



MPG 2018

Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2018

Inhoudsopgave

1. Voorstel besluiten grondbedrijf.....	4
2. Samenvatting	5
2.1 Basis voor de berekeningen.....	5
2.2 Ontwikkelingen 2017	6
2.3 Resultaten Grondbedrijf	6
2.4 Risico's	7
2.5 Bedrijfsreserve.....	7
2.6 Besteding en boekwaarde	8
2.7 Nieuwe ontwikkelingen	9
3. Uitgangspunten.....	10
3.1 Samenstelling van de portefeuille	10
3.2 Programmering bedrijventerreinen	11
3.3 Programmering woningbouw.....	12
3.4 Parameters	13
4 Financiële ontwikkeling portefeuille grondbedrijf	14
4.1 Ontwikkeling resultaten	14
4.1.1 Bedrijventerreinen.....	14
4.1.2 Woningbouw	15
4.1.3 Materiële vaste activa	15
4.1.4 Afgesloten plannen.....	17
4.2 Verantwoording budgetten 2017	19
4.3 Uitvoeringskrediet 2018	20
4.4 Resultaat grondbedrijf 2017	21
4.4.1 Voorziening negatieve plannen.....	23
4.4.2 Reserve grondbedrijf	24
4.4.3 Boekwaardesturing.....	25
5 Risico portefeuille grondbedrijf.....	27
5.1 Ontwikkeling risico portefeuille.....	27
5.2 Projecten risico's.....	28
5.3 Conjuncturele risico's	29
6. Projecten bedrijventerreinen	31
G12310 Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavels.....	32
G12950 VP Kazerneterreinen Maurits WFC	35
G132xx BT A12.....	38
G25000 Kievitsmeent - West.....	42
G50700 Harskamp - Uitbreiding bedrijventerrein.....	44
G71000 Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	46

7	Projecten woningbouw.....	48
	G10900 Kraatsweg Ede.....	49
	G11811 VP AZO-terrein woningbouw	51
	G129xx VP Kazerneterreinen.....	53
	G13010 Valley Center.....	57
	G15200 VP Soma terrein	60
	G2021x Kernhem - Vlek B.....	63
	G2290x Reehorsterweg - Noord.....	66
	G24010 Bospoort - Ontw Paasberg en Aralterrein	69
	G242xx Het Nieuwe Landgoed	72
	G24400 Veldhuizen A - Herstructurering	75
	G24830 VP Kop van de Parkweg	78
	G25500 Veenderweg - Ganzeweide	81
	G25700 Kernhem Meander	83
	G32700 Bennekom - Kochlaan	85
	G40320 Lunteren - De Hul (verspreid)	87
	G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg	89
	G50900 Harskamp - Kraatsweg	92
	G708xx Wekerom - West	94
	G80700 Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs	97
8	Bijlagen	100
	Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd	101
	Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten.....	104

1. Voorstel besluiten grondbedrijf

Bij de programmarekening worden u gevraagd de benodigde besluiten te nemen. Onderdeel hiervan maken uit de besluiten die nodig zijn op grond van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018. Ter vergroting van de duidelijkheid over de besluitpunten die zijn verbonden aan het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties worden hieronder aangegeven.

De Raad wordt gevraagd:

1. Akkoord te gaan met de afsluiting van de complexen Amsterdamseweg, VP AZO-terrein Moskee, Peppelensteeg-Sport en Veldjesgraaf II Ederveen.
2. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 19,4 miljoen voor te maken kosten in 2018 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 31,2 miljoen in 2018 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling.
3. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 8,4 miljoen voor te maken kosten in 2018 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 11,9 miljoen in 2018 voor het programma 4 – Economie en Mobiliteit.
4. Het positieve resultaat van het Grondbedrijf 2017 ad € 2.700.000 toe te voegen aan de Bedrijfsreserve Grondbedrijf

2. Samenvatting

Het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten gaat altijd gepaard met bijbehorende onzekerheid en risico's. Kosten gaan immers vaak voor de baten uit en de markt laat zich, mede onder invloed van de economische situatie, lastiger voorspellen. Dat vraagt om effectieve sturing en beheersing, zowel door de (project)organisatie als door het gemeentebestuur. Actueel en betrouwbaar inzicht in de portefeuille, de projecten en de risico's is daarvoor een onmisbare basis.

Voor u ligt: *het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2018*.

Op basis van de bestuurlijke opdrachten, de door u op 7 december 2017 vastgestelde Uitgangspunten MPG 2018 en Grondprijzennota 2018 en de marktontwikkelingen geeft dit MPG een verantwoording over 2017 en een doorkijk naar de toekomstige resultaten van de bij het grondbedrijf in beheer zijnde complexen.

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 is een zelfstandig leesbare rapportage, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de situatie van projecten, de portefeuille en financiële positie van het grondbedrijf. In de paragraaf Grondbeleid van de Programmarekening 2017 is de toelichting op dit onderdeel daarom bondig.

Naast dit Meerjaren Perspectief Grondexploitaties is er ook een uitgebreide *risicoanalyse* op alle projecten en activiteiten binnen het grondbedrijf uitgevoerd. In deze risicoanalyse zijn de planinhoudelijke en de conjuncturele risico's beschreven en financieel vertaald. Gezien de gevoelige informatie is deze geheim. Doel van deze analyse is risicobeheersing. De sturing op de risico's maakt via beheersmaatregelen onderdeel uit van de sturing op het project en wordt intern bewaakt op voortgang en effect. De risico's zijn opgenomen in NARIS, het gemeentebrede systeem voor risicomanagement.

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 geeft een verantwoording van het in 2017 gevoerde grondbeleid. De uitgangspunten voor het in 2017 te voeren beleid zijn aangegeven in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017.

Daarom worden de geactualiseerde resultaatsverwachtingen en risico's vergeleken met de in het Meerjaren Perspectief 2017 bepaalde resultaatsverwachtingen en risico's.

2.1 Basis voor de berekeningen

Eind 2017 zijn heeft u de uitgangspunten die worden gehanteerd voor de opstelling van het MPG 2017 vastgesteld. Het betrof de te hanteren plannen voor de verkopen van bouwgrond voor woningen en bedrijven en de te hanteren parameters voor rente, kosten en opbrengststijging. Tevens is door u de nota Grondprijzen 2018 vastgesteld. De grondprijzen en de uitgangspunten zijn gebaseerd op onafhankelijke externe adviezen.

Aan de hand van de voortgang van de ontwikkeling van de plannen, de autonome ontwikkelingen en de vastgestelde grondprijzen en uitgangspunten zijn de grondexploitaties geactualiseerd.

Eind 2015 is de Woonvisie 2030 vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is het realiseren van een woningbouwprogramma dat past bij de groeioprognose van bevolking en huishoudens.

In 2017 is de Integrale programmering woningbouw uitgewerkt waarbij alle woningbouwplannen binnen de gemeente zijn geïnventariseerd. Uit de kwantitatieve inventarisatie is naar voren gekomen dat in alle harde en zachte plannen een aanbod is opgenomen van ca. 5.800 woningen in de komende 10 jaar. In dezelfde periode komt vanuit de behoefteonderzoeken de voorziene vraag uit op ca. 5.700 woningen. Dit betekent dat de komende jaren geen ruimte is voor de toevoeging van nieuwe planvoorraad zonder dat dit consequenties heeft voor de bestaande portefeuilles. In 2018 vindt de uitwerking plaats naar de verschillende kernen en zal de behoefte en aanbod confrontatie naar de kwalitatieve vraag verder worden uitgewerkt.

Daarnaast loopt het project 200 + 200 woningen waarbij een versnelling in de productie van sociale huurwoningen wordt beoogd. Dit project is volop in uitvoering en de oplevering van deze woningen wordt met name in de jaren 2018 en 2019 voorzien.

In 2016 is de regionale Bedrijvensvisie Food Valley ontwikkeld. Hiermee is de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Klomp mogelijk gemaakt, en kan de toekomstige ontwikkeling van een bedrijventerrein Harskamp, aansluitend aan de bedrijvenlocatie Wekerom, worden onderbouwd. Bovengenoemde ontwikkelingen maken onderdeel uit van de in dit Meerjaren Perspectief Grondexploitaties aangegeven actualisatie van de toekomstige resultaten van de projecten.

De samenstelling van de gemeentelijke plannen voor de productie van bouwgrond betreft de ontwikkeling van nog 2.840 woningen en 38 hectare bedrijfsgrond.

2.2 Ontwikkelingen 2017

De markt voor de woningbouw heeft zich in 2017 wederom positief ontwikkeld. In de regio zijn in 2017 bijna 3% minder woningen verkocht dan het jaar daarvoor. Dit wordt vooral veroorzaakt door de afname in het aanbod. De verkoopprijs van bestaande woningen heeft zich positief ontwikkeld, gemiddeld een stijging van 7,9%. Dit is iets lager dan het landelijk gemiddelde (9,1%)

Als afgeleide hiervan zijn de prijzen voor bouwgrond in 2017 gestegen. Deze stijging is verwerkt in de taxaties voor bouwgrond die in december 2017 door de Raad zijn vastgesteld. In de grondexploitaties was voor een deel (2,75%) al rekening gehouden met een prijsstijging voor woningbouwgrond in 2017.

In 2017 was de ambitie om binnen de gemeentelijke grondexploitaties te kunnen starten met de bouw van 595 woningen binnen de gemeentelijke projecten, terwijl we in de doorrekening van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties zijn uitgegaan van de start bouw van 520 woningen. De werkelijke productie (start bouw) is met 670 woningen hoger dan de ambitie.

Het herstel van de economie is ook zichtbaar in de toename van interesse in bedrijfsgrond. Dit vertaalt zich nog niet in een stijging van de grondprijzen voor bedrijfsgrond. De werkelijke levering van bedrijfsgrond in 2017 bedraagt 6,9 hectare, waar een verwachting van 4,8 hectare was aangegeven.

In de huidige Jaarrekening zijn we als gemeente voor het eerst verplicht om tussentijds winst te nemen. Deze verplichting komt voort uit de notitie Grondexploitaties die in 2016 door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is opgesteld. In de vragen- beantwoording op deze notitie heeft de commissie in december 2017 het harde standpunt ingenomen dat tussentijdse winstneming bij positieve plannen verplicht is. Dit wordt vermoedelijk later dit jaar uitgewerkt in een stellige uitspraak. Naar aanleiding hiervan wordt in 2017 op de positieve plannen een tussentijdse winst genomen. Met deze tussentijdse winstneming was bij de bepaling van de winstverwachting voor 2017 in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 geen rekening gehouden.

2.3 Resultaten Grondbedrijf

2.3.1 Resultaat 2017

In 2017 wordt een positief bedrijfsresultaat geboekt van € 2,7 miljoen. Voorgesteld wordt dit resultaat toe te voegen aan de Bedrijfsreserve Grondbedrijf. Aangezien de reserve leeg was, komt hiermee de stand van de reserve per 31 dec. 2017 op € 2,7 miljoen.

Het positieve resultaat wordt gerealiseerd door:

- Afsluiten van plannen:	€ 2,9 miljoen (v)
- Tussentijdse winstneming plannen	€ 4,2 miljoen (v)
- Vrijval uit Voorziening Negatieve Plannen	€ 0,3 miljoen (v)
- Afwaardering MVA	€ 0,6 miljoen (n)

- Afwaardering Kernhem Noord	€ 3,6 miljoen (n)
- rechtstreeks ten laste van het resultaat	€ 0,5 miljoen (n)
Saldo Resultaat 2017	€ 2,7 miljoen (v)

In het MPG 2017 werd nog uitgegaan van een negatief resultaat over 2017 van € 0,9 miljoen. Dit resultaat valt zoveel gunstiger uit doordat de regels voor het nemen van tussentijdse winsten op positieve planontwikkelingen in het Besluit Begroting en Verantwoording zijn aangepast. Met de tussentijdse winstneming ad € 4,2 miljoen was geen rekening gehouden.

Doordat nu tussentijdse winst op plannen is genomen worden de toekomstige op die plannen te realiseren winsten evenredig lager.

2.3.2 Toekomstige resultaatsverwachting

De actualisatie van de grondexploitaties levert voor de lopende planexploitaties een verwacht toekomstig resultaat op van € 55,4 miljoen (nadelig). Het betreft:

- nadelige plannen	€ 67,7 miljoen (n)
- voordelige plannen	€ 12,3 miljoen (v)

Voor de negatieve plannen wordt het toekomstige resultaat gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen. De verwachte winsten voor de positieve plannen worden pas bij (deel) realisatie in de begroting verwerkt.

De toekomstige resultaten zijn € 11,0 miljoen lager dan in het MPG 2017 werd verwacht. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn:

- afsluiten plannen en tussentijdse winstneming	€ 7,1 miljoen
- Kernhem noord naar Materiële Vaste Activa	€ 1,9 miljoen
- Aanpassing uitgangspunten Kievitsmeent West	€ 1,1 miljoen
- Asbestverontreiniging Reehorsterweg	€ 0,9 miljoen

2.4 Risico's

Ook de risico's voor de uitvoering van de plannen zijn geactualiseerd. De risico's bedragen gewogen € 23,1 miljoen. Daartegenover staan € 4,3 miljoen aan kansen op betere resultaten. Daarmee is het risicoprofiel voor de portefeuille nog hoog.

Van deze risico's kan € 2,1 miljoen worden opgevangen binnen de verwachte resultaten van de positieve plannen. Resteren risico's van € 16,8 miljoen.

De risico's van het Grondbedrijf worden ook ingevoerd in NARIS, het gemeentelijke systeem voor de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen. De berekening in NARIS leidt tot de conclusie dat met een zekerheidspercentage van 90% voor het dekken van risico's op grondexploitaties een bedrag van € 12,4 miljoen nodig is.

Na verrekening van het resultaat 2017 met de Reserve van het Grondbedrijf bedraagt deze € 2,7 miljoen. Dit is onvoldoende voor de dekking van de risico's als hierboven aangegeven, zodat bij het optreden van een deel van de risico's een bijdrage van de Algemene Dienst noodzakelijk kan worden.

