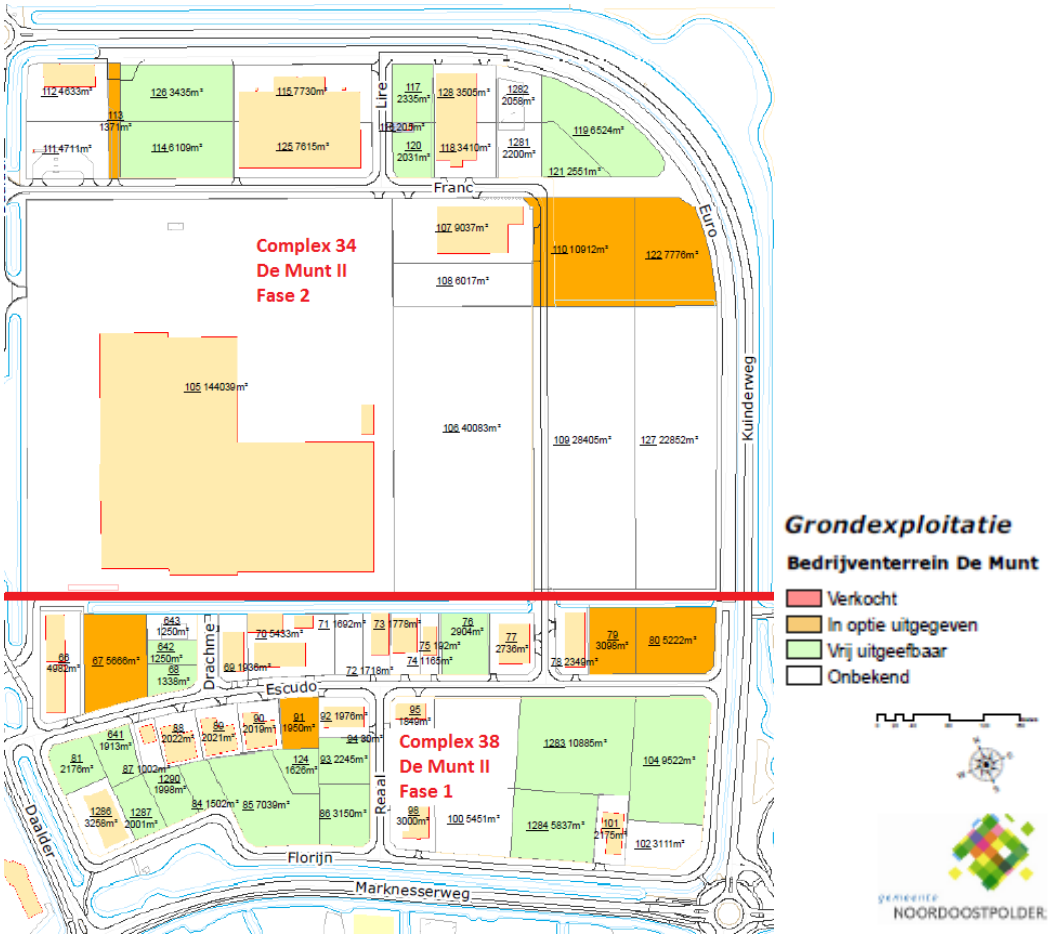
6.4.1 Algemeen

Dit bedrijventerrein is vanaf 2004 in ontwikkeling gebracht. Het terrein is geschikt voor kantoren en gemengde bedrijvigheid. Op de onderstaande kaveltekening in figuur 6.4 betreft dit het zuidelijke deel.

Tabel 6.7: Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	24 ha
Omvang nog te realiseren	8,67 ha
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Groot risico

Figuur 6.4 Verkavelingsplan De Munt II fase 1



6.4.2 Opbrengsten

In 2018 zijn er 3 bedrijfskavels uitgegeven ter grootte van 1,73 ha voor in totaal circa € 1,2 miljoen. De verwachting was om 1,16 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 0,85 miljoen. We hebben dus 2 keer zoveel verkocht als verwacht en hiermee compenseren we 2017, waar we geen enkele kavel hebben verkocht.
We verwachten dat de verkoop van de resterende 8,67 hectare bedrijfsgrond nog 9 jaren in beslag gaat nemen, voor een totaalbedrag van circa € 5,1 miljoen.
In het jaar 2019 verwachten we circa 0,96 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 570.000,-.

6.4.3 Kosten.

Bouw- en woonrijp maken:

In 2018 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein. Het complex is al bouw- en woonrijp gemaakt. Hiervoor hoeven nagenoeg geen kosten meer gemaakt te worden.

Overige kosten:

Er zijn circa € 67.701,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.4.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 281.343,- negatief. Het resultaat is wat verbeterd door een lichte verhoging van de grondprijzen.

Vorig jaar is er een verliesvoorziening getroffen van € 634.608,-. Dit betekent dat er in 2018 € 353.265,- is vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.8 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	38
Bw 01-01-2018	-6.185.446
gerealiseerde kosten	67.701
gerealiseerde opbrengsten	1.211.363
Bw 01-01-2019	**-5.041.784**
2019 en verder	
verwachte kosten	391.882
verwachte opbrengsten	5.152.323
Eindwaarde	**-281.343**

6.5 Complex 40 Bedrijventerrein Ens Uitbreiding (vanaf 2009)

6.5.1 Algemeen

Complex 40 is het nieuwe bedrijventerrein in Ens. Op de onderstaande kaveltekening (figuur 6.5) betreft dit het westelijk gelegen deel (de grote vierhoekige kavels boven de rode streep).

Tabel 6.9 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Ens
Omvang	± 14 ha (waarvan ± 10 ha uitgeefbaar)
Omvang nog te realiseren	3,94 ha
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Redelijk risico

Figuur 6.5 Verkavelingsplan bedrijventerrein Ens Uitbreiding

6.5.2 Opbrengsten

In 2018 is er géén bedrijfsgrond uitgegeven. We hadden begroot circa 3.900 m² uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 200.000,-.
We verwachten dat de verkoop van de resterende 3,94 hectare bedrijfsgrond nog 9 jaren in beslag gaat nemen, voor een totaalbedrag van circa € 2,32 miljoen.
In het jaar 2019 verwachten we 4.382 m² uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 258.000,-.

6.5.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:
In 2018 zijn circa € 58.534,- aan kosten gemaakt voor de aanleg van een stuw en damwanden. Indien er uitzicht is op (een deel van de) uitgifte van het noordelijk gelegen uitgeefbare gebied, zal dit terrein ontsloten gaan worden.

Overige kosten:
Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 17.801,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:
In 2018 is er voor het eerst € 71.506,- aan tussentijdse winst genomen.

6.5.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 736.003,- positief.

Tabel 6.10 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	40
Bw 01-01-2018	-360.439
gerealiseerde kosten	147.841
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2019	**-508.279**
2019 en verder	
verwachte kosten	1.088.830
verwachte opbrengsten	2.333.112
Eindwaarde	**736.003**

6.6 Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen

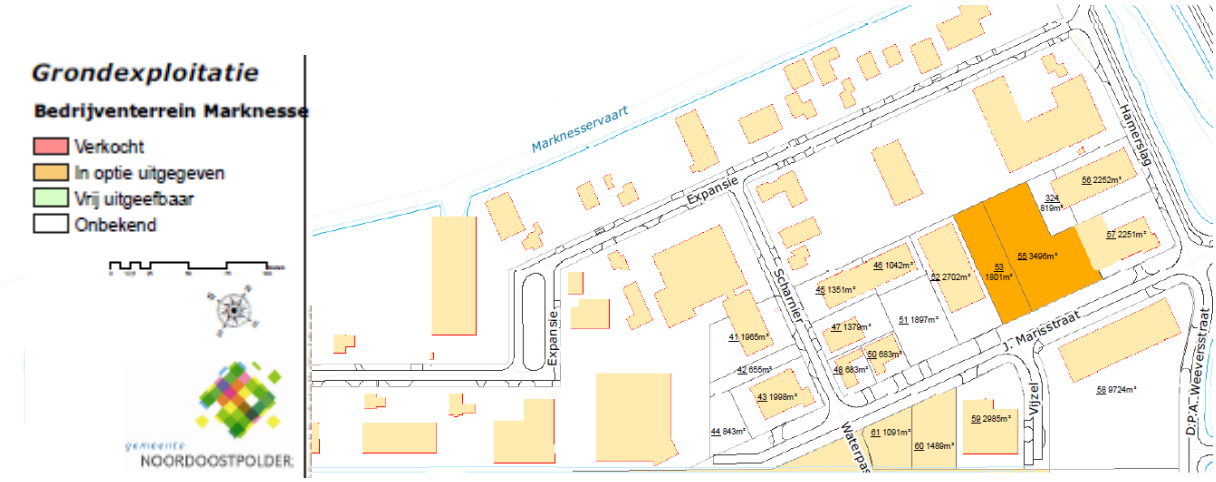
6.6.1 Algemeen

Complex 41 omvat een aantal bedrijventerreinen gelegen in de dorpen Marknesse, Espel en Rutten. Met uitzondering van enkele beschikbare uitgeefbare gronden zijn deze terreinen gereed.

Tabel 6.11 Projectgegevens

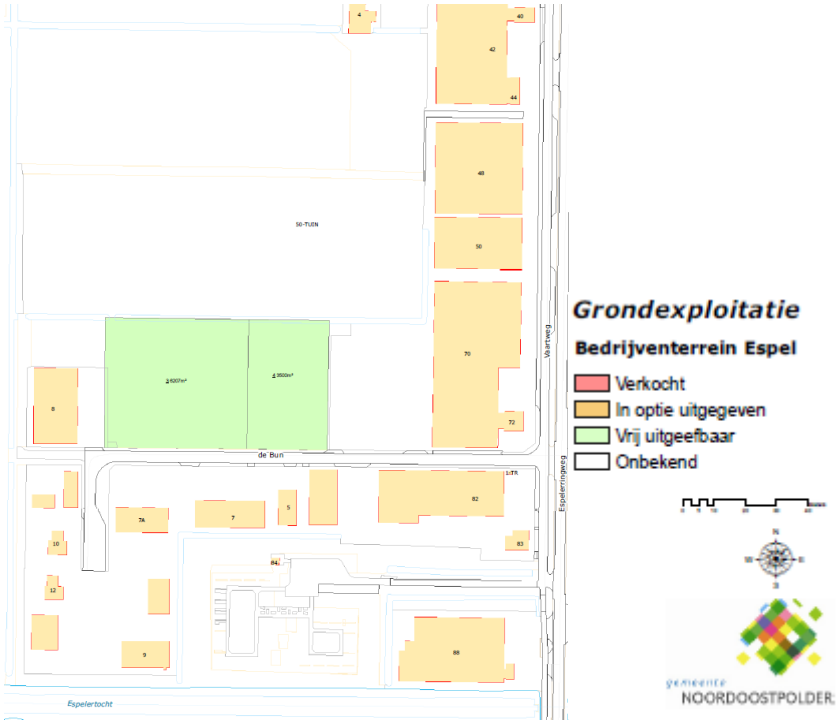
PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocaties dorpen
Omvang	6,9 ha
Omvang nog te realiseren	1,5 ha
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.6 Verkavelingsplan Marknesse



Figuur 6.7 Verkavelingsplan Rutten

Figuur 6.8 Verkavelingsplan Espel



6.6.2 Opbrengsten

In 2018 is er 1.286 m² aan bedrijventerrein uitgegeven voor een totaalbedrag van € 51.440,-
De verwachting was om circa 6.000 m² te verkopen voor circa € 220.000,-. Een tweetal verkopen is uitgesteld en deze verwachten we begin 2019 te verkopen.
We verwachten dat de verkoop van de resterende 1,5 hectare bedrijfsgrond nog 4 jaren in beslag gaat nemen, voor een totaalbedrag van circa € 726.389,-.
In het jaar 2019 verwachten we circa 3.000 m² uit te geven voor een totaalbedrag van € 145.000,-.

