

# BIJLAGE

BIJ

# ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2022



Gemeente Leusden



## Bijlage

*bij Actualisatie Grondexploitaties 2022*

**datum**

30-03-2022

**portefeuillehouder**

W.R. Vos

**status**

definitief

**behandeld door**

M. Langerak

J.K. Medendorp



# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Exploatieberekeningen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Valleipark.....	6
2.2 Groot Agteveld .....	9
2.3 Mastenbroek II (GREX-deel) .....	12
2.4 Mastenbroek II (FAC-deel).....	16
2.5 Larikslaan.....	19
2.6 De Buitenplaats .....	22
2.7 De Plantage.....	25
2.8 Hamersveldseweg 136 e.o.....	28
<b>3. Strategische gronden</b> .....	<b>32</b>
<b>4. Risicoanalyse</b> .....	<b>35</b>
<b>5. Gebiedstransformatie Princenhof</b> .....	<b>38</b>



# 1. Inleiding

---

Deze bijlage behoort bij het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2022'. In de bijlage wordt per project een kasstroomoverzicht, het resultaat, de risicoanalyse en een verschillenanalyse gepresenteerd. Aanvullend wordt een indicatie gegeven van de financiële effecten van de strategische gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen. Zoals aangegeven in de rapportage wordt, overeenkomstig het daartoe genomen raadsbesluit, ook een overzicht gegeven van de kasstromen rondom de transformatie van de Princenhof

## 2. Exploitatieberekeningen

---

### Rekensystematiek

De exploitaties zijn doorgerekend met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en kosten- en opbrengstenstijgingen gedurende de voorziene looptijd van het project. In de berekening komt een aantal begrippen voor, te weten:

- Onder nominale waarde wordt verstaan het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld. In de nominale waarden worden rente- en indexatie-effecten niet verdisconteerd.
- Onder eindwaarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd van het project, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie wel verwerkt. De eindwaarde is letterlijk de waarde van een project op de voorziene einddatum.
- Onder netto contante waarde wordt verstaan het saldo dat ontstaat wanneer het saldo op eindwaarde wordt teruggerekend naar de prijspeildatum, 1 januari 2021. Op deze wijze worden de projecten, ondanks verschillende looptijden, onderling vergelijkbaar. Daarnaast geeft de contante waarde de waarde van het project per heden weer.

### Projectinformatie

Voor de exploitaties wordt in dit hoofdstuk een aantal zaken weergegeven:

- **Cashflowoverzicht:** een overzicht (inclusief de effecten van rente en kosten- en opbrengstenstijging) van het project uitgezet in de tijd;
- **Resultaat:** het resultaat wordt vergeleken met het resultaat van de actualisatie in 2020;
- **Risicoanalyse:** voor elk project is een risicoanalyse uitgevoerd en gekwantificeerd toegelicht;
- **Verschillenanalyse:** binnen de grondexploitaties worden de belangrijkste verschillen toegelicht ten opzichte van de actualisatie in 2020.

## Vergelijking resultaten

In het rapport worden de resultaten vergeleken met de resultaten van de actualisatie per 1 januari 2021. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Resultaat	GREX 2021	GREX 2021 op prijspeil 2022	GREX 2022	Vershil
Nominale waarde	A1		A2	= A2 - A1
Eindwaarde	B1		B2	= B2 - B1
Netto contante waarde	C1	C2	C3	= C3 - C2

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2021		GREX 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	D1		D2	= D2 - D1
Eindwaarde	E1 (= B1 + D1)		E2 (= B2 + D2)	= E2 - E1

Het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat (A2 en B2) worden vergeleken met het nominale resultaat en het eindwaarderresultaat van de actualisatie in 2021 (A1 en B1). De netto contante waarde (C3), ofwel de huidige waarde van de projecten, wordt niet rechtstreeks vergeleken met het resultaat op netto contante waarde van de actualisatie in 2022 (C1). Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2022 (C2). Hierbij wordt feitelijk het resultaat van de actualisatie in 2021 vermenigvuldigd met eenmaal de disconteringsvoet van 2,0% (op basis van 1 jaar verschuiving van het prijspeil).

Indien van toepassing wordt in de tweede tabel het totaal aan tussentijdse winstnemingen gepresenteerd (D1 in 2021 en D2 in 2022). Op basis van de PoC-methode (*Percentage of Completion*) is het namelijk verplicht om tussentijds winst te nemen bij grondexploitaties met een voorzien positief resultaat. Teneinde het totale resultaat inzichtelijk te houden (E1 in 2021 en E2 in 2022), worden de tussentijdse winsten opgeteld bij de voorziene eindwaarde van het project. Op deze wijze blijft het totale projectresultaat inzichtelijk.