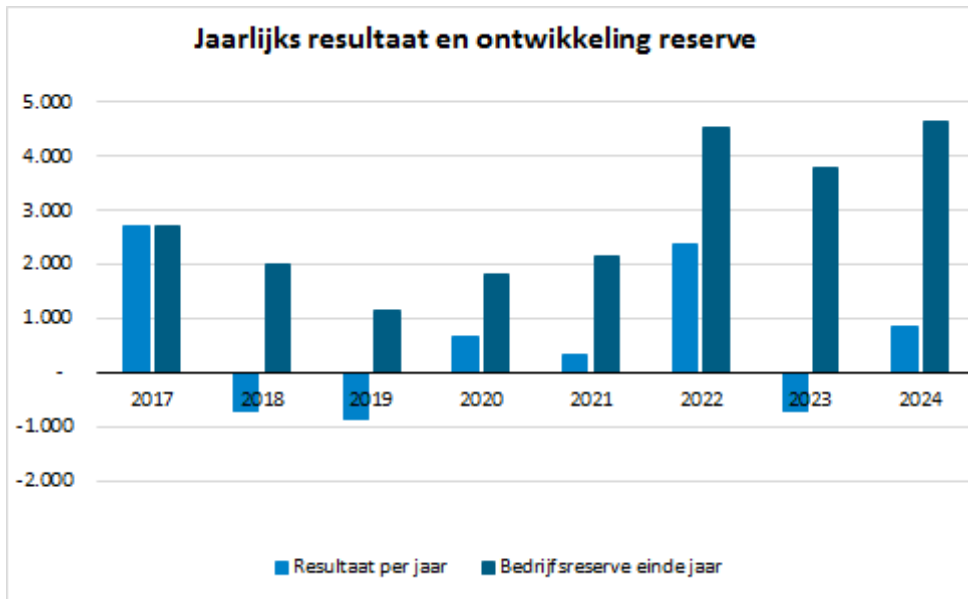
Een nadere onderbouwing is opgenomen in de Paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing van de Programmarekening 2017.

2.5 Bedrijfsreserve

De separate verantwoording van het Grondbedrijf in de Planning en Control Cyclus van de gemeente en het voeren van een eigen reserve voor het Grondbedrijf heeft te maken met de grote kasstromen die binnen het Grondbedrijf ontstaan en de grote schommelingen in de jaarlijkse resultaten. Door een bedrijfsreserve aan te houden kunnen deze schommelingen opgevangen worden.

Doordat het tussentijds winsten nemen voor positieve planexploitaties in de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording verplicht wordt gesteld is 2017 afgesloten met een positief resultaat. Gevolg is wel dat de winstneming in 2017 automatisch leidt tot een afname van de winstverwachting voor de komende jaren. De nog verwachte toekomstige winsten bedragen € 12 miljoen, maar de resultaten zullen nog negatief kunnen worden beïnvloed oor het optreden van risico's.

In grafiek 1 hieronder is met licht blauwe staven aangegeven de verwachting van de toekomstige resultaten conform de huidige grondexploitaties. Dit zijn de resultaten zonder rekening te houden met vaste afdrachten, tussentijdse winstnemingen en risico's. Met de donker blauwe staven is aangegeven hoe bij het behalen van de verwachte resultaten de bedrijfsreserve zich ontwikkelt.



Op basis van de huidige verwachting mogen de komende twee jaren geen positieve resultaten worden verwacht. Alleen bij het uitblijven van het optreden van risico's mag in 2020 weer de mogelijkheid ontstaan om de bedrijfsreserve te voeden met overigens zeer beperkte resultaten.

Ter dekking van de risico's zou, op basis van gemeentelijke kaders, een reservering van 80% van de gewogen risico's als voldoende en 135% van de risico's als goed worden gekwalificeerd. Daarmee zou op basis van de actuele risico inschatting een reserve van het Grondbedrijf tussen € 10 en € 17 miljoen nodig zijn. Op basis van de verwachtingen van de komende jaren (zie hierboven) zou op termijn van 8 jaren maximaal € 1,1 miljoen vanuit de verwachte positieve planresultaten kunnen worden gespaard. Daarmee is de kans groot dat aanvullende weerstand capaciteit vanuit de Algemene reserve nodig is op het moment dat de geïdentificeerde risico's optreden.

2.6 Besteding en boekwaarde

De positieve ontwikkeling van de markt voor bouwgrond voor woningbouw en bedrijfsruimten heeft een positieve uitwerking voor de gemeentelijke grondexploitaties. Daar waar de laatste jaren de uitvoering nogal een achter bleef op de ambitie is in 2017 100% van de verwachte opbrengsten uit verkoop van bouwgrond gerealiseerd.

De kosten zijn met € 22 miljoen aan bestedingen achter gebleven op de raming (gerealiseerd 64%).

Het streven is erop gericht om de boekwaarde van de in ontwikkeling zijnde gronden terug te brengen, om daarmee ook de ontwikkelrisico's te verlagen.

De boekwaarde is in 2017 afgenomen met € 34 miljoen en bedraagt per 1 januari 2018 € 168 miljoen.

Voor 2017 was het streven erop gericht de boekwaarde te verlagen met € 20 miljoen.

bedragen x € 1.000	
Boekwaarde verloop 2017	
Boekwaarde 01-01-2017	201.773
- kosten 2017	22.274
- opbrengsten 2017	-55.171
- afsluiten plannen	2.173
- overheveling naar MVA	-7.149
- tussentijdse winstneming	4.244
Totaal mutaties 2017	-33.629
Boekwaarde 31-12-2017	168.144

Door de nog hoge boekwaarde en de daaraan gekoppelde grote hoeveelheid bouwgrond blijft het vanuit de financiële risico's noodzakelijk in te blijven zetten op een snelle verdere verlaging van de boekwaarde middels het verkopen van bouwgrond.

2.7 Nieuwe ontwikkelingen

In de in 2016 vastgestelde nota Grondbeleid is aangegeven dat we een situationeel grondbeleid voeren. Dat wil zeggen dat we in principe niet aankopen om nieuwe ontwikkelingen te entameren tenzij de specifieke situatie hier om vraagt. Het argument hiervoor is dat er voor de komende 10 jaar voldoende potentiële bouwgrond beschikbaar is.

De Gemeente heeft nog wel een strategische grondvoorraad die in de toekomst kan worden ontwikkeld. Het betreft de gronden bij het station Ede-Wageningen die vrijkomen door de ontwikkeling van een nieuw station, gronden in Wekerom Oost en gronden in Kernhem Noord.

Naast deze ontwikkelingen wordt verwacht dat de ruimtelijke planvorming zich vooral zal richten op bestaand stedelijk gebied en het faciliteren van particuliere initiatieven.

De bestaande plannen worden ontwikkeld conform de huidige vastgestelde beleidsuitgangspunten en op planniveau vastgestelde kwalitatieve en programmatische uitgangspunten. Scope wijzigingen zowel planinhoudelijk als ten aanzien van het te realiseren beleid hebben in veel gevallen gevolgen voor de resultaten van de grondexploitaties. Wijziging van de uitgangspunten in de projecten, of wijzigingen van beleid worden inclusief de financiële consequenties en de financiële dekking daarvan ter besluitvorming aan het college (en waar nodig gemeenteraad) voorgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat besluiten worden genomen zonder de gevolgen voor de grondexploitatie en daarmee voor de reserve in beeld te hebben.

3. Uitgangspunten

3.1 Samenstelling van de portefeuille

Binnen de portefeuille wordt onderscheid gemaakt tussen projecten in programma 4 - Economie en Mobiliteit en programma 5 - Ruimtelijke Ontwikkeling. Dit verschil is belangrijk om aansluiting te vinden met de programmabegroting en de jaarrekening.

Materiële Vaste Activa:

Eigendommen die (nog) niet in een planvorming zijn opgenomen worden verantwoord onder de Materiële Vaste Activa. Uitgangspunt hierbij is dat de boekwaarde van de plannen niet mag uitstijgen boven de waarde met de huidige bestemming in het vrije economische verkeer.

De exploitatiesaldi (meestal negatief) van deze gronden worden jaarlijks verwerkt in het resultaat van het grondbedrijf.

In exploitatie genomen gronden:

De locaties waarvoor door de Raad een besluit is genomen plannen te gaan ontwikkelen, worden als onderhanden werk verantwoord. De locaties zijn gericht op de ontwikkeling van bouwgrond voor bedrijven, woningen en maatschappelijke en commerciële functies. Onderdeel hiervan maakt uit de ontwikkeling van het bijbehorende openbare gebied.. De kosten van de planvorming en uitvoering van de projecten worden bijgeboekt op de boekwaarde. Nadat alle kosten zijn gemaakt en de opbrengsten uit de grondverkoop zijn verkregen wordt het project afgesloten. De dan opgebouwde boekwaarde wordt als resultaat opgenomen als onderdeel van het Resultaat Grondbedrijf in de betreffende jaarrekening.

Mutaties 2017 in de Portefeuille Grondbedrijf:

1 Materiële Vaste Activa:

Er zijn geen nieuwe gronden verworven om te worden ontwikkeld.

In 2014 is deze categorie gronden beoordeeld of het al dan niet wenselijk is de gronden in eigendom te behouden voor toekomstige ontwikkeling, dan wel af te stoten. Op basis hiervan is in 2017 53,3 hectare van de 98 hectare verkocht.

In december 2017 heeft u besloten vooralsnog niet in te willen zetten op de ontwikkeling van de gronden in Kernhem Noord, maar deze gronden voor toekomstige ontwikkeling als strategische gronden te willen reserveren. Op basis van dit besluit zijn de gronden, in totaal 39,2 hectare nieuw opgenomen onder de Materiële Vaste Activa.

Met de verkopen in 2017 en de inbreng van Kernhem Noord bedraagt de oppervlakte aan verspreide gronden per 1 januari 2018 84 hectare. Hiervan betreft 23 hectare niet strategische grond.

2 In exploitatie genomen gronden:

In 2017 zijn geen "nieuwe" gronden in exploitatie genomen.

De volgende projecten zijn in 2017 als financieel (nagenoeg) afgerond beschouwd en zijn daarmee afgesloten:

- Amsterdamseweg
- VP AZO terrein Moskee
- Peppelensteeg sport
- Veldjesgraaf II Ederveen

Voor een inhoudelijke toelichting op de overige plannen wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 (bedrijventerreinen) en 7 (woningbouw)

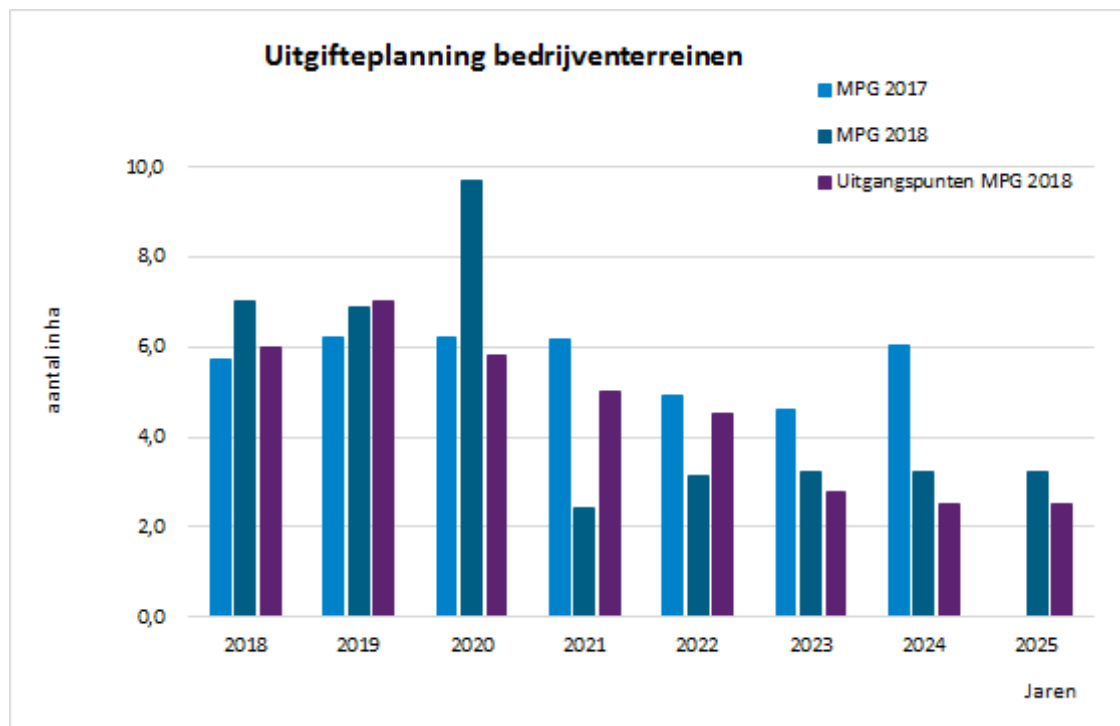
3.2 Programmering bedrijventerreinen

De gemeente Ede heeft vijf bedrijventerreinen in ontwikkeling met een totale oppervlakte van 100 hectare uitgeefbaar terrein. Daarvan is 59 hectare in voorgaande jaren gerealiseerd. In de komende jaren is nog 41 hectare bouwgrond beschikbaar, waarvan het overgrote deel op BT A12 en De Klomp.

Naast de ontwikkeling van de bedrijfsterreinen wordt nabij het station op Maurits zuid het World Food Center ontwikkeld. Naast een Experience Center is hier ook sprake van de ontwikkeling van een bedrijvencampus. Exclusief de te handhaven bebouwing wordt uitgegaan van de realisatie van 52.000 m² bruto vloeroppervlakte aan bedrijfsfuncties.

Het herstel van de economie is ook zichtbaar bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hoewel er geen stijging van de grondprijzen voor bedrijfsgrond valt waar te nemen, zien we wel een toename van interesse in de bedrijfsgronden. De werkelijke levering van bedrijfsgrond bedraagt in 2017 6,9 hectare. In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 was nog uitgegaan van de realisatie van 4,8 hectare.

Bij de vaststelling van de Uitgangspunten MPG 2018 is door Stec geadviseerd over de verwachte marktopname van bedrijfsterreinen. Bij de doorrekening van de plannen wordt aangesloten op dit advies, maar wordt ook rekening gehouden met lopende leads en reserveringen. Op basis hiervan blijkt de actuele en bij de doorrekening gehanteerde verwachting iets optimistischer dan op basis van het advies. Daarmee wordt in de actualisatie van de projecten rekening gehouden met onderstaande planning.



Met name de uitgiftepiek in 2020 ten opzichte van de andere jaren en het advies van Stec valt op. Echter de materiële gevolgen van het verschuiven van een deel van de raming voor 2020 naar 2021 zijn zeer beperkt.