6.6.3 Kosten

<u>Bouw- en woonrijp maken:</u>

In 2018 zijn er alleen kosten gemaakt voor het opschonen van een gronddepot op het bedrijventerrein in Marknesse. Het ging om een bedrag van € 3.880,-. De bouw- en woonrijpwerkzaamheden zijn zo goed als gereed met uitzondering van wat afwerkingen.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa 2.362,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2018 is een tussentijdse winst genomen van € 834.489,-. In totaal is er nu voor € 2,03 miljoen aan winst genomen.

6.6.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 608.342,- positief. Ten opzichte van vorig jaar is het eindresultaat verslechterd. Dit komt door de genomen tussentijdse winst en de rentecomponent.

Tabel 6.12 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	41
Bw 01-01-2018	698.875
gerealiseerde kosten	840.732
gerealiseerde opbrengsten	57.870
Bw 01-01-2019	**-83.987**
2019 en verder	
verwachte kosten	43.606
verwachte opbrengsten	735.935
Eindwaarde	**608.342**

6.7 Complex 42 Bedrijventerrein Ens

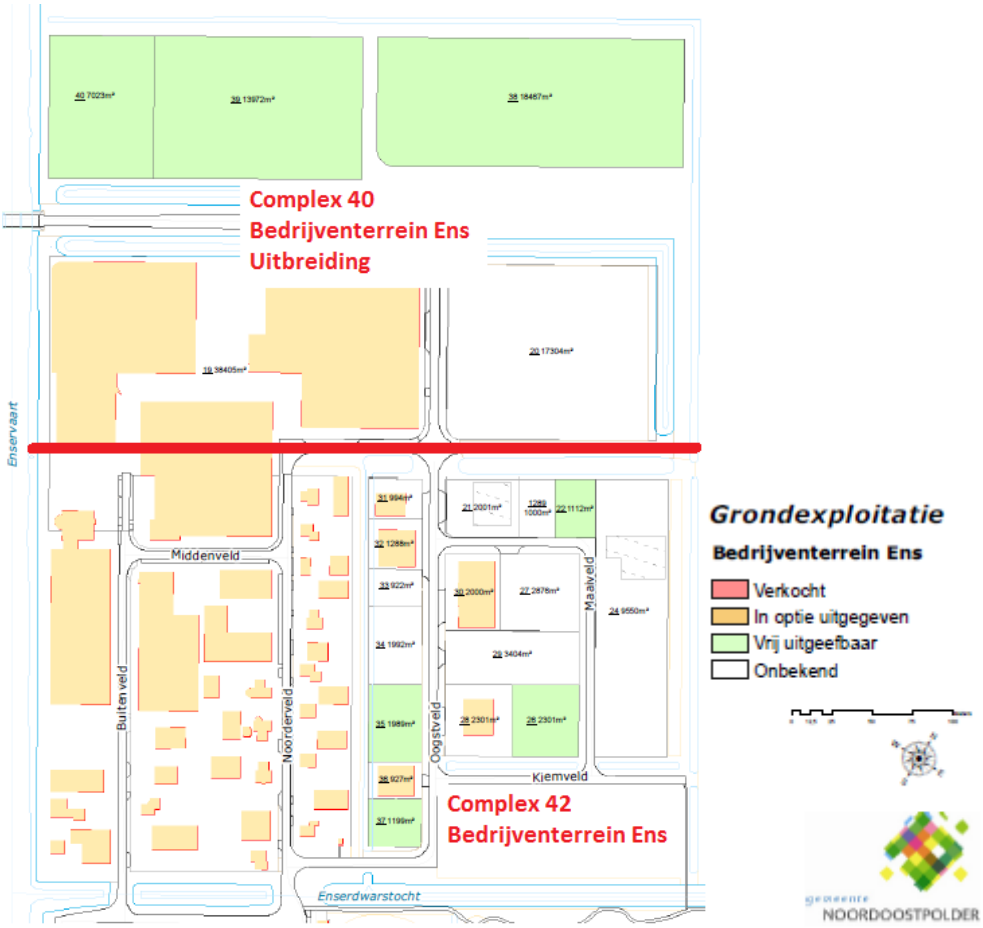
6.7.1 Algemeen

Complex 42 omvat het oudste in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein in Ens, gelegen aan de noordwestkant van het dorp. Het betreft een kleinschalig bedrijventerrein, als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein. Zie de onderstaande kaveltekening (figuur 6.9). Het terrein is gelegen ten noordoosten van complex 40 (rechtsonder de rode streep op de kaveltekening).

Tabel 6.13 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	6,8 ha
Omvang nog te realiseren	0,66 ha
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Redelijk risico

Figuur 6.9 Verkavelingsplan Bedrijventerrein Ens



6.7.2 Opbrengsten

In 2018 zijn er 3 bedrijfskavels verkocht. In totaal is 1,35 ha verkocht voor € 709.383,-. We hielden rekening met de uitgifte van 0,2 hectare voor een totaalbedrag van circa € 100.000,-. We hebben veel meer verkocht dan verwacht en lopen dus voor op planning. Er resteert nog 'slechts' 6.600 m² voor een totaalbedrag van € 389.400,-. We verwachten dat de verkoop nog wel enkele jaren in beslag gaat nemen, vooral omdat het om meerdere kleine percelen grond gaat. In het jaar 2019 verwachten we circa 730 m² grond uit te geven voor een totaalbedrag van € 43.000,-

6.7.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2018 zijn er geen gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein. Het complex is nagenoeg bouw- en woonrijp, met uitzondering van wat kleine afwerkingen.

Overige kosten:

Er zijn circa € 7.708,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2018 is een tussentijdse winst genomen van € 258.033,-. In totaal is er nu voor € 642.590,- aan winst genomen.

6.7.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 127.910,- positief. Het resultaat is verslechterd als gevolg van de tussentijdse winstneming en de rentecomponent.

Tabel 6.14 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	42
Bw 01-01-2018	-668.199
gerealiseerde kosten	265.741
gerealiseerde opbrengsten	709.383
Bw 01-01-2019	**-224.558**
2019 en verder	
verwachte kosten	39.859
verwachte opbrengsten	392.327
Eindwaarde	**127.910**

6.8 Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad

6.8.1 Algemeen

Complex 43 omvat het bedrijventerrein gelegen aan de noordoostkant van Creil. Het betrof oorspronkelijk een kleinschalig bedrijventerrein ten behoeve van agrarische opslag- en verwerkingsbedrijven. 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 is de bestemming verruimd naar 'algemeen bedrijventerrein'.

Tabel 6.15 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	8,1 ha
Omvang nog te realiseren	1,17 ha
Aantal	Variabel (minimaal opp. perceel > 7.500 m2)
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.10 Bedrijventerrein Creil Noord

6.8.2 Opbrengsten

In 2018 is er géén grond verkocht. De verwachting was circa 1.700 m² te verkopen voor een totaalbedrag van circa € 70.000,-. We verwachten dat de verkoop van de resterende 1,17 hectare bedrijfsgrond nog 6 jaren in beslag gaat nemen, voor een totaalbedrag van circa € 513.304,-. In het jaar 2019 verwachten we ongeveer 1.950 m² uit te geven voor een totaalbedrag van € 85.500,-.

6.8.3 Kosten

In 2018 zijn er alleen rentekosten gemaakt binnen dit complex van € 3.927,-. Ook dit complex is geheel bouw- en woonrijp. Op een enkele kleine afwerking na verwachten we ook geen verdere kosten meer te maken.

6.8.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 43.200,- positief. Het (eind)resultaat is nagenoeg niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Het eindresultaat wordt sterk beïnvloed door de nog te verwachten verkopen. Het uitgiftetempo is onzeker.

Tabel 6.16 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	43
Bw 01-01-2018	-426.864
gerealiseerde kosten	3.927
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2019	**-430.791**
2019 en verder	
verwachte kosten	41.538
verwachte opbrengsten	515.529
Eindwaarde	**43.200**

6.9 Complex 50 Centrumplan Emmeloord

6.9.1 Algemeen

In 2017 heeft de Raad de grondexploitatie van het centrumplan Emmeloord vastgesteld. Dit biedt een financieel kader om het plan uit te voeren. Het plan bestaat uit de deelgebieden: De Deel, Korte Achterzijde, locatie voormalige flats en een deel van de Paardenmarkt. Het programma bestaat uit appartementen, supermarkten, dagwinkels, horeca en kantoren.

Tabel 6.17 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Centrumplan
Ligging	Centrum
Omvang	5,6 ha
Aantal	Appartementen (116), supermarkt, dagwinkels, horeca en kantoren
Aantal nog te realiseren	Bijna alles nog te realiseren, alleen horeca 't Voorhuys gerealiseerd
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Groot risico

Figuur 6.11 Verkaveling Centrumplan Emmeloord

6.9.2 Opbrengsten

In 2018 is de grond ten behoeve van de uitbreiding van ’t Voorhuys (horeca) verkocht voor € 0,17 miljoen. Daarnaast hebben we een huurinkomst van € 0,12 miljoen ontvangen. In 2019 verwachten we eveneens een huurinkomst van € 0,12 miljoen en we verwachten de grond naast ’t Voorhuys ten behoeve van een complex met ruimte voor 15 appartementen, commerciële ruimten en horeca te verkopen voor € 0,66 miljoen. Verder verwachten we voor € 2,35 miljoen aan grond te verkopen ten behoeve van een supermarkt, dagwinkels en kantoren op de voormalige flatlocaties en het Jumboplein. De totale te verwachten opbrengsten komen daarmee op circa € 3,12 miljoen.

De resterende € 5,48 miljoen aan grondopbrengsten verwachten we in de periode 2020 t/m 2026.

6.9.3 Kosten

Verwerving:

In 2018 hebben we voor € 0,26 miljoen grond verworven voor de flatlocaties. In 2019 verwachten we nog eens voor € 0,23 miljoen grond aan te kopen in de Lange Nering.

