

Projectenrapportage 2022

Gebiedsontwikkeling



16 juni 2022



Gemeente Raalte





Inhoudsopgave Projectenrapportage 2022

	Blz.
Stand van zaken grondexploitatie 2022	4
 <i>Bouwgrond in exploitatie (onderhanden werk)</i>	
-17- Franciscushof	13
-46- Sallandse Poort	18
-47- Salland II fase 2	21
-50- Salland II fase 3	23
-65- Locatie voorm. Timmermanshuis Nieuw Heeten	25
-66- Molenwijk Heino	27
-67- Locatie Luttenbergerweg Luttenberg	30
-68- Marissink Nieuw Heeten	34
-71- de Zegge VI	38
-74- Borgwijk Luttenberg	40
-77- de Zegge VII Raalte	42
-78- de Veldegge fase 1 Heeten	46
-79- 't Broeck Broekland	49
-84- de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1	52
-85- de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2	54
-87- Lierderholthuis fase 2	57
-90- Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort	60
 <i>Overige gronden</i>	
<i>Toekomstige bouwgrond in exploitatie</i>	
-1- locatie voormalige Gouden Emmer Heino	64
-2- restgronden 't Broeck Broekland	64
-3- de Veldegge Noord Heeten	65
-4- Laag Zuthem fase 3	65
-5- Lierderholthuis fase 3	66
-6- de Brink 2 Raalte	66
 <i>Restgronden</i>	
-99- verspreid bezit / overige terreinen	68
 <i>Bijlage</i>	
Boekwaarden 1-1-2022 per complex	76
Resultaat onderhanden werk	77
Geactualiseerde grondexploitatie 2022 per complex	78



Stand van zaken bouwgrondexploitatie 2022

In de Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2022 wordt de voortgang van de ruimtelijke plannen binnen de gemeente Raalte beschreven. Conform de Nota Grondbeleid en de geldende BBV-voorschriften dienen de grondexploitaties van de lopende plannen jaarlijks herzien te worden. Deze geactualiseerde grondexploitaties maken eveneens onderdeel uit van de Projectenrapportage. De Projectenrapportage Gebiedsontwikkeling 2022 maakt onderdeel uit van de Zomernota 2022 en wordt derhalve gelijktijdig vastgesteld.

Algemeen

Woningbouw

We zien nog steeds een zeer grote vraag naar nieuwbouwwoningen, al is een zekere afvlakking zichtbaar. Dit jaar en de komende jaren staan nieuwbouwprojecten in de planning om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Binnen de woningbouwprogrammering willen we daarnaast ook ruimte blijven bieden aan nieuwe kwalitatief goede nieuwbouwprojecten en maatwerk bieden in de kernen.

Bedrijvenmarkt

Het is belangrijk voor de gemeente om uitgeefbaar bedrijventerrein op voorraad te hebben om zodoende de dynamiek binnen het bedrijfsleven te kunnen accommoderen. In Raalte concentreert dit aanbod zich op de locatie De Zegge VII.

In het eerste kwartaal 2022 is de planologische procedure van de uitbreiding van het bedrijventerrein in Heino afgerond. Het betreft een uitbreiding van netto 3,5 ha. bedrijventerrein.

Parameters

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

Parameters GREX	2021	2022	2023
Rentepercentage nieuwe investeringen	1,25%	1,10%	1,20%
Rentepercentage boekwaarde	1,25%	1,10%	1,20%
Kostenstijging GWW	2,00%	3,00%	3,00%
Kostenstijging plankosten	2,00%	3,00%	3,00%
opbrengstenstijging woningbouw	2,00%	3,00%	2,00%
opbrengstenstijging bedrijven	0,00%	2,00%	2,00%

Normbedragen

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

- Bouwrijp maken € 17,50 p/m2 bruto oppervlakte
- Woonrijp maken € 15 p/m2 bruto oppervlakte of € 25 p/m2 netto oppervlakte openbaar gebied
- Groenvoorziening € 3 p/m2 bruto oppervlakte of € 7 p/m2 netto oppervlakte openbaar gebied
- Openbare verlichting € 1.800 per lichtmast bedrijventerrein en € 1.500 per lichtmast woningbouw

De genoemde normbedragen zijn door de accountant bij de controle van de jaarrekening 2021 als reëel beoordeeld.



Actuele onderwerpen

Woningmarkt

De coronacrisis heeft voor veel onzekerheid gezorgd. Inmiddels lijkt de economie sneller te zijn hersteld dan verwacht. De werkloosheid is laag en de inflatie is sterk gestegen. De woningmarkt is ongekend krap en zal dat op korte en middellange termijn ook blijven. De woningprijzen zijn sterk gestegen, maar lijken langzamerhand een plafond te bereiken.

Ook de bouwkosten van een woning zijn dit jaar fors gestegen. De schaarste aan materiaal lijkt langzaam af te nemen waardoor de verwachting is dat ook de stijging van de woningbouwkosten langzaam zal afvlakken.

Doordat de woningprijzen de afgelopen jaren sterker zijn gestegen dan de bouwkosten is, als gevolg hiervan, ook een stijging van de residueel berekende grondprijzen waarneembaar.

Bedrijvenmarkt

Veel ondernemers waren door de Coronacrisis in eerste instantie terughoudend en wachtten de impact van de coronacrisis af alvorens nieuwe investeringen te doen. Langzamerhand kwam het vertrouwen terug en zijn veel ondernemers overgegaan tot aankoop van een bedrijfskavel. Thans merk je dat ondernemers door aanhoudende kostenstijgingen weer voorzichtig worden.

De belangstelling voor een nieuwe bedrijfskavel is er wel, maar door de afwachtende houding van de ondernemers leidt dit niet altijd tot daadwerkelijke verkoop.

Actuele onderwerpen volkshuisvesting

Er speelt op dit moment veel op het gebied van volkshuisvesting. Te denken valt onder andere aan:

- opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht;
- koop- en financieringsconstructies woningbouw;
- inzet huisvestingsverordening en doelgroepenverordening;
- implementatie van het wetsvoorstel om voorrang te geven aan eigen inwoners bij nieuwbouwprojecten.

De uitwerking van de beleidsmatige thema's wordt samen met de gemeente Olst-Wijhe, Ommen en Dalfsen opgepakt. Voor ondersteuning bij de uitwerking wordt een extern bureau ingeschakeld. De kosten hiervan zijn geraamd op € 10.000.

Voorgesteld wordt dit bedrag in de begroting 2022 op te nemen en deze ten laste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen.

Stand van zaken grondexploitatie

Onderhanden werken / Bouwgrond in exploitatie

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

De gezamenlijke herziene grexten laten het volgende resultaat zien (CW = contante waarde per 1-1-2022, EW = Eindwaarde):



	Jaarrekening 2021		Projectenrapportage 2022		Verschil	
	CW 1-1-2022	EW	CW 1-1-2022	EW	CW 1-1-2022	EW
pos. expl. resultaat	4.734.739	5.143.523	4.522.844	4.899.229	-211.895	-244.294
neg. expl. resultaat	-2.996.758	-3.417.257	-2.936.787	-3.295.560	59.971	121.697
Totaal	1.737.981	1.726.266	1.586.057	1.603.669	-151.924	-122.597

Het totaal van de complexen met een negatief exploitatieresultaat (op contante waarde) is afgenomen met € 59.971. Dit betekent dat de voorziening verwachte verliezen met hetzelfde bedrag verminderd kan worden (ten gunste van de algemene reserve grondexploitatie).

Het verschil van het totaal exploitatieresultaat projectenrapportage 2022 t.o.v. jaarrekening 2021 wordt met name veroorzaakt door:

- een stijging van het rentepercentage vanaf 1-1-2023 met 0,1%;
- aanpassing nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken op basis van laatste aanbestedingen en genoemde normbedragen;

Complex Franciscushof / Zuidrand

In de geactualiseerde grondexploitatie van complex 17 Franciscushof is nog geen rekening gehouden met de herontwikkeling rondom de zuidrand van dit plangebied.

Door o.a. de verbreding van de N35 en gewijzigde inzichten met betrekking tot het gewenste woningbouwprogramma voor dit plangebied zijn de voorbereidingen gestart voor een nieuwe inrichting van de zuidrand, waarbij aspecten als duurzaamheid, groen en water belangrijke pijlers zijn. Hierdoor zal het aantal m² uitgeefbaar gebied minder worden dan was voorzien in het huidige bestemmingsplan.

Begin 2021 is het nieuwe stedenbouwkundige plan vastgesteld. Binnen dit plan is de bouw van circa 160 woningen opgenomen. Door de geluidshinder van de N35 is het noodzakelijk een geluidswerende voorziening (geluidscherm en -wal) te treffen om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

Door minder grondopbrengsten (minder uitgeefbare m²) en extra kosten geluidswerende voorzieningen zal de grondexploitatie door de herontwikkeling negatief uitvallen. Conform de BBV-voorschriften zal hiervoor een voorziening getroffen moeten worden (t.l.v. de algemene reserve grondexploitatie). Naar verwachting zal in het najaar 2022 het gewijzigde bestemmingsplan, inclusief grondexploitatie ter vaststelling aangeboden kunnen worden.

Kavelverkoop woningbouw

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

In 2022 worden de volgende kaveluitgiften woningbouw verwacht:

- Luttenbergerweg (Luttenberg), CPO en laatste deel van fase 1
- Lierderholthuis fase 2b, (CPO)
- Kleine Hagen Laag Zuthem (CPO)
- 't Broeck
- Molenwijk Heino

De levering van de kavels en de grondopbrengsten zullen voornamelijk in 2023 hun beslag krijgen.

In het volgende overzicht is de stand van zaken (per 1 juni 2022) van de verkoop van woningbouwkavels weergegeven. In de kolom raming 2022 is de verwachte kavelverkoop vermeld die opgenomen is in de oorspronkelijk grondexploitaties (begroting 2022). Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn in de kolom 'projectenrapportage 2021' de aangepaste verkoopprognoses opgenomen.



Naam complex	Begroting 2022	Proj.rapp. 2022	Peildatum 1-6-2022	
			Verkocht 2022	In optie
Onderhanden werk woningbouw				
17- Franciscushof / Zuidrand *	24	0	0	0
65- Timmermanshuis	1	1	1	0
66- Luttenbergerweg Luttenberg	16	16	16	0
67- Molenwijk Heino	36	0	0	0
68- Marissink Nw. Heeten	11	11	11	0
78- de Veldegge Heeten	6	1	1	0
79- 't Broeck Broekland	3	5	0	0
85- de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2	5	0	0	0
87- Lierderholthuis fase 2	6	7	1	0
Totaal woningbouw	108	41	30	0

Toelichting:

Franciscushof Zuidrand; de raming begroting 2022 is gebaseerd op het huidige bestemmingsplan. Op basis hiervan was voor de begroting 2022 nog uitgegaan van een verkoop van 24 kavels. Omdat de herontwikkeling van de zuidrand in voorbereiding is, is in de geactualiseerde grex geen verkoop van kavels voor 2022 opgenomen.

Molenwijk Heino

Door de vertraging in de planologische procedure (beroep bij Raad van State) ligt het niet voor de hand dat dit jaar nog bouw kavels geleverd kunnen worden.

Kavelverkoop bedrijventerrein

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

Naam complex	Begroting 2022	Proj.rapp. 2022	Peildatum 1-6-2022	
			Verkocht 2022	In optie
Onderhanden werk bedrijventerrein (in ha)				
72- de Zegge VI / <i>ontwikkeling derden</i>	0,0	0,2	0,2	0
77- de Zegge VII	1,3	4,0	3,6	1,2
90- bedrijventerrein Hein	0,9	0,2	0	1,8
Totaal bedrijventerrein (ha)	2,2	4,4	3,8	3,0

Bedrijventerrein

De Zegge VI

Binnen de Zegge VI is in het voorjaar van 2022 de laatste kavel verkocht en geleverd. In de jaarrekening van 2022 zal dit complex financieel afgerond worden.

De Zegge VII

Het bedrijventerrein De Zegge VII is geheel bouwrijp. Diverse ondernemers hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een bedrijfskavel op dit bedrijventerrein. Concreet heeft dit in 2022



(peildatum 1 juni) geleid tot de verkoop van in totaal 3,6 ha. bedrijventerrein en het in optie geven van 1,2 ha. Daarnaast worden verkoopsgesprekken gevoerd met diverse ondernemers die belangstelling hebben voor een nieuwe bedrijfskavel.

Bedrijventerrein Heino

In de eerste helft van 2022 is het bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein in Heino onherroepelijk geworden. Een eerste ronde van de kaveluitgifte heeft inmiddels (1 juni 2022) plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot het in optie geven van 1,8 ha. bedrijventerrein.

Nieuwe locaties / ontwikkelingen

Locatie Brink 2 Raalte

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

Gekozen is de ontwikkeling van deze locatie door de markt te laten plaatsvinden. In een verkoopprocedure worden marktpartijen uitgedaagd een aansprekend plan te presenteren waarin de door de gemeente meegegeven uitgangspunten (o.a. woningbouwprogramma, participatie) optimaal zijn uitgewerkt. De partij met de beste bieding mag de locatie ontwikkelen.

Nieuwe woningbouwlocatie Mariënheem

Omdat in Mariënheem de behoefte aan bouw kavels groot is en er geen kavels meer voorhanden zijn, zijn de gesprekken gestart (en in vergevorderd stadium) voor de aankoop van een perceel van circa 3,1 ha.

Na de definitieve aankoop zal een aanvang gemaakt worden met het voorbereiden van de herontwikkeling van het gebied naar woningbouw. Voorgesteld wordt om voor deze voorbereiding een krediet beschikbaar te stellen van € 75.000,-.

Deze kosten zullen te zijner tijd onderdeel gaan uit maken van de grondexploitatie en gedekt worden door grondopbrengsten.

Mocht geen overeenstemming bereikt worden dan komen de gemaakte kosten ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.