Voor de grondexploitaties wordt uitgegaan van een uitgiftetempo voor bedrijfsterreinen van gemiddeld de 6,5 hectare tot en met 2021 en 3,2 hectare per jaar voor de jaren erna. Dit is exclusief de ontwikkeling van het World Food Center met bedrijvencampus bij het station. Dit betreft namelijk een heel specifiek marktsegment dat niet direct invloed heeft op de ontwikkeling van de meer reguliere bedrijventerreinen.

Ten opzichte van het MPG 2017 zijn de geplande uitgiften voor de komende 3 jaar hoger ingeschat

aantallen in ha.

Planning bedrijventerreinen (programma 4 E&M)		Gerealiseerd te realiseren												
		Totaal	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>		
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	4,5	0,8	3,7	1,9	0,4	1,0	0,4						
G13200	BT A12	69,0	55,3	13,7	3,6	3,4	6,7							
G13210	BT A12 - De Klomp	18,8	0,0	18,8	0,0	3,0	2,0	2,0	2,5	2,5	2,5	2,5	1,7	
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	2,9	0,0	2,9					0,6	0,7	0,7	0,7	0,2	
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	4,7	3,1	1,6	1,6	0,0								
G25000	Kievitsmeent - West	6,5	0,0	6,5	n.t.b	n.t.b	n.t.b	n.t.b	n.t.b	n.t.b	n.t.b	n.t.b	n.t.b	
Totaal bedrijfskavels		106,4	59,2	47,2	7,0	6,9	9,7	2,4	3,1	3,2	3,2	3,2	1,9	

3.3 Programmering woningbouw

Binnen het programma 5 zijn met name de woningbouwplannen opgenomen. In de zijlijn van deze projecten wordt ook grond uitgegeven voor commerciële en maatschappelijke functies.

Binnen de gemeentelijke projecten resteert nog een bouwpotentie van 2.920 woningen waarvan nog met de bouw moet worden gestart. Voor 2.020 woningen binnen de huidige planvoorraad is de bouw al eerder aangevangen. De tabel hieronder bevat de totale aantallen woningen per project (inclusief de reeds gerealiseerde woningen).

Planning woningbouw		aantal in stuks	
		MPG 2018	MPG 2017
G10900	Kraatsweg Ede	2	3
G11811	VP AZO-terrein woningbouw	45	45
G12900	VP Kazerneterreinen	943	942
G12900	VP Kazerneterreinen gebouwen	231	236
G12950	VP Maurits zuid WFC	600	-
G13010	Valley Center	60	60
G15200	VP Soma terrein	109	100
G20216	Kernhem - Vlek B-Oost	774	774
G20218	Kernhem vlek B-west	903	926
G22900	Reehorsterweg - Noord	131	131
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	100	97
G24200	Het Nieuwe Landgoed	334	344
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering	216	216
G24830	VP Kop van de Parkweg	71	95
G25500	Veenderweg - Ganzeweide	27	27
G25700	Kernhem Meander	6	6
G32700	Bennekom - Kochlaan	29	25
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)	39	48
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	116	119
G50900	Harskamp - Kraatsweg	3	5
G61000	Veldjesgraaf II	21	21
G70800	Wekerom - West	94	110
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs	70	66
Totaal planning woningbouw		4.924	4.396

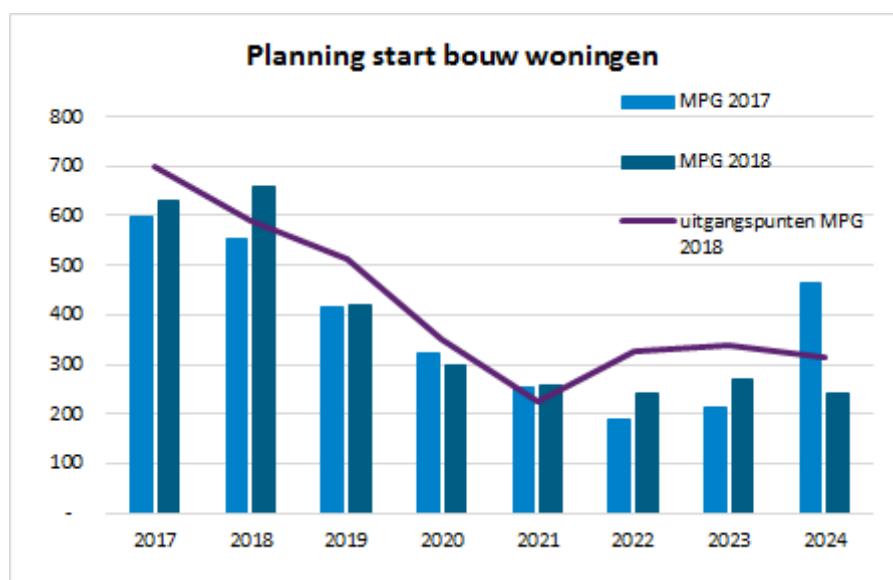
De woningaantallen in de projecten zijn hoger dan die uit het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017, doordat op Maurits WFC nu wordt uitgegaan van de realisatie van 600 woningen.

Bovenstaande aantallen zijn exclusief de ontwikkeling van woningen in toekomstige plannen Kernhem noord, Wekerom Oost en op het Noordplein bij het station.

Fasering woningbouw

Voor de opname capaciteit van de markt in Ede, wordt aangesloten bij de afspraken die met provincie en regio gemeenten worden gemaakt op basis van de Gelderse prognose + 15%. Dit is gemiddeld 570 woningen per jaar. Dit is een vertaling van de Primos voorspelling over de toekomstige woningbehoefte. Voor de fasering van de woningbouw wordt ervan uitgegaan dat in de gemeentelijke projecten 66% van het totaal te realiseren woningen worden ontwikkeld. Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt dus uitgegaan van gemiddeld 375 woningen per jaar.

Dit leidt tot de volgende planning van de start woningbouw:



Verdeling in financieringscategorieën

Voor de verdeling van de woningen naar de financieringscategorieën is aangesloten op de in 2015 vastgestelde Woonvisie 2030. Daarnaast wordt een extra inzet gepleegd op het versnellen en uitbreiden van de hoeveelheid sociale woningbouw in 2018 (project 200 + 200).

3.4 Parameters

Voor de actualisatie van de grondexploitaties worden uitgangspunten gehanteerd voor de parameters kosten- en opbrengstenstijging en de rente. Bij de vaststelling van de Uitgangspunten Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 zijn de parameters door de Raad vastgesteld. Vanaf 2018 worden, tenzij als andere afspraken zijn gecontracteerd, de volgende parameters gehanteerd:

Parameters MPG 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v
- Rente boekwaarde	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
- Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
- Kostenstijging werken	3,50%	2,75%	2,50%	2,00%	1,75%	1,75%
- Kostenstijging plankosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,75%	1,75%
- Opbrengststijging woningen	5,00%	4,50%	2,00%	1,80%	1,75%	1,75%
- Opbrengststijging werken	0%	0%	1,00%	1,00%	1,50%	1,50%

4 Financiële ontwikkeling portefeuille grondbedrijf

4.1 Ontwikkeling resultaten

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de projectresultaten. Per programma worden deze resultaten kort toegelicht. Voor een onderbouwing op projectniveau wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 en 7.

In de onderstaande schema's zijn de geactualiseerde resultaten (per 1-1-2018) vergeleken met de resultaten zoals die vorig jaar in het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2017 zijn gepresenteerd. Om de resultaten vergelijkbaar te maken zijn de saldi van het MPG 2017 naar peildatum 1-1-2018 gebracht door de verhoging van het resultaat op contante waarde per 1-1-2017 met 1 jaar rente.

Rekenvoorbeeld:

Stel de waarde van een complex is op 1 januari 2017 € 1.000.000.

Dan wordt de waarde een jaar later € 1.000.000 plus een jaar disconteringsvoet.

Dus per 1 januari 2018 € 1.000.000 plus € 20.000 is € 1.020.000

Voor een meer gedetailleerd financieel inzicht in de portefeuille is een overzichtstabel opgenomen als bijlage II.

4.1.1 Bedrijventerreinen

Projectresultaten bedrijventerrein (programma 4 - E&M)		bedragen x € 1.000		
		Saldo CW 2018	Saldo CW 2017 +2%	Vershil
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	1.660	2.044	-384
G12950	VP Kazerneterreinen Maurits WFC	-10.256	-10.259	3
G132xx	BT A12	-12.537	-12.662	125
G25000	Kievitsmeent - West	1.136	2.195	-1.059
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	-662	-856	194
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	731	1.779	-1.048
Totaal projectresultaat bedrijventerrein		-19.928	-17.759	-2.169

De verwachte planresultaten zijn in de actualisatie met € 2,2 miljoen verslechterd ten opzichte van vorig jaar.

- Voor Kievitsmeent West zijn met het niet doorgaan van de realisatie van de mestverwerker de uitgangspunten bijgesteld en is de waarde voor een toekomstige ontwikkeling naar beneden bijgesteld.
- Voor het bedrijven terrein 't Laar is in 2017 een tussentijdse winst genomen van € 1,3 miljoen, waarmee de toekomstige winstverwachting met dit bedrag afneemt. Feitelijk is er dus sprake van een verbetering van het resultaat met € 0,3 miljoen.

Voor de verklaring van de verschillen wordt u verwezen naar de specificaties van de plannen in hoofdstuk 6.

4.1.2 Woningbouw

In hoofdstuk 7 is een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de plannen voor de woningbouw projecten. Daar zijn op planniveau de verschillen toegelicht tussen de grondexploitaties in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties van vorig jaar en de grondexploitaties 2018. Hieronder vindt u een overzicht van de verschillen voor alle woningbouwlocaties.

bedragen x € 1.000

Projectresultaten woningbouw (programma 5 - RO)		Saldo CW	Saldo CW	Verschil
		2018	2017 +2%	
G10900	Kraatsweg Ede	430	391	39
G11811	VP AZO-terrein-woningbouw	-30	-30	0
G129xx	VP Kazerneterreinen	-15.487	-15.649	162
G13010	Valley Center	253	520	-267
G15200	VP Soma terrein	-282	103	-385
G2021x	Kernhem vlek B Oost en West	5.680	9.219	-3.539
G2290x	Reehorsterweg - Noord	-4.529	-3.658	-871
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	-987	-948	-39
G242xx	Het Nieuwe Landgoed	-10.385	-10.183	-202
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering	-3.581	-3.858	277
G24830	VP Kop van de Parkweg	-7.336	-7.323	-13
G25500	Veenderweg - Ganzeweide	138	63	75
G25700	Kernhem Meander	523	562	-39
G32700	Bennekom - Kochlaan	-146	-221	75
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)	-191	110	-301
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	1.369	810	559
G50900	Harskamp - Kraatsweg	370	459	-89
G708xx	Wekerom - West	-1.335	-974	-361
G80700	Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs	44	11	33
Totaal projectresultaat woningbouw		-35.482	-30.596	-4.886

De verwachting van de resultaten van deze plannen is met € 4,9 miljoen verslechterd.

- De daling wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de tussentijdse winstneming in 2017 van € 2,7 miljoen
- Voor Kernhem vlek B zijn de plannen verder uitgewerkt en zijn de uitgangspunten voor een overeenkomst met de ontwikkelaars vorm gegeven. Hiermee neemt het verwachte planresultaat af met € 1,8 miljoen. Met name de inrichtingskosten voor het openbare gebied zijn hoger ingeschat dan vorig jaar.
- Voor het project Reehorsterweg-noord vallen de kosten voor de in de ondergrond aanwezige asbest en de inrichting van de aangrenzende straten € 0,9 miljoen hoger uit dan in het MPG 2017 was aangenomen. In het MPG lite 2017 is hier al melding van gemaakt.

Voor een uitgebreidere verklaring van de verschillen wordt u verwezen naar de specificaties van de plannen in hoofdstuk 7.

4.1.3 Materiële vaste activa

Gronden waarvoor nog geen transitie naar bouwgrond plaats vindt worden onder de "Materiële Vaste Activa" verantwoord. Voor de Materiële Vaste Activa geldt dat de exploitatieresultaten niet op de boekwaarde worden bijgeschreven, maar in het resultaat van het Grondbedrijf worden verwerkt. De boekwaarde van de gronden mag niet hoger zijn dan de geldende marktwaarde.

In 2017 heeft een toetsing plaatsgevonden van de boekwaarde van de gronden in relatie tot de waarde in het vrije economische verkeer bij de huidige bestemming. Daar waar de boekwaarde hoger is dan de getaxeerde marktwaarde zijn de gronden in 2017 afgewaardeerd.

Binnen het Grondbedrijf zit nog 88 ha. aan verspreide gronden. Deze gronden hebben een gezamenlijke boekwaarde van € 11,2 miljoen. Over deze gronden is in 2014 een besluit genomen welke wel, en welke niet als strategisch kunnen worden aangemerkt. De niet strategische gronden zijn in de verkoop gezet. In 2017 is 53 hectare aan gronden verkocht en worden de betreffende complexen afgesloten.

Daarmee is een belangrijk deel van de eigendommen aan te merken als strategisch bezit. Voor een deel is het mogelijk hierop in de toekomst transitie naar nieuwe woon of werkgebieden mogelijk te maken (Kernhem Noord en Wekerom Oost). Voor het grootste deel betreft het verspreid eigendom waarop in de toekomst beperkte ontwikkelmogelijkheden worden gezien.

Daarnaast wordt de exploitatie van de 2 windmolens aan de A30 in de categorie Materiële Vaste Activa verantwoord. Hiervoor wordt het jaarlijkse voordeel uit de exploitatie ten gunste gebracht van de boekwaarde waardoor deze terugloopt. Op deze wijze wordt op het eind van de exploitatieperiode van 20 jaar de boekwaarde naar € 0 terug gebracht, waarna weer een nieuwe concessie voor het gebruik voor de exploitatie van windmolens in de markt kan worden gezet. Inmiddels wordt op verzoek van de concessiehouder de concessie met 5 jaar verlengd waardoor er zekerheid ontstaat over inkomsten over een langere termijn. De contante waarde van deze verlenging bedraagt ca. € 0,8 miljoen. Deze hogere waarde komt niet in de waardering van de objecten uit de Materiële Vaste Activa tot uitdrukking.