Bouw- en woonrijp maken:

In 2018 zijn er nauwelijks kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. Voor het deelgebied De Deel hebben we ‘slechts’ € 59.273,- aan kosten gemaakt.
In 2019 verwachten we een groot deel van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken te gaan maken. In totaal is er een budget van € 3,09 miljoen mee gemoeid.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 235.886,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.9.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 4,96 miljoen negatief. Ten opzichte van de herziening van de grondexploitatie in 2018 is het resultaat nagenoeg gelijk gebleven.
Om het tekort af te dekken hebben we in 2018 al een verliesvoorziening getroffen van € 4,86 miljoen. In 2018 is er een aanvullende verliesvoorziening getroffen van € 101.096,-.

Tabel 6.18 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	50
Bw 01-01-2018	-3.615.130
gerealiseerde kosten	556.762
gerealiseerde opbrengsten	317.697
Bw 01-01-2019	**-3.854.195**
2019 en verder	
verwachte kosten	9.702.957
verwachte opbrengsten	8.595.932
Eindwaarde	**-4.961.220**

6.10 Complex 63 De Kaghe Espel

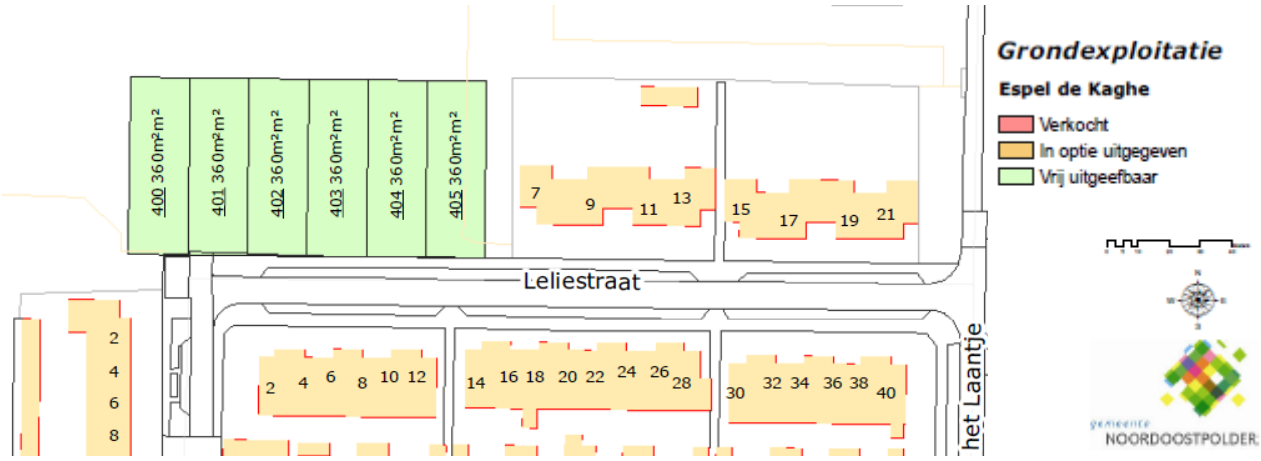
6.10.1 Algemeen

De Kaghe Espel betreft een klein inbreidingsplan dat in 2018 in exploitatie is genomen. Het complex betreft de voormalige (basis)schoollocatie. Op het perceel kunnen 6 twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd.

Tabel 6.19 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Inbreiding op de locatie van de voormalige basisschool De Kaghe aan de Leliestraat in Espel
Omvang	± 0,22 ha.
Aantal	6 woningen.
Aantal nog te realiseren	6 woningen.
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.12 Verkavelingsplan De Kaghe Espel



6.10.2 Opbrengsten

De exploitatie is in 2018 gestart en er hebben nog géén verkopen plaatsgevonden. We verwachten de in totaal 6 kavels verspreid over 3 jaar te verkopen voor een totaalbedrag van € 275.400,-. De verwachting is dat we in 2019 2 kavels verkopen voor een bedrag van € 91.800,-.

6.10.3 Kosten

Verwerving:

In 2018 zijn er kosten gemaakt voor de verwerving van de locatie. De boekwaarde van de grond en het opstal van € 105.095,- is ingebracht in de exploitatie.

Bouw- en woonrijp maken:

Er zijn nog geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. Deze kosten verwachten we vooral in 2019 te gaan maken.

Overige kosten:

Er zijn circa € 12.510,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.10.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 79.061,- positief.

Tabel 6.20 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	63
Bw 01-01-2018	-
gerealiseerde kosten	117.605
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2019	**-117.605**
2019 en verder	
verwachte kosten	78.836
verwachte opbrengsten	275.502
Eindwaarde	**79.061**

6.11 Complex 65 Ens-Zuidoost

6.11.1 Algemeen

Dit complex betreft het project Ens-Zuidoost. Het bestemmingsplan en de grondexploitatie zijn in januari 2011 in de raadsvergadering vastgesteld. Het plan zal gefaseerd ontwikkeld worden conform de woningbehoefte in Ens voor de jaren 2018-2025.

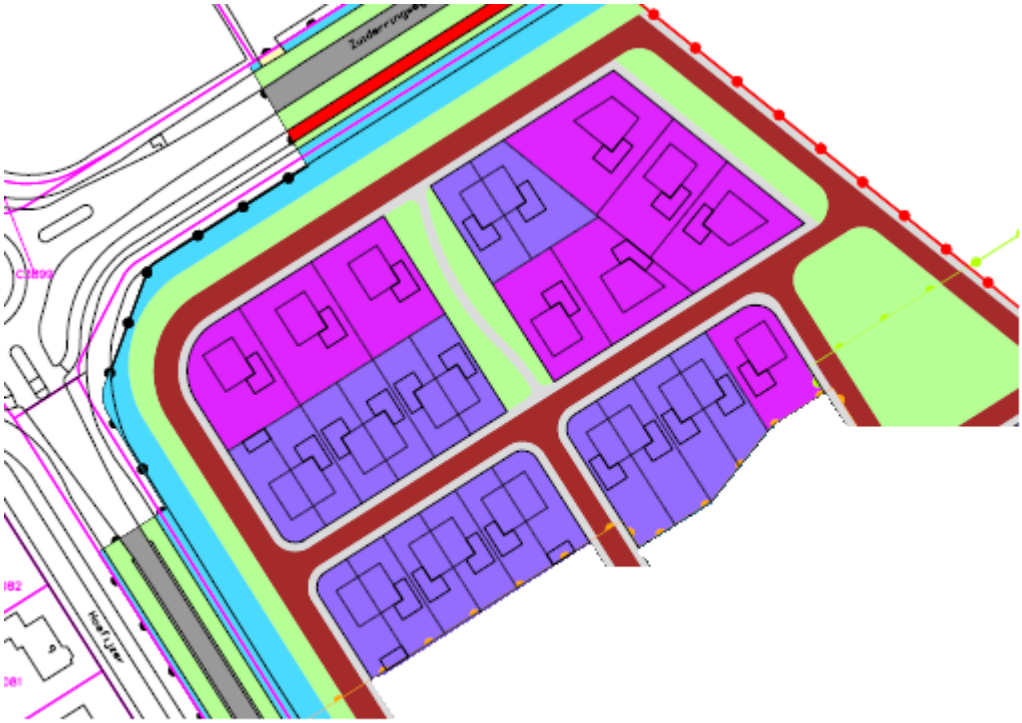
In complex 65 is een deel (nog) niet geprogrammeerd en gewaardeerd tegen de agrarische waarde. Afhankelijk van de marktvraag wordt bezien of dit deel ook in ontwikkeling wordt genomen. In figuur 6.13 is de 1e fase zichtbaar. Op dit moment wordt de 2e fase aan de noordzijde uitgewerkt. In de exploitatie gaan we voorlopig nog uit van de oorspronkelijke verkaveling van fase 2 (zie figuur 6.14).

Tabel 6.21 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	10,6 ha
Aantal	78 woningen
Aantal nog te realiseren	34 woningen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Redelijk risico

Figuur 6.13 Verkavelingsplan Ens Zuidoost 1e fase

Figuur 6.14 Verkavelingsplan Ens Zuidoost 2e fase



6.11.2 Opbrengsten

In 2018 zijn 5 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 426.190,-. We gingen uit van de verkoop van 4 kavels voor een totaalbedrag van € 280.000,-. We verwachten dat de verkoop van de resterende 34 kavels 7 jaren in beslag gaat nemen voor een totaalbedrag van € 2,57 miljoen. Voor 2019 verwachten we 5 kavels te verkopen voor € 341.785,-.

Naast de opbrengsten uit de verkoop van woningbouwkavels hebben we ook pachtinkomsten van € 11.000,- ontvangen.

6.11.3 Kosten

<u>Bouw- en woonrijp maken:</u>

In 2018 zijn er € 38.642,- aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken van een groot gedeelte van fase 1. Op dit moment onderzoeken we de uitvoering van het bouwrijpmaken van fase 2. Gezien de kavelbehoefte halen we deze fase wat naar voren in de tijd.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 58.732,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.11.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 1,06 miljoen negatief. Het resultaat is ongeveer € 0,5 miljoen verbeterd ten opzichte van het resultaat van vorig jaar. Dit komt vooral omdat we meer vierkante meters uit gaan geven voor een iets hogere prijs.
Op dit moment wordt het noordelijke deel uitgewerkt. Dit kan gevolgen hebben voor de planinvulling en het resultaat. De gewijzigde grondexploitatie wordt aangeboden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vorig jaar is er een verliesvoorziening getroffen van € 1,57 miljoen. Dit betekent dat er in 2018 € 507.598,- is vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.22 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	65
Bw 01-01-2018	-1.988.702
gerealiseerde kosten	97.374
gerealiseerde opbrengsten	437.190
Bw 01-01-2019	**-1.648.887**
2019 en verder	
verwachte kosten	1.983.016
verwachte opbrengsten	2.574.295
Eindwaarde	**-1.057.608**

6.12 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1

6.12.1 Algemeen

Complex 67-1 omvat fase 1 van de woningbouw uitbreidingslocatie 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 6.23 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	4,7 ha
Aantal	66 woningen
Aantal nog te realiseren	5 woningen
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Redelijk risico

Figuur 6.15 Verkavelingsplan Bant Zuidoost fase 1

6.12.2 Opbrengsten

In 2018 zijn er 2 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 150.845,-. De verwachting was ook om 2 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 150.000,-. We verwachten dat de verkoop van de resterende 5 kavels nog 3 jaren in beslag gaat nemen voor een totaalbedrag van € 411.360,-.
In het jaar 2019 verwachten we wederom 2 kaveluitgiftes voor een totaalbedrag van circa € 123.360,-.

6.12.3 Kosten

In 2018 zijn er enkel overige kosten gemaakt. In totaal zijn voor circa € 21.200,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.12.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 327.485,- negatief. Het resultaat is ongeveer gelijk gebleven aan het resultaat bij de vorige herziening.

Vorig jaar is er een verliesvoorziening getroffen van € 305.011,-. In 2018 is er een aanvullende verliesvoorziening van € 22.474,- getroffen.

Tabel 6.24 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	67-1
Bw 01-01-2018	-392.926
gerealiseerde kosten	21.200
gerealiseerde opbrengsten	152.708
Bw 01-01-2019	**-261.418**
	-131.508
2019 en verder	
verwachte kosten	477.427
verwachte opbrengsten	411.360
Eindwaarde	**-327.485**

6.13 Complex 67-2 Bant Zuidoost fase 2

6.13.1 Algemeen

Bant Zuidoost fase 2 is de tweede ontwikkelfase van het uitbreidingsplan van Bant. Het is gelegen ten zuiden van de Boshoek. Met fase 2 ontstaat er een diverser kavelaanbod in Bant.