Risico's

Voor de in exploitatie zijnde complexen geldt onderstaande risicokaart.

nr.	omschrijving	GREX	risico	Toelichting
Woningbouw				
17	Franciscushof	✘	⚠	hoge boekwaarde, lange looptijd, herontwikkeling
46	Sallandse Poort	✘	⚠	negatief exploitatieresultaat
47	Salland II fase 2	✔	✔	alle kavels verkocht
50	Salland II fase 3	✔	✔	alle kavels verkocht
65	Locatie Timmermanshuis	✔	⚠	beperkt voordelig expl.resultaat
66	Moleinwijk Heino	✔	✔	positief exploitatie saldo
67	Luttenbergerweg	✔	✔	positief exploitatie saldo
68	Marissink Nw. Heeten	✔	✔	positief exploitatie saldo
74	Borgwijk Luttenberg	✔	✔	alle kavels verkocht
78	de Veldegge Heeten	✔	✔	alle kavels verkocht
79	t Broeck Broekland	✔	✔	positief exploitatie saldo
84	Kleine Hagen fase 1	✘	⚠	negatief exploitatieresultaat
85	Kleine hagen fase 2	✔	✔	positief exploitatie saldo
87	Lierderlthuis fase 2	✔	✔	positief exploitatie saldo
bedrijven				
72	de Zegge VI **	✔	✔	risico bij ontwikkelaar
77	de Zegge VII	✘	⚠	negatief expl.resultaat, hoge boekwaarde en lange
90	Blankenfoort Heino	✔	⚠	beperkt positief exploitatiesaldo

Negatief exploitatieresultaat

Een drietal exploitaties (Sallandse Poort, de Zegge VII, de Kleine Hagen Laag Zuthem 1^e fase) sluit met een negatief resultaat. Conform de BBV-voorschriften is hiervoor een voorziening getroffen. Omdat het exploitatieresultaat negatief is, zal een tegenvaller direct financiële gevolgen hebben. Er zal dan een extra storting in de voorziening te verwachten verliezen doorgevoerd moeten worden. Deze komt dan ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. Omdat de complexen Sallandse Poort en Kleine Hagen 1^e fase in de afrondende fase zitten, is het risico binnen deze projecten beperkt.

In de toelichting van de afzonderlijke complexen in de Projectenrapportage is bij de uitwerking van de risico's en kansen, het financieel effect op het eindresultaat berekend wanneer er sprake zou zijn van een wijziging in de parameters.

Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters hebben verdere vertraging (tijd), een veranderende afzet (lagere opbrengsten) en de aanbestedingsmarkt (kostenstijging), gevolgen voor het eindresultaat. Deze scenario's zijn eveneens doorberekend.

Op basis van de doorberekende scenario's is een inschatting gemaakt van het totale financiële risico binnen de grondexploitatie. Afgerond is het totale risico berekend op € 1,1 mln., als volgt onderverdeeld:

Resumé	bedrag
woningbouw	219.157
kantoren	4.325
bedrijventerrein	879.806
totaal	1.103.288
afgerond	1.100.000

In de jaarrekening 2021 was het risico binnen de grondexploitatie ook berekend op € 1,1 mln.



Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het risicobedrag het risico binnen de grondexploitatie van complex Franciscushof na herontwikkeling, niet is meegenomen.

Wanneer wel rekening gehouden wordt met dit risico, zou het risicobedrag uitkomen op 1,4 mln.

De algemene reserve grondexploitatie kent een stand, na afoming, van € 5 mln. Het berekende risicobedrag is derhalve volledig afgedekt. Dit bedrag maakt onderdeel uit van het totale risico van de gemeente Raalte. Zie hiervoor de paragraaf Weerstandvermogen en risicobeheersing.

Risico's overige terreinen

In het, in de projectenrapportage opgenomen, overzicht van Overige Terreinen zijn de niet voor ontwikkeling benodigde gronden gewaardeerd op de agrarische waarde. Het risico van bijvoorbeeld afwaarderen is hierdoor niet meer aanwezig. Gronden die niet meer nodig zijn om in portefeuille te houden, worden verkocht. Het risico binnen het onderdeel Overige Terrein is daarom zeer beperkt.

Reserves grondexploitatie

De algemene reserve grondexploitatie kent per 1-1-2022 een stand van € 5 mln.. Dit is de in de Nota Grondbeleid bepaalde bovengrens.

Na actualisatie van de grondexploitaties 2022 kan de volgende prognose van de algemene reserve grondexploitatie voor 2022 opgemaakt worden:

Alg res grondexpl	2022
Stand per 1-1	5.000.000
Storting	1.825.512
Onttrekkingen	-148.710
Afoming reserve	1.676.802
Stand per 31-12	5.000.000

Op basis van de geactualiseerde grexen 2022 is de tussentijdse winstneming 2022 ingeschat op € 1,7 mln., als volgt opgebouwd:

	PR 2022
47 Salland II fase 2	57.173
50 Salland II fase 3	850.283
64 Timmermanshuis Nw. Heeten	7.118
67 Luttenbergerweg	137.303
68 Marissink Nw. Heeten	166.892
71 de Zegge VI	5.683
74 Borgwijk Luttenberg	11.926
78 Veldegge Heeten	26.373
79 t Broeck Broekland	161.910
85 Kleine Hagen fase 2	37.983
87 Liederholthuis fase 2	211.429
90 Bedrijventerrein Heino	3.686
Totaal	1.677.759



In de jaarrekening 2022 zal de definitieve winstneming bepaald worden.

Het hierboven berekende surplus / afoming reserve van € 1.676.802 (boven de grens van € 5 mln.) komt ten gunste van de algemene bestemmingsreserve. De definitieve afoming wordt bij het opstellen van de jaarrekening bepaald en doorgevoerd.

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

- (Her)ontwikkeling Zuidrand Franciscushof;

Op basis van huidige inschatting zal de nieuwe grondexploitatie sluiten met een negatief resultaat van circa € 1,5 mln. op contante waarde. Voor dit negatieve exploitatieresultaat zal een voorziening getroffen moeten worden van hetzelfde bedrag ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

De daadwerkelijke afoming van de algemene reserve grondexploitatie zal derhalve aanzienlijk lager zijn dan de genoemde € 1,7 mln. als de grondexploitatie van de herontwikkeling van de zuidrand van het complex Franciscushof in 2022 actief wordt. Bij de vaststelling van de betreffende bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie zal het negatieve exploitatieresultaat aangegeven worden.

Voorziening te verwachte verliezen

Na actualisatie van de grexen 2022 blijkt dat ten opzichte van de jaarrekening 2021 een bedrag van € 93.290 teruggestort kan worden vanuit de voorziening te verwachte verliezen naar de algemene reserve grondexploitatie.

De mutatie is als volgt berekend:

	jaarrekening 2021	Proj.rapp. 2022	mutatie t.o.v. jaarrek. 2021
46 Sallandse Poort	-562.848	-562.792	56
77 de Zegge VII	-2.353.888	-2.259.932	93.956
84 Kl. Hagen Laag Zuthem	-113.341	-114.063	-722
totaal neg. GREX	-3.030.077	-2.936.787	93.290

De afzonderlijke complexen worden hierna toegelicht.





BOUWGROND IN EXPLOITATIE (ONDERHANDEN WERK)

17 Franciscushof

Projectomschrijving

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

Het ontwerp bouwt voort op de landschappelijke en historische contrasten:

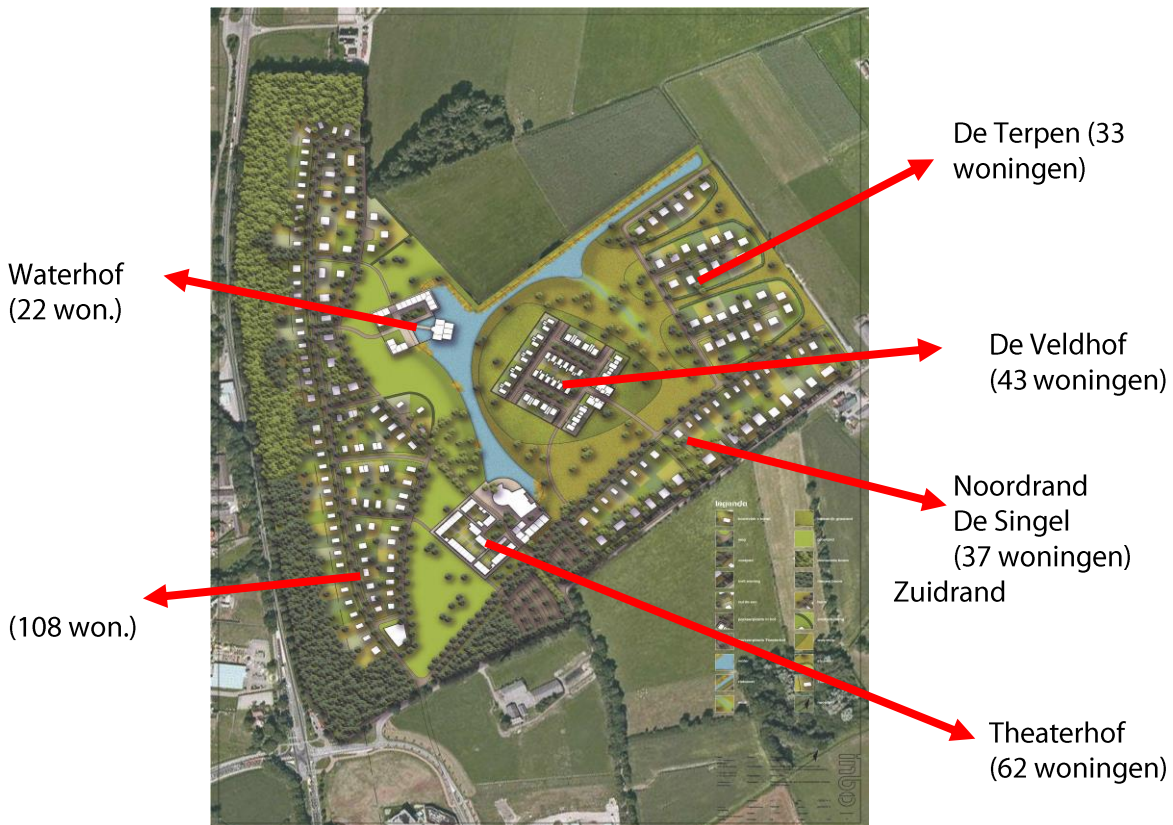
- de besloten bosranden (aansluitend op 't Reelaer)
- het open veld (vrij uitzicht over het landschap).

Dit betekent ook verschillen in woonmilieus:

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

Woningbouwprogramma

Het bestemmingsplan de Franciscushof biedt ruimte aan 305 woningen.





Stand van zaken

De Terpen en de Singel

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

Theaterhof / Waterhof en Zuidrand

De plandelen Theaterhof / Waterhof en Zuidrand passen in de oorspronkelijke opzet (van circa 10 jaar geleden) niet meer bij de huidige behoeften in de markt. Daarnaast vraagt de verbreding van de N35 ook om een aanpassing van het bestaande plan.

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

De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan zal naar verwachting in de 2^e helft van 2022 plaatsvinden.



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

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

AM / Van Wonen

Op grond van de opgestelde vaststellingsovereenkomst bij de ontbinding van de VOF heeft AM Grondbedrijf een eerste recht van koop op bouwrijpe kavels binnen het deelproject Theaterhof. In het



voorjaar van 2017 is dit recht van eerste koop overgegaan van AM Grondbedrijf naar de rechtsopvolger Van Wonen Holding. Dit recht zal eveneens van toepassing zijn bij de nieuwe inrichting van de Zuidrand.

Looptijd / kavelverkoop

De geactualiseerde grondexploitatie 2022, op basis van het huidige bestemmingsplan, sluit eind 2029. Zoals hierboven al vermeld zijn alle kavels in de deelgebieden de Terpen en de Singel verkocht.

Financieel resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie 2022 geeft het volgende resultaat.

Resultaat	
uitgaven	35.097.490
opbrengsten	35.847.009
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	749.519
kostenstijging	647.042
opbrengstenstijging	781.972
rente-kosten	450.858
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2029	433.591
pos. saldo contant per 1-1-2022	370.065

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt € 5,2 mln. (2021: € 6,9 mln.)

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

Raming 2022

Voor het dienstjaar 2022 zijn de volgende uitgaven en inkomsten geraamd.

Uitgaven		2022
Tijdelijk beheer		20.000
Bouw- en woonrijp maken		575.801
Begeleiding (V&T/ AK) extern		20.000
Begeleiding (V&T/ AK) intern		174.120
beheerkosten		45.000
Rente toerekening		194.865
Totale uitgaven		1.029.786
Inkomsten		2022
Grondverkopen		0
Ontvangen huren en pachten		2.700
Totale inkomsten		2.700

Kavelverkoop

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



Risico

Financieel

De gemeente is 100% risicodragend in het project. In de exploitatie is een bepaald uitgiftetempo opgenomen. Mocht blijken dat dit tempo niet gehaald kan worden, zal dit een nadelig effect hebben voor het exploitatieresultaat. Gezien de hoge boekwaarde (€ 5,2 mln.) en het relatief geringe positieve exploitatiesaldo kan dit binnen de exploitatie beperkt opgevangen worden.

Uitvoering / uitgifte

Omdat er nog veel kavels beschikbaar komen en nog verkocht moeten worden, kan dit als een risico worden beschouwd. Door de uitgifte in fasen uit te voeren wordt het risico zoveel mogelijk beperkt. Een bijkomend voordeel bij het in fasen uitgeven van kavels is dat ingespeeld kan worden op marktontwikkelingen door bv. aanpassen van het woningtype. Voorbeeld hiervan is de doorgevoerde herverkaveling binnen het deelgebied de Singel.

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

Gevoeligheid parameters

Bij de berekening van het exploitatieresultaat zijn verschillende parameters (rente, kostenstijging etc.) toegepast. De volgende tabel geeft het financieel effect (op eindwaarde) weer bij wijziging van deze parameters.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-94.250
Kostenstijging	1,0%	N	-397.500
opbrengstenstijging	0,5%	V	149.500

Het overzicht geeft aan dat door de aanwezige hoge boekwaarde in relatie tot de lange looptijd, een aanpassing van één van de parameters een behoorlijk financieel effect heeft op het exploitatieresultaat, welke echter maar deels opgevangen kan worden binnen de huidige grondexploitatie.

Scenario's

In het volgende overzicht zijn de financiële effecten van verschillende scenario's weergegeven. De scenario's zijn hierbij een langere looptijd, een veranderende afzetmarkt (opbrengst) en een veranderende aanbestedingsmarkt (uitgaven).

