

BIJLAGE

BIJ

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2024



Gemeente Leusden



Bijlage

bij Actualisatie Grondexploitaties 2024

datum

22/03/2024

portefeuillehouder

F.M. de Wit

status

Definitief

behandeld door

M. Langerak

J.K. Medendorp



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Exploatieberekeningen	4
2.1 Valleipark.....	6
2.2 Groot Agteveld	9
2.3 Mastenbroek II (GREX-deel)	12
2.4 Mastenbroek II (FAC-deel).....	15
2.5 Larikslaan.....	18
2.6 De Buitenplaats	21
2.7 De Plantage	24
2.8 Hamersveldseweg 136 e.o.	27
3. Strategische gronden	30
4. Risicoanalyse	32
5. Gebiedstransformatie Princenhof.....	35



1. Inleiding

Deze bijlage behoort bij het rapport 'Actualisatie Grondexploitaties 2024'. 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 2023. 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 2023;
- **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 2023.

Vergelijking resultaten

In het rapport worden de resultaten vergeleken met de resultaten van de actualisatie per 1 januari 2023. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe de vergelijkingstabel moet worden gelezen. De begrippen van de rekensystematiek komen hierbij terug.

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	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 2023		GREX 2024	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 2023 (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 2023 (C1). Het resultaat wordt namelijk eerst vergelijkbaar gemaakt door de prijspeildatum te verschuiven naar 1 januari 2024 (C2). Hierbij wordt feitelijk het resultaat van de actualisatie in 2023 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 2023 en D2 in 2024). 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 2022 en E2 in 2023), 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	2024
Verwerving	684.604	684.604	0	0
Sloop	25.565	25.565	0	0
Milieu en archeologie	134.235	134.235	0	0
Bouwrijp maken	1.606.131	1.606.131	0	0
Woonrijp maken	2.147.973	2.147.973	0	0
Planontwikkeling	2.312.155	2.312.155	0	0
VAT	374.461	374.461	0	0
Afdracht BoVo	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	34.200	34.200	0	0
Planschade	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	2.646.000	2.646.000	0	0
Overige kosten	5.269.444	5.269.444	0	0
Post onvoorzien	45.900	45.900	0	0
Rente	1.554.844	1.554.844	0	0
Totaal	16.835.512	16.835.512	0	0

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Grondverkopen	16.807.031	16.807.031	0	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0
Overige opbrengsten	234.436	234.436	0	0
Totaal	17.041.467	17.041.467	0	0



Resultaat

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Verschil
Nominale waarde	150.932		205.955	55.023
Eindwaarde	132.900		205.955	73.055
Netto contante waarde	130.294	nvt	nvt	nvt

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	2.646.000		2.646.000	0
Eindwaarde	2.778.900		2.851.955	73.055



Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2023	GREX 2024	Verschil
Verwerving	684.049	684.604	555
Sloop	25.565	25.565	0
Milieu en archeologie	134.235	134.235	0
Bouwrijp maken	1.594.027	1.606.131	12.104
Woonrijp maken	2.225.006	2.147.973	-77.032
Planontwikkeling	2.315.010	2.312.155	-2.855
VAT	377.391	374.461	-2.930
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	37.097	34.200	-2.896
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	2.646.000	2.646.000	0
Overige kosten	5.269.444	5.269.444	0
Post onvoorzien	45.900	45.900	0
Rente	1.554.844	1.554.844	0
Totaal	16.908.567	16.835.512	-73.055

Geen sanering bij aanleg park noodzakelijk

Opbrengsten	GREX 2023	GREX 2024	Verschil
Grondverkoppen	16.807.031	16.807.031	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	234.436	234.436	0
Totaal	17.041.467	17.041.467	0

Eindwaarde	132.900	205.955	73.055
-------------------	----------------	----------------	---------------