Tabel 6.25 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Fase 2 van de uitbreidingswijk van Bant, ten zuiden van de Boshoek.
Omvang	± 2,3 ha.
Aantal	58 woningen
Aantal nog te realiseren	27 (binnen de gestelde 10-jaarstermijn)
Looptijd	31-12-2028 (maximale 10-jaarstermijn).
Profiel	Redelijk risico

Figuur 6.16 Verkavelingsplan Bant Zuidoost fase 2

6.13.2 Opbrengsten

In 2018 zijn er 5 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 274.550,-. De verwachting was om 4 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 190.000,-. Binnen de gestelde 10-jaarstermijn houden we rekening met de verkoop van in totaal nog 27 kavels voor een totaalbedrag van € 1,3 miljoen.
In 2019 verwachten we 12 kavels (waarvan 10 projectmatig voor rijwoningen) te verkopen voor een totaalbedrag van € 321.830,-.

6.13.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:
In 2018 zijn er € 72.421,- aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken.

Overige kosten:
Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 24.699,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:
In 2018 is er voor het eerst een tussentijdse winst genomen van € 53.670,-.

6.13.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde (31-12-2028) is € 540.611,- positief.

Tabel 6.26 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	67-2
Bw 01-01-2018	-861.360
gerealiseerde kosten	150.790
gerealiseerde opbrengsten	274.963
Bw 01-01-2019	**-737.187**
2019 en verder	
verwachte kosten	775.800
verwachte opbrengsten	2.053.598
Eindwaarde	**540.611**

6.14 Complex 68 Espelerpad

6.14.1 Algemeen

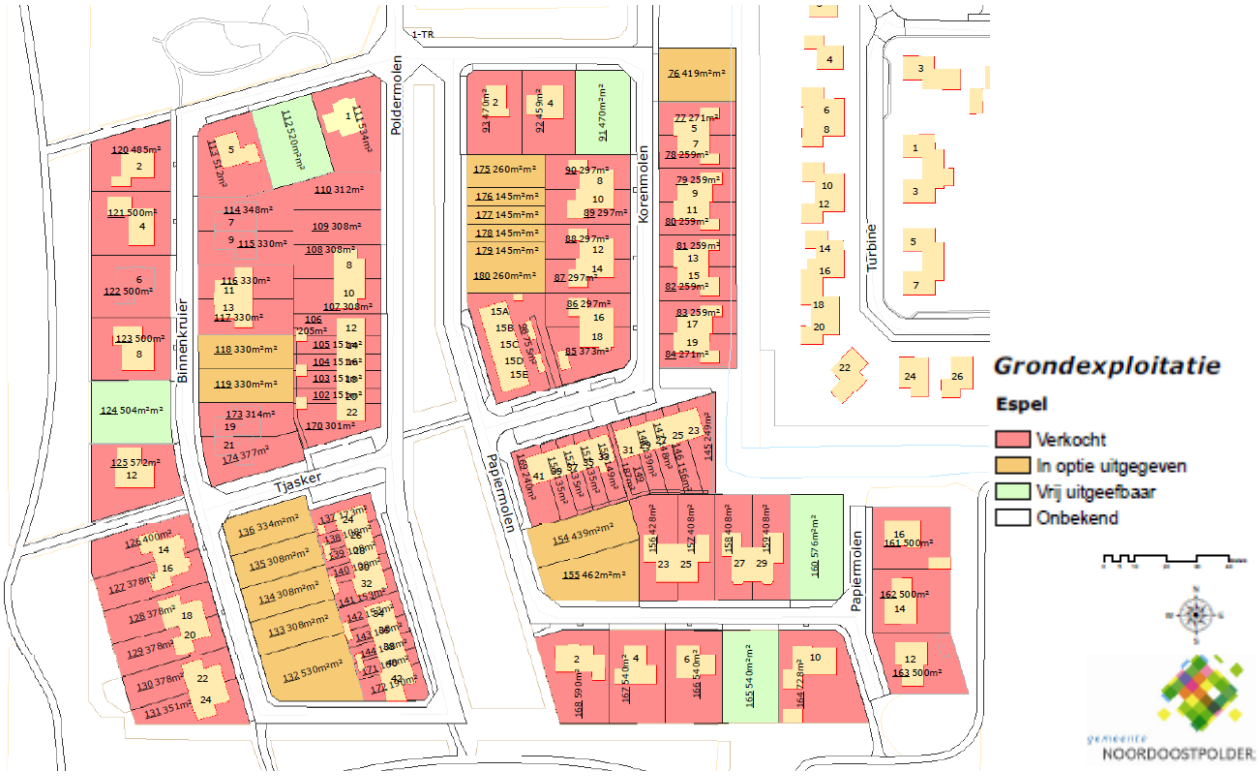
Complex 68 omvat de uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de westkant van de bebouwde kom van Espel. Het bestemmingsplan is in augustus 2006 onherroepelijk geworden. In november 2006 is het complex in exploitatie genomen.

Het aantal woningen is fors voor de grootte van het dorp Espel. Vandaar dat de exploitatie is opgeknipt in 2 fasen. Fase 2 is vooralsnog niet geprogrammeerd.

Tabel 6.27 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	9,6 ha
Aantal	168 woningen
Aantal nog te realiseren	11 woningen
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.17 Verkavelingsplan Espelerpad



6.14.2 Opbrengsten

In 2018 zijn er 4 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 199.180,-. Dit is zoals verwacht. We verwachten dat de verkoop van de resterende 11 kavels nog 5 jaren in beslag gaat nemen voor een totaalbedrag van € 914.825,-. In 2019 verwachten we 6 kavels te verkopen voor een bedrag van € 214.375,-

We waarderen ruim 4,6 hectare tegen de agrarische waarde. Dit betreft Espelerpad fase 2. Wanneer definitief besloten wordt om dit deel in exploitatie te nemen, wijzigt de waardering.

6.14.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2018 hebben er woonrijp werkzaamheden plaatsgevonden voor een bedrag van € 67.535,-

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 40.146,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2018 is er een tussentijdse winst genomen van € 36.788,-. In totaal is er nu € 297.390,- aan tussentijdse winst genomen.

6.14.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 132.830,- positief. Het resultaat is nagenoeg niet veranderd ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 6.28 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	68
Bw 01-01-2018	-434.452
gerealiseerde kosten	144.468
gerealiseerde opbrengsten	207.023
Bw 01-01-2019	**-371.897**
2019 en verder	
verwachte kosten	414.550
verwachte opbrengsten	919.278
Eindwaarde	**132.831**

6.15 Complex 71 Creil-Oost

6.15.1 Algemeen

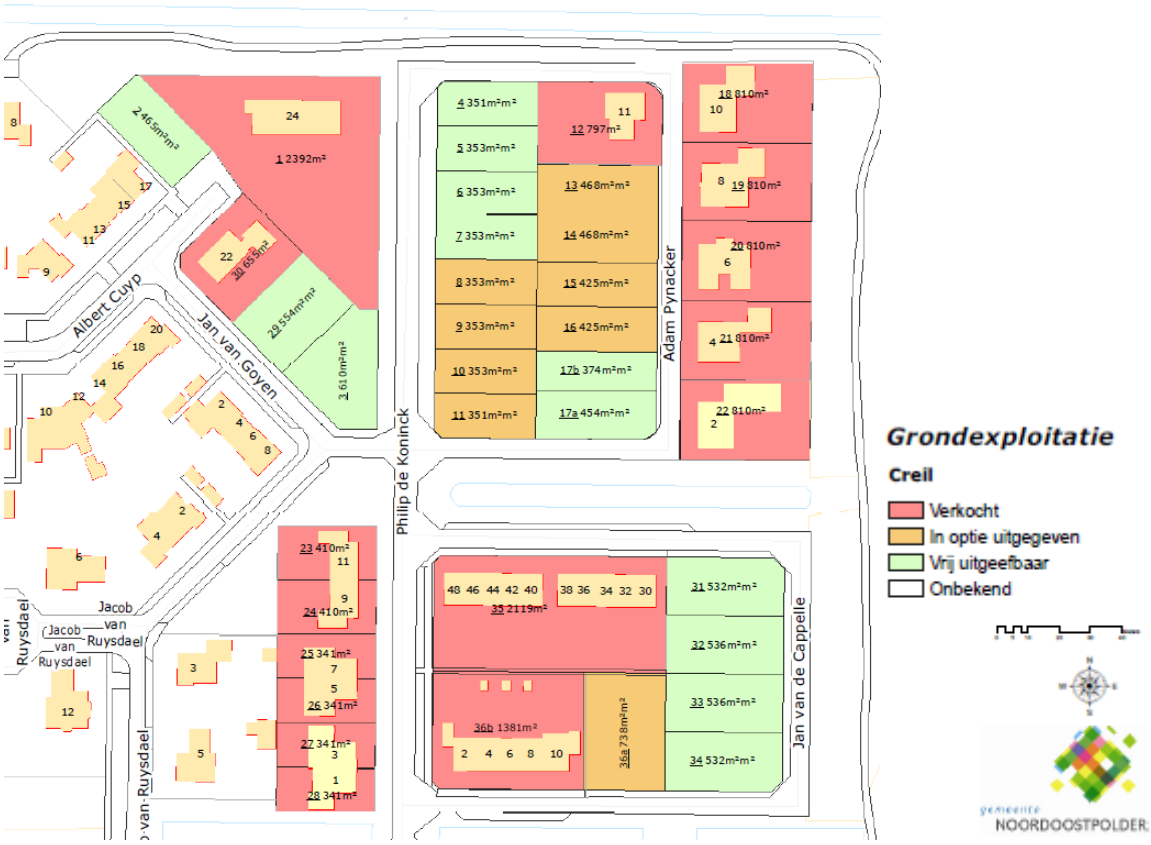
Complex 71 omvat fasen 1 en 2 van de woningbouw uitbreidingslocatie aan de oostkant van de bebouwde kom van Creil. Fase 1 is inmiddels afgerond. Het bestemmingsplan voor deze fase is sinds 2000 onherroepelijk.

Ook voor de tweede fase is de bestemmingsplanprocedure afgerond. Naar verwachting kan het complex per 31-12-2025 worden afgesloten.

Tabel 6.29 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 4,8 ha fase 2
Aantal	56 woningen
Aantal nog te realiseren	24 woningen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Redelijk risico

Figuur 6.18 Verkavelingsplan Creil-Oost



6.15.2 Opbrengsten

In 2018 zijn er geen kavels verkocht. De verwachting was om 4 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 190.000,-. We verwachten dat de verkoop van de resterende 24 kavels nog 7 jaren in beslag gaat nemen voor een totaalbedrag van circa € 1,35 miljoen.
In het jaar 2019 verwachten we 5 kaveluitgiftes voor een totaalbedrag van € 180.050,-.