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-183.400
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-840.300
Stijging uitgaven	5%	N	-484.900



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

Resumé

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

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

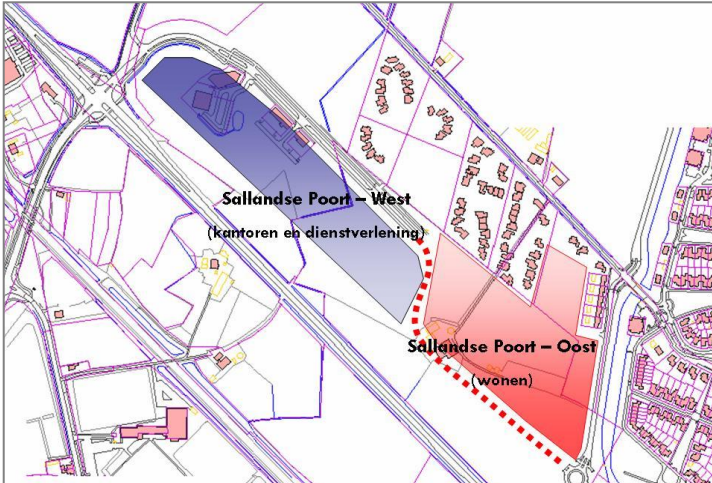
Toekomstige tegenvallers zijn niet op te vangen en zal het negatief exploitatiesaldo doen stijgen. De getroffen voorziening zal, ten laste van de algemene reserve grondexploitatie, hierop aangepast moeten worden.



46 Sallandse Poort

Projectomschrijving

Het gebied Sallandse Poort is verdeeld in Sallandse Poort Oost en West. Het deelgebied West kent de bestemming kantoren en dienstverlening. Het deelgebied Oost woningbouw.



Woningbouwprogramma

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

Wijze van ontwikkeling

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

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

Stand van zaken / planning

Sallandse Poort West / kantorenlocatie

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



O.a. deze verruiming heeft geleid tot de verkoop van de kavels. De laatste kavel is in 2021 verkocht waardoor het complex na het woonrijp maken van de laatste fase in 2023 afgerond kan worden.

Looptijd

De exploitatie van het complex de Sallandse Poort kent een looptijd t/m 2023. Na verkoop van de laatste kavel in 2021 zal naar verwachting in 2023 het laatste deel woonrijp gemaakt worden.



Financieel resultaat

Omdat de exploitatie van de Kop van Salland en het gebied de Arendshorst voor rekening van een externe ontwikkelaar komt, heeft de grondexploitatie Sallandse Poort met name betrekking op het deelgebied kantoren (in eigendom van gemeente).

Onderstaande tabel laat het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie 2022 zien.

Resultaat	
uitgaven	4.575.008
opbrengsten	4.007.516
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	-567.492
kostenstijging	1.697
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	11.747
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2023	-580.937
neg. saldo contant per 1-1-2022	-562.792

Verschillenanalyse

Uit de herziene exploitatieopzet 2022 blijkt dat het plan op startwaarde afsluit met een nadelig resultaat van € 562.792 (2021 € 561.133). Conform de voorschriften wordt het tekort afgedekt door de voorziening verwachte verliezen.

Raming 2022

Voor het dienstjaar 2022 zijn de volgende uitgaven geraamd.

Uitgaven 2022	
Bouwrijpmaken	5.000
Groenvoorziening	7.500
Vorbereiding en toezicht	7.725
Beheerkosten	7.625
Rentekosten	5.556
Totale uitgaven	33.406
Inkomsten 2022	
Grondopbrengsten	0
Afkoop parkeerplaatsen	22.500
Totale inkomsten	22.500



Risico's en kansen

Financieel

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

Uitvoering / uitgifte

Het deelgebied Sallandse Poort Oost is gerealiseerd. In het Westelijk deel zijn ook alle kavels verkocht en geleverd. De grondopbrengsten zijn hierdoor verzekerd.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-5.100
Kostenstijging	1,0%	N	-1.000
opbrengstensstijging	0,5%		nvt

Het overzicht geeft aan dat de gevolgen bij een wijziging van de parameters beheersbaar blijven. Mede ook omdat al een voorziening is getroffen voor het nadelig resultaat.

Scenario's

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengste	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-4.300

Omdat de exploitatie van het complex Sallandse Poort sluit met een negatief resultaat, kunnen nadelige effecten niet opgevangen worden en zal direct de algemene reserve grondexploitatie aangesproken moeten worden. Deze zullen echter beperkt zijn.



47 Salland II Raalte fase 2

Fase 2 (uitgiftepercelen 2a, 2b en 3) biedt ruimte aan 52 tweekappers, 6 vrijstaand en 33 rijwoningen. De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2022.



Stand van zaken

Bouw- en woonrijp maken

Eind 2020 is gestart met het woonrijp maken van deelgebied 3. Deze zal in de loop van 2022 afgerond zijn.

Kaveluitgifte

Alle kavels zijn verkocht en de woningen zijn gerealiseerd.

Financieel resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	6.772.712
opbrengsten	6.828.743
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	56.031
kostenstijging	0
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-1.142
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2022	57.173
pos. saldo contant per 1-1-2022	56.052

Na het woonrijp maken van de laatste fase kan het complex bij het opstellen van de jaarrekening 2022 financieel afgerond worden. De exploitatieberekening 2022 geeft aan dat het plan sluit met een positief resultaat van ruim € 57.173. Dit bedrag zal ten gunste komen van de algemene reserve grondexploitatie.

Conform de BBV voorschriften is op basis van reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten, in voorgaande jaren tussentijds een winstneming doorgevoerd. Tot en met 2021 is reeds € 3,66 mln. winst genomen.

Inclusief de verwachte storting van € 57.173 in 2022 betekent dit een totaal positief exploitatieresultaat van complex Salland II fase 2 van ruim € 3,7 mln.



Raming 2022

Voor het dienstjaar 2022 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen:

Uitgaven	2022
Woonrijp maken	24.000
Groenvoorzieningen	12.000
Voorbereiding en toezicht	11.250
Beheerkosten	500
Rente kosten	-1.142
Totale uitgaven	46.608

Alle kavels zijn verkocht, waardoor er in 2022 geen grondopbrengst is.

Risico's en kansen

Het complex wordt in de jaarrekening van 2022 afgesloten met een positief resultaat van € 57.173. Er is derhalve geen sprake van enig risico.



47 Salland II Raalte fase 3

In fase 3 complex Salland II is de bouw van 30 tweekappers, 5 levensloopbestendige woningen, 2 vrijstaande - en 32 rijwoningen gepland. Naast de woningbouw is in deze fase ook de aanleg van de waterpartij voorzien. De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2023.

Stand van zaken



Woningbouwprogramma

Insteek bij de bouw van de rijen is sociale huur en betaalbare koop. Salland Wonen neemt 16 sociale huurwoningen voor haar rekening (2 blokken van 5 en 1 blok van 6 woningen). De overige 16 rijwoningen zijn via een biedprocedure op de markt gebracht.

Kaveluitgifte

Begin 2021 is de bouw van de 16 sociale huurwoning door Salland Wonen afgerond.

In juni van dat jaar is de aannemer gestart met de bouw van de overige 16 rijwoningen.

De nog resteerde 5 kavels (levensloopbestendige woningen) aan de zuidzijde zijn via een

verkoopprocedure, waarbij het beste ontwerp wint, aangeboden en inmiddels verkocht.

Woonrijp maken

In het voorjaar van 2021 is begonnen met het woonrijp maken van het plangebied. Deze wordt gefaseerd uitgevoerd, afhankelijk van de voortgang van de bouw van de woningen. De verwachting is dat het woonrijp maken in 2023 afgerond kan worden.

In 2022 is op initiatief van de bewoners en samen met hen een pluktuin aangelegd.

Financieel resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	3.657.718
opbrengsten	4.606.912
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	949.194
kostenstijging	2.369
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-22.950
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	969.775
pos. saldo contant per 1-1-2022	932.117

De exploitatieberekening 2022 geeft aan dat het deelplan sluit met een positief resultaat van € 969.775. (op eindwaarde 31-12-2022).

Gedurende een deel van de looptijd hebben we te maken met een negatieve boekwaarde. Hierdoor is er sprake van renteopbrengsten in plaats van rentekosten.



Op basis van gerealiseerde uitgaven en inkomsten kan tussentijds winst worden genomen. Voor 2022 is deze winstneming berekend op € 850.283.

Raming 2022

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

Uitgaven	2022
Woonrijp maken	133.140
Groenvoorziening	175.000
Voorbereiding en toezicht	42.514
Beheerkosten	26.250
Rente	-10.486
Totale uitgaven	366.417

Inkomsten	2022
Grondverkoop	451.770
Totale inkomsten	451.770

De grondopbrengsten betreft de verkoop van de 5 levensloopbestendige woningen.

Risico's en kansen

Financieel

De boekwaarde per 1-1-2022 is € 953.281 negatief. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van bijna € 1 mln., waardoor mogelijke tegenvallers ruimschoots opgevangen kunnen worden.

Uitvoering / uitgifte / opbrengstenstijging

Alle kavels zijn inmiddels verkocht waardoor het risico met betrekking tot de afzet van de kavels derhalve nihil is.

Kostenstijgingen

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

Echter de grex Salland II fase 3 sluit met een positief resultaat van bijna € 1 mln. waardoor de financiële gevolgen van mogelijke tegenvallers ruimschoots opgevangen kunnen worden.



65 Locatie voormalig Timmermanshuis Nieuw Heeten

Projectomschrijving

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

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken en planning

De kavels zijn in 2021 in uitgifte gegaan en inmiddels verkocht.

Woonrijp maken

Na realisatie van de woningen en bijbehorende bedrijfshallen zal het plangebied woonrijp gemaakt worden. Naar verwachting zal dit in de 2^e helft van 2023 zijn beslag krijgen.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2023.

Resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	485.583
opbrengsten	497.540
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	11.957
kostenstijging	1.738
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	1.763
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	8.456
pos. saldo contant per 1-1-2022	8.128

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

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2022 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	27.500
Vorbereiding en toezicht	12.900
Beheerkosten	3.250



Rente	2.571
Totale uitgaven	46.221

Inkomsten	2022
Grondverkopen	347.250
Totale inkomsten	347.250

De verkoop / levering van de laatste 2 percelen is in 2022 voorzien.

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa € 8.500. Dit betekent dat een tegenvaller beperkt is op te vangen. Mocht het exploitatieresultaat negatief worden dan een voorziening getroffen moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Uitvoering / uitgifte

Alle kavels zijn verkocht.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	675
Kostenstijging	1,0%	N	-600
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

Scenario's

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

Mogelijke aannames	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-5.100

Doordat er sprake is van een klein plangebied met slechts 3 kavels, zijn de financiële gevolgen van rente- en/of kostenstijging gering.



66 Molenweg Heino / Molenwijk

Projectomschrijving

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



Wijze van ontwikkeling

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

Stand van zaken en planning

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



Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld. Echter door ingediend beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is nog niet gestart met het bouwrijp maken van het plangebied en de uitgifte van de bouwkvavels.



Het gewijzigde bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van circa 110 woningen. Door het ontstaan van een nieuwe woonwijk is het eveneens noodzakelijk de Molenweg hierop aan te passen. Samen met aanwonenden is dit uitgewerkt.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd t/m 2027.

Resultaat

De financiële resultaten van complex Molenwijk Heino zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Resultaat	
uitgaven	6.054.969
opbrengsten	6.699.541
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	644.572
kostenstijging	214.117
opbrengstenstijging	282.903
rente-kosten	57.052
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	656.306
pos. saldo contant per 1-1-2022	582.781

De grondexploitatie sluit met een voordelig exploitatiesaldo van € 656.306 op eindwaarde, waardoor eventuele tegenvallers op te vangen zijn.

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2022 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	208.684
Vorbereiding en toezicht	114.803
Beheerkosten	38.750
Rente	26.058
Totale uitgaven	388.294

Gezien de vertraging door ingesteld beroep van de Raad van State wordt in 2022 geen verkopen voorzien. Wel is de verwachting dat in het najaar van 2022 gestart kan worden met het bouwrijp maken van het plangebied. De afronding zal in 2023 zijn.

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa € 650.00. Dit betekent dat een eventuele tegenvaller op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Er zijn nog geen kavels in uitgifte gegaan. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt, is het risico van geen vraag naar bouw kavels nihil.



Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-29.300
Kostenstijging	1,0%	N	-82.800
opbrengstensstijging	0,5%	V	74.200

Scenario's

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-73.600
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-361.100
Stijging uitgaven	5%	N	-165.800

Kijkende naar het huidige exploitatieresultaat van € 656.306 kan geconcludeerd worden dat de hierboven genoemde scenario's financieel zijn op te vangen. Zelfs als er sprake zou zijn van een daling van de totale grondopbrengsten met 5%.



67 locatie Luttenbergerweg Luttenberg

Projectomschrijving

De gronden aan de Luttenbergerweg zijn in 2020 aangekocht als nieuwe locatie voor toekomstige woningbouw in Luttenberg. Het plangebied heeft een oppervlakte van in circa 3 ha.



Woningbouwprogramma

Het plangebied geeft de mogelijkheid tot het realiseren van circa 50 woningen.





Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet in de bouw van:

- Rijwoningen (incl. sociale huur)
- Tweekappers
- Vrijstaand

Daarnaast is bij de entree van het plangebied aan de Luttenbergerweg ruimte gereserveerd voor een 'bijzonder woongebouw'. Hier kunnen in CPO kleinere woningen gerealiseerd worden, bijvoorbeeld rug aan rug woningen.

De zuidelijk gelegen twee woonvlekken hebben de bestemming Wonen – uit te werken. Dit deelgebied wordt in een volgende 2e fase uitgewerkt.

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zijn ondergebracht in een gemeentelijke grondexploitatie. De opgestelde grondexploitatie heeft betrekking op fase 1 van het plangebied.

Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is medio juli 2021 vastgesteld. Na deze vaststelling is gestart met het bouwrijp maken van het plangebied.



In overleg met Plaatselijk Belang Luttenberg zijn in de tweede helft van 2021 de eerste 20 bouwkvavels in verkoop gegaan. In deze 1^e fase gaat het om 4 bouwkvavels voor sociale huur, 2 voor een vrijstaande woning, 6 kvavels voor een twee-onder-één kap woning en 8 kvavels voor een rijwoning.

Alle kvavels in deze fase zijn verkocht.

Het ligt in de planning om in het najaar van 2022 de overige kvavels in deze fase beschikbaar te stellen.

Looptijd

De exploitatie van het complex Luttenbergerweg sluit eind 2026.

Resultaat

Het financieel resultaat van woningbouwlocatie Luttenbergerweg is in de onderstaande tabel weergegeven.