Door de aanpassing van het Besluit Begroting en Verantwoording in 2016 zijn een tweetal complexen, te weten Wekerom Oost deelgebied J en de Stationsweg 188 (grond naast de Witte Hinde) tegen de boekwaarde (per 1 januari 2016) naar de categorie Materiële Vaste Activa over gebracht. Voor deze complexen heeft de gemeente 3 jaar de tijd om de boekwaarde van de gronden aan te passen aan de actuele marktwaarde.

- Wekerom Oost vlek J: De planontwikkeling voor deze locatie zal in 2018 ter hand worden genomen. De inhoudelijke en programmatische uitgangspunten en de financiële gevolgen worden aan de Raad ter besluitvorming voorgelegd. Als de Raad niet instemt met de voorgelegde ontwikkeling dient in 2018 (ten laste van het resultaat) de boekwaarde met ca. € 1,6 miljoen moeten worden afgeboekt.
- Stationsweg 188: Aangezien er geen concreet uitzicht is op de verkoop van de kavel is in 2017 de waarde van de kavel getaxeerd en de boekwaarde overeenkomstig bijgesteld.

Materiële Vaste Activa			Boekwaarde	Verkoop	Op-/Afboeking	Boekwaarde	Oppervlakte	BW
			1-1-2017			31-12-2017		per m2
0201 Gronden en terreinen								
A641001	Grond Lomboklaan	G10100	20.000			20.000	2.157	9,27
A641002	Grond Stationswg 188	G24810	791.503		-398.503	393.000	3.275	120,00
A642001	Grond Binnenweg 4a	G10400	349.912	-146.963		202.949	16.596	12,23
A642002	Grond Kade 17	G10401	841.356		-72.204	769.152	71.408	10,77
A642003	Grond Veenendaalsewg	G10402	160.000			160.000	5.098	69,44
A642005	Grond Dwarsweg	G12400	44.380			44.380	9.123	4,86
A642006	Grond Schampsteeg	G12400	97.000	-97.000		-	-	
A642007	Grond Dwarsweg Oost	G13600	231.567			231.567	33.082	7,00
A642008	Grond Lunterseweg	G20230	160.789			160.789	2.315	69,46
A642009	Grond Kernhem Noord deel B	G20220	-		1	1	18.460	0,00
A642010	Grond Kernhem Noord deel A	G20220	-		3.264.275	3.264.275	386.447	8,45
A643001	Grond Bovenbuurtweg	G30300	36.076			36.076	28.912	1,25
A643002	Grond Fransekampweg	G32300	48.900			48.900	48.900	1,00
A644001	Grond Zwetselaarsepd	G12400	2.147.675	-2.117.785		29.890	5.490	5,44
A644002	Grond Hullerpad 1	G12400	193.113	-123.924		69.189	21.113	3,28
A644003	Grond Ruitenbeekweg	G12400	441.700	-441.700		-	-	
A644005	Grond Julianastr 1	G41700	374.395		-125.000	249.395	791	315,29
A645001	Grond HarskampeEngwg	G50100	216.441			216.441	43.030	5,03
A645002	Grond Harskp Pijnenburgwg	G50100	18.133			18.133	33.727	0,54
A646001	Grond Wallenburgstg	G12400	156.400			156.400	34.005	4,60
A646002	Grond Meikade	G12400	194.000			194.000	32.340	6,00
A646003	Grond Stra.Schoolstr	G12400	195.300		76.327	271.627	42.595	6,38
A646004	Grond Schoolstraat	G12400	203.500	-127.173	-76.327	-	-	
A646005	Grond Oude Heuvel	G12400	41.900			41.900	6.995	5,99
A647001	Grond Oost deelgeb.J	G70710	1.783.743			1.783.743	29.195	61,10
0206 Woonruimten (E)								
A642004	Opstal veenendaalsew	G10402	100.000			100.000		
A642011	Opstal Kernhem Noord deel A	G20220	-		250.000	250.000	5.540	45,13
0209 Overige materiele activa								
A652001	Grond Windmolens	G10300	2.612.678		-117.292	2.495.386	309	8.075,68
Totale boekwaarde MVA			11.460.460	-3.054.545	2.801.278	11.207.193	880.903	12,72

4.1.4 Afgesloten plannen

Als een plan in financiële zin is afgerond, wordt het resultaat van het plan betrokken in de resultaten van het grondbedrijf. Dit gebeurt bij de samenstelling van de Programmarekening. De gemeenteraad besluit over de bestemming van de resultaten van het grondbedrijf bij de vaststelling van de Programmarekening.

In het kalenderjaar 2017 zijn 4 projecten administratief afgesloten.

Het resultaat van deze af te sluiten plannen betreft de boekwaarde (saldo van de kosten en opbrengsten) van het plan op 31-12-2017 minus een (veelal beperkte) reservering voor na-ijlende kosten.

Het resultaat van de af te sluiten projecten bedraagt € 2,85 miljoen positief en maakt onderdeel uit van het resultaat Grondbedrijf 2017.

bedragen x € 1.000

Afsluiten plannen	Boekwaarde 31-12-2017	Vrijval VNP	Reservering kosten / opbrengsten	Resultaat
G10600 Amsterdamseweg	-1.482.374	-	3.500	1.478.874 (v)
G11810 VP AZO- terrein moskee	-16.528	-155.040	160.995	10.573 (v)
G15100 Peppelsteeg - Sport	552.711	-520.200	-31.350	-1.161 (n)
G61000 Veldjesgraaf II, Ederveen	-1.420.300	-	60.000	1.360.300 (v)
Totaal resultaat	-2.366.491	-675.240	193.145	2.848.586 (v)

De Raad wordt gevraagd:

- 1 Akkoord te gaan met de afsluiting van de complexen Amsterdamseweg, VP AZO-terrein Moskee, Peppelsteeg-Sport en Veldjesgraaf II Ederveen.

4.2 Verantwoording budgetten 2017

Bij het vorige MPG zijn voor de uitvoering van de plannen budgetten (exclusief rente) beschikbaar gesteld voor 2017. Onderstaande tabel laat zien in hoeverre de beschikbare budgetten (inclusief rente en indexering) zijn besteed dan wel de verwachte opbrengsten zijn gerealiseerd.

bedragen x € 1.000

Verantwoording bestedingen 2017 t.o.v. krediet incl. rente		Kosten 2017		Opbrengsten 2017	
Proj.nr	Projectnaam	verwacht	gerealiseerd	verwacht	gerealiseerd
Wonen					
G10600	Amsterdamseweg	141	30	2.000	2.009
G10900	Kraatsweg Ede	83	6	-5	0
G11810	VP AZO- terrein moskee	250	238	0	0
G11811	VP AZO-terrein-woningbouw	465	362	1.024	1.023
G129xx	VP Kazerneterreinen	10.733	6.649	32.278	23.514
G13010	Valley Center	583	240	1.000	112
G15100	Peppelensteeg - Sport	23	39	-2	56
G15200	VP Soma terrein	579	415	-2	0
G2021x	Kernhem vlek B Oost en West	3.266	4.365	1.973	1.973
G20220	Kernhem Noord	468	226	0	-5
G2290x	Reehorsterweg - Noord	1.102	1.369	3.370	7.153
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	112	74	0	0
G242xx	Het Nieuwe Landgoed	508	579	640	367
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering	320	278	0	369
G24830	VP Kop van de Parkweg	501	500	1.357	1.561
G25500	Veenderweg - Ganzeweide	416	211	593	593
G25700	Kernhem Meander	146	33	-5	-5
G32700	Bennekom - Kochlaan	395	302	-4	-9
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)	-5	-14	0	0
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	544	844	472	422
G50900	Harskamp - Kraatsweg	15	211	-4	0
G61000	Veldjesgraaf II, Ederveen	64	84	817	1.540
G708xx	Wekerom - West	627	297	1.716	1.670
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs	2.231	2.114	0	66
Totaal wonen		23.565	19.453	47.220	42.407
			83%		90%
Werken					
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	254	482	1.377	1.369
G12950	VP Kazerneterreinen Maurits WFC	5.006	1.869	0	-57
G132xx	BT A12	5.780	3.116	5.033	7.957
G25000	Kievitsmeent - West	97	34	-2	-2
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	21	0	0	0
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	187	1.564	1.688	3.498
Totaal Werken		11.346	7.065	8.097	12.765
			62%		158%
Totaal verantwoording bestedingen grexen		34.911	26.518	55.317	55.171
			76%		100%

- Van de verwachte kosten en opbrengsten zijn in 2017 respectievelijk 76% en 100% werkelijk gerealiseerd. Bij de kosten is dit inclusief de tussentijdse winstneming.
- Hierdoor neemt de boekwaarde van de bezittingen harder af dan vorig jaar was aangenomen (zie paragraaf 4.4.3). Eerdere jaren bleken zowel ten aanzien van de kosten als ten aanzien van de te realiseren opbrengsten de voortgang sterk achter te blijven op de planning.
- De opbrengsten voor de uitgifte van bouwgrond voor woningbouw ligt met 90% gerealiseerd iets achter op

het schema. Daarentegen is er bijna 60% meer bouwgrond uitgegeven ten behoeve van bedrijfslocaties.

- De ontwikkeling van de Kazerneterreinen is in 2017 goed op stoom gekomen, maar minder dan waarmee in de begroting van vorig jaar rekening was gehouden. een deel van de verkopen uit 2017 zal in 2018 worden geleverd.
- Voor Reehorsterweg en Veldjesgraaf II Ederveen is een versnelling van de geplande verkopen gerealiseerd.
- Zowel voor het bedrijventerrein het Laar als voor de BTA12 is een hectare meer grond verkocht en geleverd dan was gepland

4.3 Uitvoeringskrediet 2018

Voor de uitvoering van de plannen in 2018 is een raming gemaakt van de te verwachten uitgaven (exclusief rente) en de te realiseren opbrengsten. Voor de te maken kosten wordt u gevraagd in 2018 krediet vast te stellen.

		bedragen x € 1.000	
Aanvraag krediet		Uitgaven	Opbrengsten
proj.nr	Projectnaam	2018	2018
Wonen			
G10900	Kraatsweg Ede	140	-2
G11811	VP AZO-terrein-woningbouw	614	
G129xx	VP Kazerneterreinen	9.250	20.798
G13010	Valley Center	120	988
G15200	VP Soma terrein	951	1.253
G2021x	Kernhem vlek B Oost en West	3.952	3.771
G2290x	Reehorsterweg - Noord	818	1.472
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	203	
G242xx	Het Nieuwe Landgoed	262	230
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering	256	41
G24830	VP Kop van de Parkweg	430	-14
G25500	Veenderweg - Ganzeweide	220	49
G25700	Kernhem Meander	109	-22
G32700	Bennekom - Kochlaan	135	347
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)	-17	
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	763	1.072
G50900	Harskamp - Kraatsweg	11	266
G708xx	Wekerom - West	650	979
G80700	Otterlo - Dries, Weversteeg, Onderlangs	506	-7
Totaal wonen		19.373	31.221
Werken			
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	225	3.520
G12950	VP Kazerneterreinen Maurits WFC	2.609	
G132xx	BT A12	5.023	5.771
G25000	Kievitsmeent - West	144	
G50700	Harskamp - Uitbr. bedrijventerrein	70	-2
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	301	2.614
Totaal Werken		8.372	11.903
Totaal aanvraag krediet grexen		27.745	43.124

Op basis van de verwachtingen zal voor de uitvoering van de plannen in 2018 een investering nodig zijn van € 27,7 miljoen. Er wordt naar gestreefd om voor de uitvoering van de plannen € 43,1 miljoen aan opbrengsten te genereren.

De Raad wordt gevraagd:

- 2 Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 19,4 miljoen voor te maken kosten in 2018 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 31,2 miljoen in 2018 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling.
- 3 Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 8,4 miljoen voor te maken kosten in 2018 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 11,9 miljoen in 2018 voor het programma 4 – Economie en Mobiliteit.

4.4 Resultaat grondbedrijf 2017

Tussentijdse winstneming

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en bij de programmabegroting zijn we voor de winstneming uitgegaan van de systematiek dat winsten op projecten worden genomen als het project in financiële zin als afgerond kan worden aangemerkt. Voor grote projecten is met de Raad afgesproken dat tussentijdse winstneming mogelijk is als het project voor 75% is gerealiseerd.

In de huidige Jaarrekening zijn we als gemeente voor het eerst verplicht om tussentijds winst te nemen. Deze verplichting komt voort uit de notitie Grondexploitaties die in 2016 door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is opgesteld. In de vragen/ beantwoording op deze notitie heeft de commissie in december 2017 het harde standpunt ingenomen dat tussentijdse winstneming bij positieve plannen verplicht is. Dit wordt vermoedelijk later dit jaar uitgewerkt in een "stellige uitspraak".

Effect actualisatie grondexploitaties

Als voor positieve plannen de resultaatsverwachting wijzigt heeft dat geen invloed op het resultaat voor 2017. Deze bijgestelde resultaten worden in het resultaat verwerkt op het moment dat een positief plan wordt afgesloten. Anders is het met wijzigingen in de resultaatsverwachting op negatieve plannen. De wijziging hierop moet direct in de Voorziening Negatieve Plannen worden verwerkt en ten laste van het resultaat worden genomen.

Resultaat 2017

Het 'resultaat van het grondbedrijf 2017' is de som van de activiteiten welke in 2017 ten laste van het resultaat komen. Het is gebruikelijk om het resultaat in eerste instantie te verrekenen met de bedrijfsreserve grondbedrijf. Het resultaat van het Grondbedrijf vertoont door de tijd grote schommelingen. Dit is afhankelijk van de conjunctuur, het optreden van risico's en het gegeven of plannen voor afronding in aanmerking komen en daarmee het resultaat wordt gerealiseerd. De bedrijfsreserve grondbedrijf vormt dan een buffer waarmee schommelingen in de resultaten kunnen worden "gedempt". Daarnaast heeft de bedrijfsreserve de functie om risico's die zich bij de ontwikkeling van bouwgrond voordoen op te kunnen vangen.