6.15.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:
In 2018 hebben we woonrijp werkzaamheden uitgevoerd voor een bedrag van € 46.909,-.

Overige kosten:
Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 18.561,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:
In 2018 is er een tussentijdse winst genomen van € 13.213,-. In totaal is er nu € 393.643,- aan tussentijdse winst genomen.

6.15.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 664.465,- positief. Het resultaat is nagenoeg niet veranderd ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 6.30 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	71
Bw 01-01-2018	4.944
gerealiseerde kosten	78.683
gerealiseerde opbrengsten	1.698
Bw 01-01-2019	**-72.040**
2019 en verder	
verwachte kosten	628.961
verwachte opbrengsten	1.365.466
Eindwaarde	**664.465**

6.16 Complex 72 Luttelgeest-Zuid

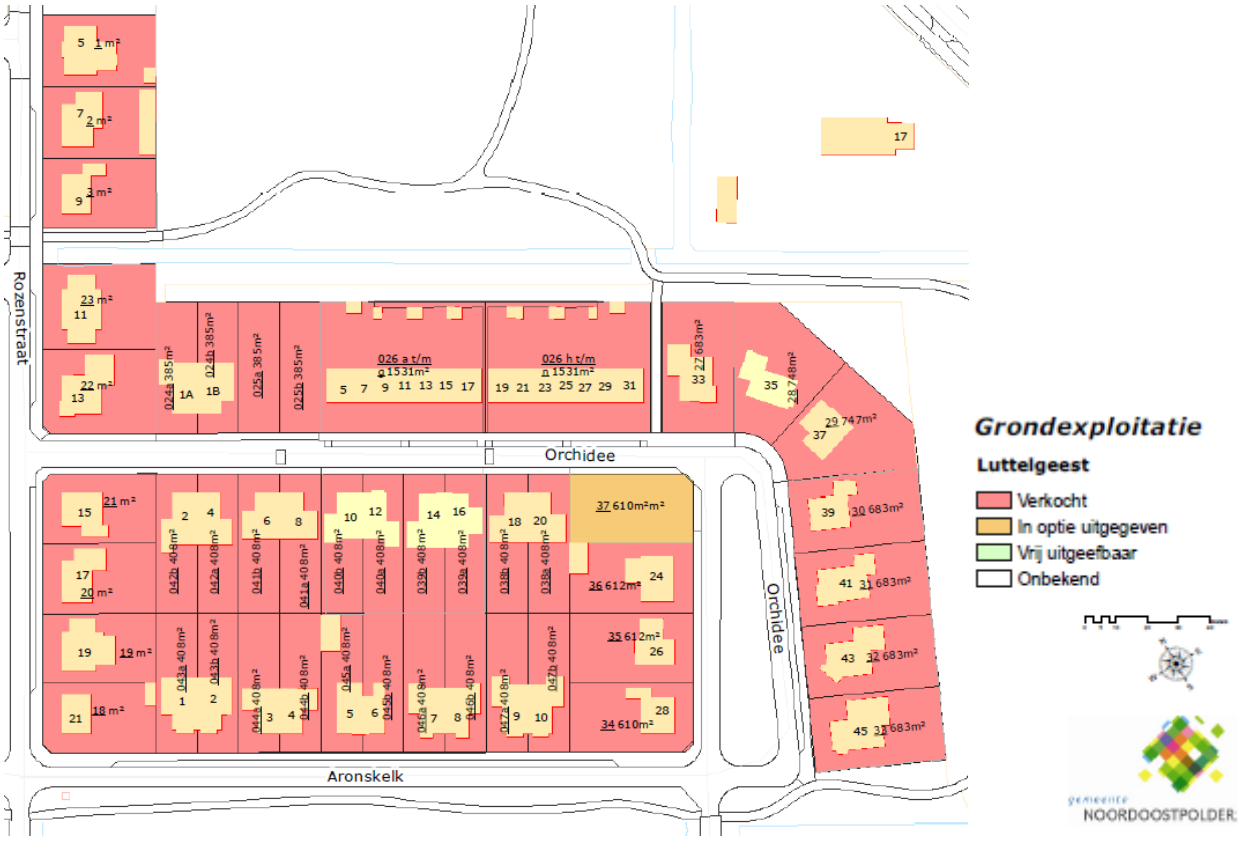
6.16.1 Algemeen

Complex 72 omvat fase 2 en fase 3 van de woningbouw uitbreidingslocatie aan de zuidkant van de bebouwde kom van Luttelgeest. In totaal zullen hier 90 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is per 2004 onherroepelijk. Fase 2 is al gerealiseerd en fase 3 is in ontwikkeling. Naar verwachting kan het complex per 31-12-2020 worden afgesloten.

Tabel 6.31 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	9,7 ha
Aantal	90 woningen
Aantal nog te realiseren	1 woning
Looptijd	31-12-2020
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.19 Verkavelingsplan Luttelgeest-Zuid



6.16.2 Opbrengsten

In 2018 zijn er 7 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 399.890,-. De verwachting was om 5 kavels uit te geven voor een totaalbedrag van € 230.000,-. We hebben behoorlijk meer kavels verkocht dan verwacht, wat tot gevolg heeft dat er nog slechts 1 kavel beschikbaar is. We verwachten dat de verkoop van de laatste kavel in 2019 plaatsvind voor een bedrag van € 88.450,-.

6.16.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2018 zijn zeer beperkt kosten gemaakt voor woonrijp werkzaamheden, te weten € 5.168,-

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 13.436,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2018 heeft er een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van € 732.095,-. In totaal is er nu een bedrag van € 1.462.095,- aan tussentijdse winst genomen.

6.16.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 173.547,- positief. Ten opzichte van vorig jaar is het (eind)resultaat behoorlijk verslechterd, maar dit komt uiteraard door de tussentijdse winstneming en de rentecomponent.

Tabel 6.32 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	72
Bw 01-01-2018	691.390
gerealiseerde kosten	750.699
gerealiseerde opbrengsten	406.251
Bw 01-01-2019	**346.942**
2019 en verder	
verwachte kosten	268.417
verwachte opbrengsten	95.022
Eindwaarde	**173.547**

6.17 Complex 75 Marknesse Zuid fase 3

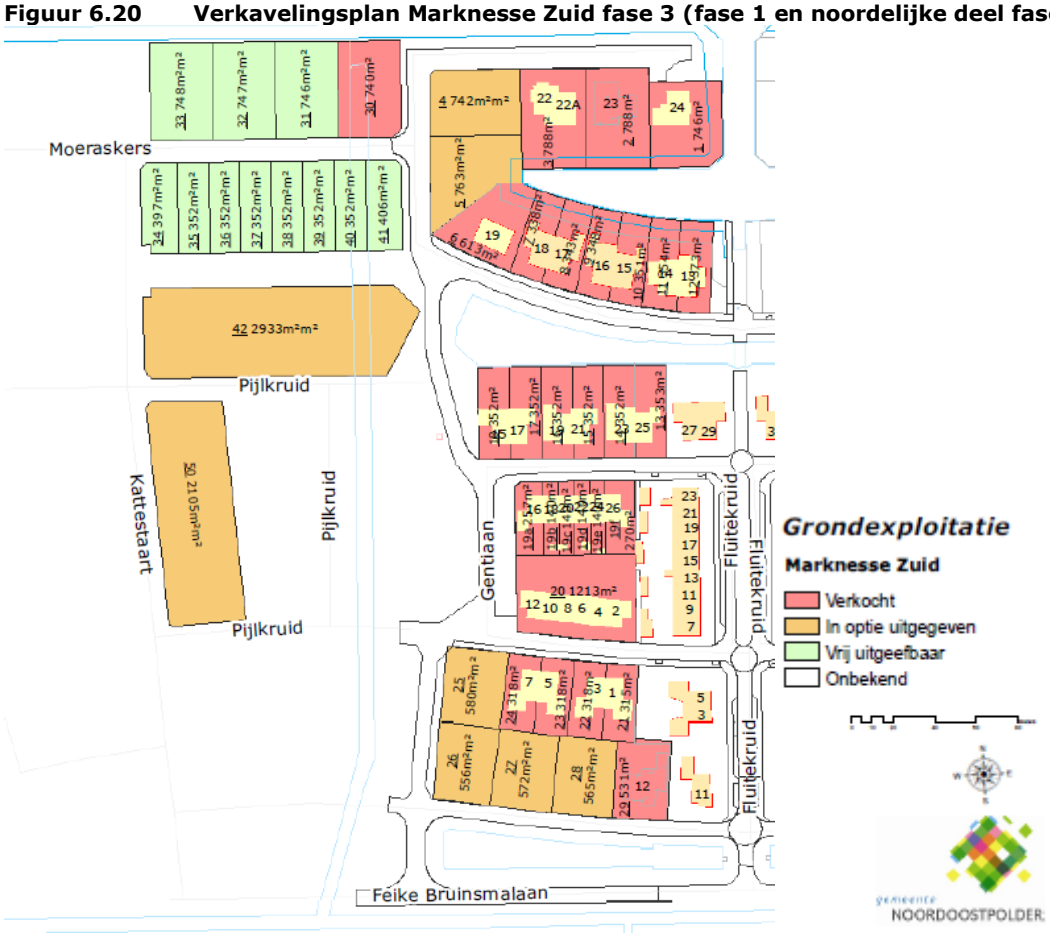
6.17.1 Algemeen

Marknesse Zuid, fase 3 is de nieuwe uitbreidingswijk voor woningbouw in Marknesse. De ontwikkelkavel, voorheen in eigendom van een ontwikkelaar, is in 2016 verworven via een veiling. In 2017 is de eerste fase bouwrijp gemaakt en zijn de eerste kavels verkocht. In 2019 zal de tweede fase bouwrijp worden gemaakt.

Tabel 6.33 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Zuidkant van Marknesse grenzend aan Zuid fase 2
Omvang	± 9,7 ha.
Aantal	140 woningen
Aantal nog te realiseren	70 woningen binnen de 10-jaarstermijn
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Redelijk risico

Figuur 6.20 Verkavelingsplan Marknesse Zuid fase 3 (fase 1 en noordelijke deel fase 2)



6.17.2 Opbrengsten

In 2018 hebben we 7 kavels uitgegeven voor een totaalbedrag van € 467.500,-. De verkoop verloopt volgens verwachting. We verwachten dat de verkoop van de 70 resterende kavels 10 jaren in beslag gaat nemen voor een totaalbedrag van € 4,4 miljoen.
In 2019 verwachten we vooral in de tweede fase kavels te verkopen. We verwachten 28 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 1,17 miljoen. Het totale complex is groter dan die resterende 70 kavels. Elk jaar bekijken we voortschrijdend of we een extra deel in exploitatie nemen.

Het deel van het terrein dat voorlopig niet zal worden bebouwd is verpacht. In 2018 hebben we hier € 9.477,- aan pachtinkomsten ontvangen. De komende jaren verwachten we jaarlijks circa € 6.250,- aan pachtopbrengsten.

6.17.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:
In 2018 zijn er € 12.383,- aan kosten gemaakt voor bouw- en woonrijp werkzaamheden. In 2019 verwachten we fase 2 van het plan bouwrijp te maken voor een totaalbedrag van € 620.000,-.