Resultaat	
uitgaven	2.297.252



opbrengsten	2.718.022
saldo nominaal (opbr.-uitg.)	420.771
kostenstijging	54.091
opbrengstenstijging	55.259
rente-kosten	2.090
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	419.848
pos. saldo contant per 1-1-2022	380.269

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2022 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	161.400
Groenvoorziening	57.910
Openbare verlichting	22.500
Voorbereiding en toezicht	80.522
Beheerkosten	21.250
Planschade	50.000
Rente	13.767
Totale uitgaven	407.349

Inkomsten	2022
Grondverkoppen	1.318.010
Totale inkomsten	1.318.010

De grondopbrengst van de kaveluitgifte 1^e fase (20 kavels) wordt in 2022 verwacht.

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat circa € 420.000. Dit betekent dat mogelijke tegenvaller is financieel op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Alle kavels van de eerste uitgifte zijn verkocht. Gezien de huidige grote vraag naar bouwkavels is het risico van het niet verkopen van beschikbare kavels nihil.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	9.000
Kostenstijging	1,0%	N	-21.000



opbrengstensstijging	0,5%	V	14.300
----------------------	------	---	--------

Doordat de boekwaarde gedurende een deel van de looptijd negatief is, is er bij een rentestijging sprake van een voordelig effect.

Scenario's

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

Mogelijke aannames	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-27.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-52.600
Stijging uitgaven	5%	N	-34.500

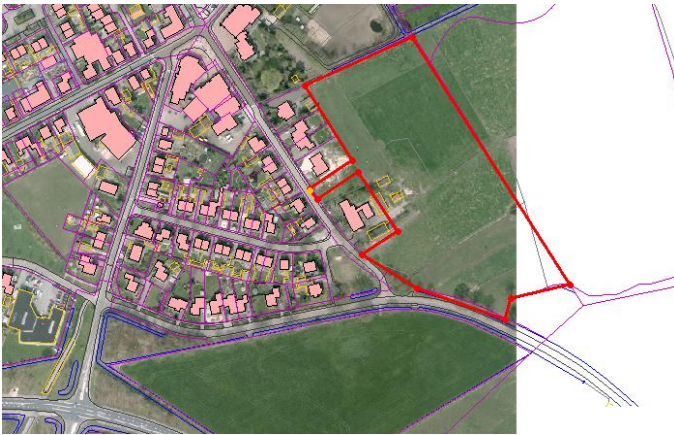
Kijkende naar het voordelige exploitatieresultaat van € 419.848 zijn de hierboven berekende risico voldoende op te vangen.



68 Marissink te Nieuw Heeten

Projectomschrijving

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



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

Woningbouwprogramma

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



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

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is medio juli 2021 onherroepelijk geworden. Het plangebied is bouwrijp. De uitgifte van de eerste fase (zie hieronder) heeft in juli 2021 plaatsgevonden. De aangeboden kavels zijn voor de bouw van

- Twee-onder-één kap woning (4)
- Vrijstaande woning (2)
- Rijwoning sociale huur (4)
- Rijwoning betaalbaar (4)
- Levensloopbestendige woning (4)



Naast deze kavels zijn ook de 4 Rood voor Rood kavels in het zuid-oosten van het plangebied in verkoop gegaan. Om in aanmerking te komen voor één van deze kavels moet 1.000 m² leegstaande agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt worden.

Met uitzondering van een drie-tal RvR kavels zijn alle beschikbare kavels verkocht.

Looptijd

De exploitatie van het complex Marissink sluit eind 2026.

Resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	1.456.699
opbrengsten	2.040.515
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	583.816
kostenstijging	42.777
opbrengstenstijging	41.224
rente-kosten	-15.732
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2026	597.994
pos. saldo contant per 1-1-2022	541.622



Bovenstaand overzicht geeft aan dat de grondexploitatie van complex Marissink sluit met een positief exploitatieresultaat op eindwaarde (31-12-2026) van € 597.994.

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2022 de onderstaande ramingen opgenomen

Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	90.850
Groenvoorziening	18.195
Openbare verlichting	15.000
Voorbereiding en toezicht	42.879
Beheerkosten	18.750
Planschade	50.000
Rente	6.461
Totale uitgaven	242.135

Inkomsten	2022
Grondverkoop	1.055.460
Totale inkomsten	1.055.460

In 2022 is de levering en grondopbrengst van 18 bouwkavels en 1 RvR kavel vertaald in de grondexploitatie.

Risico's en kansen

Financieel

Zoals al gemeld is het positief exploitatieresultaat bijna € 600.000. Dit betekent dat mogelijke tegenvallers ruimschoots op te vangen zijn.

Uitvoering / uitgifte

Bijna alle kavels van de eerste uitgifte zijn verkocht. Gezien de huidige grote vraag naar bouwkavels is het risico van het niet verkopen van beschikbare kavels nihil.

Gevoeligheid parameters

In de volgende tabel is het financieel effect (op eindwaarde) weergegeven indien de parameters veranderen.

Gevoeligheid parameters	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	18.500
Kostenstijging	1,0%	N	-16.500
opbrengststijging	0,5%	V	10.700

Doordat de boekwaarde gedurende een deel van de looptijd negatief is, is er bij een rentestijging sprake van een voordelig effect.



Scenario's

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

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-40.800
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-50.900
Stijging uitgaven	5%	N	-33.400

Kijkende naar het voordelige exploitatieresultaat van € 597.994 zijn de hierboven berekende risico ruimschoots op te vangen en is er geen sprake van enig financieel risico.



71 de Zegge VI

Projectomschrijving

Het bedrijventerrein de Zegge VI is in totaal 19,7 ha. groot. De ontwikkeling is verdeeld in 2 fasen. Fase 1 bevat 11,9 ha. uitgeefbaar gebied en de 2^e fase circa 2,2 ha. De uitvoering / risico ligt bij de projectontwikkelaar.

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken / planning

De toenemende vraag naar bedrijfskavels binnen de Zegge VI heeft geresulteerd in de verkoop van de laatste vrije kavel in 2022.

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2022 € 98.004.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2022.

Financieel resultaat

De baten en lasten van het project de Zegge VI zijn verwerkt in een grondexploitatie. Financieel risico ligt volledig bij de projectontwikkelaar.

Onderstaand tabel laat het resultaat van deze grondexploitatie zien:

Resultaat	
uitgaven	9.988.188
opbrengsten	9.994.949
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	6.761
kostenstijging	0
rente-kosten	1.078
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2022	5.683
pos. saldo contant per 1-1-2022	5.572

De exploitatieberekening geeft aan dat het plan sluit met een gering positief resultaat van € 5.683.



Complex de Zegge VI wordt in de jaarrekening 2022 financieel afgerond. Het voordelig exploitatieresultaat wordt gestort in de algemene reserve grondexploitaties.

Raming 2022

Voor het dienstjaar 2022 zijn de volgende ramingen in de exploitatie opgenomen;

Uitgaven	2022
Voorbereiding en toezicht	2.925
Woonrijp maken	2.500
Beheerkosten	3.000
Rentekosten	1.078
Totale uitgaven	9.503

Inkomsten	2022
verkoopopbrengsten	113.190
overig / rentevergoeding	0
Totale inkomsten	113.190

De laatste kavels is in 2022 verkocht.

Risico's en kansen

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



74 Borgwijk te Luttenberg

Projectomschrijving

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

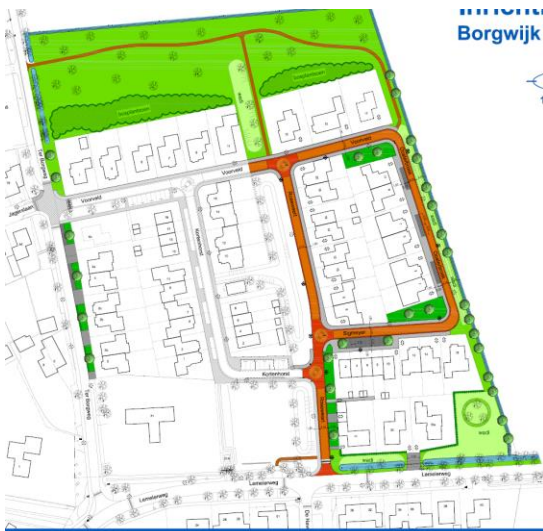
Woningbouwprogramma

Uitbreidingswijk Borgwijk voegt in totaal 55 woningen toe aan Luttenberg. Het woningbouwprogramma van 55 woningen was als volgt opgebouwd:

- 8 sociale koop/huurwoningen;
- 30 twee onder één kap woningen;
- 17 vrijstaande woningen.

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zijn ondergebracht in een gemeentelijke grondexploitatie.



Stand van zaken en planning

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

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

Looptijd

De exploitatie van het complex Borgwijk sluit eind 2022.

Resultaat

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

Resultaat	
uitgaven	4.554.097
opbrengsten	4.565.700
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	11.603
kostenstijging	0
rente-kosten	-323
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2022	11.926
pos. saldo contant per 1-1-2022	11.693



Alle grondopbrengsten zijn ontvangen en het plangebied is woonrijp. In de jaarrekening 2022 zal de financiële afronding plaatsvinden. Het positief exploitatieresultaat zal gestort worden in de algemene reserve grondexploitaties.

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2022 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2022
Vorbereiding en toezicht	2.925
Woonrijp maken	5.000
Groenvoorzieningen	2.500
Beheerkosten	7.375
Rentekosten	-323
Totale uitgaven	17.477

De geraamde kosten hebben met name betrekking op mogelijke herstelwerkzaamheden openbaar gebied en infra.

Risico's en kansen

Gezien de huidige situatie waarin nagenoeg alle kosten zijn gemaakt en opbrengsten zijn ontvangen is het risico op nog een tegenvaller nihil.



77 de Zegge VII

Projectomschrijving

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

Programma

De stedenbouwkundige opzet kent een centraal groen en open middengebied met daaromheen bebouwing. Aan de zuid- en oostkant komt een groene buffer te liggen om de overgang vorm te geven naar het (agrarische) buitengebied.

Het gebied onder de hoogspanningsmasten wordt als een natuurlijk groengebied ingericht. In totaal krijgt 7,1 ha. de bestemming groen en 0,65 ha. de bestemming water.

Het te realiseren programma bestaat uit 21,4 ha. uitgeefbaar gebied voor regulier bedrijventerrein.

Wijze van ontwikkeling

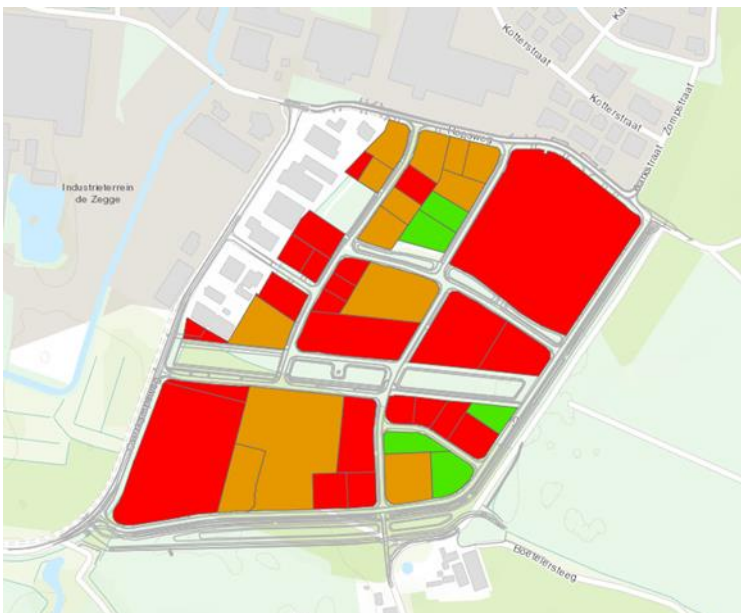
Binnen het plangebied heeft de gemeente sinds juli 2016 alle gronden in eigendom. Derhalve is er sprake van een gemeentelijke exploitatie.

Stand van zaken / planning

Het bestemmingsplan is sinds medio 2013 onherroepelijk.

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

Kavelverkoop (peildatum 15-6-2022)



Rood = verkocht

Groen = Nog vrij

Oranje= Optie

Binnen de opties zijn ook de kavels opgenomen waarvoor belangstelling is getoond (verregaande gesprekken), maar waar nog geen optieovereenkomst getekend is.



Per 1-1-2022 was 10,9 ha. bedrijventerrein op de Zegge VII beschikbaar.

In de eerste helft van 2022 is in totaal 3,6 ha. verkocht. Daarnaast is in circa 1,2 ha. formeel in optie gegeven.

Diverse ondernemers hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een bedrijfskavel. Met hen worden verkoopgesprekken gevoerd.

Looptijd

De exploitatie kent een looptijd t/m 2028.

Bedrijventerreinenprogrammering

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

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

In 2021 heeft het regionaal overleg bedrijventerreinenprogrammering West-Overijssel het strategisch plan van de gemeente Raalte vastgesteld. Uitbreiding van de terreinen Blankenfoort in Heino (3,5 ha netto) en de Telgen in Heeten (3 ha netto) worden hiermee mogelijk gemaakt.

In 2022 wordt onder leiding van de provincie Overijssel een herziening van de programmeringsafspraken voorbereid. Hiervoor wordt een nieuw vraag- en prognoseonderzoek uitgevoerd.

Financieel resultaat

De volgende tabel geeft het resultaat van de exploitatie 2022 van de Zegge VII weer met een looptijd tot en met 2028.

Resultaat	
uitgaven	23.535.176
opbrengsten	21.169.438
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	-2.365.738
kostenstijging	176.919
opbrengstenstijging	392.001
rente-kosten	445.295
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2028	-2.595.952
neg. saldo contant per 1-1-2022	-2.259.932

Omdat sprake is van een negatief exploitatieresultaat op startwaarde (€ 2.259.932) is voor hetzelfde bedrag een voorziening getroffen (conform BBV voorschriften).

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2022 bruto € 10,3 mln. (2021: € 11,2 mln.). De hoge boekwaarde heeft tot gevolg dat o.a. de post rentekosten zwaar drukt op de exploitatie.

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2022 de volgende ramingen opgenomen:



Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	877.221
Voorbereiding en toezicht	164.983
Beheerkosten	72.500
Rentekosten	113.440
Totale uitgaven	1.228.144

Inkomsten	2022
Grondverkopen	4.137.595
Overige bijdragen	6.739
Totale inkomsten	4.144.334

De grondopbrengst heeft betrekking op de verkoop van 4,0 ha. bedrijventerrein. De nog niet in optie genomen gronden zijn verpacht aan Landstede.

Risico's

Boekwaarde

Door de hoge boekwaarde (ruim 10,3 mln.) in combinatie met een looptijd tot en met 2028, is het financieel risico binnen dit complex groot.