Specificatie resultaat Grondbedrijf 2017	bedragen x € 1		
	Voordeel	Nadeel	Saldo
Afsluiten grondexploitaties			
Grondexploitatie Amsterdamseweg	1.478.874		
Grondexploitatie VP AZO terrein - Moskee	10.573		
Grondexploitatie Peppelensteeg - sport		1.161	
Grondexploitatie Veldjesgraaf II - Ederveen	1.360.019		
Totaal afsluiten grondexploitaties	2.849.466	1.161	2.848.304
Actualisatie MPG 2018			
Onttrekking Voorziening Negatieve Plannen	349.160		

Exploitatiekosten Materiële Vaste Activa (MVA)	143.707		
Afronding afgesloten plannen		123.184	
Afboeking VP Noordplein (MVA)		398.503	
Afboeking Lunteren Bieb (MVA)		125.000	
Afboeking Kade 17 (MVA)		72.204	
Afboeking Kernhem Noord (Grondexploitatie)		3.634.470	
Totaal actualisatie MPG	492.867	4.353.360	-3.860.493
Tussentijdse winstneming			
Grondexploitatie bedrijventerrein De Vallei bouw kavels	309.000		
Grondexploitatie Wekerom bedrijventerrein Het Laar	1.339.000		
Grondexploitatie Valley Center	252.000		
Grondexploitatie Veenderweg - Ganzeweide	103.000		
Grondexploitatie Harskamp - Smachtenburgerweg	345.000		
Grondexploitatie Harskamp - Kraatsweg	207.000		
Grondexploitatie Kernhem vlek B	1.689.000		
Totaal tussentijdse winstneming	4.244.000		4.244.000
Bruto resultaat grondexploitaties	7.586.333	4.354.521	3.231.812
Rechtstreeks ten laste van resultaat			
BTW Compensatie		250.000	
Bijdrage Economisch Beleidsplan		100.000	
Rente boekwaarde van grondexploitaties Afsluiting Horapark en Harskamp uitbreiding bedrijventerrein		94.608	
Grondbedrijf Algemene kosten		87.612	
Ten laste van resultaat 2017		532.220	-532.220
Netto resultaat grondbedrijf 2017			2.699.591

Resultaat grondexploitaties

Het bruto resultaat bedraagt € 3,2 miljoen (v).

Hierop worden in mindering gebracht de vaste lasten van € 0,5 miljoen, zodat er een netto resultaat resteert van € 2,7 miljoen (v). Voorgesteld wordt dit resultaat toe te voegen aan de Reserve Grondbedrijf.

Onderdelen resultaat:

- Afsluiten grondexploitaties: € 2,8 miljoen (v)
Met de afsluiting van plannen kunnen voor de laatste kavelverkoop of voor de laatste nog uit te voeren werkzaamheden middelen worden gereserveerd. Nadat de laatste activiteiten hebben plaatsgevonden worden een eventueel resterend budget of onvoorziene kosten met het resultaat verrekend.
- Actualisatie MPG 2018 € 3,9 miljoen (n)
Voor de ontwikkeling van de negatieve plannen wordt een voorziening aangehouden om de toekomstige tekorten te dekken. De actualisatie van de grondexploitaties laat een lichte verbetering zien van de verwachte resultaten zodat er een bedrag vrijvalt uit de Voorziening.
Voor de Materiële Vaste Activa worden de exploitatieresultaten jaarlijks verwerkt in het resultaat. Onderdeel hiervan is het saldo van de verkopen (opbrengst verkoop minus boekwaarde). Voor onderdelen waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde van de huidige functie moet de waarde naar de marktwaarde worden bijgesteld. Met name op de boekwaarde van Kernhem Noord moet, op basis van de besluitvorming vooralsnog geen plannen te gaan ontwikkelen, worden afgeboekt.
- Tussentijdse winstneming € 4,2 miljoen (v)
Voor de plannen met een positieve resultaatsverwachting moet tussentijds realistische winst worden afgerekend. Dit gebeurt voor het eerst in de programmarekening over 2017. Om het resultaat te bepalen

wordt het percentage van de gerealiseerde kosten maal het percentage van de gerealiseerde opbrengst vermenigvuldigd met de verwachte winst. Hierbij wordt de winst gecorrigeerd met de bekende (gewogen) risico's.

- Ten laste van resultaat € 0,5 miljoen (n)
 - Met het compensabel worden van de ten laste van de gemeente komende BTW is de bijdrage in het Gemeentefonds verminderd. Uit het resultaat van het Grondbedrijf wordt een bijdrage voor deze verlaging verstrekt aan de Algemene Dienst.
 - Ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijvenlocaties vindt jaarlijks een dotatie plaats aan het Economische Beleidsplan.
 - De verkoop van de laatste bedrijfskavel in het Horapark stagneert, en de ontwikkeling van de bedrijvenlocatie Harskamp is vertraagd. Om te voorkomen dat de boekwaarde boven de marktwaarde komt wordt jaarlijks de rente op deze complexen ten laste van het resultaat gebracht.
 - Een deel van de kosten die worden gemaakt voor de bedrijfsvoering van het grondbedrijf kunnen niet aan de afzonderlijke projecten worden toegerekend. Het betreft kosten voor product- en beleidsontwikkeling.

Dit samen resulteert in een netto resultaat van € 2,7 miljoen voordeel. Voorgesteld wordt dit positieve resultaat 2017 in de bedrijfsreserve grondbedrijf te storten.

De Raad wordt gevraagd:

- 4 Het positieve resultaat van het Grondbedrijf 2017 ad € 2.699.591 toe te voegen aan de Bedrijfsreserve Grondbedrijf

4.4.1 Voorziening negatieve plannen

De voorziening negatieve plannen dient ter dekking van nadelige exploitatieresultaten. Deze voorziening is rentedragend. Dat betekent dat alle nadelige exploitatieresultaten (op contante waarde) van de woningbouw- en bedrijventerreinenprojecten hun volledige dekking in deze voorziening moeten vinden.

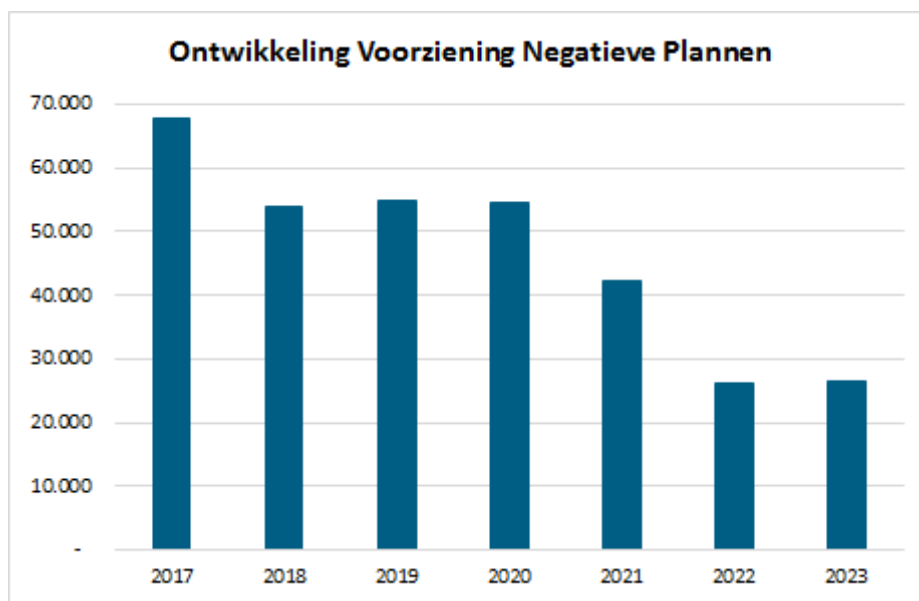
Voor de verschillende projecten worden de volgende toekomstige resultaten verwacht:

		bedragen x € 1.000		
Mutaties voorziening negatieve plannen		Noodzakelijk	Gereserveerd	Toevoeging
Programma 4 E&M				
G12950	VP Kazerneterreinen Maurits WFC	-10.256	-10.259	-3
G132xx	BT A12	-12.537	-12.662	-125
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	-662	-856	-194
Totaal VNP programma 4 E&M		-23.455	-23.777	-322
Programma 5 RO				
G11811	VP AZO-terrein-woningbouw	-30	-30	0
G129xx	VP Kazerneterreinen	-15.487	-15.649	-162
G15200	VP Soma terrein	-282	0	282
G2290x	Reehorsterweg - Noord	-4.529	-3.658	871
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	-987	-948	39
G242xx	Het Nieuwe Landgoed	-10.385	-10.183	202
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering	-3.581	-3.858	-277
G24830	VP Kop van de Parkweg	-7.336	-7.323	13
G32700	Bennekom - Kochlaan	-146	-221	-75
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)	-191	0	191
G708xx	Wekerom - West	-1.335	-974	361
	correctie programmering woningen	0	-1.474	-1.474
Totaal VNP programma 5 RO		-44.289	-44.316	-27

Totaal VNP programma's 4 E&M en 5 RO	-67.744	-68.093	-349
--------------------------------------	---------	---------	------

De nadelige projecten hebben een totaal exploitatiesaldo (contante waarde per 1-1-2018) van € 67,7 miljoen. Per 1-1-2018 dient de voorziening deze middelen te bevatten. Dat betekent dat de Voorziening Negatieve Plannen met een bedrag van € 0,3 miljoen kan worden verlaagd.

De komende jaren zullen negatieve plannen worden afgesloten. Bij de afsluiting worden die resultaten verrekend met de Voorziening Negatieve Plannen waardoor die voorziening langzaam afneemt. Uitgaande van de afsluiting van negatieve plannen volgens de huidige inzichten ontstaat daarmee de volgende ontwikkeling van de Voorziening Negatieve Plannen.



In hoofdstuk 5 is aangegeven dat de ontwikkeling van de plannen grote risico's kent. Hierdoor is het mogelijk dat de planresultaten de komende jaren nog fluctueren. Indien de resultaten van de negatieve plannen ongunstiger uitvallen dan nu voorzien zal de voorziening moeten worden verhoogd. Met eventuele verhoging door verslechtering van resultaten is in bovenstaand overzicht geen rekening gehouden.

4.4.2 Reserve grondbedrijf

Per 1 januari 2017 bevonden zich geen middelen in de bedrijfsreserve Grondbedrijf.

Op basis van het in 2017 behaalde resultaat (zie paragraaf 4.4) wordt voorgesteld dit resultaat ad € 2,7 miljoen aan de bedrijfsreserve Grondbedrijf toe te voegen.

Voor de komende jaren zullen de resultaten sterk fluctueren. Dit hangt samen met de systematiek waarbij:

- De negatieve plannen als ze gereed zijn worden verrekend met het hiervoor in de voorziening opgenomen bedrag. Echter fluctuaties in de resultaatsverwachtingen van de negatieve plannen moeten worden voorzien en verrekend met het resultaat.
- Het resultaat van de positieve plannen bij afsluiting kan worden gerealiseerd..
- Op de projecten met positieve resultaten naar rato van de voortgang van de ontwikkeling tussentijdse winst moet worden genomen

In 2018 wordt nog een negatief bedrijfsresultaat verwacht van € 0,8 miljoen Hierbij is nog geen rekening gehouden met het optreden van risico's en tussentijdse winstneming. Door het ontbreken van een

bedrijfsreserve zal hiermee in het perspectief rekening worden gehouden. In de jaren erna zullen enkele positieve plannen kunnen worden afgesloten, waarmee mogelijk de bedrijfsreserve kan worden aangevuld.

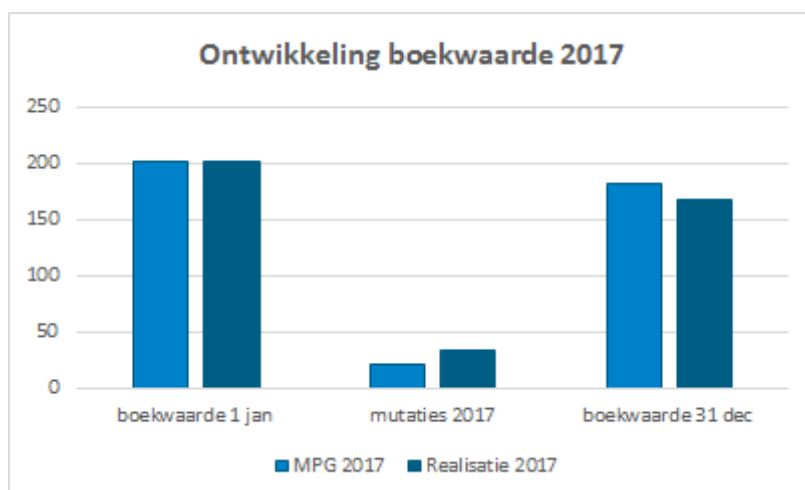
In onderstaande tabel is aangegeven wat, op basis van de huidige inschatting, in de komende jaren het resultaat van de grondbedrijfsactiviteiten is. De voordelige resultaten van plannen worden, conform bestaand beleid aan de bedrijfsreserve toegevoegd. In onderstaande grafiek en tabel is geen rekening gehouden met het optreden van risico's, tussentijdse winstnemingen en ontwikkelingen waardoor de planresultaten (veelal negatief) worden beïnvloed.



Voor de komende jaren worden nog geen mogelijkheden verwacht positieve plannen af te kunnen sluiten. Door de vaste afdrachten aan de algemene dienst en de resultaten op de exploitatie van de verspreide gronden zal daarmee de bedrijfsreserve snel terug lopen. Vanaf 2020 kunnen wel winstnemingen voor de positieve plannen worden verwacht, maar gezien de omvang van de risico's (zie hoofdstuk 5) zijn deze (te) beperkt van omvang. Daarmee kan niet worden uitgesloten dat de komende jaren bij tegenvallende ontwikkelingen een beroep moet worden gedaan op de algemene middelen.

4.4.3 Boekwaardesturing

Een belangrijke opgave voor de Gemeente vanuit financieel oogpunt is om zo snel mogelijk de boekwaarde op de projecten terug te brengen naar een lager niveau. Het terug brengen van de boekwaarde is gericht op het terug brengen van de rentelast van € 4,2 miljoen per jaar. Hiervoor worden investeringsbeslissingen binnen de plannen gekoppeld aan het hebben van zicht op de verkoop van bouwgrond.



Op basis van de planning voor 2017 was verwacht dat de boekwaarde in 2017 voor de plannen met € 20 miljoen af zou nemen van € 202 miljoen tot €182 miljoen. Door de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten in 2017 blijkt de boekwaarde in 2017 te zijn afgenomen met € 34 miljoen en bedraagt per 1 januari 2018 € 168 miljoen.