Overige kosten:
Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 85.659,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:
In 2018 heeft een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van € 99.266,-. In totaal is er nu een tussentijdse winst genomen van € 261.995,-

De verwachte kosten na de 10-jaarstermijn hebben betrekking op de uit te geven kavels na deze termijn. Deze rekenen we dus vooralsnog niet mee in de exploitatie.

6.17.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde (31-12-2028) is € 2,64 miljoen positief.

Tabel 6.34 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	75
Bw 01-01-2018	-1.357.608
gerealiseerde kosten	197.308
gerealiseerde opbrengsten	478.010
Bw 01-01-2019	**-1.076.906**
2019 en verder	
verwachte kosten	2.994.434
verwachte opbrengsten	6.709.367
Eindwaarde	**2.638.027**

6.18 Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele

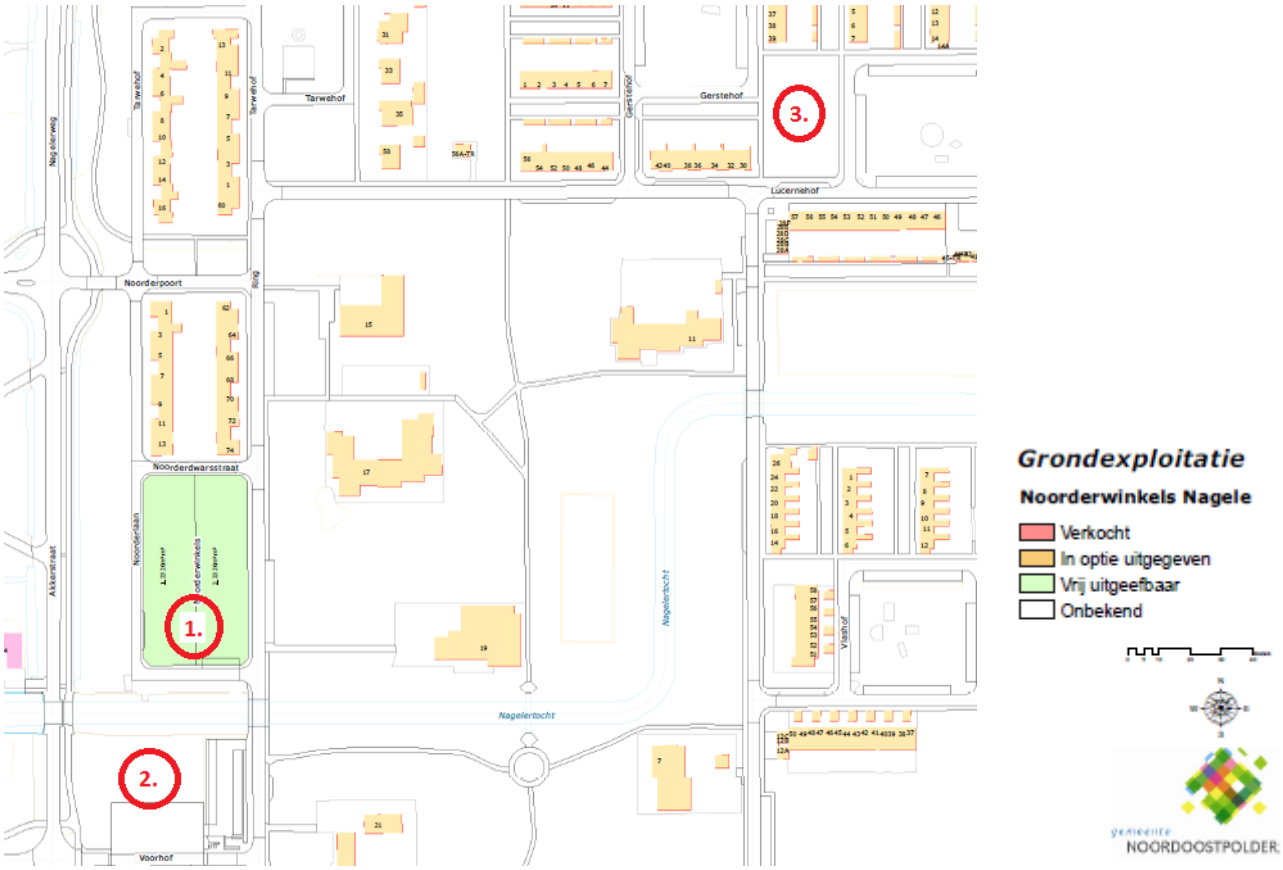
6.18.1 Algemeen

Herontwikkellocaties Nagele betreft een drietal inbreidingsgebieden in Nagele, te weten de Noorderwinkels, Schokkererf en Lucernehof. De ontwikkeling voorziet in de behoefte naar nieuwbouwkavels in Nagele voor de komende jaren.

Tabel 6.35 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen, appartementen en commerciële ruimten
Ligging	Noorderwinkels, Schokkererf en Lucernehof in Nagele
Omvang	± 0,83 ha.
Aantal	40 woningen, waarvan 18 appartementen, daarnaast 900 m² aan commerciële ruimten.
Aantal nog te realiseren	40 woningen
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Hoog risico

Figuur 6.21 Verkavelingsplan Noorderwinkels (1), Schokkererf (2) en Lucernehof (3) Nagele



6.18.2 Opbrengsten

Schokkererf:

De verwachting was om de eerste kavels in 2018 te verkopen voor de bouw van 14 appartementen en 900 m² commerciële ruimte ter hoogte van de Schokkererf. De ontwikkelende partij heeft deze planning niet gehaald en heeft het plan aangepast. In het nieuwe plan is er ruimte voor maximaal 18 appartementen. Hier hoort ook een andere grondprijs bij. We verwachten in 2019 de grond voor 14 tot 18 appartementen en daarnaast 485 tot 900 m² ten behoeve van een commerciële functie te verkopen. Dit voor een totaalbedrag van € 312.900,-.

Noorderwinkels:

Op locatie Noorderwinkels is ruimte voor 18 grondgebonden woningen (16 twee-onder-één kapwoningen en 2 vrijstaande woningen). De verwachting is dat alle 18 kavels in 2019 worden afgenomen voor een totaal bedrag van € 614.390,-

Lucernehof

De locatie Lucernehof verwachten we in 2021 te verkopen. Op deze locatie is ruimte voor 4 woningen (2 twee-onder-één kapwoningen en 2 vrijstaande woningen).

6.18.3 Kosten

Verwervingskosten:

In 2018 hebben we het laatste deel van de Noorderwinkels verworven voor een bedrag van € 24.436,-.

Sloopkosten:

In 2018 zijn de opstallen op de locatie Noorderwinkels gesloopt. De kosten bedroegen € 68.590,-

Bouw- en woonrijpmaken:

De locaties Schokkererf en Lucernehof liggen er bouwrijp bij. De locatie Noorderwinkels zal in 2019 bouwrijp worden gemaakt. Hiervoor is een extra kostenpost van € 75.000,- gebudgetteerd. Voor Noorderwinkels zijn ook wat kosten gemaakt in 2018 voor de bouwhekken om de te slopen panden en camerabewaking. In totaal ging het om een bedrag van € 6.075,-.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 45.820,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.18.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 196.926,- negatief. Het resultaat is iets verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de extra verwachte kosten voor het bouwrijpmaken van de locatie Noorderwinkels.

Vorig jaar hebben we een verliesvoorziening getroffen van € 121.927,-. Dit betekent dat er in 2018 een aanvullende verliesvoorziening van € 74.999,- is getroffen.

Tabel 6.36 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	76
Bw 01-01-2018	-1.125.529
gerealiseerde kosten	144.920
gerealiseerde opbrengsten	413
Bw 01-01-2019	**-1.270.036**
2019 en verder	
verwachte kosten	165.350
verwachte opbrengsten	1.238.460
Eindwaarde	**-196.926**

6.19 Complex 77 Walstraat Kraggenburg

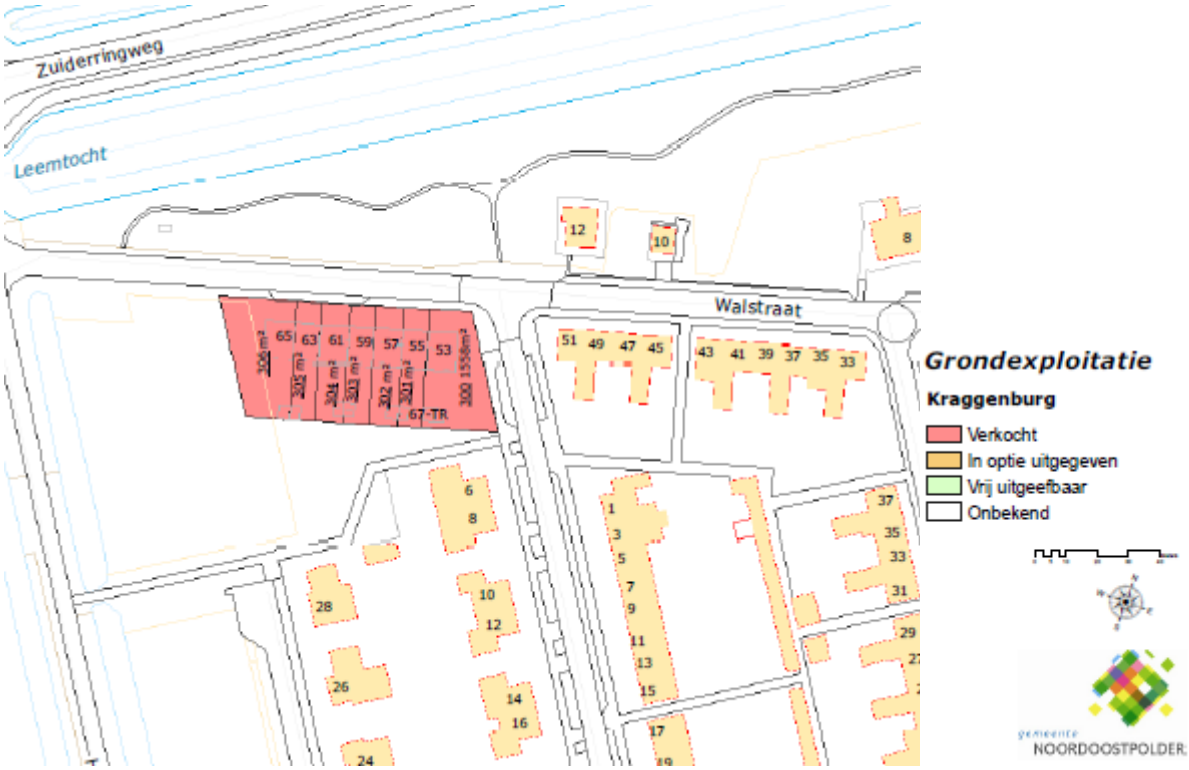
6.19.1 Algemeen

Walstraat Kraggenburg betreft een klein inbreidingsplan aan de rand van Kraggenburg. Het bestemmingsplan is onherroepelijk per eind 2016.