2.2 Groot Agteveld

Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Verwerving	1	1	0	0
Sloop	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0
Bouwrijp maken	0	0	0	0
Woonrijp maken	111.001	111.001	0	0
Planontwikkeling	852.704	842.555	10.149	10.149
VAT	0	0	0	0
Afdracht BoVo	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	-204	-204	0	0
Planschade	194.207	194.207	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0	0
Overige kosten	524.701	524.701	0	0
Post onvoorzien	5.074	0	5.074	5.074
Rente	112.003	112.003	0	0
Totaal	1.799.487	1.784.264	15.223	15.223

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Grondverkopen	0	0	0	0
Exploitatiebijdragen	1.885.908	1.885.908	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0
Subsidies	130.600	130.600	0	0
Overige opbrengsten	186.817	186.817	0	0
Totaal	2.203.325	2.203.325	0	0



Resultaat

Resultaat	FAC 2023	FAC 2023 op prijspeil 2024	FAC 2024	Vershil
Nominale waarde	387.942		404.061	16.120
Eindwaarde	387.167		403.838	16.671
Netto contante waarde	379.576	387.167	395.920	8.752

Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK	50%	2.000	1.000
Gewogen risicoprofiel			1.000



Verschillenanalyse

Kosten	FAC 2023	FAC 2024	Verschil
Verwerving	1	1	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0
Bouwrijp maken	0	0	0
Woonrijp maken	109.479	111.001	1.522
Planontwikkeling	851.228	852.704	1.476
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	524.701	524.701	0
Post onvoorzien	7.758	5.074	-2.684
Rente	112.003	112.003	0
Totaal	1.799.173	1.799.487	314

Opbrengsten	FAC 2023	FAC 2024	Verschil
Grondverkopen	0	0	0
Exploitatiebijdragen	1.868.923	1.885.908	16.985
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	130.600	130.600	0
Overige opbrengsten	186.817	186.817	0
Totaal	2.186.340	2.203.325	16.985

Eindwaarde	387.167	403.838	16.671
-------------------	----------------	----------------	---------------

budget aangepast op basis van indexatie bijdragen



2.3 Mastenbroek II (GREX-deel)

Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024	2025	2026
Verwerving	1.716.095	1.716.095	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	823.226	761.956	61.270	33.286	27.984	0
Woonrijp maken	2.248.232	0	2.248.232	217.694	1.115.680	914.858
Planontwikkeling	756.809	529.906	226.903	111.262	50.170	65.471
VAT	278.524	127.301	151.223	59.147	45.470	46.606
Afdracht BoVo	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	87.419	11.200	76.219	37.450	23.032	15.738
Planschade	405.359	161.829	243.530	169.202	74.328	0
Overige kosten	954.283	0	954.283	0	0	954.283
Post onvoorzien	441.742	0	441.742	89.639	200.500	151.603
Rente	0	0	0	0	0	0
Totaal	7.711.688	3.308.286	4.403.402	717.681	1.537.163	2.148.559

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024	2025	2026
Grondverkopen	10.347.821	0	10.347.821	6.717.082	3.630.739	0
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0
Totaal	10.347.821	0	10.347.821	6.717.082	3.630.739	0



Resultaat

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Vershil
Nominale waarde	2.196.365		2.717.178	520.813
Eindwaarde	1.981.989		2.636.133	654.144
Netto contante waarde	1.831.051	1.867.672	2.484.087	616.414

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	0		0	0
Eindwaarde	1.831.051		2.484.087	653.035

Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Milieukundige voorzieningen (meerkosten)	0%	0	0
Woonrijp maken (25% meerkosten)	50%	550.000	275.000
Plankosten (25% meerkosten)	25%	93.579	23.395
Tijdelijk beheer en planschade (25% meerkosten)	50%	121.250	60.625
Particuliere kavels (10% minderopbrengst)	10%	107.953	10.795
Gewogen risicoprofiel			370.000

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 een bepaalde verdeelsleutel per risico is bepaald welk gedeelte aan de gemeente kan worden toegerekend. Het gewogen gemeentelijk risicoprofiel bedraagt **€ 192.000**.



Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2023	GREX 2024	Vershil
Verwerving	1.716.095	1.716.095	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	51.720	0	-51.720
Bouwrijp maken	886.111	823.226	-62.885
Woonrijp maken	2.365.679	2.248.232	-117.447
Planontwikkeling	767.318	756.809	-10.509
VAT	285.120	278.524	-6.596
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	111.944	87.419	-24.525
Planschade	422.334	405.359	-16.975
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0
Overige kosten	806.232	954.283	148.051
Post onvoorzien	612.399	441.742	-170.658
Rente	0	0	0
Totaal	8.024.953	7.711.688	-313.265

budget aangepast op basis van afronding bouwrijp maken

budget aangepast op basis van eindafrekening met aannemer

budget aangepast op basis van besteksraming

budget aangepast op basis van WOZ-beschikking 2023

budget aangepast op basis behandelde claims

budget aangepast op basis van voorziene eindafrekening gezamenlijke grondexploitatie met de Alliantie

budget aangepast op basis van voortgang in realisatie

Opbrengsten	GREX 2023	GREX 2024	Vershil
Grondverkopen	10.006.941	10.347.821	340.879
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
Totaal	10.006.941	10.347.821	340.879

budget aangepast op basis van grondwaardesurplus in fase 1 en programmatische wijziging fase 2 en 3



2.4 Mastenbroek II (FAC-deel)

Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024	2025	2026
Verwerving	0	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0	0	0
Bouwrijp maken	21.103	19.537	1.565	1.087	478	0
Woonrijp maken	57.647	0	57.647	5.582	28.607	23.458
Planontwikkeling	19.405	13.587	5.818	2.853	1.286	1.679
VAT	7.142	3.264	3.878	1.517	1.166	1.195
Afdracht BoVo	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
Planschade	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0	0	0
Rente	0	0	0	0	0	0
Totaal	105.296	36.389	68.908	11.039	31.537	26.332

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024	2025	2026
Grondverkopen	0	0	0	0	0	0
Exploitatiebijdragen	111.875	0	111.875	61.050	50.824	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0
Totaal	111.875	0	111.875	61.050	50.824	0



Resultaat

Resultaat	FAC 2023	FAC 2023 op prijspeil 2024	FAC 2024	Vershil
Nominale waarde	3.532		7.000	3.468
Eindwaarde	1.377		6.578	5.202
Netto contante waarde	1.272	1.297	6.199	4.902

Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Woonrijp maken (meerkosten)	50%	13.750	6.875
Plankosten (meerkosten)	25%	6.552	1.638
			0
			0
			0
Gewogen risicoprofiel			9.000



Verschillenanalyse

Kosten	FAC 2023	FAC 2024	Verschil
Verwerving	0	0	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0
Bouwrijp maken	22.721	21.103	-1.618
Woonrijp maken	60.658	57.647	-3.011
Planontwikkeling	19.675	19.405	-269
VAT	7.311	7.142	-169
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
Totaal	110.365	105.296	-5.068

Opbrengsten	FAC 2023	FAC 2024	Verschil
Grondverkopen	0	0	0
Exploitatiebijdragen	111.741	111.875	133
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
Totaal	111.741	111.875	133

Eindwaarde	1.377	6.578	5.202
-------------------	--------------	--------------	--------------



2.5 Larikslaan

Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Verwerving	1.065.184	1.065.184	0	0
Sloop	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0
Bouwrijp maken	120.165	120.165	0	0
Woonrijp maken	391.140	374.990	16.150	16.150
Planontwikkeling	123.458	120.766	2.692	2.692
VAT	57.125	53.411	3.715	3.715
Afdracht BoVo	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	23.962	21.808	2.153	2.153
Planschade	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	195.000	195.000	0	0
Overige kosten	2.837	2.837	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0
Rente	0	0	0	0
Totaal	1.978.871	1.954.161	24.710	24.710

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Grondverkopen	1.952.052	1.473.802	478.250	478.250
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0
Overige opbrengsten	90.000	90.000	0	0
Totaal	2.042.052	1.563.802	478.250	478.250