## 2.1 Valleipark

### Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023
Verwerving	683.994	680.147	3.847	3.847	0
Sloop	25.565	25.565	0	0	0
Milieu en archeologie	134.235	134.235	0	0	0
Bouwrijp maken	1.603.410	1.175.092	428.318	428.318	0
Woonrijp maken	2.108.574	1.870.369	238.204	238.204	0
Planontwikkeling	2.311.053	2.272.810	38.243	38.243	0
VAT	373.936	349.461	24.475	24.475	0
Afdracht BoVo	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	37.056	34.200	2.855	2.855	0
Planschade	0	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	2.688.000	2.688.000	0	0	0
Overige kosten	5.269.444	5.269.444	0	0	0
Post onvoorzien	45.900	45.900	0	0	0
Rente	1.554.844	1.554.844	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>16.836.009</b>	<b>16.100.067</b>	<b>735.942</b>	<b>735.942</b>	<b>0</b>

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023
Grondverkopen	16.807.031	16.794.631	12.400	12.400	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	289.256	234.436	54.820	54.820	0
<b>Totaal</b>	<b>17.096.287</b>	<b>17.029.067</b>	<b>67.220</b>	<b>67.220</b>	<b>0</b>



## Resultaat

Resultaat	GREX 2021	GREX 2022 op prijspeil 2022	GREX 2022	Vershil
Nominale waarde	373.272		274.569	-98.703
Eindwaarde	363.271		260.278	-102.994
Netto contante waarde	356.148	363.271	255.174	-108.097

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2021		GREX 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	2.564.000		2.688.000	124.000
Eindwaarde	2.927.271		2.948.278	21.006

## Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. BRM/WRM	50%	130.716	65.358
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	12.300	6.150
Betaling Waterschap wordt niet ontvangen	50%	54.820	27.410
Kostenstijging naar 4%	75%	3.477	2.608
<b>Gewogen risicoprofiel</b>			<b>102.000</b>





## Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2021	GREX 2022	Vershil
Verwerving	680.147	683.994	3.847
Sloop	25.565	25.565	0
Milieu en archeologie	134.235	134.235	0
Bouwrijp maken	1.580.061	1.603.410	23.349
Woonrijp maken	2.096.996	2.108.574	11.578
Planontwikkeling	2.285.166	2.311.053	25.887
VAT	369.228	373.936	4.708
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	33.911	37.056	3.145
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	2.564.000	2.688.000	124.000
Overige kosten	5.269.444	5.269.444	0
Post onvoorzien	119.994	45.900	-74.094
Rente	1.554.844	1.554.844	0
<b>Totaal</b>	<b>16.713.591</b>	<b>16.836.009</b>	<b>122.418</b>

Opbrengsten	GREX 2021	GREX 2022	Vershil
Grondverkopen	16.787.606	16.807.031	19.425
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	289.256	289.256	0
<b>Totaal</b>	<b>17.076.862</b>	<b>17.096.287</b>	<b>19.425</b>

<b>Eindwaarde</b>	<b>363.271</b>	<b>260.278</b>	<b>-102.994</b>
-------------------	----------------	----------------	-----------------



## 2.2 Groot Agteveld

### Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023	2024
Verwerving	1	1	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	0	0	0	0	0	0
Woonrijp maken	119.627	109.479	10.149	10.149	0	0
Planontwikkeling	856.517	828.189	28.328	13.955	14.373	0
VAT	0	0	0	0	0	0
Afdracht BoVo	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	-204	-204	0	0	0	0
Planschade	194.207	194.207	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	524.701	524.701	0	0	0	0
Post onvoorzien	9.619	0	9.619	6.026	3.593	0
Rente	112.003	112.003	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.816.471</b>	<b>1.768.375</b>	<b>48.096</b>	<b>30.130</b>	<b>17.967</b>	<b>0</b>

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023	2024
Grondverkopen	0	0	0	0	0	0
Exploitatiebijdragen	1.868.416	1.548.180	320.237	239.068	81.168	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
Subsidies	130.600	130.600	0	0	0	0
Overige opbrengsten	186.817	186.817	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>2.185.833</b>	<b>1.865.597</b>	<b>320.237</b>	<b>239.068</b>	<b>81.168</b>	<b>0</b>



## Resultaat

Resultaat	FAC 2021	FAC 2021 op prijspeil 2022	FAC 2022	Verschil
Nominale waarde	316.808		370.583	53.776
Eindwaarde	313.474		369.362	55.889
Netto contante waarde	295.393	301.301	355.019	53.718

## Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK	50%	5.500	2.750
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. overige kosten	50%	2.000	1.000
<b>Gewogen risicoprofiel</b>			<b>4.000</b>



## Verschillenanalyse

Kosten	FAC 2021	FAC 2022	Verschil
Verwerving	1	1	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0
Bouwrijp maken	0	0	0
Woonrijp maken	128.242	119.627	-8.614
Planontwikkeling	860.418	856.517	-3.902
VAT	0	0	0
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	-204	-204	0
Planschade	194.207	194.207	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Overige kosten	525.343	524.701	-642
Post onvoorzien	36.265	9.619	-26.646
Rente	112.003	112.003	0
<b>Totaal</b>	<b>1.856.275</b>	<b>1.816.471</b>	<b>-39.804</b>

budget aangepast op basis van voortgang project

Opbrengsten	FAC 2021	FAC 2022	Verschil
Grondverkopen	0	0	0
Exploitatiebijdragen	1.867.931	1.868.416	485
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	115.000	130.600	15.600
Overige opbrengsten	186.817	186.817	0
<b>Totaal</b>	<b>2.169.748</b>	<b>2.185.833</b>	<b>16.085</b>

budget aangepast op basis van ontvangen provinciale subsidie

<b>Eindwaarde</b>	<b>313.474</b>	<b>369.362</b>	<b>55.889</b>
-------------------	----------------	----------------	---------------