Tabel 6.37 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Inbreiding aan de noordzijde van Kraggenburg gelegen aan de Walstraat
Omvang	± 0,14 ha.
Aantal	7 woningen.
Aantal nog te realiseren	7 woningen.
Looptijd	31-12-2019
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.22 Verkavelingsplan Walstraat Kraggenburg



6.19.2 Opbrengsten

In 2018 hebben er géén verkopen plaatsgevonden. De in totaal 7 kavels in verkopen we begin 2019 voor een totaalbedrag van € 171.380,-. De verwachting was dat we deze kavels in 2018 zouden hebben verkocht, maar de aktepassering is over de jaarwisseling heen getild.

6.19.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2018 zijn voor in totaal € 21.440,- aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie. In 2019 zal het terrein volledig woonrijp gemaakt worden.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 12.615,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.19.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 99.154,- positief. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat licht verbeterd als gevolg van een hogere verkoopprijs.

Tabel 6.38 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	77
Bw 01-01-2018	-3.958
gerealiseerde kosten	34.054
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2019	**-38.012**
2019 en verder	
verwachte kosten	34.213
verwachte opbrengsten	171.380
Eindwaarde	**99.155**

6.20 Complex 81 Mariaschool Tollebeek

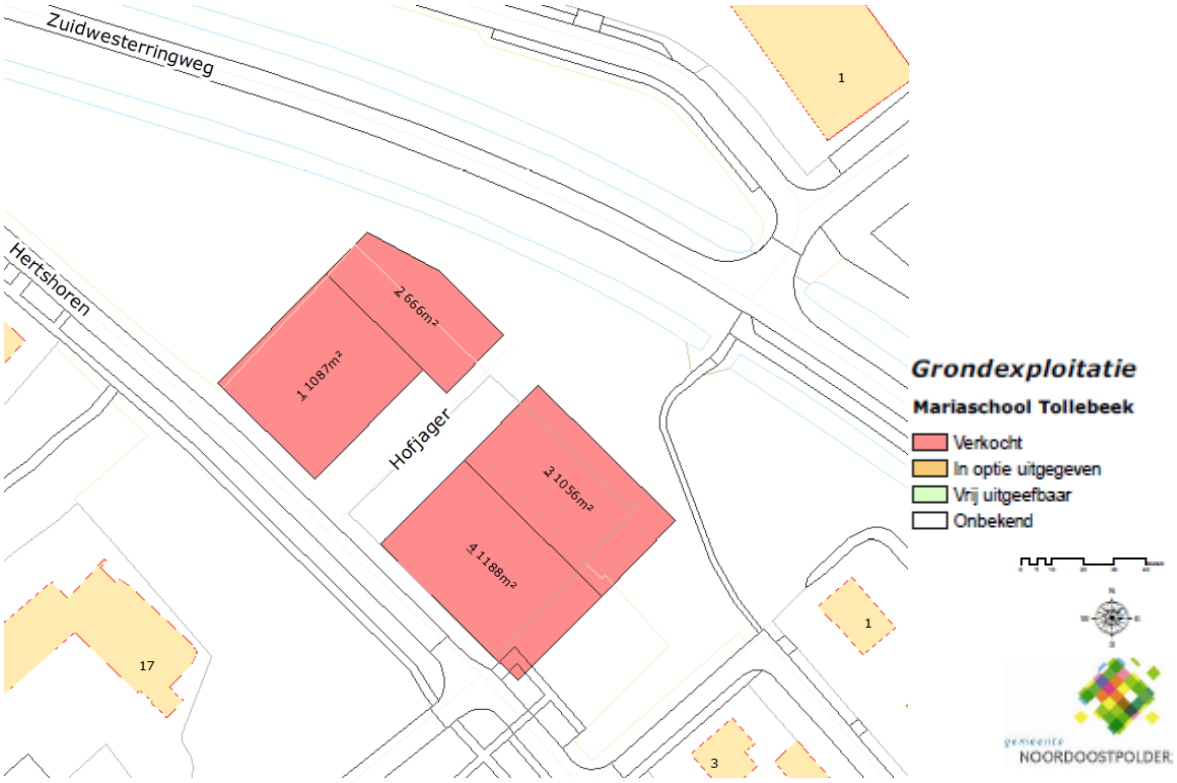
6.20.1 Algemeen

Mariaschool Tollebeek betreft een klein inbreidingsplan dat in 2018 in exploitatie is genomen. Het complex betreft de voormalige (basis)schoollocatie. Op het perceel kunnen 21 woningen worden gerealiseerd.

Tabel 6.39 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Inbreiding aan de Nimrodstraat in Tollebeek
Omvang	± 0,4 ha.
Aantal	21 woningen. (10 appartementen, 1 vrijstaande, 4 2^1 kap en 6 rijwoningen)
Aantal nog te realiseren	21 woningen.
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Beperkt risico

Figuur 6.23 Verkavelingsplan Mariaschool Tollebeek



6.20.2 Opbrengsten

In 2018 hebben er géén verkopen plaatsgevonden. We verwachten de in totaal 21 kavels in 2019 aan een ontwikkelaar te verkopen voor een totaalbedrag van € 577.160,-.

6.20.3 Kosten

Verwerving:
In 2018 zijn er kosten gemaakt voor de verwerving van de locatie. De boekwaarde van de grond en het opstal van € 28.985,- is ingebracht in de exploitatie.

Bouw- en woonrijpmaken:
In 2018 zijn er verder geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken op dit complex. In 2019 zal het terrein volledig bouwrijp gemaakt worden.

Overige kosten:
Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 25.577,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.20.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 284.720,- positief.

Tabel 6.40 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	81
Bw 01-01-2018	-
gerealiseerde kosten	54.562
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2019	**-54.562**
2019 en verder	
verwachte kosten	247.301
verwachte opbrengsten	586.583
Eindwaarde	**284.720**

6.21 Complex 82 Wellerwaard

6.21.1 Algemeen

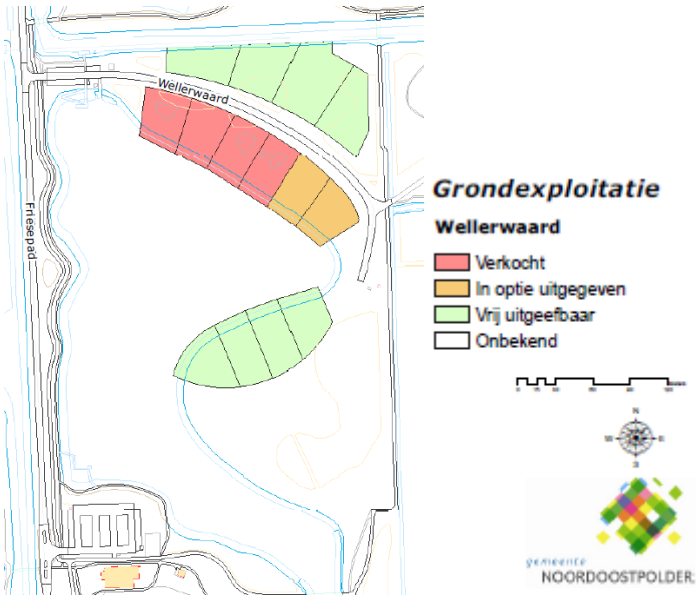
In 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor Wellerwaard. De Wellerwaard wordt gevormd door de Burchttocht fase 1 en 2, Burchtplas en De Terp. De ontwikkeling van De Terp als 9-holes-golfbaan valt buiten de grondexploitatie.

In november 2014 is door de gemeenteraad een gebiedsconcept vastgesteld. 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 23 woningen, 4 landgoederen en een deel van het gebied zal verkocht worden als agrarische grond. Het ontwikkelingsgebied van de Wellerwaard, de Burchttocht en –plas omvat circa 71 hectare.

Tabel 6.41 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen en recreatie(voorzieningen)
Ligging	Ten oosten van de A6 en Emmeloord
Omvang	± 71 ha.
Aantal	zwemplas, burchtplas, 23 woningen, 4 landgoederen
Aantal nog te realiseren	20 woningen, 2 landgoederen en agrarische grond
Looptijd	31-12-2029
Profiel	Groot risico

Figuur 6.24 Verkavelingsplan Wellerwaard



6.21.2 Opbrengsten

In 2018 zijn de eerste 3 kavels verkocht voor in totaal € 626.033,-. De verwachting was om 2 woningbouwkavels uit te geven voor een totaalbedrag van € 400.000,-.
We verwachten dat de verkoop van de resterende 20 woningbouw kavels 11 jaren in beslag gaat nemen voor een totaalbedrag van circa € 5,32 miljoen. Normaal gesproken houden we rekening met een maximale looptijd van 10 jaar. Maar gezien de nichemarkt die Wellerwaard toch is, hebben we de looptijd verlengd tot en met 2029.
In 2019 verwachten we nog eens 3 kavels uit te geven voor in totaal € 630.165,-. Verder verwachten we de komende jaren nog 2 landgoederen te verkopen en de resterende agrarische grond.

6.21.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:
In 2018 zijn er kosten gemaakt voor het aanleggen van 2 paden in het Burchttochtgebied. Daarnaast is er een toegangsweg naar een landgoed geasfalteerd. In totaal bedroegen de kosten hiervoor € 58.115,-. In 2019 verwachten we de 2^{e} fase aan het water bouwrijp te maken. Hiervoor is een extra kostenpost van € 200.000,- gebudgetteerd.

Overige kosten:
Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 153.448,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.21.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 475.220,- negatief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Dit komt omdat de verkoop van een landgoed in 2018 niet heeft plaatsgevonden en er extra kosten gemaakt moeten worden voor het bouwrijpmaken van de 2e fase.

Vorig jaar hebben we een verliesvoorziening getroffen van € 218.416,-. Dit betekent dat er 2018 een aanvullende verliesvoorziening van € 256.804,- is getroffen.

Bij dit complex houden we rekening met een 11-jaarstermijn. Deze overschrijdt de voorgeschreven 10-jaarstermijn. Er zijn voldoende risicobeperkende maatregelen genomen om de maximale termijn met 1 jaar te verlengen.