Uitvoering / uitgifte

Er is nog steeds belangstelling voor bedrijfskavels. Al is wel merkbaar dat ondernemers voorzichtiger zijn door de alsmaar stijgende kosten.

Bij de verkoop van de kavels wordt zo veel mogelijk maatwerk geleverd.

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie is rekening gehouden met de parameters die genoemd zijn bij de uitgangspunten. De volgende tabel geeft het financieel effect (op eindwaarde) weer, indien deze parameters wijzigen. De grondexploitatie tot en met 2030 is als uitgangspunt genomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-298.000
Kostenstijging	1,0%	N	-72.500
opbrengstenstijging	0,5%	V	104.100

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

Scenario's

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



Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-295.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-404.200
Stijging uitgaven	5%	N	-306.500

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

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat heeft elke tegenvaller direct gevolg voor de algemene reserve grondexploitaties. De getroffen voorziening voor het negatieve resultaat zal bij elke tegenvaller aangevuld moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Dit betekent dat het risico bij de ontwikkeling van bedrijventerrein de Zegge VII relatief groot is en continue aandacht vraagt.



78 De Veldegge te Heeten

Projectomschrijving

Aan de noordoostzijde van de kern Heeten ligt het plangebied De Veldegge met een oppervlakte van circa 14.2 hectare. Het totale gebied wordt begrensd door de Johannalaan, de Holterweg en de rondweg Heeten. In 2011 is het plangebied teruggebracht tot alleen een eerste fase. Deze eerste fase, genaamd de Enk, is een gebied van 4.5 hectare. Hiervan is 3 hectare uitgeefbaar terrein.

Woningbouwprogramma

Het plangebied de Enk, geeft ruimte voor circa 100 woningen en is als volgt opgebouwd:

- 32 vrije sector vrijstaande woningen;
- 36 vrije sector twee onder één kap woningen;
- 32 sociale huur- en koopwoningen.

Wijze van ontwikkeling

De gemeente heeft alle gronden van De Veldegge in eigendom.





Stand van zaken

In 2022 is de laatste kavel in plan de Veldegge geleverd.

Na bouw van de laatste woningen zal gestart worden met de laatste fase van het woonrijp maken van het plangebied. Naar verachting zal dit in 2023 zijn beslag krijgen.

Looptijd

De exploitatie van de Veldegge sluit eind 2023.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2022 zien.

Resultaat	
uitgaven	6.513.003
opbrengsten	6.583.346
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	70.343
kostenstijging	6.823
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-6.421
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2023	69.942
pos. saldo contant per 1-1-2022	67.226

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde (2023) van € 69.942.

De inschatting is dat over 2022 een tussentijdse winstneming genomen kan worden van circa € 26.373.

In totaal is tot met 2021 reeds € 970.457 winstneming genomen en gestort in de algemene reserve grondexploitaties.

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2022 de volgende ramingen opgenomen:

Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	5.000
Groenvoorzieningen	14.445
Openbare verlichting	5.500
Voorbereiding en toezicht	12.517
Beheerskosten	21.250
Rentekosten	-2.797
Totale uitgaven	55.915

Inkomsten	2022
Grondopbrengsten	103.740
Totale inkomsten	103.740



In 2022 is de grondopbrengst van de laatste kavel ontvangen.

Risico's en kansen

Boekwaarde

De boekwaarde per 1-1-2022 van het complex de Veldegge is negatief (€ -254.240).

Uitgifte / uitvoering / financieel

Alle kavels binnen het plangebied zijn verkocht, waardoor er geen risico is van bijvoorbeeld vertraging.

Gevoeligheid parameters

Onderstaande tabel geeft het effect op het eindresultaat van veranderingen in de parameters weer.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	3.000
Kostenstijging	1,0%	N	-1.800
opbrengstenstijging	0,5%	V	nvt

Mogelijke aannames

Naast de gevoeligheid met betrekking tot de parameters is het tevens mogelijk dat er risico's en kansen ontstaan bij bepaalde scenario's. De aannames voor eventuele verdere vertraging in de looptijd of een veranderende afzet en of aanbestedingsmarkt zijn doorberekend. Deze zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	5,0%		nvt
Stijging uitgaven	5,0%	N	-10.900

Her risico binnen dit complex heeft alleen nog betrekking op de nog te maken kosten van het woonrijp maken van de laatste fase.

De grondexploitatie 2022 sluit met een positief resultaat op eindwaarde van € 69.942.

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



79 't Broeck Broekland

Projectomschrijving

In 2007 is in het noordoosten 6 hectare grond door de gemeente verworven voor het plangebied, waarvan 50% uitgifbaar terrein is. Binnen het plangebied is aan de rand een locatie gereserveerd voor de realisatie van een bergbezinkvijver voor het rioolstelsel van de gehele kern Broekland.

Woningbouwprogramma

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

- 19 vrijstaande woningen;
- 24 rijtjeswoningen;
- 40 twee onder één kap woningen.

Wijze van ontwikkeling

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

De gronden worden in 3 fasen bouwrijp gemaakt. De uitgifte vindt eveneens in fasen plaats.



Kaveluitgifte

Naar verwachting zal in de 2^e helft van 2022 de laatste bouw kavels in het plangebied aangeboden worden. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheid om de verkoop/bouw via CPO plaats te laten vinden.

Looptijd

De exploitatie van 't Broeck kent een looptijd t/m 2024.



Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2022 zien.

Resultaat	
uitgaven	3.887.726
opbrengsten	4.440.980
saldo nominaal (opbr. - uitg.)	553.254
kostenstijging	14.435
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-9.834
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2024	548.652
pos. saldo contant per 1-1-2022	517.007

Op basis van de huidige uitgangspunten en aannames sluit de berekening met een positief saldo op eindwaarde van € 548.652.

De (negatieve) boekwaarde bedraagt per 1-1-2022 - € 48.054.

Conform de BBV voorschriften is in 2021 een tussentijdse winst genomen van € 405.116. Voor 2022 wordt deze ingeschat op € 161.910.

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2022 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2022
Bouw- en woonrijpmaken	142.788
Groenvoorzieningen	29.335
Openbare verlichting	10.500
Vorbereiding en toezicht	39.093
Beheerkosten	23.750
Rentekosten	-529
Totale uitgaven	244.937

Inkomsten	2022
Grondverkopen	244.595
Totale inkomsten	244.595

In de grex is voor 2022 de verkoop van 5 bouwkvelds opgenomen.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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



Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2022 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	7.800
Kostenstijging	1,0%	N	-4.900
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.

Omdat naar verwachting dit jaar de laatste kavels aangeboden gaan worden, is een opbrengstenstijging na 2022 niet meer van toepassing.

Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-18.500

Uit dit overzicht blijkt dat een stijging van de uitgaven met 5% een relatief gering financieel effect heeft op het eindresultaat.

Doordat er sprake is van een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 548.652 kan geconcludeerd worden dat de risico's opgevangen kunnen worden en derhalve beheersbaar zijn.



84 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 1

Projectomschrijving

Het bestemmingsplan de Kleine Hagen fase 1 in Laag Zuthem heeft een oppervlakte van bruto 1,6 ha. Hiervan is 5.100 m² uitgeefbaar voor woningbouw.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma van de eerste fase heeft de ruimte voor het realiseren van maximaal 15 woningen. Er is sprake van een ruime, flexibele bestemming, ongeacht het type woning (vrijstaand, tweekapper of rijenbouw).

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Hierdoor is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. Het exploitatieresultaat is negatief. Dit betekent dat conform de BBV-voorschriften een voorziening voor dit negatieve resultaat is getroffen.



Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld. Binnen dit plan is sprake van een flexibele verkaveling. Hierdoor kon zoveel mogelijk maatwerk geleverd worden. Alle kavels zijn inmiddels verkocht.

Omdat het bouwverkeer van fase 2 via de wegen in fase 1 gaat, is het woonrijp maken uitgesteld. Naar verwachting zal het woonrijp maken van fase 1 in 2023 opgepakt en afgerond worden.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2023.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2022 zien.

Resultaat	
uitgaven	1.534.086
opbrengsten	1.418.407
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-115.679
kostenstijging	2.812
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	180
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2023	-118.671
neg. saldo contant per 1-1-2022	-114.063

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde (€ 114.063).

Per 1-1-2022 bedraagt de bruto boekwaarde € - 757.



Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2022 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	5.000
Groenvoorziening	5.000
Voorbereiding en toezicht	4.425
Beheerkosten	2.000
Rentekosten	-8
Totale uitgaven	16.417

Alle kavels zijn inmiddels verkocht, waardoor geen grondopbrengst meer opgenomen is. Het woonrijp maken van het plangebied wordt voorzien in 2023.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Omdat de exploitatie sluit met een negatief resultaat betekent iedere tegenvaller een verhoging van dit negatieve resultaat. Dit houdt dan ook in dat de getroffen voorziening verhoogd zal moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

Alle kavels zijn verkocht, waardoor er geen risico meer is m.b.t. de grondopbrengsten. De nog te verwachten uitgaven hebben met name betrekking op het woonrijp maken van het plangebied. Gezien de hoogte van de raming hiervan (€ 72.250), zal een kostenstijging en/of rentestijging eveneens beperkt van invloed zijn op het exploitatieresultaat.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-160
Kostenstijging	1,0%	N	-1.200
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

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



85 de Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2

Projectomschrijving

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

Woningbouwprogramma

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

Wijze van ontwikkeling

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

Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is in het eerste kwartaal van 2020 vastgesteld.

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

Medio 2020 is het plangebied bouwrijp gemaakt.



Kaveluitgifte

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

In de 2^e helft van 2022 zullen de laatste kavels in uitgifte gaan, mogelijk als CPO project.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2024.

Resultaat

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



De geactualiseerde grondexploitatie 2021 laat, mede daardoor, een positief exploitatieresultaat zien (EW € 555.713).

Resultaat	
uitgaven	914.044
opbrengsten	1.455.260
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	541.216
kostenstijging	8.634
opbrengstenstijging	11.167
rente-kosten	-11.963
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2024	555.713
pos. saldo contant per 1-1-2022	523.660

Per 1-1-2022 is er sprake van een negatieve boekwaarde van -€ 188.557.

In 2021 is conform de BBV voorschriften een tussentijdse winst genomen van € 263.269. Voor 2022 is deze op basis van de geactualiseerde grondexploitatie berekend op € 37.983.

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2022 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	10.000
Groenvoorziening	6.000
Vorbereiding en toezicht	11.175
Beheerkosten	16.500
Rentekosten	-2.074
Totale uitgaven	41.601

Inkomsten	2022
Grondopbrengsten	0
Totale inkomsten	0

De grondopbrengst van de kaveluitgifte in de 2^e helft van dit jaar wordt in 2023 verwacht.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2022 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.



Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	8.300
Kostenstijging	1,0%	N	-3.000
opbrengstenstijging	0,5%	V	2.600

De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.

Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-28.800
Stijging uitgaven	5%	N	-8.125

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

Door een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 555.713 kunnen de risico's opgevangen en zijn derhalve beheersbaar.



87 Lierderholthuis fase 2

Projectomschrijving

De nieuwe woningbouwlocatie, Lierderholthuis Noord, moet de behoefte voor woningbouw in Lierderholthuis voor de komende tientallen jaren kunnen opvangen. Uitgifte van de kavels vindt fasegewijs plaats. Het plangebied heeft een oppervlakte van 25.010 m². Het herziene bestemmingsplan voor fase 2 is 31-10-2019 vastgesteld.

Woningbouwprogramma

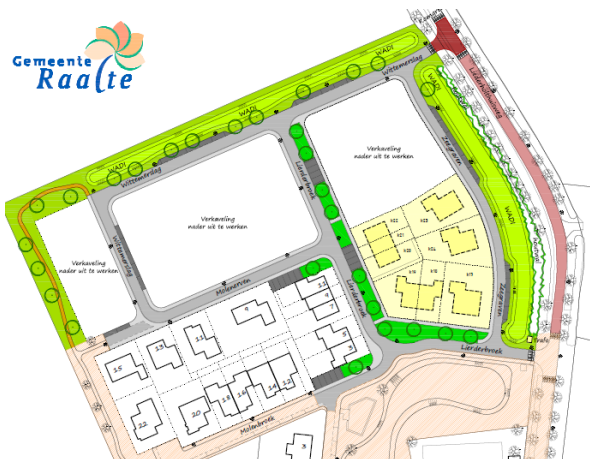
Het totale gebied biedt ruimte aan maximaal 50 woningen. De ontwikkeling van het bouwrijp maken, de kaveluitgifte en het woonrijp maken zal in fasen doorgevoerd worden. In fase 2 zijn 7 vrijstaande woningen, 2 blokken van 2-1-kap en 1 blok van 3 rijwoningen voorzien (totaal 14 woningen).



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

Wijze van ontwikkeling

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



Stand van zaken en planning

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

In 2020 zijn de eerste 8 kavels aangeboden (zie tek. hiernaast). Alle kavels zijn verkocht en de woningen nagenoeg gerealiseerd.

Medio 2022 zullen de overige kavels, via CPO in uitgifte gaan.



Looptijd

Het complex Lierderholthuis fase 2 kent een looptijd t/m 2024.

Resultaat

De grondexploitatie 2022 sluit met een voordelig resultaat, als volgt berekend:

Resultaat	
uitgaven	845.699
opbrengsten	1.314.370
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	468.671
kostenstijging	14.678
opbrengstenstijging	0
rente-kosten	-18.585
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2024	472.578
pos. saldo contant per 1-1-2022	445.321

Het plangebied van fase 2 is enkele jaren afgewaardeerd naar agrarische waarde. Mede hierdoor sluit de grondexploitatie 2022 met een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 472.578. De boekwaarde per 1-1-2022 is negatief en bedraagt -€ 130.082.

Als voorschot op het eindresultaat is conform de BBV voorschriften over 2021 een tussentijdse winst genomen van € 128.176. Voor 2022 is deze tussentijdse winstneming ingeschat op € 211.429.

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2022 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2022
Bouwrijp maken	5.000
Groenvoorzieningen	26.047
Vorbereiding en toezicht	16.357
Beheerkosten	20.000
Rentekosten	-1.431
Totale uitgaven	65.973

Inkomsten	2022
Grondopbrengsten	718.680
Totale inkomsten	718.680

De grondopbrengsten van de verkoop van de laatste kavels in deze fase worden in het najaar van 2022 verwacht.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

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



Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2023 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	V	14.500
Kostenstijging	1,0%	N	-5.000
opbrengstenstijging	0,5%		nvt

De boekwaarde is een deel van de looptijd negatief waardoor een stijging van het rentepercentage een voordelig effect op de grondexploitatie.