Resultaat

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Verschil
Nominale waarde	66.822		64.941	-1.880
Eindwaarde	64.045		63.181	-863
Netto contante waarde	62.789	64.045	61.942	-2.102

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	195.000		195.000	0
Eindwaarde	259.045		258.181	-863

Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. BRM/WRM	25%	3.000	750
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	1.190	595
Gewogen risicoprofiel			1.000



Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2023	GREX 2024	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	391.592	391.140	-452
Planontwikkeling	123.800	123.458	-342
VAT	55.231	57.125	1.894
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	22.774	23.962	1.188
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	195.000	195.000	0
Overige kosten	2.837	2.837	0
Post onvoorzien	0	0	0
Rente	0	0	0
Totaal	1.976.583	1.978.871	2.288

Opbrengsten	GREX 2023	GREX 2024	Verschil
Grondverkopen	1.950.628	1.952.052	1.424
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	90.000	90.000	0
Totaal	2.040.628	2.042.052	1.424

Eindwaarde	64.045	63.181	-863
-------------------	---------------	---------------	-------------



2.6 De Buitenplaats

Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Verwerving	3.732.456	3.732.456	0	0
Sloop	0	0	0	0
Milieu en archeologie	25.385	22.848	2.537	2.537
Bouwrijp maken	415.063	415.063	0	0
Woonrijp maken	270.840	241.916	28.924	28.924
Planontwikkeling	260.052	249.903	10.149	10.149
VAT	96.062	87.943	8.119	8.119
Afdracht BoVo	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	6.171	2.112	4.060	4.060
Planschade	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	21.000	21.000	0	0
Overige kosten	300.000	300.000	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0
Rente	0	0	0	0
Totaal	5.127.029	5.073.240	53.789	53.789

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Grondverkopen	5.193.527	4.610.636	582.892	582.892
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0
Totaal	5.193.527	4.610.636	582.892	582.892



Resultaat

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Verschil
Nominale waarde	64.047		67.288	3.240
Eindwaarde	62.103		66.498	4.395
Netto contante waarde	60.885	62.103	65.195	3.091

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	0		21.000	21.000
Eindwaarde	62.103		87.498	25.395

Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. BRM/WRM	50%	6.200	3.100
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	3.600	1.800
Maximaal 20% neerwaartse bijstelling opbrengsten	50%	116.578	58.289
			0
Gewogen risicoprofiel			63.000



Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2023	GREX 2024	Vershil
Verwerving	3.732.456	3.732.456	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	25.434	25.385	-49
Bouwrijp maken	415.063	415.063	0
Woonrijp maken	271.396	270.840	-556
Planontwikkeling	259.542	260.052	510
VAT	93.701	96.062	2.361
Afdracht BoVo	0	0	0
Tijdelijk beheer	7.235	6.171	-1.064
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	21.000	21.000
Overige kosten	300.000	300.000	0
Post onvoorzien	0	0	0
Rente	0	0	0
Totaal	5.104.827	5.127.029	22.202

Opbrengsten	GREX 2023	GREX 2024	Vershil
Grondverkopen	5.166.930	5.193.527	26.597
Exploitatiebijdragen	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
Totaal	5.166.930	5.193.527	26.597

Kavel 2800 m² naar 2918 m²

Eindwaarde	62.103	66.498	4.395
-------------------	---------------	---------------	--------------



2.7 De Plantage

Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Verwerving	-1	-1	0	0
Sloop	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0
Bouwrijp maken	86.147	7.985	78.162	78.162
Woonrijp maken	0	0	0	0
Planontwikkeling	519.923	492.013	27.909	27.909
VAT	15.235	0	15.235	15.235
Afdracht BoVo	172.302	172.302	0	0
Tijdelijk beheer	381	381	0	0
Planschade	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0
Rente	198.781	198.781	0	0
Totaal	992.768	871.461	121.307	121.307

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Grondverkopen	0	0	0	0
Exploitatiebijdragen	1.670.726	1.462.513	208.213	208.213
Tijdelijk beheer	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0
Totaal	1.670.726	1.462.513	208.213	208.213