## 2.3 Mastenbroek II (GREX-deel)

### Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Verwerving	1.722.212	71.619	1.650.594	1.650.594	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	101.489	0	101.489	101.489	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	1.172.424	0	1.172.424	379.315	390.694	402.415	0	0	0
Woonrijp maken	1.945.150	0	1.945.150	0	310.007	638.615	657.774	338.753	0
Planontwikkeling	765.351	321.458	443.893	188.788	121.103	80.196	36.544	17.263	0
VAT	311.314	0	311.314	86.088	79.498	53.539	45.413	46.776	0
Afdracht BoVo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	157.801	0	157.801	45.670	52.267	37.684	22.180	0	0
Planschade	412.411	85.240	327.171	127.779	131.612	67.780	0	0	0
Overige kosten	597.434	0	597.434	0	0	0	0	597.434	0
Post onvoorzien	654.770	0	654.770	134.802	158.073	187.189	114.287	60.419	0
Rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.840.356</b>	<b>478.317</b>	<b>7.362.039</b>	<b>2.714.524</b>	<b>1.243.255</b>	<b>1.467.419</b>	<b>876.198</b>	<b>1.060.645</b>	<b>0</b>

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Grondverkopen	9.288.565	0	9.288.565	0	3.646.419	2.854.775	2.787.371	0	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>9.288.565</b>	<b>0</b>	<b>9.288.565</b>	<b>0</b>	<b>3.646.419</b>	<b>2.854.775</b>	<b>2.787.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Resultaat

Resultaat	GREX 2021	GREX 2021 op prijspeil 2022	GREX 2022	Vershil
Nominale waarde	1.426.458		1.428.791	2.333
Eindwaarde	1.483.797		1.448.209	-35.588
Netto contante waarde	1.343.921	1.370.799	1.311.688	-59.111

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2021		GREX 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	1.483.797		1.448.209	-35.588

## Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Milieukundige voorzieningen (meerkosten)	10%	25.000	2.500
Bouw- en woonrijp maken (meerkosten)	50%	743.750	371.875
Plankosten (meerkosten)	25%	183.825	45.956
Tijdelijk beheer en planschade (meerkosten)	50%	137.500	68.750
Particuliere kavels (minderopbrengst)	10%	159.853	15.985
<b>Gewogen risicoprofiel</b>			<b>505.000</b>

### Aandeel gemeente

100%	2.500
50%	185.938
82%	37.645
50%	34.375
50%	7.993
53%	<b>268.000</b>

Aangezien de grondexploitatie Mastenbroek II een gezamenlijke grondexploitatie met een externe partij is komen de aangegeven risico's niet geheel voor rekening van de gemeente. Op basis van de aangegeven verdeelsleutel per risico is aangegeven welk gedeelte hiervan aan de gemeente kan worden toegerekend. Het gewogen gemeentelijk risicoprofiel bedraagt € 268.000.



## Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2021	GREX 2022	Verschil
Verwerving	1.722.192	1.722.212	20
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	101.242	101.489	247
Bouwrijp maken	1.166.958	1.172.424	5.467
Woonrijp maken	1.648.003	1.945.150	297.146
Planontwikkeling	882.592	765.351	-117.241
VAT	308.099	311.314	3.215
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	151.354	157.801	6.447
Planschade	314.922	412.411	97.489
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Overige kosten	604.033	597.434	-6.599
Post onvoorzien	662.501	654.770	-7.731
Rente	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.561.896</b>	<b>7.840.356</b>	<b>278.460</b>

budget aangepast op basis van stedenbouwkundig plan (DO) en prijsontwikkeling GWW-markt  
budget aangepast op basis van voortgang project in relatie tot uitbestede werkzaamheden

budget aangepast op basis van prijsontwikkeling bestaande woningen

Opbrengsten	GREX 2021	GREX 2022	Verschil
Grondverkopen	9.045.693	9.288.565	242.873
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>9.045.693</b>	<b>9.288.565</b>	<b>242.873</b>

budget aangepast op basis van contractuele index en vrijval risicoreservering vrije kavels

<b>Eindwaarde</b>	<b>1.483.797</b>	<b>1.448.209</b>	<b>-35.588</b>
-------------------	------------------	------------------	----------------



## 2.4 Mastenbroek II (FAC-deel)

### Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Verwerving	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	30.062	0	30.062	9.726	10.018	10.318	0	0	0
Woonrijp maken	49.876	0	49.876	0	7.949	16.375	16.866	8.686	0
Planontwikkeling	19.624	8.243	11.382	4.841	3.105	2.056	937	443	0
VAT	7.982	0	7.982	2.207	2.038	1.373	1.164	1.199	0
Afdracht BoVo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planschade	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>107.545</b>	<b>8.243</b>	<b>99.302</b>	<b>16.774</b>	<b>23.110</b>	<b>30.122</b>	<b>18.967</b>	<b>10.328</b>	<b>0</b>