Tabel 6.42 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	82
Bw 01-01-2018	-5.094.088
gerealiseerde kosten	211.563
gerealiseerde opbrengsten	630.359
Bw 01-01-2019	**-4.675.292**
2019 en verder	
verwachte kosten	1.382.219
verwachte opbrengsten	5.582.291
Eindwaarde	**-475.220**

Bijlage 1

Overzicht alle grondexploitaties stand 31-12-2018

Complex	Complexnummer	Bestemming
Emmelhage fase 1	11A	woningbouw
Emmelhage fase 2A	11B	woningbouw
Munt II fase 2	34	bedrijventerrein
Munt II fase 1	38	bedrijventerrein
Ens bedrijventerrein	40	bedrijventerrein
bedrijventerein dorpen	41	bedrijventerrein
Ens bedrijventerrein	42	bedrijventerrein
Creil bedrijventerrein	43	bedrijventerrein
Centrumplan Emmeloord	50	centrum
De Kaghe Espel	63	woningbouw
Ens woningbouw	65	woningbouw
Bant woningbouw fase 1	67-1	woningbouw
Bant woningbouw fase 2	67-2	woningbouw
Espel woningbouw	68	woningbouw
Creil woningbouw	71	woningbouw
Luttelgeest	72	woningbouw
Marknesse Zuid fase 3	75	woningbouw
Herontwikkellocaties Nagele	76	woningbouw
Walstraat Kraggenburg	77	woningbouw
Mariaschool Tollebeek	81	woningbouw
Wellerwaard	82	woningbouw & landgoederen

Bijlage 2

Resultaten grondexploitaties stand 31-12-2018

Naam	Complex	BW 01-01-2019	Ew	Ew vorige herz.	verschil	verklaring verschil
Emmelhage fase 1	11A	791.667	€ 891.882	€ 5.911.369	€ -5.019.487	tussentijdse winstneming en rentecomponent
Emmelhage fase 2A	11B	-2.176.854	€ 2.584.852	€ 1.984.333	€ 600.519	hogere verwachte grondopbrengsten en rentecomponent
Munt II fase 2	34	-1.576.437	€ -681.696	€ -828.046	€ 146.350	hogere verwachte grondopbrengsten en rentecomponent
Munt II fase 1	38	-5.041.784	€ -281.343	€ -634.608	€ 353.265	hogere verwachte grondopbrengsten en rentecomponent
Bedrijventerrein Ens uitbreiding	40	-508.280	€ 736.002	€ 547.749	€ 188.253	hogere verwachte grondopbrengsten en rentecomponent
Bedrijventerein dorpen	41	-83.988	€ 608.341	€ 1.644.250	€ -1.035.909	tussentijdse winstneming en rentecomponent
Bedrijventerrein Ens	42	-224.557	€ 127.911	€ 293.888	€ -165.977	tussentijdse winstneming en rentecomponent
Bedrijventerrein Creil	43	-430.791	€ 43.200	€ 20.028	€ 23.172	geen grote wijzigingen
Centrumplan Emmeloord	50	-3.854.195	€ -4.961.220	€ -4.860.124	€ -101.096	hogere kosten voor verwerving en woonrijpmaken
De Kaghe Espel	63	-117.605	€ 79.061	€ -	€ 79.061	nieuw complex
Ens woningbouw	65	-1.648.887	€ -1.057.608	€ -1.565.206	€ 507.598	hogere verwachte grondopbrengsten en rentecomponent
Bant woningbouw fase 1	67-1	-261.418	€ -327.485	€ -305.011	€ -22.474	geen grote wijzigingen
Bant woningbouw fase 2	67-2	-737.187	€ 540.611	€ 388.784	€ 151.828	tussentijdse winstneming en kosten bouw- en woonrijpmaken naar voren gehaald
Espel woningbouw	68	-371.898	€ 132.830	€ 139.897	€ -7.067	tussentijdse winstneming, hogere verwachte grondopbrengsten en rentecomponent
Creil woningbouw	71	-72.041	€ 664.464	€ 683.888	€ -19.424	tussentijdse winstneming
Luttelgeest	72	346.941	€ 173.546	€ 899.599	€ -726.053	tussentijdse winstneming
Marknesse Zuid fase 3	75	-1.076.906	€ 2.638.027	€ 1.084.117	€ 1.553.909	tussentijdse winstneming, hogere verwachte grondopbrengsten en rentecomponent
Herontwikkellocaties Nagele	76	-1.270.036	€ -196.926	€ -121.927	€ -74.999	hogere kosten voor bouwrijpmaken
Walstraat Kraggenburg	77	-38.013	€ 99.154	€ 77.648	€ 21.506	hogere verwachte grondopbrengsten en rentecomponent
Mariaschool Tollebeek	81	-54.562	€ 284.720	€ -	€ 284.720	nieuw complex
Wellerwaard	82	-4.675.292	€ -475.220	€ -218.416	€ -256.804	hogere kosten voor bouwrijpmaken en rentecomponent i.v.m. het niet doorgaan verkoop landgoed
totaal		**-23.082.124**	**1.623.102**	**5.142.212**	**-3.519.110**	

Bijlage 3

Overzicht getroffen voorzieningen stand 31-12-2018

Overzicht verliesvoorzieningen	Complexnummer	Voorziening 1-1-2018 in €	Voorziening 31-12-2018 in €	Vormen voorziening in €	Vrijval voorziening in €
De Munt II fase 2	34	828.046	681.696		146.350
De Munt II fase 1	38	634.608	281.343		353.265
Centrumplan Emmeloord	50	4.860.124	4.961.220	101.096	
Ens Zuidoost	65	1.565.206	1.057.608		507.598
Bant Zuidoost fase 1	67-1	305.011	327.485	22.474	
Herontwikkellocaties Nagele	76	121.927	196.926	74.999	
Wellerwaard	82	218.416	475.220	256.804	
Totaal		**8.533.338**	**7.981.498**	**455.373**	**1.007.213**

gemeente NOORDOOSTPOLDER

Bijlage 4

Verloop Algemene Reserve Grondexploitaties stand 31-12-2018

De stand van de Algemene Reserve Grondexploitaties bedraagt **€ 28,87 miljoen** per 31-12-2018. In de onderstaande tabel zijn de toevoegingen en onttrekkingen in 2018 opgesomd.

Toelichting	Bedrag	Omschrijving boeking
Beginbalans 2018	**€ 14.502.784**	
Overige gemeentelijke eigendommen	125.445	Dotatie res saldo P290
Complex 11 Emmelhage fase A	4.928.129	Tussent. Winstn X011A
Complex 11 Emmelhage fase B	291.314	Tussent. Winstn X011B
MVA Complex 32 Euro de Munt	5.750.000	Vrijval verliesvoorziening X032
Complex 34 De Munt II Fase 2	146.350	Vrijval verliesvoorziening X034
Complex 38 De Munt II Fase 1	353.265	Vrijval verliesvoorziening X038
Complex 40 Bedrijventerrein Ens Uitbreiding	71.506	Tussent. Winstn X040
Complex 41 Bedrijventerreinen Dorpen	834.489	Tussent. Winstn X041
Complex 42 Bedrijventerrein Ens	258.033	Tussent. Winstn X042
MVA Complex 46 Marknesse bedrijventerrein	2.131.214	Vrijval verliesvoorziening X046
Complex 65 Ens	507.598	Vrijval verliesvoorziening X065
MVA Complex 66 Kraggenburg Hertenweg	2.509.843	Vrijval verliesvoorziening X066
Complex 67-2 Bant Fase 2	53.670	Tussent. Winstn X067-2
Complex 68 Espel	36.788	Tussent. Winstn X068
Complex 71 Creil	13.213	Tussent. Winstn X071
Complex 72 Luttelgeest woningbouw	732.095	Tussent. Winstn X072
Complex 75 Marknesse Zuid fase III	99.266	Tussent. Winstn X075
Subtotaal toevoegingen	**€ 18.842.218**	
Onttr. i.v.m. teveel overgeheveld uit 2017	-45.429	Onttr. i.v.m. teveel overgeheveld uit 2017
AR Verkeerssituatie Europalaan	-150.000	Storting in AR D004
Stedenbouwkundig plan Botenbuurt	-11.796	Onttr. stedenbouwkundig plan Botenbuurt
Openb. ruimte Centrum plan E 'oord	-370.717	Onttr. Openb. ruimte Centr. Plan T055
Architectkosten actiekavels	-10.000	Onttr. architectkosten actiekavels
Quick Wins Hart voor Emmeloord	-18.649	Onttr. Quick Wins Hart voor Emmeloord
Ontwikkeling Scandinavielaan/Jura	-11.503	Onttr. ontwikkeling Scandinavialaan/J
Bijdrage MFS Espel	-252.000	Onttr. bijdrage MFS Espel
Blijvers- en duurzaamheidslening	-450.000	Blijverslening (300) & Duurzaamheidslening (150)
Verliesvoorziening Complex 50 Centrumplan	-101.096	Extra verliesvoorziening complex 50 Centrumplan
Verliesvoorziening Complex 67-1 Bant Fase 1	-22.474	Extra verliesvoorziening Complex 67-1 Bant Fase 1
Verliesvoorziening Complex 76 Nagele	-74.999	Extra verliesvoorziening Complex 76 Nagele
Verliesvoorziening Complex 82 Wellerwaard	-256.804	Extra verliesvoorziening Complex 82 Wellerwaard
Aanpassing waarde MVA complex 46	-702.214	Onttr. duurzaam afwaarderen X046
Aanpassing waarde MVA complex 66	-1.997.842	Onttr. duurzaam afwaarderen X066
Subtotaal onttrekkingen	**€ -4.475.523**	
Eindbalans 31-12-2018	**€ 28.869.479**	

Bijlage 5

Claims en toekomstige claims Algemene Reserve Grondexploitaties

Claims ARG

De claims die de komende jaren een beroep doen op de ARG zijn:

Algemene Reserve Grondexploitaties	2019	2020	2021	2022
Stand per 1-1-	€ 28.869.479	€ 24.656.253	€ 24.120.878	€ 23.760.503
Overhevelingen van 2018 naar 2019	€ -1.449.167			
Primitieve begroting 2019-2022	€ -764.059	€ -535.375	€ 14.625	€ 114.625
Perspectiefnota 2020-2023			€ -375.000	€ -375.000
Opstallen zorgplein	€ -2.000.000			
Stand per 31-12-	€ 24.656.253	€ 24.120.878	€ 23.760.503	€ 23.500.128

Toekomstige claims ARG

Naast bovenstaande 'harde' claims zijn er ook een aantal toekomstige claims, die we in de ARG alvast reserveren/beklemmen. Hieronder een overzicht van de toekomstige claims.

Toekomstige claims bestaan uit:	2019	2020	2021	2022
Bijdrage 4e poot rotonde Muntweg/Kuinderweg	€ 125.000			
MFA Rutten	€ 234.282			
Instandhouding/ingebruikname poldertoren	€ 1.000.000			
Verkeersmaatregelen Marknesse	€ 106.717			
Verkeersmaatregelen Emmelhage	€ 1.410.583			
Planschattingsresidu Centrumplan	€ 923.059			
Herstructureringsgelden (Woonvisie)	€ 619.009			
Infrastructurele middelen	€ 1.547.416			
Weerstandsvermogen (risicobuffer BIE's)	€ 3.987.736			
Risicobuffer MVA	€ 3.512.264			
Totaal	€ 13.466.066	€ -	€ -	€ -

Uitgaan van bovenstaande, bedraagt het niet beklemde deel van de ARG eind 2022 circa € 10 miljoen.

Verloop ARG	2019	2020	2021	2022
Verwachte stand ARG 31-12-	€ 28.869.479	€ 11.190.186	€ 10.654.811	€ 10.294.436
Waarvan beklemd	€ -4.213.226	€ -535.375	€ -360.375	€ -260.375
Waarvan gereserveerd voor toekomstige claims	€ -13.466.066	€ -	€ -	€ -
Waarvan niet beklemd	€ 11.190.186	€ 10.654.811	€ 10.294.436	€ 10.034.061