Door de uitgifte van de laatste kavels dit jaar en kijkende naar de huidige woningmarktsituatie, is een opbrengstenstijging niet meer aan de orde. Bij de uitgifte worden namelijk de kavelprijzen vastgesteld.

Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar		nvt
Daling verkoopopbrengsten	-5%		nvt
Stijging uitgaven	5%	N	-15.800

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

Door een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 472.578 kunnen eventuele financiële tegenvallers ruimschoots opgevangen worden.



90 Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort

Projectomschrijving

De gewenste uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort aan de oostzijde van het huidige terrein komt voort uit een behoefte inventarisatie van de plaatselijke bedrijvenvereniging.

In 2019 heeft de gemeenteraad, mede op grond hiervan, besloten het huidige bedrijventerrein Blankenfoort uit te breiden met circa 3,5 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein. In januari 2022 een perceel van bruto 5,7 ha. hiervoor aangekocht.



Programma

Het bestemmingsplan geeft aan dat bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2 zich kunnen vestigen aan de noord rand. In het middendeel geldt een maximale milieucategorie van 3.1 en in aan de zuidelijke rand is deze maximaal 2.

De verkaveling is flexibel.



Wijze van ontwikkeling

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

Stand van zaken en planning

De locatie wordt in 2022 geheel bouwrijp gemaakt. De kaveluitgifte is gestart waarbij de ondernemers die bij de start van de ontwikkeling al een intentieverklaring hebben afgegeven, als eerste benaderd zijn.

Dit heeft geleid tot het in optie geven van in totaal 1,8 ha. bedrijfskavels.

Looptijd

Dit complex kent een looptijd dat eindigt op 31-12-2027.



Resultaat

De grondexploitatie 2022 sluit met een gering voordelig resultaat op eindwaarde.

Resultaat	
uitgaven	4.090.470
opbrengsten	4.201.865
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	111.395
kostenstijging	34.848
opbrengstenstijging	68.501
rente-kosten	53.455
pos. saldo op eindwaarde 31-12-2027	91.592
pos. saldo contant per 1-1-2022	81.331

Raming 2022

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar 2022 onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2022
Verwervingskosten	1.576.429
Bodemsanering	149.400
Bouwrijp maken	900.000
Groenvoorzieningen	131.895
Voorbereiding en toezicht	204.884
Overige kosten (planschade)	50.000
Beheerkosten	23.750
Rentekosten	4.153
Totale uitgaven	3.040.511

Inkomsten	2022
Grondopbrengsten	210.093
Totale inkomsten	210.093

Uitgaven

Het plangebied zal in de loop van 2022 bouwrijp zijn. Hierbij zal ook een deel van de groene buffer aan de rand van het plangebied aangelegd worden.

Aan de van Lentheweg is een verontreiniging aangetroffen. De sanering van deze verontreiniging heeft voorafgaand aan het bouwrijp maken van het plangebied, plaatsgevonden.

Opbrengsten

De verwachting is dat in 2022 al een bedrijfskavel verkocht (en geleverd) gaat worden.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

De exploitatie sluit met een gering positief resultaat, waardoor evt. tegenvallers beperkt opgevangen kunnen worden.



Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2022 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-44.700
Kostenstijging	1,0%	N	-13.900
opbrengstenstijging	0,5%	V	18.000

Een stijging van het rentepercentage met 1% en een kostenstijging van 1% is binnen de exploitatie op te vangen.

Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames			
	verschil	N/V	invloed
Vertraging in de looptijd	2 jaar	N	-114.500
Daling verkoopopbrengsten	-5%	N	-208.000
Stijging uitgaven	5%	N	-36.650

Omdat er sprake is van een gering positief exploitatieresultaat (€ 91.592) zal bij een vertraging van 2 jaar of een daling van de grondopbrengsten met 5%, de grondexploitatie een negatief exploitatieresultaat weergeven. Conform de voorschriften zal dan een voorziening getroffen moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.



OVERIGE GRONDEN IN EIGENDOM



Toekomstige bouwgrond in exploitatie (BIE)

Toekomstige bouwgrond in expl.

nr.	omschrijving	bw 1-1-2022	m2
1	voorm. obs Gouden Emmer	58.274	2.995
2	t Broeck, restgronden	62.500	12.500
3	de Veldegge Heeten, restgronden	380.395	51.641
4	Laag Zuthem, fase 3	21.275	4.255
5	Lierderholthuis, fase 3	39.575	7.915
6	locatie Brink 2 Raalte	3.229	3.721
sub-totaal		565.248	83.027

1- Locatie voormalige basisschool Gouden Emmer Heino

Door de bouw van de brede school Heino is de voormalige basisschool de Gouden Emmer overbodig geworden. De opstallen zijn gesloopt.



Over de toekomstige bestemming is nog geen besluit genomen. De locatie heeft onderdeel uitgemaakt van de totaalstudie naar de toekomstige woningbouwlocatie in Heino.

De locatie Gouden Emmer wordt gezien als potentiële woningbouwlocatie.

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

In het voorjaar 2021 is toestemming gegeven op de locatie een tijdelijk beachveld aan te leggen. De boekwaarde per 1-1-2022 is € 58.274.

2- 't Broeck Broekland

In de structuurvisie van 2012 is aangegeven dat het betreffende perceel niet nodig is om aan de toekomstige woningbehoefte van Broekland te kunnen voldoen. Op grond hiervan is dit perceel financieel afgewaardeerd naar agrarische waarde.



In jaarrekening 2012 afgewaardeerd.



Het perceel heeft een oppervlakte van 12.500 m².
De boekwaarde per 1-1-2022 is € 62.500. De gronden zijn verpacht.

3- De Veldegge 2^e fase te Heeten

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

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



Stand van zaken en planning

De gronden zijn eigendom van de gemeente.

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

De boekwaarde per 1-1-2022 is € 380.395 (€ 4 / m²).

4- Laag Zuthem fase 3

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



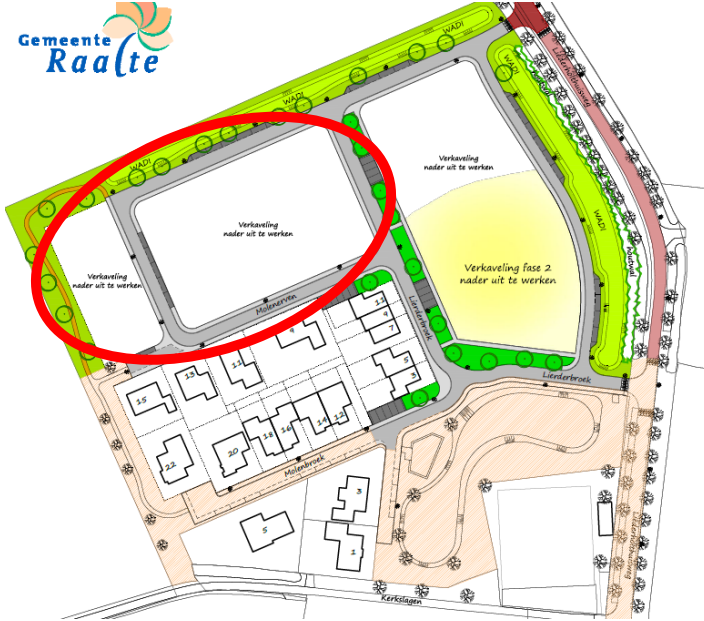
Na afronding van fase 2 zal deze locatie mogelijk ingezet worden voor de laatste fase woningbouw binnen de Kleine Hagen in Laag Zuthem.

De boekwaarde van het perceel is per 1-1-2022 € 21.275 (€ 5 p/m² agrarische waarde).



5- Lierderholthuis fase 3

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

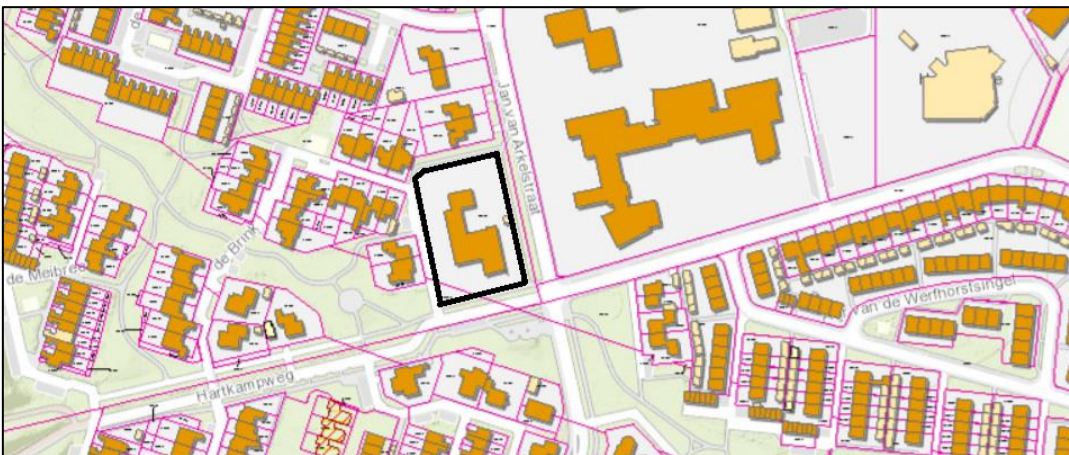


Na invulling van fase 2 zal naar verwachting dit perceel ingezet worden voor woningbouw.

Het perceel wordt verpacht. De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt € 39.575 gebaseerd op de agrarische waarde.

6- Locatie Brink 2 Raalte

Het voormalige schoolgebouw aan de Brink 2 te Raalte komt leeg te staan als gevolg van de nieuwbouw voor de basisschool de Korenbloem. De locatie is eigendom van de gemeente Raalte.



De ontwikkeling van de locatie wordt aan de markt overgelaten. Gezien de ligging en omgeving leent deze locatie zich meer voor ontwikkeling door marktpartijen dan door als gemeente zelf kavels te verkopen. De locatie zal via een biedprocedure aan een marktpartij gegund worden. De locatie zal ontwikkeld worden voor woningbouw. Specifiek voor een woningbouwprogramma met levensloopbestendige woningen in koop en/of huur.



De boekwaarde op 1-2-2022 is € 3.229. Gezien deze lage boekwaarde zal de exploitatie naar verwachting positief uitvallen.

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



Restgronden

Algemeen

De gemeente Raalte heeft een aantal zgn. restgronden in eigendom. Dit zijn in hoofdzaak gronden die over zijn bij de ontwikkeling van de betreffende locatie.

Deze gronden worden, indien er geen sprake is van voortgezet gebruik, verpacht. Omdat deze gronden overbodig zijn, is gestart met een onderzoek naar de noodzaak om deze gronden aan te houden. Indien deze noodzaak niet (meer) aanwezig is, zal de mogelijkheid van verkoop nader uitgewerkt worden.

Overige gronden

nr.	omschrijving	bw 1-1-2022	m2
1	de Zegge VI, restgronden	42.585	8.517
2	gronden spoorzone West	100.426	50.000
3	grond Wechelerweg	99.800	19.960
4	ruilverkaveling Raarhoek-Veldhoek	26.691	21.245
5	overhoek rondweg Heeten	71.150	14.230
6	Zwolsestraat en omgeving	295.431	59.674
7	preceel spoorzone Oost	1.830	1.210
8	grond hoek rotonde Veldeggerweg	139.135	27.827
9	restgronden Sallandse Poort - N35	236.525	47.305
Totaal		1.013.573	249.968

1- restgronden de Zegge VI



De gronden zijn destijds aangekocht ten behoeve van het bedrijventerrein de Zegge VI. Na planvorming vielen deze gronden buiten het plangebied.

Donker gearceerde vlekken hebben een totaal oppervlakte van 14.730 m2.

Toekomstige bestemming

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

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

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

De boekwaarde per 1-1-2022 is € 42.585



2- Gronden Spoorzone West

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Het Raan II is destijds (eind jaren negentig) van een bedrijf aan de Harinkdijk alle opstallen en gronden aangekocht. Eén perceel hiervan is gelegen tussen de rijksweg en de spoorlijn (naast Beaphar).



Het perceel heeft een oppervlakte van 5 ha.

Toekomstige bestemming

Destijds is het perceel aangekocht als toekomstige kantorenlocatie. Door de ontwikkeling van de kantorenlocatie Sallandse Poort West is deze voorgenomen bestemming achterhaald.

Stand van zaken

Mede door de ontwikkelingen rond de rijksweg, wordt dit perceel 'in reserve' gehouden. Om dit moment zijn er geen redenen om over te gaan tot het ontwikkelen van de locatie.

Het perceel is verpacht aan de Landstede te Raalte

Het perceel heeft per 1-1-2022 een boekwaarde van € 100.426.(€ 2 / m2)

3- Gronden Wechelerweg

Omdat een klein deel van het perceel onderdeel uit maakte van het bestemmingsplan de Zegge VI, zijn in 2007 deze gronden verworven.



Het perceel heeft een oppervlakte van 19.960 m2.

Toekomstige bestemming

In de toenmalige Structuurvisie Kern Raalte was een groot deel van de locatie aangewezen als toekomstig bedrijventerrein. In de huidige Structuurvisie is dit niet meer opgenomen en houdt het perceel de bestemming agrarisch.

Stand van zaken

Het perceel is verpacht aan een agrariër.

Het perceel heeft een agrarische bestemming en is derhalve gewaardeerd op agrarische waarde (€5/m2). De boekwaarde is € 99.800.



4- Gronden n.a.v. ruilverkaveling Raarhoek – Veldhoek

Na de ruilverkaveling Raarhoek – Veldhoek en een aankoop ten behoeve van de ontwikkeling van Salland II zijn de percelen in eigendom verkregen.



Dit perceel heeft een oppervlakte van 21.245 m².

De aankoop maakt onderdeel uit van de aankoop van gronden i.v.m. de ontwikkeling van Salland II. De voormalige eigenaar heeft het voortgezet gebruik.

De boekwaarde per 1-1-2022 is € 26.691.

5- Overhoek rondweg Heeten

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



Het perceel heeft een oppervlakte van 14.230 m².

Toekomstige bestemming'

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

Stand van zaken

Het perceel wordt verpacht aan een agrariër.

De boekwaarde is per 1-1-2022 € 71.150 en is gewaardeerd op agrarische waarde.

6- Zwolsestraat e.o.

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



Perceel 1



Perceel 2



Perceel 3



Perceel 4

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 59.674 m².