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Grondverkopen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exploitatiebijdragen	111.741	0	111.741	0	0	66.381	45.360	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>111.741</b>	<b>0</b>	<b>111.741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66.381</b>	<b>45.360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





## Resultaat

Resultaat	FAC 2021	FAC 2021 op prijspeil 2022	FAC 2022	Vershil
Nominale waarde	5.225		3.012	-2.213
Eindwaarde	5.203		4.197	-1.006
Netto contante waarde	4.712	4.806	3.801	-1.005

## Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Bouw- en woonrijp maken (meerkosten)	50%	18.594	9.297
Plankosten (meerkosten)	25%	6.656	1.664
			0
			0
			0
<b>Gewogen risicoprofiel</b>			<b>11.000</b>



## Verschillenanalyse

Kosten	FAC 2021	FAC 2022	Verschil
Verwerving	0	0	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0
Bouwrijp maken	29.922	30.062	140
Woonrijp maken	42.256	49.876	7.619
Planontwikkeling	22.664	19.624	-3.039
VAT	7.914	7.982	69
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Overige kosten	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0
Rente	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>102.756</b>	<b>107.545</b>	<b>4.789</b>

budget aangepast op basis van stedenbouwkundig plan (DO) en prijsontwikkeling GWW-markt

Opbrengsten	GREX 2021	FAC 2022	Verschil
Grondverkopen	0	0	0
Exploitatiebijdragen	107.959	111.741	3.783
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>107.959</b>	<b>111.741</b>	<b>3.783</b>

<b>Eindwaarde</b>	<b>5.203</b>	<b>4.197</b>	<b>-1.006</b>
-------------------	--------------	--------------	---------------



## 2.5 Larikslaan

### Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023
Verwerving	1.065.184	1.065.184	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	120.165	120.165	0	0	0
Woonrijp maken	404.177	369.176	35.001	35.001	0
Planontwikkeling	122.845	110.666	12.179	12.179	0
VAT	56.000	49.911	6.089	6.089	0
Afdracht BoVo	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	20.538	17.494	3.045	3.045	0
Planschade	0	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	106.000	106.000	0	0	0
Overige kosten	2.837	2.837	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0	0
Rente	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.897.746</b>	<b>1.841.432</b>	<b>56.313</b>	<b>56.313</b>	<b>0</b>

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023
Grondverkopen	1.885.599	1.479.597	406.003	406.003	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	90.000	90.000	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.975.599</b>	<b>1.569.597</b>	<b>406.003</b>	<b>406.003</b>	<b>0</b>



## Resultaat

Resultaat	GREX 2021	GREX 2021 op prijspeil 2021	GREX 2022	Vershil
Nominale waarde	17.943		78.679	60.736
Eindwaarde	13.129		77.853	64.724
Netto contante waarde	12.619	12.872	76.327	63.455

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2021		GREX 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	16.000		106.000	90.000
Eindwaarde	29.129		183.853	154.724

## Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. BRM/WRM	25%	6.897	1.724
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	3.600	1.800
Maximaal 20% neerwaartse bijstelling opbrengsten	50%	85.790	42.895
<b>Gewogen risicoprofiel</b>			<b>46.000</b>



## Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2021	GREX 2022	Verschil
Verwerving	1.065.184	1.065.184	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0
Bouwrijp maken	120.165	120.165	0
Woonrijp maken	403.790	404.177	387
Planontwikkeling	127.610	122.845	-4.766
VAT	60.212	56.000	-4.212
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	21.761	20.538	-1.223
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	16.000	106.000	90.000
Overige kosten	101.207	2.837	-98.370
Post onvoorzien	32.406	0	-32.406
Rente	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.948.336</b>	<b>1.897.746</b>	<b>-50.590</b>

Vervallen reservering vrachtwagenparkeerplaats

Opbrengsten	GREX 2021	GREX 2022	Verschil
Grondverkopen	1.868.065	1.885.599	17.534
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	93.400	90.000	-3.400
<b>Totaal</b>	<b>1.961.465</b>	<b>1.975.599</b>	<b>14.134</b>

bijstelling verkoopwaarde

twee maanden extra huur niet in rekening gebracht

<b>Eindwaarde</b>	<b>13.129</b>	<b>77.853</b>	<b>64.724</b>
-------------------	---------------	---------------	---------------



## 2.6 De Buitenplaats

### Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023
Verwerving	3.732.456	3.732.456	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	25.385	22.848	2.537	2.537	0
Bouwrijp maken	415.063	415.063	0	0	0
Woonrijp maken	272.301	150.514	121.787	121.787	0
Planontwikkeling	255.947	237.679	18.268	18.268	0
VAT	95.912	80.943	14.970	14.970	0
Afdracht BoVo	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	7.091	2.016	5.074	5.074	0
Planschade	0	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0	0	0
Overige kosten	300.000	300.000	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0	0
Rente	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5.104.155</b>	<b>4.941.519</b>	<b>162.636</b>	<b>162.636</b>	<b>0</b>