Het sneller terug lopen van de boekwaarde met € 14 miljoen extra wordt veroorzaakt door:

- Gunstiger saldo opbrengsten / kosten	€ 13,9 miljoen (v)
- Kernhem Noord naar Materiële Vaste Activa	€ 7,1 miljoen (v)
- Afsluiten plannen	€ 2,8 miljoen (n)
- Tussentijdse winstneming	€ 4,2 miljoen (n)

Voor 2018 wordt verwacht dat de boekwaarde verder af zal nemen met € 25 miljoen tot € 143 miljoen door:

- Saldo opbrengsten / kosten	€ 15,4 miljoen (v)
- Rente boekwaarde	€ 4,2 miljoen (n)
- Start ontwikkeling Wekerom Oost	€ 1,8 miljoen (n)
- Afsluiten plannen	€ 15,1 miljoen (v)
- Tussentijdse winstneming	PM

5 Risico portefeuille grondbedrijf

5.1 Ontwikkeling risico portefeuille

In de bij dit voorstel behorende geheime bijlage de Risico analyse Grondexploitaties 2018 is een nadere detaillering aangegeven van de aan de ontwikkeling en uitvoering van de projecten verbonden risico's.

Dekking risico's

De risico's van de grondexploitaties worden gedekt uit het weerstandsvermogen van de gemeente. Onderdeel hiervan is de bij grondzaken aanwezige bedrijfsreserve. Daarnaast kan een deel van de risico's worden gedekt binnen de toekomstige planresultaten.

In de praktijk werkt dit als volgt:

- 1 bij **negatieve plannen**: als een risico zich voordoet en daardoor het resultaat van het plan slechter wordt, dient de voorziening voor de dekking van het plantekort direct te worden verhoogd. De dotatie aan de voorziening wordt verrekend met de Bedrijfsreserve Grondbedrijf.
- 2 Bij **positieve plannen**: als een risico zich voordoet, wordt de verwachting van het toekomstige planresultaat naar beneden bijgesteld. Er hoeft geen geld naar het plan te vloeien, aangezien het resultaat van het plan pas wordt genomen als het plan wordt afgesloten. Feitelijk dekt een positief plan haar eigen risico's totdat het verwachte planresultaat onder de nullijn zakt.

De reservering van middelen in het gemeentelijke weerstandsvermogen voor mogelijke tegenvallers op positieve plannen is daarmee niet nodig.

De risico's van de ontwikkeling van bouwgrond, de grondexploitaties maken onderdeel uit van de totale risico's van de gemeente. De Algemene Reserve dient ter dekking van de gemeentelijke risico's. In de Programmarekening wordt in paragraaf 4.1 'Weerstandsvermogen en risicobeheersing' aangegeven hoe groot het weerstandsvermogen is ten opzichte van de risico's. Hiervoor zijn de risico's in het gemeentelijke systeem Naris ingevoerd waarmee met behulp van een Monte Carlo simulatie is bepaald hoe groot de kans is op het optreden van de risico's met een zekerheid van 90%.

Samenvatting risico's grondexploitaties

Op basis van de actuele risico analyses is er sprake van € 23 miljoen nadelige risico's en € 4 miljoen positieve risico's (kansen). Deze getallen zijn als richtinggevend te beschouwen en dienen vooral om individuele risico's te monitoren en te managen. In de tabel hieronder is een samenvatting gegeven van de risicobedragen.

Samenvatting totale risico's	bedragen x € 1.000	
	Risico's	
	Risico	Kansen
Projecten bedrijventerreinen		
projectgebonden risico's	11.128	2.386
conjuncturele risico's	3.190	
Projecten woningbouw		
projectgebonden risico's	6.305	1.981
conjuncturele risico's	2.673	
Totaal risico's	23.296	4.367
Risico grondbedrijf MPG 2017	28.010	8.268
Verschil MPG 2017 min MPG 2016	-4.714	-3.902

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 werden de totale risico's begroot op € 28 miljoen. Daarmee zijn de risico's met € 5 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig jaar. De positieve risico's (kansen) zijn afgenomen met € 4 miljoen. In de plannen worden maatregelen genomen om negatieve risico's te

voorkomen en kansen te pakken. Echter mede onder invloed van de ontwikkeling van het WFC en bedrijvcampus op Maurits zuid, met een hoog risico profiel, blijven de risico's hoog. Als we het saldo tussen risico's en kansen spiegelen aan de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten dan bedragen de risico's 7% van de toekomstige omzet.

Voor de duiding van de verschillen en de achterliggende oorzaken wordt verwezen naar de geheime bijlage Risicoanalyse Grondexploitaties 2018.

Dekking risico's

Binnen de gemeentebegroting dient voldoende ruimte te bestaan om aan de risico's, verbonden aan het voeren van grondexploitaties, op verantwoorde wijze het hoofd te kunnen bieden. Deze ruimte wordt aangeduid als weerstandsvermogen.

Samenvatting totale risico's	Risico's		Dekking	
	Risico	Kansen	Grex	AD
Projecten bedrijventerreinen				
projectgebonden risico's	11.128	2.386	-319	9.061
conjuncturele risico's	3.190		136	3.054
Projecten woningbouw				
projectgebonden risico's	6.305	1.981	1.056	3.269
conjuncturele risico's	2.673		1.260	1.412
Totaal risico's	23.296	4.367	2.133	16.797

De risico's die worden gelopen binnen de positieve plannen worden binnen het betreffende plan afgewikkeld. Daarmee kan van de € 18,9 miljoen aan risico's (saldo risico's en kansen) € 2,1 miljoen worden gedekt. Voor de overige gewogen risico's ad € 16,8 miljoen moet dekking worden gevonden binnen de hiervoor gereserveerde middelen. Om het benodigde weerstandsvermogen te berekenen, zijn de risico's en kansen (die niet kunnen worden opgevangen door positieve planresultaten) ingevoerd in NARIS. Daarmee ontstaat een integraal beeld van alle risico's die de gemeente loopt.

De berekening in NARIS leidt tot de conclusie dat met een zekerheidspercentage van 90% voor het dekken van risico's op grondexploitaties een bedrag van € 12,4 miljoen nodig is. De dekking van deze risico's geschiedt in eerste instantie door de Bedrijfsreserve Grondzaken. Als deze bedrijfsreserve niet toereikend is worden de resterende risico's in geval van optreden gedekt uit de algemene gemeentelijke reserves.

5.2 Projecten risico's

Hier gaat het om risico's en kansen die in ieder individueel project op incidentniveau kunnen worden aangewezen en onderbouwd. Voor alle geïnventariseerde risico's wordt beoordeeld wat het financiële effect is. Voor elk van deze financiële effecten wordt ingeschat wat de kans is dat het risico optreedt. Het financiële effect maal het risicoprofiel levert het 'gewogen risico' op.

Deze risico's kunnen te maken hebben met de afzet van de grond en de prijsvorming, maar ook met het aantreffen van verontreiniging van de bodem, tegenvallende aanbestedingen, het binnenhalen van subsidies, bezwaren (met vertraging als gevolg), planschadeclaims en dergelijke. Daarnaast kunnen er ook meevallers optreden in de uitvoering van de plannen, kansen.

Op planniveau wordt regelmatig een risicoanalyse uitgevoerd en wordt gestuurd op het zo veel mogelijk voorkomen van de risico's en het benutten van de kansen. In de Planning en Control cyclus van de projecten komt de sturing op risico's en kansen nadrukkelijk aan de orde. Bij de opstelling van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties worden de kwalitatieve analyses van kansen en risico's gekwantificeerd (in geld uitgedrukt). In bijgaande "risicoanalyse grondexploitatie" is een gedetailleerde inventarisatie van de risico's op planniveau opgenomen. Deze analyse is geheim.

De actualisatie van de risico's op planniveau geeft het volgende beeld:

bedragen x € 1.000			
Gewogen projectrisico's grondexploitaties	Risico	Kansen	
Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling			
G11811	VP AZO-terrein-woningbouw	23	
G129xx	VP Kazerneterreinen	2.305	750
G13010	Valley Center	96	5
G15200	VP Soma terrein	338	25
G2021x	Kernhem vlek B Oost en West	852	550
G2290x	Reehorsterweg - Noord	138	50
G242xx	Het Nieuwe Landgoed	124	
G24830	VP Kop van de Parkweg	654	125
G25700	Kernhem Meander	80	41
G32700	Bennekom - Kochlaan	40	
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)	575	
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	233	368
G708xx	Wekerom - West	91	67
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs	758	
Totaal programma 5 RO		6.305	1.981
Programma 4 Economie en Mobiliteit			
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	146	73
G12950	VP Kazerneterreinen Maurits WFC	9.535	1.488
G132xx	BT A12	989	325
G25000	Kievitsmeent - West	63	500
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	350	
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	46	
Totaal programma 4 E&M		11.128	2.386
Totaal gewogen projectrisico's		17.433	4.367
Projectrisico's MPG 2017		24.441	6.820
Verschil MPG 2018 min MPG 2017		-7.008	-2.453

De actualisatie van de risico's en kansen geeft een gewogen (1) niveau van de risico's van € 17,4 miljoen. Hiertegenover staan kansen ter grote van € 4,4 miljoen. Dus per saldo (risico's minus kansen) € 13,0 miljoen

Ten opzichte van het niveau van vorig jaar zijn is het saldo tussen risico's en kansen met € 4,6 miljoen afgenomen.

De grootste afnames van de risico's betreffen:

- Kernhem noord door stop zetten ontwikkeling € 0,8 miljoen (v)
- BTA12 en de Klomp, door voortgang planontwikkeling en uitvoering € 2,1 miljoen (v)
- Kernhem vlek B, door afronden pan en contractonderhandelingen € 1,4 miljoen (v)
- de Hul verspreid, door onzekerheid uitwerking € 0,5 miljoen (n)
- Otterlo Dries Weversteeg, door onzekerheid bestemmingsplan € 0,8 miljoen (n)
- Kievitsmeent west, door afwaardering grondwaarde € 0,7 miljoen (v)
- overige plannen € 0,9 miljoen (v)

5.3 Conjuncturele risico's

De conjuncturele risico's betreffen de effecten die de economie op de plannen heeft en andere ontwikkelingen die een algemene invloed hebben op planontwikkeling en uitvoering. Voorbeelden zijn vertragingen in afzet door een teruglopende vraag of het dalen of minder stijgen van de uitgifteprijs. De conjuncturele risico's worden niet per project beschreven, maar als geheel op portefeuilleniveau (dus over alle projecten heen).

Reden hiervoor is dat marktomstandigheden in principe alle projecten treffen, waarbij de Raad de keuze heeft om individuele projecten te prioriteren of te temporiseren. Sturing hierop dient op portefeuilleniveau plaats te vinden, waarbij de samenhang tussen projecten een belangrijk uitgangspunt is. De berekening van de conjuncturele risico's baseert zich daarbij op twee hypothesen:

- *Achterblijvende opbrengststijging*: De waardeontwikkeling van bouwgrond valt in de praktijk lager (of hoger, dan zijn het kansen) uit dan is aangenomen in grondexploitaties.
- *Planvertraging*: Er is aangenomen dat de afzet in de projecten beperkter zal zijn dan in de fasering van de grondexploitatie is aangenomen. Als gevolg van dit plan optimisme stagneert of vertraagt de uitvoering van projecten (voor de doorrekening) twee jaar.
- Daarnaast wordt onderkent dat de ontwikkeling van de aandacht voor de stikstofdepositie in natuurgebieden kan leiden tot vertraging in planprocedures of in het ergste geval tot vertraging of het helemaal niet tot stand komen van plan(delen)

Gewogen conjuncturele risico's	bedragen x €	
	Risico	Kansen
		1.000
Afwijkende opbrengststijging		
bedrijventerreinen	526	-
woningbouw	2.271	-
Totaal afwijkende opbrengststijging	2.797	
Stagneren markt verkopen bouwgrond		
bedrijventerreinen	1.064	-
woningbouw	402	-
Totaal stagneren markt verkopen bouwgrond	1.466	
Project Aanpak Stikstof	1.600	-
Totaal gewogen conjuncturele risico's	5.863	
Conjuncturele risico's MPG 2017	3.569	1.449
Verschil MPG 2018 min MPG 2017	2.294	-1.449

De conjuncturele risico's zijn begroot op € 5,9 miljoen. Vorig jaar bedroeg het saldo tussen de conjuncturele risico's en kansen € 2,1 miljoen, waarmee het risico profiel van de conjuncturele risico's sterk is toegenomen.

Dit wordt veroorzaakt door:

- In de grondexploitaties wordt voor de komende jaren voor de woningbouwprojecten rekening gehouden met een forse stijging van de grondprijzen (2018 en 2019 respectievelijk 5% en 4,5%). Daarmee neemt de kans toe dat deze stijging in de praktijk niet wordt gehaald en valt de kans op een hogere stijging weg. Bovendien is het effect van een lagere opbrengststijging groter.
- Er is onzekerheid over de ontwikkeling van de regelgeving over de stikstofdepositie op natuurgebieden door de ontwikkeling van nieuwe plannen en hiermee op het kunnen verkrijgen van een natuurwet vergunning.

6. Projecten bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden alle projecten toegelicht die administratief vallen binnen het begrotingsprogramma 4 – Economie en Mobiliteit. Het betreft de projecten waarin gronden ontwikkeld worden tot bedrijventerreinen.

Projecten bedrijventerreinen (Programma 4 Economie en Mobiliteit)	
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavels
G12950	VP Kazerneterreinen Maurits WFC
G132xx	BT A12
G25000	Kievitsmeent - West
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar

G12310 Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavels



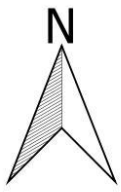
0 100 200 300 400 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Bedrijvenpark De Vallei bouw kavels
 Dossier : G12310
 Projectleider : K. Konings
 Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
 Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
 Programma : 4 Economie en Mobiliteit
 Fase : Realisatiefase
 Start : 1996
 Eind : 2022



Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede

Financiële informatie (n)=nadelig (v)=voordelig				
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 4.532.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 146.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.833.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 73.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 1.660.000	(v)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 384.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Commerciële m ²	7.607	19.050	4.482	9.712	4.109	0	0	0	44.960 m ²
Maatsch. functies m ²									m ²
Totaal	7.607	19.050	4.482	9.712	4.109	0	0	0	44.960 m2

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
Kenmerk 661518	12-05-2011	Vaststelling bestemmingsplan Galvanistraat e.o.