Toekomstige bestemming

Perceel 4 is destijds aangekocht voor o.a. de uitvoering van de sportvisie. Dit perceel is in 2012 afgewaardeerd naar agrarische waarde.

Stand van zaken

De aanwezige opstallen zijn gesloopt en op een deel van de percelen rust het voortgezet gebruik. De rest van de percelen is verpacht aan een agrariër of de Landstede.

Per 1-1-2022 kent het perceel een boekwaarde van € 295.431 (€5 p/m²)

7- Perceel grond Spoorzone Oost

Het betreft een klein perceel gelegen aan de Parallelweg in het gebied Spoorzone Oost.



De oppervlakte van het perceel is 1.210 m².

Toekomstige bestemming

Het perceel heeft de bestemming bedrijventerrein. Er zijn op dit moment geen redenen om de bestemming te wijzigen.

Stand van zaken

Met de eigenaar van het naastgelegen perceel is recent (juni 2022) overeenstemming bereikt over de verkoop van het perceel.

De boekwaarde per 1-1-2022 is € 1.830,00.



8- Perceel tussen rotonde en Veldeggerweg Heeten

Medio 2007 is het perceel aangekocht als mogelijke uitbreidingslocatie voor Heeten.



Het perceel heeft een oppervlakte van 27.827 m².

Toekomstige bestemming

Het perceel is aangekocht als toekomstige uitbreidingslocatie. Dit is nu niet meer aan de orde. De agrarische bestemming is niet gewijzigd.

Stand van zaken

Bij de aankoop is vastgelegd dat de voormalige eigenaar het voortgezet gebruik behoudt.

De noodzaak van behoud van deze locatie zal nader onderzocht worden. Dit kan mogelijk leiden tot (openbare) verkoop van het perceel.

De boekwaarde per 1-1-2022 is gebaseerd op de agrarische waarde en bedraagt € 139.135.

9- Restgronden Sallandse Poort

In de jaarrekening 2014 zijn de agrarische gronden uit het complex Sallandse Poort gehaald en overgebracht naar de restgronden.

De betreffende gronden worden verpacht.



Het totale perceel heeft een oppervlakte van 47.305 m², kent een agrarische bestemming en een boekwaarde per 1-1-2022 van € 236.525 (€ 5/ m²).

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



Overige gronden zonder boekwaarde

overige gronden zonder boekwaarde

nr.	omschrijving	bw 1-1-2022	m2
1	grond Monumentstraat	0	1.705
sub-totaal		0	1.705

1- Restgronden Monumentstraat 55

De gronden en opstallen zijn administratief overgegaan naar de grondexploitatie na vertrek van het voortgezet onderwijs. Op een deel van het perceel is de nieuwe school voor speciaal onderwijs, de Horizon, gerealiseerd. Daarnaast heeft St. de Cirkel op het perceel een hospice gerealiseerd.



Het resterende perceel tussen het hospice en de school heeft een oppervlakte van 1.705 m2 en is destijds afgewaardeerd naar € 0,00.

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





BIJLAGE

- *Boekwaarde per 1-1-2022*
- *Resultaat onderhanden werk*
- *Geactualiseerde grondexploitatie 2022 per complex*



Boekwaarde 1-1-2022

nr.	omschrijving	1-1-2022	voorziening verwachte verliezen	netto boekwaarde
17	Franciscushof	5.242.281		5.242.281
46	Sallandse Poort	505.064	562.848	-57.784
47	Salland II fase 2	-103.781		-103.781
48	Salland II fase 3	-953.281		-953.281
65	Timmermanshuis Nw. Heeten	233.695		233.695
66	Molenwijk Heino	2.368.868		2.368.868
67	Luttenbergerweg Luttenberg	1.186.300		1.186.300
68	Marissink Nw.Heeten	554.254		554.254
71	de Zegge VI	98.004		98.004
74	Borgwijk Luttenberg	-29.404		-29.404
77	de Zegge VII	10.312.712	2.353.888	7.958.824
78	Veldegge Heeten	-254.240		-254.240
79	t Broeck Broekland	-48.054		-48.054
84	Kleine Hagen fase 1	-757	113.341	-114.098
85	Kleine Hagen fase 2	-188.557		-188.557
87	Lierderholthuis fase 2	-130.082		-130.082
90	Blankenfoort III Heino	377.504		377.504
	Totaal	19.170.526	3.030.077	16.140.449



Resultaat onderhanden werk

nr.	omschrijving	Proj.rapp. 2022 CW	Proj.rapp. 2022 EW
17	Franciscushof	370.065	433.591
46	Sallandse Poort	-562.792	-580.937
47	Salland II fase 2	56.052	57.173
48	Salland II fase 3	932.117	969.775
65	Tiimmermanshuis Nw. Heeten	8.128	8.456
66	Molenwijk Heino	582.781	656.306
67	Luttenbergerweg Luttenberg	380.269	419.848
68	Marissink Nw.Heeten	541.622	597.994
71	de Zegge VI	5.572	5.683
74	Borgwijk Luttenberg	11.693	11.926
77	de Zegge VII	-2.259.932	-2.595.952
78	Veldegge Heeten	67.226	69.942
79	t Broeck Broekland	517.007	548.652
84	Kleine Hagen fase 1	-114.063	-118.671
85	Kleine Hagen fase 2	523.660	555.713
87	Lierderholthuis fase 2	445.321	472.578
90	Blankenfoort III Heino	81.331	91.592
	Totaal	1.586.057	1.603.669



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	17 - Franciscushof			Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters					
Startdatum	14-sep-14	Prijspeil datum	1-jan-22		
Datum eindwaarde	31-dec-29	Datum netto cont. waarde	1-jan-22		
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%		
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	14.503.055	0	100,00%	14.503.055
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- woonrijp maken	1.636.650	7.976.995	17,02%	9.613.645
	Plankosten extern	2.365.061	60.000	97,53%	2.425.061
	Plankosten intern	692.750	1.418.849	32,81%	2.111.599
	Beheerskosten	733.146	335.000	68,64%	1.068.146
	Kosten verkoop. promotie ed.	64.177	160.000	28,63%	224.177
	Financieringskosten	4.595.152	0	100,00%	4.595.152
	Tijdelijk beheer	320.133	90.000	78,06%	410.133
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	146.522	0	100,00%	146.522
	Totale kosten	25.056.646	10.040.844	71,39%	35.097.490
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	16.102.914	16.029.944	50,11%	32.132.858
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoppen	0	0		0
	Bijdragen derden	2.541.890	0	100,00%	2.541.890
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	27.750	2.700	91,13%	30.450
	Overige bijdragen	432.351	0	100,00%	432.351
	Bijdragen en fondsen	709.460	0	100,00%	709.460
	Totale opbrengsten	19.814.365	16.032.644	55,27%	35.847.009
	Nominaal saldo	5.242.281	-5.991.800		-749.519
	Kostenstijging plankosten		133.349		133.349
	Kostenstijging GWW		513.694		513.694
	Opbrengstenstijging		781.972		781.972
	Rente		450.858		450.858
	Overschot op eindwaarde	31-dec-29		V	433.591
	Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	370.065



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	46- Sallandse Poort Raalte			Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum			1-jan-22
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde			1-jan-22
Kostenstijging	3,00%	Rente			1,10%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet			2,00%
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.233.860	0	100,00%	1.233.860
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- en woonrijpmaken	1.489.423	50.633	96,71%	1.540.056
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	838.216	19.295	97,75%	857.511
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	661.525	0	100,00%	661.525
	Tijdelijk beheer	245.283	15.000	94,24%	260.283
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	21.773	0	100,00%	21.773
	Totale kosten	4.490.080	84.928	98,14%	4.575.008
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	2.733.311	0	100,00%	2.733.311
	Bedrijventerrein / kantoren	1.119.959	0	100,00%	1.119.959
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	22.500		22.500
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	131.746	0	100,00%	131.746
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Totale opbrengsten	3.985.016	22.500	99,44%	4.007.516
	Nominaal saldo	505.064	62.428		567.492
	Kostenstijging		1.697		1.697
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		11.747		11.747
	Tekort op eindwaarde	31-dec-23		N	-580.937
	Tekort op startwaarde	1-jan-22		N	-562.792



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	47 -Salland II Raalte FASE 2			Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum			1-jan-22
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde			1-jan-22
Kostenstijging	3,00%	Rente			1,10%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet			2,00%
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.023.831	0	100,00%	1.023.831
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	655.731	0	100,00%	655.731
	Woonrijp maken	721.498	12.000		733.498
	Planstructurele voorzieningen	0	24.000		24.000
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	348.173	11.250	96,87%	359.423
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	-32.339	0		-32.339
	Tijdelijk beheer	303.319	500	99,84%	303.819
	Tussentijdse winstneming	3.704.749	0		3.704.749
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Totale kosten	6.724.962	47.750	99,29%	6.772.712
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	6.814.468	0	100,00%	6.814.468
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	14.275	0		14.275
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Totale opbrengsten	6.828.743	0	100,00%	6.828.743
	Nominaal saldo	-103.781	47.750		-56.031
	Kostenstijging plankosten		0		0
	Kostenstijging GWW		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-1.142		-1.142
	Overschot op eindwaarde	31-dec-22		V	57.173
	Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	56.052



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	50 -Salland II Raalte FASE 3			Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum			1-jan-22
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde			1-jan-22
Kostenstijging	3,00%	Rente			1,10%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet			2,00%
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	69.710	0	100,00%	69.710
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	792.574	0	100,00%	792.574
	Woonrijp maken	0	350.734		350.734
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	227.268	52.623	81,20%	279.891
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	-14.705	0		-14.705
	Tijdelijk beheer	174.115	52.500	76,83%	226.615
	Tussentijdse winstneming	1.952.899	0		1.952.899
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Totale kosten	3.201.861	455.857	87,54%	3.657.718
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	4.139.802	451.770	90,16%	4.591.572
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	15.340	0		15.340
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Totale opbrengsten	4.155.142	451.770	90,19%	4.606.912
	Nominaal saldo	-953.281	4.087		-949.194
	Kostenstijging		2.369		2.369
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-22.950		-22.950
	Overschot op eindwaarde	31-dec-23		V	969.775
	Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	932.117



Grondexploitatie 2022				
Projectnaam	65 - locatie Timmermanshuis Nw. Heeten		Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters				
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-22	
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-22	
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%	
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	91.577	0	100,00%	91.577
Sloop en sanering	28.050	0		28.050
Bouwrijp maken	70.353	50.369	58,28%	120.722
Woonrijp maken	0	19.608	0,00%	19.608
Planstructurele voorzieningen	19.163	0	0,00%	19.163
Plankosten extern	0	0		0
Plankosten intern	151.591	25.121	85,78%	176.712
Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
Financieringskosten	8.921	0	0,00%	8.921
Beheerkosten	11.727	6.500	64,34%	18.227
Tussentijdse winstneming	2.603	0		2.603
Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten	383.985	101.598	79,08%	485.583
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	148.410	347.250	29,94%	495.660
Bedrijventerrein	0	0		0
Overige kavelverkoppen	0	0		0
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	1.880	0		1.880
Bijdragen en fondsen	0	0		0
	0	0		0
Totale opbrengsten	150.290	347.250	30,21%	497.540
Nominaal saldo				
	233.695	-245.652		-11.957
Kostenstijging		1.738		1.738
Opbrengstenstijging		0		0
Rente		1.763		1.763
Overschot op eindwaarde	31-dec-23		V	8.456
Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	8.128



Grondexploitatie 2022						
Projectnaam	66 - Molenwijk Heino			Datum actualisatie	16-jun-22	
Parameters						
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-22			
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-22			
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%			
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet	2,00%			
Kostenbegroting (nominaal)						
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
Verwervingskosten	2.000.000	0	100,00%	2.000.000		
Sloop en sanering	0	0		0		
Bouwrijp maken	0	1.147.762	0,00%	1.147.762		
Woonrijp maken	0	1.225.822	0,00%	1.225.822		
Groenvoorziening	0	226.513		226.513		
Openbare verlichting	0	165.000		165.000		
Plankosten intern	320.545	603.089	34,70%	923.634		
Overige kstn o.a planschade	0	100.000		100.000		
Financieringskosten	28.176	0	0,00%	28.176		
Beheerkosten	25.562	212.500	10,74%	238.062		
Tussentijdse winstneming	0	0		0		
Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0		
Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0		
Totale kosten	2.374.283	3.680.686	39,21%	6.054.969		
Opbrengstenbegroting (nominaal)						
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal		
Woningen	0	6.694.125	0,00%	6.694.125		
Bedrijventerrein	0	0		0		
Overige kavelsverkoop	0	0		0		
Bijdragen derden	0	0		0		
Subsidies	0	0		0		
Huur en pacht	0	0		0		
Overige bijdragen	5.416	0		5.416		
Bijdragen en fondsen	0	0		0		
	0	0		0		
Totale opbrengsten	5.416	6.694.125	0,08%	6.699.541		
Nominaal saldo						
	2.368.867	-3.013.439		-644.572		
Kostenstijging		214.117		214.117		
Opbrengstenstijging		282.903		282.903		
Rente		57.052		57.052		
Overschot op eindwaarde	31-dec-27		V	656.306		
Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	582.781		



Grondexploitatie 2022				
				0
Projectnaam	67- Luttenbergerweg		Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters				
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-22	
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-22	
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%	
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet	2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	742.271	0	100,00%	742.271
Sloop en sanering	0	0		0
Bouwrijp maken	83.412	181.400	31,50%	264.812
Woonrijp maken	0	387.800	0,00%	387.800
Groenvoorziening	0	118.690		118.690
Openbare verlichting	0	34.500		34.500
Plankosten intern	346.247	208.184	62,45%	554.431
Planschade	0	75.000		75.000
Financieringskosten	16.210	0	0,00%	16.210
Beheerkosten	9.788	93.750	9,45%	103.538
Tussentijdse winstneming	0	0		0
Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten	1.197.928	1.099.324	52,15%	2.297.252
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	0	2.706.395	0,00%	2.706.395
Bedrijventerrein	0	0		0
Overige kavelverkopen	0	0		0
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	11.627	0		11.627
Bijdragen en fondsen	0	0		0
	0	0		0
Totale opbrengsten	11.627	2.706.395	0,43%	2.718.022
Nominaal saldo		1.186.301	-1.607.072	-420.771
	Kostenstijging		54.091	54.091
	Opbrengstenstijging		55.259	55.259
	Rente		2.090	2.090
Overschot op eindwaarde	31-dec-26		V	419.848
Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	380.269