Opbredngen	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023
Grondverkoppen	5.166.931	4.610.636	556.295	556.295	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5.166.931</b>	<b>4.610.636</b>	<b>556.295</b>	<b>556.295</b>	<b>0</b>



## Resultaat

Resultaat	GREX 2021	GREX 2021 op prijspeil 2022	GREX 2022	Vershil
Nominale waarde	-154.787		65.162	219.949
Eindwaarde	-157.216		62.776	219.992
Netto contante waarde	-154.133	-157.216	61.545	218.761

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2021		GREX 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	-157.216		62.776	219.992

## Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. BRM/WRM	50%	24.500	12.250
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	6.550	3.275
Maximaal 20% neerwaartse bijstelling opbrengsten	50%	111.259	55.630
Kostenstijging 4%	75%	1.000	750
<b>Gewogen risicoprofiel</b>			<b>72.000</b>



## Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2021	GREX 2022	Verschil
Verwerving	3.732.456	3.732.456	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	24.212	25.385	1.173
Bouwrijp maken	444.274	415.063	-29.211
Woonrijp maken	257.980	272.301	14.321
Planontwikkeling	238.230	255.947	17.716
VAT	93.376	95.912	2.536
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	7.034	7.091	57
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Overige kosten	300.000	300.000	0
Post onvoorzien	17.996	0	-17.996
Rente	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5.115.558</b>	<b>5.104.155</b>	<b>-11.404</b>

aanpassing werkzaamheden en prijspeil  
aanpassing werkzaamheden en prijspeil

niet meer opgenomen in de exploitatie

Opbrengsten	GREX 2021	GREX 2022	Verschil
Grondverkopen	4.958.343	5.166.931	208.588
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>4.958.343</b>	<b>5.166.931</b>	<b>208.588</b>

Prijsstijging restant gronden

<b>Eindwaarde</b>	<b>-157.216</b>	<b>62.776</b>	<b>219.992</b>
-------------------	-----------------	---------------	----------------







## 2.7 De Plantage

### Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023	2024	2025
Verwerving	-1	-1	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	86.147	7.985	78.162	78.162	0	0	0
Woonrijp maken	0	0	0	0	0	0	0
Planontwikkeling	531.168	481.656	49.512	40.596	7.840	1.077	0
VAT	15.388	0	15.388	10.161	5.227	0	0
Afdracht BoVo	172.302	172.302	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	381	381	0	0	0	0	0
Planschade	0	0	0	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0	0	0	0
Rente	198.781	198.781	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.004.166</b>	<b>861.104</b>	<b>143.062</b>	<b>128.919</b>	<b>13.067</b>	<b>1.077</b>	<b>0</b>

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023	2024	2025
Grondverkopen	0	0	0	0	0	0	0
Exploitatiebijdragen	1.630.687	1.272.169	358.518	186.557	57.305	114.656	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.630.687</b>	<b>1.272.169</b>	<b>358.518</b>	<b>186.557</b>	<b>57.305</b>	<b>114.656</b>	<b>0</b>



## Resultaat

Resultaat	FAC 2021	FAC 2021 op prijspeil 2022	FAC 2022	Vershil
Nominale waarde	568.282		629.056	60.773
Eindwaarde	565.535		626.521	60.986
Netto contante waarde	543.575	554.446	590.385	35.939

## Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	12.702	6.351
Negatief indexatie-effect bij eerdere levering kavels	25%	32.991	8.248
<b>Gewogen risicoprofiel</b>			<b>15.000</b>



## Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2021	GREX 2022	Verschil
Verwerving	-1	-1	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0
Bouwrijp maken	85.957	86.147	190
Woonrijp maken	0	0	0
Planontwikkeling	500.481	531.168	30.687
VAT	10.136	15.388	5.251
Afdracht BoVo	172.302	172.302	0
Tijdelijk beheer	381	381	0
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Overige kosten	0	0	0
Post onvoorzien	57.679	0	-57.679
Rente	198.781	198.781	0
<b>Totaal</b>	<b>1.025.717</b>	<b>1.004.166</b>	<b>-21.551</b>

Opbrengsten	GREX 2021	GREX 2022	Verschil
Grondverkopen	0	0	0
Exploitatiebijdragen	1.591.252	1.630.687	39.435
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.591.252</b>	<b>1.630.687</b>	<b>39.435</b>

<b>Eindwaarde</b>	<b>565.535</b>	<b>626.521</b>	<b>60.986</b>
-------------------	----------------	----------------	---------------