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

Algemeen

Het bedrijvenpark De Vallei is gelegen tussen de Galvanistraat en de A12, ten westen van de wijk Rietkampen. De doelstelling is het realiseren van 19 hectare hoogwaardig bedrijventerrein. De uitgifte is gestart in 2000 en loopt naar verwachting door tot en met 2021.

In 2015 is het project afgesloten onder gelijktijdige opening van een nieuw complex voor de verkoop van de laatste bouwkavels.

Voortgang

In 2017 zijn er op het bedrijvenpark een tweetal bouwkavels verkocht met een gezamenlijke oppervlakte van 7.600 m². Ter ondersteuning van de verkoop inspanning is een web site ontwikkeld: www.btdevallei.nl

Voor een deel van de kavel aan de snelweg van 2 ha is een reserveringsovereenkomst gesloten. Verwacht wordt dat deze kavel in 2018 zal worden geleverd.

De resterende 1,8 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein wordt naar verwachting gefaseerd uitgegeven tot en met 2021. De grondprijzen voor 2018 blijven ongewijzigd.

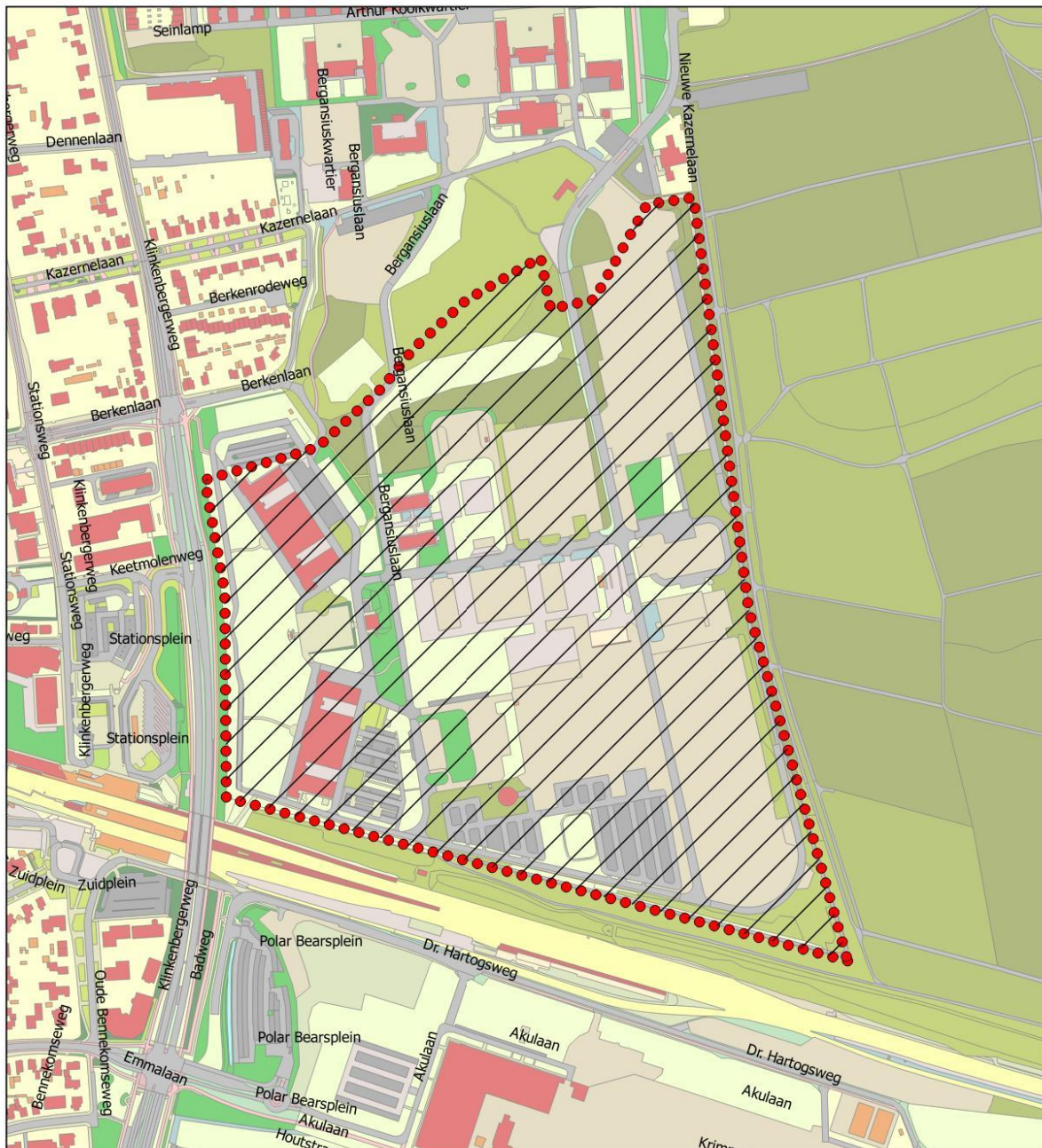
Resultaat

Het verwachte resultaat bedraagt € 1,7 miljoen positief. Dit is € 0,4 mln. lager dan vorig jaar hetgeen hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door de tussentijdse winstneming op dit project voor € 0,3 miljoen.

Risico's

Het projectrisico bestaat uit mogelijke vertraging van de uitgifte (met name van de snelwegkavel). Daarentegen is er een kans dat de laatste kavels sneller, dan nu gepland worden verkocht.

G12950 VP Kazerneterreinen Maurits WFC



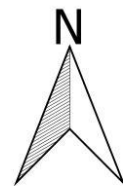
0 100 200 300 400 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



VP Kazerneterreinen Maurits WFC
Dossier : G12950
Projectleider : E. Muller
Portefeuillehouder : J. Weijland
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 4 Economie en Mobiliteit
Fase : Planfase
Start : 2014
Eind : 2029

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 23.366.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 9.535.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 13.007.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 1.488.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 10.256.000	(n)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 0	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Bereikbare woningen									woningen
Middeldure woningen									woningen
Dure woningen									woningen
Totaal*				68	68	68	68	408	680 woningen
Commerciële m ²									
Maatsch. functies m ²									
Totaal				5.185	15.412 **	16.435 ***	5.185	32.133	74.352 m²

* dit is inclusief 80 short-/middle stay

** dit betreft uitgifte bedrijvencampus inclusief Experience en gelieerd programma

*** dit betreft uitgifte bedrijvencampus inclusief hotel & congres

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
21039	11-12-2014	Haalbaarheidsstudie WFC
30160	18-06-2015	Grond- en samenwerkingsovereenkomst
84123	08-03-2018	Kennisname Ontwikkelperspectief Gebiedsontwikkeling WFC

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Grond- en samenwerkingsovereenkomst	Getekend	WFC Development	

Algemeen

De Raad heeft in december 2014, op basis van het haalbaarheidsonderzoek, een positief besluit genomen over het vervoltraject van het WFC World Food Center (WFC) en, onder voorwaarden, een bedrag van € 5 miljoen beschikbaar gesteld als bijdrage in de realisatie van het WFC Experience Center. In het MPG 2016 is voor het eerst de locatie WFC in een aparte grondexploitatie opgenomen. De toenmalige grondexploitatie Maurits Zuid/WFC ging uit van de realisatie van een Food Experience Center met een programma dat voornamelijk bestond uit werkpaviljoens.

Voorafgaand aan het MPG 2018 is het ontwikkelperspectief Gebiedsontwikkeling WFC door het College van B&W vastgesteld en heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief ter kennisname aangenomen. De aanleiding voor het opstellen van het ontwikkelperspectief is dat bij de planuitwerking een aantal gewijzigde uitgangspunten naar voren is gekomen. Ook hebben we vastgesteld dat de erfpachtconstructie als generator van extra gemeentelijke opbrengsten een onhaalbare en erg risicovolle constructie is. We kiezen in de grondexploitatie voor andere compenserende opbrengsten. Tot slot eisen actuele BBV-regels dat de maximale looptijd van de grondexploitatie beperkt blijft.

Het ontwikkelperspectief mikt op een levendig kennismilieu en een gemengd programma, waarbij het WFC-gebied zich ontwikkelt tot het tweede brandpunt van Ede-stad. Het ruimtelijk programma is gewijzigd, waarbij sprake is van een grotere mate van menging van werken, wonen en verblijven. Dit levendig gebied wordt

geborgd door een menging van hoogwaardige food gerelateerde bedrijvigheid en een stedelijk woonmilieu. Dit vormt, tezamen met het niet opnemen van de erfpachtconstructie, de basis voor de actualisatie van de grondexploitatie.

Voortgang

- Ten aanzien van de ontwikkeling van de Experience is een aantal stappen vooruit gezet, waarbij in 2017 een conceptplan tot stand is gekomen (BRC/LDP), de Provincie € 15 miljoen voor de Experience heeft gereserveerd en de Tweede Kamer een motie heeft aangenomen met als doel het World Food Center tot een succes te maken. De voortgang van de Experience wordt verder in de paragraaf grote projecten in de jaarrekening toegelicht.
- In 2017 is een nieuw gebiedsconcept uitgewerkt. Het gebiedsconcept gaat uit van meer functiemenging dan voorheen. Een belangrijke toevoeging is de woningbouw ten behoeve van meer levendigheid in het gebied. Daarnaast is een deel van het plangebied aangewezen als flexibel in te vullen, waardoor in de toekomst beter in te spelen is op de marktvraag.
- De planuitwerking heeft tevens geleid tot een nieuwe stedenbouwkundige hoofdopzet, die ook basis is voor deze grondexploitatie. Het gebiedsconcept en de stedenbouwkundige hoofdopzet vormen de basis voor de verdere planuitwerking in Structuurvisie en MER.

Mijlpalen 2018

- Het ontwikkelperspectief vormt de basis voor de Structuurvisie en MER. Streven is dat de Structuurvisie eind 2018 door uw Raad wordt vastgesteld. In de verdere uitwerking zullen de bij het ontwikkelperspectief aangenomen moties betreffende duurzaamheid en voorbehoud ontwikkelperspectief worden ingevuld.
- De gewijzigde uitgangspunten, zoals opgenomen in het ontwikkelperspectief en het bijbehorende raadsvoorstel, vormen waar nodig de basis voor het maken van aanvullende afspraken op de grond- en samenwerkingsovereenkomst.
- In 2018 wordt gewerkt aan het concretiseren van verschillende bouwvelden en initiatieven, die passen binnen het ontwikkelperspectief en de grondexploitatie.

Resultaat

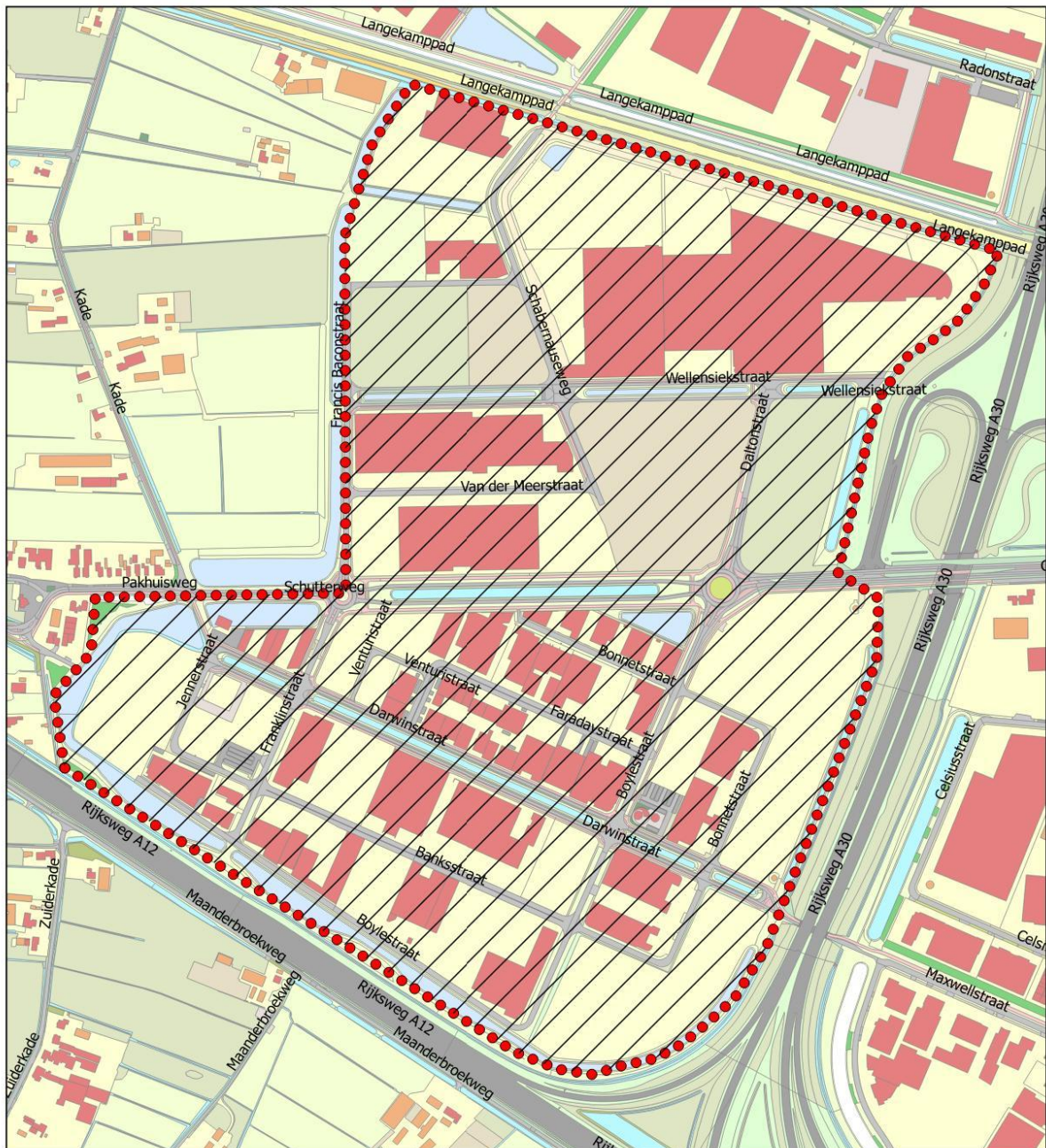
De grondexploitatie WFC bevindt zich aan de start van het plantraject voor het WFC en is daardoor gebaseerd op grove aannames en kengetallen. De grondexploitatie is geactualiseerd naar aanleiding van gewijzigde uitgangspunten ten aanzien van het gebiedsconcept, ruimtelijk programma, erfpacht en looptijd. Door de wijziging in uitgangspunten is de looptijd van de grondexploitatie teruggebracht naar 12 jaar (twee jaar voorbereiding, tien jaar uitgifte), waardoor het project minder vatbaar is voor conjunctuurschommelingen en mogelijke crises op de markt. Bij de actualisatie zijn de kosten en opbrengsten getoetst aan marktconformiteit. De uitgifte van werken en wonen start beide in 2020 en loopt gelijk op.