Resultaat

Resultaat	FAC 2023	FAC 2023 op prijspeil 2024	FAC 2024	Vershil
Nominale waarde	655.934		679.738	23.804
Eindwaarde	650.763		677.958	27.195
Netto contante waarde	625.494	638.003	651.632	13.629

Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	8.502	4.251
Negatief indexatie-effect bij eerdere levering kavels	25%	121.102	30.275
Gewogen risicoprofiel			35.000



Verschillenanalyse

Kosten	FAC 2023	FAC 2024	Verschil
Verwerving	-1	-1	0
Sloop	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0
Bouwrijp maken	87.650	86.147	-1.503
Woonrijp maken	0	0	0
Planontwikkeling	534.645	519.923	-14.722
VAT	15.529	15.235	-293
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	0	0	0
Rente	198.781	198.781	0
Totaal	1.009.286	992.768	-16.518

Geen aanpassing bestemmingsplan

Opbrengsten	GREX 2023	GREX 2024	Verschil
Grondverkopen	0	0	0
Exploitatiebijdragen	1.660.050	1.670.726	10.676
Tijdelijk beheer	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0
Totaal	1.660.050	1.670.726	10.676

indexatie exploitatiebijdrage

Eindwaarde	650.763	677.958	27.195
-------------------	----------------	----------------	---------------



2.8 Hamersveldseweg 136 e.o.

Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Verwerving	860.016	860.016	0	0
Sloop	0	0	0	0
Milieu en archeologie	0	0	0	0
Bouwrijp maken	33.987	33.987	0	0
Woonrijp maken	181.395	181.395	0	0
Planontwikkeling	146.801	134.622	12.179	12.179
VAT	1.775	1.775	0	0
Afdracht BoVo	128.548	128.548	0	0
Tijdelijk beheer	-6.379	-6.379	0	0
Planschade	0	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	103.000	103.000	0	0
Overige kosten	212.180	212.180	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0
Rente	279.264	279.264	0	0
Totaal	1.940.587	1.928.408	12.179	12.179

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	Prognose	2024
Grondverkopen	2.089.007	976.507	1.112.500	1.112.500
Exploitatiebijdragen	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0
Totaal	2.089.007	976.507	1.112.500	1.112.500



Resultaat

Resultaat	GREX 2023	GREX 2023 op prijspeil 2024	GREX 2024	Vershil
Nominale waarde	148.515		148.599	84
Eindwaarde	147.948		148.420	473
Netto contante waarde	145.047	147.948	145.510	-2.438

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2023		GREX 2024	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	103.000		103.000	0
Eindwaarde	250.948		251.420	473

Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 10% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	1.200	600
Maximaal 10% lagere opbrengsten	25%	111.250	27.813
Gewogen risicoprofiel			28.000



Verschillenanalyse

Kosten	GREX 2023	GREX 2024	Verschil
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	147.273	146.801	-473
VAT	1.775	1.775	0
Afdracht BoVo	128.548	128.548	0
Tijdelijk beheer	-6.379	-6.379	0
Planschade	0	0	0
Tussentijdse winstnemingen	103.000	103.000	0
Overige kosten	212.180	212.180	0
Post onvoorzien	0	0	0
Rente	279.264	279.264	0
Totaal	1.941.059	1.940.587	-473

Opbrengsten	GREX 2023	GREX 2024	Verschil
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
Totaal	2.089.007	2.089.007	0

Eindwaarde	147.948	148.420	473
-------------------	----------------	----------------	------------

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 1-1-2024	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
Totaal	1.077.516	1.278.722	

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 € 506.500 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 mogelijke woningbouwontwikkeling in de Omgevingsvisie. Dit zorgt voor een prijsopdriving 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 waarden. Zelfs in een extreem afwaarderingscenario tot een minimale agrarische waarde van € 6 per m² 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 verkrijgingsprijzen. 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.