## 2.8 Hamersveldseweg 136 e.o.

### Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023
Verwerving	860.016	860.016	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	33.987	33.987	0	0	0
Woonrijp maken	181.395	181.395	0	0	0
Planontwikkeling	143.996	107.207	36.790	36.790	0
VAT	1.775	1.775	0	0	0
Afdracht BoVo	128.548	128.548	0	0	0
Tijdelijk beheer	-6.210	-6.210	0	0	0
Planschade	0	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	103.000	103.000	0	0	0
Overige kosten	212.180	212.180	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0	0
Rente	279.264	279.264	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.937.951</b>	<b>1.901.162</b>	<b>36.790</b>	<b>36.790</b>	<b>0</b>

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2022	2023
Grondverkopen	2.089.007	976.507	1.112.500	1.112.500	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>2.089.007</b>	<b>976.507</b>	<b>1.112.500</b>	<b>1.112.500</b>	<b>0</b>



## Resultaat

Resultaat	GREX 2021	GREX 2021 op prijspeil 2022	GREX 2022	Vershil
Nominale waarde	153.067		151.595	-1.471
Eindwaarde	152.526		151.056	-1.470
Netto contante waarde	149.535	152.526	148.094	-4.432

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2021		GREX 2022	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	103.000		103.000	0
Eindwaarde	255.526		254.056	-1.470

## Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	7.250	3.625
Maximaal 10% lagere opbrengsten	25%	111.250	27.813
<b>Gewogen risicoprofiel</b>			<b>31.000</b>



## Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2021	GREX 2022	Vershil
Verwerving	860.016	860.016	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0
Bouwrijp maken	33.987	33.987	0
Woonrijp maken	181.395	181.395	0
Planontwikkeling	127.687	143.996	16.309
VAT	1.775	1.775	0
Afdracht BoVo	128.548	128.548	0
Tijdelijk beheer	-6.051	-6.210	-159
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	103.000	103.000	0
Overige kosten	212.180	212.180	0
Post onvoorzien	14.680	0	-14.680
Rente	279.264	279.264	0
<b>Totaal</b>	<b>1.936.481</b>	<b>1.937.951</b>	<b>1.470</b>

Langere looptijd ontwikkeling

Laten vervallen ivm afspraken

Opbrengsten	GREX 2021	GREX 2022	Vershil
Grondverkopen	2.089.007	2.089.007	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>2.089.007</b>	<b>2.089.007</b>	<b>0</b>

Grondprijs ongewijzigd gelaten onduidelijkheid ontwikkeling

<b>Eindwaarde</b>	<b>152.526</b>	<b>151.056</b>	<b>-1.470</b>
-------------------	----------------	----------------	---------------

### 3. Strategische gronden

De notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' uit juli 2019 van de commissie BBV geeft aan hoe de gemeente moet omgaan met de waardering van gronden in haar bezit. Voor wat betreft gronden die niet een actieve grondexploitatie betrokken zijn is dan sprake van zogenaamde Materiele Vaste Activa (MVA). Uitgangspunt voor de waardering van deze gronden is de verkrijgingprijs met bijkomende kosten tenzij er sprake is van een (duurzame) lagere marktwaarde. In dat laatste geval moeten de gronden worden afgewaardeerd tot deze marktwaarde. Gronden die voor 2019 door de gemeente verworven zijn blijven gewaardeerd tegen de bestaande boekwaarde met in achtneming van de regel over een lagere marktwaarde.

MVA	Boekwaarde 1-1-2022	Waardering conform BBV	Afwaardering noodzakelijk?
<i>Restant buitengebied</i>			
- perceel I228 (ged.) - linkerzijde busbaan	28.991	66.000	nee
- perceel I228 (ged.) - rechterzijde busbaan	41.290	141.000	nee
- perceel K557 (ged.)	50.514	115.000	nee
Politiebureau (De Twijnderij 32)	956.722	956.722	nee
<b>Totaal</b>	<b>1.077.516</b>	<b>1.278.722</b>	

De strategische gronden Restant Buitengebied, verworven voor 2019, hebben thans de bestemming agrarisch of groen. Uit de actualisatie van de taxatie volgt een marktwaarde van ongeveer € 322.000 in de huidige bestemming. Deze waardering is hoger dan de waardering op basis van de bestemming, dit is ingegeven door de aanwijzing van deze gronden als onderdeel van het zoekgebied Woningbouw na 2025. Dit zorgt voor een prijsopdrijving met een zogenaamde verwachtingswaarde. In de tabel is de boekwaarde van de strategische gronden afgezet tegen de marktwaarde in de huidige bestemming. Voor alle percelen geldt dat de voorziene marktwaarde hoger is dan de boekwaarde en het niet noodzakelijk is om af te waarderen. Zelfs in een extreem afwaarderingsscenario tot een minimale agrarische waarde van € 6 per m<sup>2</sup> zal de marktwaarde hoger liggen dan de boekwaarde.

In de tabel is de boekwaarde op het complex 'Restant buitengebied' van € 120.794 naar rato van oppervlakte verdeeld over de drie percelen. Indien redelijkerwijs is te achterhalen, moet de verdeling plaatsvinden op basis van oorspronkelijke verkrijgingssommen. Dit wordt echter pas relevant bij de verkoop van één van de afzonderlijke percelen in het buitengebied. Tot die tijd worden de gronden in het buitengebied als één complex op de balans gewaardeerd.