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	68- Marissink Nw. Heeten		Datum actualisatie	16-jun-22	
Parameters					
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-22		
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-22		
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%		
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verweringskosten	121.301	0	100,00%	121.301
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	160.002	163.000	49,54%	323.002
	Woonrijp maken	0	267.600	0,00%	267.600
	Groenvoorziening	0	131.419		131.419
	Openbare verlichting	0	37.500		37.500
	Plankosten intern	264.911	155.150	63,06%	420.061
	Planschade	0	50.000		50.000
	Financieringskosten	8.361	0	0,00%	8.361
	Beheerkosten	11.205	86.250	11,50%	97.455
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
	Totale kosten	565.780	890.919	38,84%	1.456.699
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	2.028.990	0,00%	2.028.990
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kaververkopen	8.000	0		8.000
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	3.525	0		3.525
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
	Totale opbrengsten	11.525	2.028.990	0,56%	2.040.515
	Nominaal saldo	554.255	-1.138.071		-583.816
	Kostenstijging		42.777		42.777
	Opbrengstenstijging		41.224		41.224
	Rente		-15.732		-15.732
	Overschot op eindwaarde	31-dec-26		V	597.994
	Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	541.622



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	71- de Zegge VI			Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum			1-jan-22
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde			1-jan-22
Kostenstijging	3,00%	Rente			1,10%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet			2,00%
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	5.046.894	0	100,00%	5.046.894
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw- en woonrijp maken	533.437	2.500	99,53%	535.937
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	642.379	2.925	99,55%	645.304
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
	Financieringskosten	2.155.005	0	100,00%	2.155.005
	Tijdelijk beheer	450.488	3.000	99,34%	453.488
	Tussentijdse winstneming	207.090	0		207.090
	Geactiveerde BTW	9.683	0	100,00%	9.683
	Bijdragen aan derden	934.787	0	100,00%	934.787
	Totale kosten	9.979.763	8.425	99,92%	9.988.188
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	5.867.500	113.190	98,11%	5.980.690
	Overige kavelerkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	10.644	0	100,00%	10.644
	Overige bijdragen	706.856	0	100,00%	706.856
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Besch. over reserve	3.296.759	0	100,00%	3.296.759
	Totale opbrengsten	9.881.759	113.190	98,87%	9.994.949
Nominaal saldo		98.004	-104.765		-6.761
	Kostenstijging		0		0
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		1.078		1.078
Overschot op eindwaarde		31-dec-22		V	5.683
Overschot op startwaarde		1-jan-22		V	5.572



Grondexploitatie 2022				
Projectnaam	74 - Borgwijk Luttenberg		Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters				
Startdatum	30-okt-08	Prijspeil datum	1-jan-21	
Datum eindwaarde	31-dec-22	Datum netto cont. waarde	1-jan-21	
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,10%	
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	1.052.044	0	100,00%	1.052.044
Sloop en sanering	0	0		0
Bouwrijp maken	448.746	0	100,00%	448.746
Woonrijp maken	300.560	7.500	97,57%	308.060
Planstructurele voorzieninge	0	0		0
Plankosten extern	0	0		0
Plankosten intern	582.864	2.925	99,50%	585.789
Onvoorzien	0	0		0
Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
Financieringskosten	194.385	0	100,00%	194.385
Tijdelijk beheer	234.203	7.375	96,95%	241.578
Tussentijdse winstneming	1.627.855	0		1.627.855
Bijdragen en fondsen	95.640	0	100,00%	95.640
	0	0		0
Totale kosten	4.536.297	17.800	99,61%	4.554.097
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	4.554.500	0	100,00%	4.554.500
Bedrijventerrein	0	0		0
Overige kavelerkopen	0	0		0
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	0	0		0
Bijdragen en fondsen	11.200	0	100,00%	11.200
				0
Totale opbrengsten	4.565.700	0	100,00%	4.565.700
Nominaal saldo				
	-29.403	17.800		-11.603
Kostenstijging		0		0
Opbrengstenstijging		0		0
Rente		-323		-323
Overschot op eindwaarde	31-dec-22		V	11.926
Overschot op startwaarde	1-jan-21		V	11.693



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	77- de Zegge VII Raalte			Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum			1-jan-22
Datum eindwaarde	31-dec-28	Datum netto cont. waarde			1-jan-22
Kostenstijging	3,00%	Rente			1,10%
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet			2,00%
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	7.828.620	0	100,00%	7.828.620
	Sloop en sanering	1.864.590	0	100,00%	1.864.590
	Bouw- en Woonrijp maken	2.508.075	2.582.309	49,27%	5.090.384
	Planstructurele voorzieningen	0	0		0
	Plankosten extern	0	65.000	0,00%	65.000
	Plankosten intern	2.432.806	518.971	82,42%	2.951.777
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	4.461.698	0	100,00%	4.461.698
	Tijdelijk beheer	832.471	402.500	67,41%	1.234.971
	Tussentijdse winstneming	0	0		0
	Bijdragen en fondsen	38.136	0	100,00%	38.136
		0	0		0
	Totale kosten	19.966.396	3.568.780	84,84%	23.535.176
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		0
	Bedrijventerrein	9.265.324	11.509.015	44,60%	20.774.339
	Reserveringsvergoeding	3.688	6.739	35,37%	10.427
	Bijdragen derden	305.910	0	100,00%	305.910
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	78.762	0	100,00%	78.762
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
	Totale opbrengsten	9.653.684	11.515.754	45,60%	21.169.438
	Nominaal saldo	10.312.712	-7.946.974		2.365.738
	Kostenstijging plankosten		52.705		52.705
	Kostenstijging GWW		124.214		124.214
	Opbrengstenstijging		392.001		392.001
	Rente		445.295		445.295
	Tekort op eindwaarde	31-dec-28		N	-2.595.952
	Tekort op startwaarde	1-jan-22		N	-2.259.932



Grondexploitatie 2022				
Projectnaam	78 Veldegge Heeten		Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters				
Startdatum	24-sep-09	Prijspeil datum	1-jan-22	
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-22	
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%	
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	1.717.533	0	100,00%	1.717.533
Sloop en sanering	0	0		0
Archeologie	0	40.000	0,00%	40.000
Bouwrijp maken	1.121.399	10.000	99,12%	1.131.399
Woonrijp maken	57.057	151.445	27,37%	208.502
Planstructurele voorzieninge	0	0		0
Plankosten extern	0	0		0
Plankosten intern	1.180.922	44.692	96,35%	1.225.614
Onvoorzien	0	0		0
Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
Financieringskosten	608.813	0	100,00%	608.813
Tijdelijk beheer	479.185	41.500	92,03%	520.685
Tussentijdse winstneming	970.457	0	100,00%	970.457
Bijdragen en fondsen	90.000	0	100,00%	90.000
	0	0		0
Totale kosten	6.225.366	287.637	95,58%	6.513.003
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	6.422.709	103.740	98,41%	6.526.449
Bedrijventerrein	0	0		0
Overige kavelverkopen	0	0		0
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	56.897	0	100,00%	56.897
Bijdragen en fondsen	0	0		0
	0	0		0
Totale opbrengsten	6.479.606	103.740	98,42%	6.583.346
Nominaal saldo				
	-254.240	183.897		-70.343
Kostenstijging		6.823		6.823
Opbrengstenstijging		0		0
Rente		-6.421		-6.421
Overschot op eindwaarde	31-dec-23		V	69.942
Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	67.226



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	79 - 't Broek Broekland		Datum actualisatie	16-jun-22	
Parameters					
Startdatum		Prijspeil datum		1-jan-22	
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde		1-jan-22	
Kostenstijging	3,00%	Rente		1,10%	
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet		2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	1.013.495	0	100,00%	1.013.495
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouw en woonrijp maken	648.778	399.283	61,90%	1.048.061
	Planstructurele voorzieninge	0	0		0
	Plankosten extern		0		0
	Plankosten intern	249.863	86.217	74,35%	336.080
	Onvoorzien	0	0		0
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	273.181	0	100,00%	273.181
	Tijdelijk beheer	210.159	66.250	76,03%	276.409
	Tussentijdse winstneming	895.360	0		895.360
	Bijdragen en fondsen	45.140	0	100,00%	45.140
		0	0		0
	Totale kosten	3.335.976	551.750	85,81%	3.887.726
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	3.094.106	1.056.950	74,54%	4.151.056
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkopen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	289.924	0	100,00%	289.924
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
	Totale opbrengsten	3.384.030	1.056.950	76,20%	4.440.980
	Nominaal saldo	-48.054	-505.200		-553.254
	Kostenstijging		14.435		14.435
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-9.834		-9.834
	Overschot op eindwaarde	31-dec-24		V	548.652
	Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	517.007



Grondexploitatie 2022				
Projectnaam	84- de kleine Hagen Laag Zuthem		Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters				
Startdatum		Prijspeil datum	1-jan-22	
Datum eindwaarde	31-dec-23	Datum netto cont. waarde	1-jan-22	
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%	
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%	
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	227.623	0	100,00%	227.623
Sloop en sanering	0	0		0
Bouwrijp maken	398.708	5.000	98,76%	403.708
Woonrijp maken	53.427	87.684	37,86%	141.111
Planstructurele voorzieninge	0	0		0
Plankosten extern	0	0		0
Plankosten intern	418.122	19.753	95,49%	437.875
Onvoorzien	0	0		0
Overige kosten (o.a. verkoop	0	0		0
Financieringskosten	161.892	0	100,00%	161.892
Tijdelijk beheer	125.099	4.000	96,90%	129.099
Tussentijdse winstneming	0	0		0
Bijdragen en fondsen	32.778	0	100,00%	32.778
	0	0		0
Totale kosten	1.417.649	116.437	92,41%	1.534.086
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	1.118.386	0	100,00%	1.118.386
Bedrijventerrein	0	0		0
Overige kavolverkopen	0	0		0
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	300.021	0	100,00%	300.021
Bijdragen en fondsen	0	0		0
	0	0		0
Totale opbrengsten	1.418.407	0	100,00%	1.418.407
Nominaal saldo				
	-757	116.437		115.679
Kostenstijging		2.812		2.812
Opbrengstenstijging		0		0
Rente		180		180
Tekort op eindwaarde	31-dec-23		N	-118.671
Tekort op startwaarde	1-jan-22		N	-114.063



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	85- Kleine Hagen Laag Zuthem fase 2		Datum actualisatie	16-jun-22	
Parameters					
Startdatum	1-jan-19	Prijspeil datum	1-jan-22		
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-22		
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%		
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten/bw	75.825		100,00%	75.825
	Sloop en sanering				0
	Bouwrijp maken	140.444	17.500	88,92%	157.944
	Woonrijp maken		101.605		101.605
	Planstructurele voorzieningen				0
	Plankosten/ V&T	104.251	38.341	73,11%	142.592
	Overige kosten (o.a. verkoop)				0
	Financieringskosten	3.143	0		3.143
	Beheerskosten	26.316	48.250	35,29%	74.566
	Tussentijdse winstneming	358.369			358.369
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Totale kosten	708.348	205.696	77,50%	914.044
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	890.935	558.355	61,47%	1.449.290
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelverkoop	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	5.970	0		5.970
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
	Totale opbrengsten	896.905	558.355	61,63%	1.455.260
	Nominaal saldo	-188.557	-352.659		-541.216
	Kostenstijging		8.634		8.634
	Opbrengstenstijging		11.167		11.167
	Rente		-11.963		-11.963
	Overschot op eindwaarde	31-dec-24		V	555.713
	Overschot op startwaarde	1-jan-22		V	523.660



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	87 - Liederholthuis fase 2			Datum actualisatie	16-jun-22
Parameters					
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-22		
Datum eindwaarde	31-dec-24	Datum netto cont. waarde	1-jan-22		
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%		
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten	51.075	0	100,00%	51.075
	Sloop en sanering	0	0		0
	Bouwrijp maken	165.055	77.594	68,02%	242.649
	Woonrijp maken	0	186.050	0,00%	186.050
	Planstructurele voorzieninge	0			0
	Plankosten extern	0	0		0
	Plankosten intern	79.349	62.947	55,76%	142.296
	Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
	Financieringskosten	7.404	0	0,00%	7.404
	Beheerkosten	34.549	53.500	39,24%	88.049
	Tussentijdse winstneming	128.176	0		128.176
	Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
	Totale kosten	465.608	380.091	55,06%	845.699
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	590.455	718.680	45,10%	1.309.135
	Bedrijventerrein	0	0		0
	Overige kavelsverkoppen	0	0		0
	Bijdragen derden	0	0		0
	Subsidies	0	0		0
	Huur en pacht	650	0		650
	Overige bijdragen	4.585	0		4.585
	Bijdragen en fondsen	0	0		0
		0	0		0
	Totale opbrengsten	595.690	718.680	45,32%	1.314.370
Nominaal saldo		-130.082	-338.589		-468.671
	Kostenstijging		14.678		14.678
	Opbrengstenstijging		0		0
	Rente		-18.585		-18.585
Overschot op eindwaarde		31-dec-24		V	472.578
Overschot op startwaarde		1-jan-22		V	445.321



Grondexploitatie 2022					
Projectnaam	90 bedr.terrein Blankefoort Heino		Datum actualisatie	16-jun-22	
Parameters					
Startdatum	1-jan-20	Prijspeil datum	1-jan-22		
Datum eindwaarde	31-dec-27	Datum netto cont. waarde	1-jan-22		
Kostenstijging	3,00%	Rente	1,10%		
Opbrengstenstijging	2,00%	Disconteringsvoet	2,00%		
Kostenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Verwervingskosten/bw	0	1.576.429	0,00%	1.576.429
	Sloop en sanering		149.400		149.400
	Bouw- en woonrijp maken		1.554.802	0,00%	1.405.402
	Plankosten extern	0	40.000		40.000
	Plankosten/ V&T	348.143	299.235	53,78%	647.378
	Financieringskosten	2.279			2.279
	Beheerskosten	27.082	142.500	15,97%	169.582
	Tussentijdse winstneming				0
	Planschade	0	100.000		100.000
	Totale kosten	377.504	3.862.366	9,23%	4.090.470
Opbrengstenbegroting (nominaal)					
		Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
	Woningen	0	0		
	Bedrijventerrein	0	4.201.865	0,00%	4.201.865
	Huur en pacht	0	0		0
	Overige bijdragen	0	0		0
	Totale opbrengsten	0	4.201.865	0,00%	4.201.865
Nominaal saldo		377.504	-339.499		38.005
	Kostenstijging		34.848		34.848
	Opbrengstenstijging		68.501		68.501
	Rente		53.455		53.455
Overschot op eindwaarde		31-dec-27		V	91.592
Overschot op startwaarde		1-jan-22		V	81.331