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 toekomstige herontwikkeling. Conform de voorschriften uit het BBV mag deze grond dan ook gewaardeerd worden tegen de verkrijgingprijs met bijkomende



kosten. Het opvoeren van de 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. Inmiddels is het bestemmingsplan voor de herontwikkeling ook onherroepelijk en is, voortvloeiend uit een Europese aanbesteding, een verkoopovereenkomst gesloten met ontwikkelende partij Heilijgers.

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	28.000	60.000	0
Larikslaan	GREX	1.000	0	1.000
De Buitenplaats	GREX	63.000	8.300	54.700
De Plantage	FAC	35.000	11.953	23.047
Groot Agteveld	FAC	1.000	0	1.000
Mastenbroek II	GREX	192.000	423.244	0
Mastenbroek II	FAC	9.000	0	9.000
		0	0	0
Planvoorbereidingskosten	IVA	88.000	0	88.000
Vennootschapsbelasting		21.250	0	21.250
Algemene kosten Grondbedrijf		150.000	0	150.000
Totaal		588.250	503.497	347.997

Naast 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 achtneming 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 2024 zijn de geactiveerde planvoorbereidingskosten ongeveer € 331.000. Uitgaande van een gewogen risico effect per plan in voorbereiding is het totaal effect bepaald op € 88.000.
- 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 € 85.000 verwacht, uitgaande van een beperkte kans dat deze aanslag hoger uitvalt (25%) wordt het gewogen risico effect bepaald op € 21.250
- 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 € 259.250 om de planvoorbereidingskosten, vennootschapsbelasting en de algemene kosten van het Grondbedrijf. Op totaalniveau komt het netto risicoprofiel hiermee uit op € 348.000. 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 2023;
- 3% van de per 1 januari 2023 nog voorziene kosten;
- 5% van de per 1 januari 2023 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 1-1-2024	Raming kosten	Raming opbrengsten	Voorziene eindwaarde	IFLO-norm	Onvoorziene kosten	Netto risicoprofiel
Hamersveldseweg 136 e.o.	GREX	951.901	12.000	1.112.500	148.599	151.175	60.000	91.175
Larikslaan	GREX	390.359	22.950	478.250	64.941	63.637	0	63.637
De Buitenplaats	GREX	462.604	53.000	582.892	67.288	66.498	8.300	58.198
De Plantage	FAC	-591.052	119.527	208.213	679.738	-45.109	11.953	0
Groot Agteveld	FAC	-419.061	15.000	0	404.061	-41.456	0	0
Mastenbroek II	GREX	3.308.286	4.259.157	10.284.620	2.717.178	910.947	423.244	292.622
Mastenbroek II	FAC	36.389	65.889	109.277	7.000	11.079	0	11.079
Totaal		4.139.425	4.547.523	12.775.753	4.088.805	1.116.772	503.497	516.711
Stelpost overige risico's								600.000
Benodigde weerstandscapaciteit								1.116.711

Uit de tabel komt naar voren dat de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf ongeveer € 1,1 miljoen bedraagt. Bij de actualisatie in 2023 kwam de berekening uit op ongeveer € 1,0 miljoen. De toename is voornamelijk toe te schrijven aan toename van de boekwaarde in de exploitatie Mastenbroek II. Zoals hierboven bij de bepaling van de IFLO-norm is aangegeven werkt een toename van de boekwaarde aanzienlijk door in de bepaling van de norm.

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 wil 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 en te betalen exploitatiebijdrages. 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 2024 ontvangen exploitatiebijdrages en de tot deze datum gemaakte kosten weergegeven. Hiermee wordt voldaan aan de informatieplicht uit het raadsbesluit van 11 november 2021.

Transformatie Princenhof	Raming	Gerealiseerd	Resteert
Opbrengensten			
Exploitatiebijdrages	1.404.776	1.138.414	266.362
Snippergroen	175.000		175.000
Totaal	1.579.776	1.138.414	441.362
Kosten			
Masterplan begeleiding	113.300	48.496	64.804
Uitvoering	1.466.500	47.900	1.418.600
Totaal	1.579.800	96.396	1.483.404
Saldo	-24	1.042.017	-1.042.042