Voor wat betreft het politiebureau heeft in het kader van de aankoop in 2020 een taxatie plaatsgevonden. De marktwaarde van deze locatie is vastgesteld met inachtneming van de beoogde toekomstig herontwikkeling. Conform de voorschriften uit het BBV mag deze grond dan ook gewaardeerd worden tegen de verkrijgingprijs met bijkomende kosten. Het opvoeren van deze bijkomende kosten verklaart het verschil tussen de overeengekomen koopsom, € 950.000, en de aangegeven waarde. Bij het besluit om tot aankoop over te gaan is een visie gegeven op de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van deze locatie, op basis van deze visie blijkt dat een eventueel hogere waarde te rechtvaardigen is.

## 4. Risicoanalyse

In hoofdstuk 2 “Exploitatieberekeningen” zijn reeds de risico’s van de diverse exploitaties geïnventariseerd en gekwantificeerd aan de hand van de kans van optreden en het maximale effect. De kans van optreden is uitgedrukt in een percentage tussen nul en honderd procent. Gemakshalve zijn hierbij de volgende kansklassen gehanteerd: zeer kleine kans (10%); kleine kans (25%), matige kans (50%), grote kans (75%) en zeer grote kans (90%). Risico’s met een kans van optreden van meer dan 90% worden niet meer als risico’s gezien, maar als (bijna) zekere gebeurtenissen. Deze gebeurtenissen worden daarom als kosten geraamd en ingeboekt in de grondexploitatie. Positieve risico’s zijn veiligheidshalve niet meegenomen. Voornoemde methodiek resulteert per exploitatie in een gewogen risico-effect. Dit effect is vervolgens afgezet tegen de opgenomen post onvoorziene kosten. Deze post is feitelijk een eerste buffer om risico’s op te vangen. Voor een aantal exploitaties is de post onvoorzien voldoende om het gewogen risico-effect volledig te dekken.

Risico's	Type	Gewogen risico-effect	Post onvoorzien	Netto risicoprofiel
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	31.000	60.000	0
Valleipark	GREX	102.000	72.165	29.835
Larikslaan	GREX	46.000	21.448	24.553
De Buitenplaats	GREX	72.000	16.025	55.975
De Plantage	FAC	15.000	14.053	947
Groot Agteveld	FAC	4.000	0	4.000
Mastenbroek II	GREX	268.000	654.770	0
Mastenbroek II	FAC	11.000	0	11.000
		0	0	0
Planvoorbereidingskosten	IVA	34.500	0	34.500
Vennootschapsbelasting		61.750	0	61.750
Algemene kosten Grondbedrijf		150.000	0	150.000
<b>Totaal</b>		<b>795.250</b>	<b>838.460</b>	<b>372.560</b>

Nast de exploitatierisico’s zijn in bovenstaande tabel ook eventuele risicobedragen opgenomen voor de volgende elementen:

- Voor de **strategische gronden** geldt het risico dat de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Uitgangspunt voor de waardering van deze gronden is de verkrijgingprijs met bijkomende kosten tenzij er sprake is van een (duurzame) lagere marktwaarde. In dat laatste geval moeten de gronden worden afgewaardeerd tot deze marktwaarde. Gronden die voor 2019 door de gemeente verworven zijn blijven gewaardeerd tegen de bestaande boekwaarde met in achtname van de



regel over een lagere marktwaarde. De strategische grond in bezit van de gemeente voldoen aan de bovenstaande criteria, er is derhalve geen risicobedrag opgenomen.

- Bij de geactiveerde **planvoorbereidingskosten** geldt het risico dat de kosten niet binnen 5 jaar worden ingebracht in een gemeentelijke grondexploitatie of worden verhaald op basis van een anterieure overeenkomst. De kosten moeten in dat geval worden afgeboekt. Per 1 januari 2022 zijn de geactiveerde planvoorbereidingskosten ongeveer € 138.000. Uitgaande van een kleine kans van optreden (25%) dat de planvoorbereidingskosten moeten worden afgeboekt, is het gewogen risico-effect bepaald op € 34.500
- Ten aanzien van de **vennootschapsbelasting** is sprake van het risico dat meer belasting moet worden betaald dan momenteel is begroot. In 2019 is de gemeente echter een vaststellingsovereenkomst (VSO) aangegaan met de Belastingdienst. Dit leidt tot een lagere vennootschapsbelasting last dan oorspronkelijk is geraamd. Voor de toekomst wordt evenwel een totale aanslag van € 247.000 verwacht, uitgaande van een beperkte kans dat deze aanslag hoger uitvalt (25%) wordt het gewogen risico effect bepaald op € 62.000
- Voor de **algemene kosten van het Grondbedrijf** geldt ook het risico van overschrijding. Indien drie opeenvolgende jaren sprake is van een overschrijding van € 50.000 ten opzichte van de begrote kosten, dan betreft het een bedrag van € 150.000.

Bij de overige risico's gaat het met een risicobedrag van €246.500 om de planvoorbereidingskosten, vennootschapsbelasting en de algemene kosten van het Grondbedrijf. Op totaalniveau komt het netto risicoprofiel hiermee uit op € 372.500. Dit bedrag wordt echter niet aangemerkt als benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf. Hiervoor wordt namelijk de methodiek gevolgd die is opgenomen in de Nota Risicomanagement uit 2010. Op de volgende pagina wordt hierop nader ingegaan.

## Benodigde weerstandscapaciteit

Conform de Nota Risicomanagement uit 2010 wordt het risicoprofiel ten aanzien van de grondexploitaties bepaald aan de hand van de zogeheten IFLO-norm. Dit komt neer op het volgende:

- 10% van de boekwaarde per 1 januari 2022;
- 3% van de per 1 januari 2022 nog voorziene kosten;
- 5% van de per 1 januari 2022 nog voorziene opbrengsten.

Het totaal van bovengenoemde posten wordt verminderd met de in de grondexploitaties opgenomen posten onvoorziene kosten en vermeerderd met een vast bedrag van € 600.000 ten aanzien van voorbereidingskosten en algemene kosten van het Grondbedrijf. Toepassing van voornoemde methodiek leidt tot de volgende tabel.

Risico's		Boekwaarde per 1-1-2022	Raming kosten	Raming opbrengsten	IFLO-norm	Onvoorziene kosten	Netto risicoprofiel
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	924.655	36.250	1.112.500	149.178	60.000	89.178
Valleipark	GREX	-928.999	721.650	67.220	-67.889	72.165	0
Larikslaan	GREX	271.836	55.487	406.003	49.148	21.448	27.701
De Buitenplaats	GREX	-411.065	160.250	556.295	-8.484	16.025	0
De Plantage	FAC	213.123	140.527	358.518	43.454	14.053	29.401
Groot Agteveld	FAC	97.222	46.875	320.237	27.140	0	27.140
Mastenbroek II	GREX	478.317	7.362.039	9.288.565	733.121	654.770	47.011
Mastenbroek II	FAC	8.243	92.757	104.012	8.808	0	8.808
<b>Totaal</b>		<b>166.770</b>	<b>1.161.040</b>	<b>2.820.772</b>	<b>192.547</b>	<b>183.690</b>	<b>229.238</b>
Stelpost overige risico's							600.000
<b>Benodigde weerstandscapaciteit</b>							<b>829.238</b>

Uit de tabel komt naar voren dat de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf ongeveer € 0.8 miljoen bedraagt. Bij de actualisatie in 2020 kwam de berekening uit op ongeveer € 1,0 miljoen. De afname is voornamelijk toe te schrijven aan de afsluitingen van een aantal projecten. Hierdoor zijn ook de bijbehorende risico's komen te vervallen.

## 5. Gebiedstransformatie Princenhof

In 2017 is de Transformatievisie Princenhof 'Uitwerking Kansen-kaders-kwaliteit' vastgesteld door het college. In deze transformatievisie zijn de principes vastgelegd voor de transformatie van het bestaande bedrijventerrein naar een woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatievisie was de zogenaamde uitnodigingsplanologie, een initiatiefnemer kan in samenspraak met de gemeente komen praten op het moment dat zij willen transformeren. Voor ieder perceel dat getransformeerd gaat worden wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen om de woningbouw mogelijk te maken. Als onderdeel van de transformatie is de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd. Deze exploitatiebijdrage is bedoeld om de gemeentelijk kosten te dekken en daarnaast om de bestaande openbare ruimte eveneens te transformeren naar een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de woningbouw.

Op 11 november 2021 heeft de raad ingestemd met de uitgangspunten voor de transformatie van het openbaar gebied zoals vastgelegd in het Masterplan openbare ruimte Princenhof. Naast het vaststellen van de uitgangspunten is ook een krediet beschikbaar gesteld om tot uitvoering te kunnen overgaan. Dit krediet wordt gedekt uit de door de initiatiefnemers betaalde exploitatiebijdrage. Om de raad inzicht te blijven geven in de kosten en de daartegen overstaande dekking uit de exploitatiebijdrages is in het raadsvoorstel besloten jaarlijks inzicht te geven in de stand van zaken. In de onderstaande tabel worden de per 1 januari 2022 ontvangen exploitatiebijdrages en de tot deze datum gemaakte kosten weergegeven. Hiermee is voldaan aan het raadsbesluit van 11 november 2021.

Transformatie Princenhof	Raming	Gerealiseerd	Resteert
<b>Opbrengsten</b>			
Exploitatiebijdrages	1.404.776	446.505	958.271
Snippergroen	175.000	0	175.000
<b>Totaal</b>	<b>1.579.776</b>	<b>446.505</b>	<b>1.133.271</b>
<b>Kosten</b>			
Masterplan begeleiding	113.300	10.991	102.309
Uitvoering	1.466.500	0	1.466.500
<b>Totaal</b>	<b>1.579.800</b>	<b>10.991</b>	<b>1.568.809</b>
<b>Saldo</b>	<b>-24</b>	<b>435.513</b>	<b>-435.538</b>