Het resultaat van de grondexploitatie WFC/Maurits Zuid blijft gelijk. Dit komt in belangrijke mate door het geïntensiveerde en gemengde programma en de kortere ontwikkeltermijn.

Risico's

De belangrijkste risico's worden in de vertrouwelijke Risicoanalyse Grondexploitaties 2018 uitgebreid behandeld.

G132xx BT A12

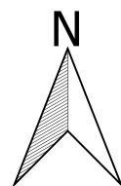


0 100 200 300 400 m

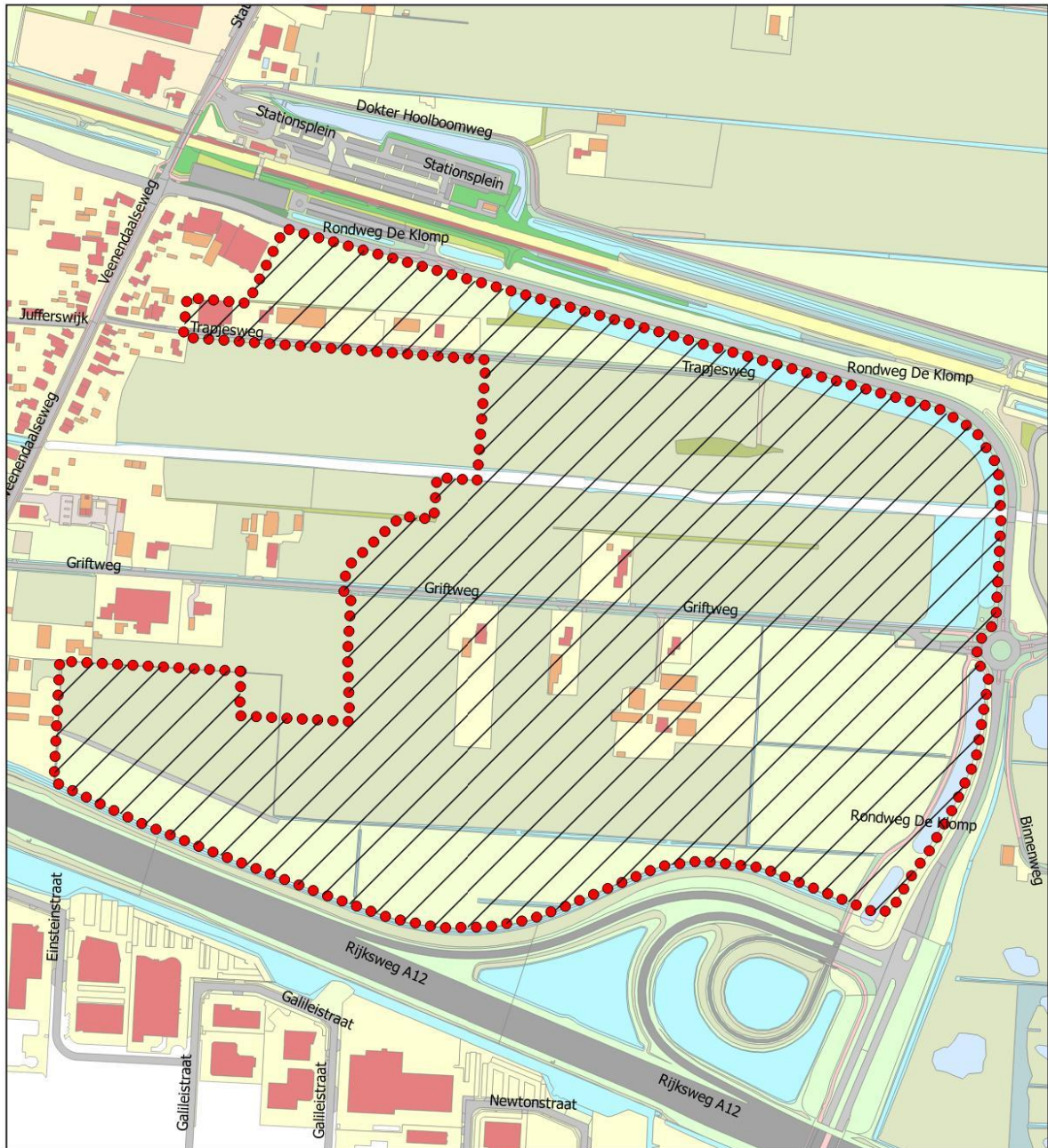
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



BT A12
Dossier : G13200
Projectleider : P. Smaal
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 4 Economie en Mobiliteit
Fase : Realisatiefase
Start : 2003
Eind : 2027



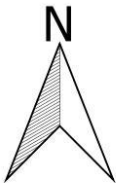
Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



BT A12 (De Klomp)
 Dossier : G13200
 Projectleider : P. Smaal
 Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
 Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
 Programma : 4 Economie en Mobiliteit
 Fase : Realisatiefase
 Start : 2003
 Eind : 2027



Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 48.623.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 1.014.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 15.283.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 325.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 12.537.000	(n)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 125.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gereali-seerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Commerciële m ²	553.000	36.000	64.000	87.000	20.000	25.000	25.000	67.000	878.000 m ²
Maatsch. functies m ²									m ²
Totaal									878.000 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
2010/17	06-10-2010	Vaststelling bestemmingsplan Ede-West 2009
Zaaknr 55645	04-10-2016	Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp, aanvulling op het MER, ontwerp-exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan
	23-03-2017	Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp (incl. aanvulling MER) en exploitatieplan

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

Algemeen

Het project Bedrijventerrein A12 (BTA12) betreft de ontwikkeling van circa 85 hectare bedrijventerrein verdeeld over drie deelgebieden (Schuttersveld Noord, Schuttersveld Zuid en De Klomp Oost) en de ontwikkeling van een ecologische zone:

- In 2008 is gestart met de verkoop van bouw kavels op Schuttersveld Zuid en Noord. Het bedrijventerrein is inmiddels bouwrijp en ook nagenoeg geheel woonrijp.
- Voor het bedrijventerrein De Klomp Oost is een deel van de gronden voor het bedrijventerrein verworven. De ontwikkeling van het resterende deel van het plangebied wordt aan eigenaren/ particulieren overgelaten. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels ook Rondweg De Klomp aangelegd.
- De ontwikkeling van de ecologische zone hangt samen met de ontwikkeling van De Klomp Oost. De ecologische zone wordt als mitigatie ruimte gebruikt voor steenuilen die in het plangebied voor De Klomp Oost aanwezig zijn.

Voor het bedrijventerrein bij De Klomp Oost is in 2015 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De zienswijzen hebben geleid tot een pas op de plaats en bezinning op het vervolgproces. Na aanpassingen zijn bestemmingsplan en exploitatieplan 'Bedrijventerrein De Klomp' vanaf oktober 2016 opnieuw ter inzage gelegd en in maart 2017 vastgesteld. In voorjaar 2017 werd er beroep ingesteld bij de Raad van State.

Voortgang

Opbrengsten:

Op BTA12 is er in 2017 ca. 4 hectare grond uitgegeven. Hiermee is de planning van 2,9 hectare ruimschoots gehaald. Er is in 2017 ook grond verkocht die in 2018 en 2019 wordt geleverd.

Daarnaast zijn er op BTA12 voor de resterende 13,7 hectare reserveringen of concrete leads. Daarmee is de verwachting dat er in 2018 ca 3,5 hectare geleverd gaat worden en dat alle kavels verkocht zijn in 2020.

Op BT De Klomp zijn nog geen gronden uitgegeven, vanwege het beroep tegen het bestemmingsplan.

In 2017 hebben specifieke taxaties plaatsgevonden voor de bedrijventerreinen, ook voor de nog te ontwikkelen kavels van het bedrijventerrein A12 en voor de kavels op het bedrijventerrein de Klomp. De raming van de opbrengsten is hierop aangepast (zie ook "Uitgangspunten Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018).

Kosten

Voor de Schuttersvelden en het bedrijventerrein de Klomp bedragen de kosten voor een belangrijk deel de hoge rentelast. Voor Bedrijventerrein A12 zijn kosten gemaakt voor de verkoopinspanningen, het woonrijp maken van het zuidelijk deel en het bouw- en woonrijp maken van het noordelijke bedrijventerrein.

Voor het bedrijventerrein de Klomp bestaan de activiteiten in 2017 voornamelijk uit het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Daarnaast is gestart met de voorbereiding van het bouwrijp maken van dit gebied.

Resultaat

Het actueel verwachte resultaat van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 en de Klomp bedraagt € 12,5 miljoen nadelig. Dit is een verbetering van het verwachte resultaat ten opzichte van vorig jaar met € 0,1 miljoen. Dit komt door de versnelling van de ontwikkeling van het bedrijventerrein A12 en door de aanpassing van de taxaties van de marktwaarde van de bedrijfsterreinen.

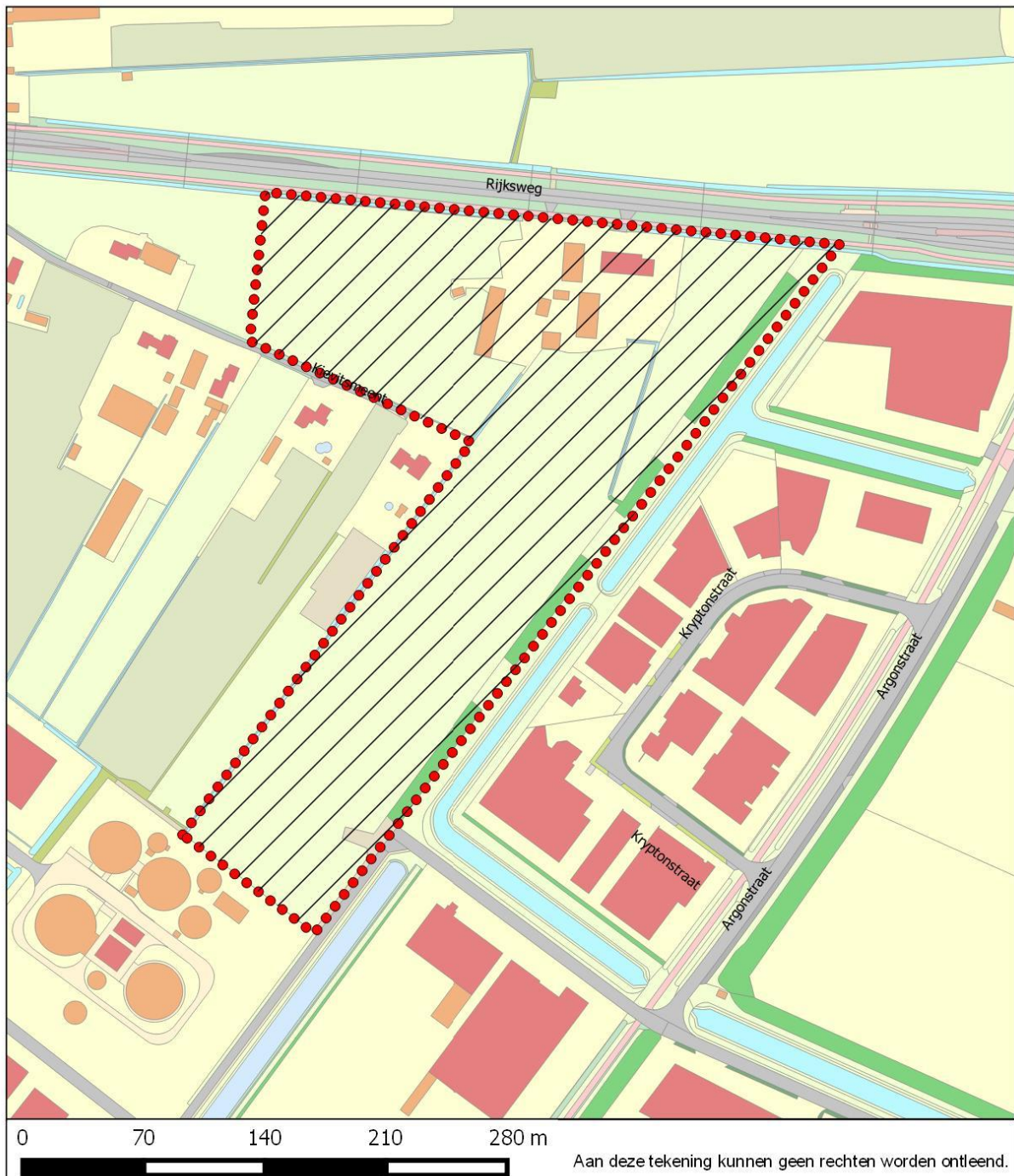
Risico's

De risico's in zowel BTA12 en BT De Klomp zijn in 2018 lager.

Dit heeft er voor BT De Klomp vooral mee te maken dat uit bodemonderzoek is gebleken dat de kosten voor de bewerkingen om de grond geschikt te maken voor het beoogd gebruik niet excessief zullen zijn. Ook is er de kans geformuleerd dat er grotere kavels uitgegeven zullen worden. Dit laatste levert een beter saldo op met name door het rente-effect dat inherent is aan een verkorte fasering. Daarbij zal er minder infrastructuur nodig zijn.

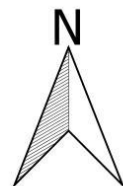
De belangrijkste kans op een saldoverbetering op BTA12 was een versnelling in de grondverkoop. Deze is nu in de grondexploitatie mee berekend, waardoor er minder kansen zijn. De mogelijke kosten van de risico's zijn afgenomen doordat het risico van extra kosten voor de collectieve WKO-installatie afgevoerd is.

G25000 Kievitsmeent - West



Kievitsmeent - West
Dossier : G25000
Projectleider : P. Smaal
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 4 Economie en Mobiliteit
Fase : Realisatiefase
Start : 2014
Eind : 2022

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 226.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 63.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.254.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 500.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 1.136.000	(v)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 1.059.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Commerciële m ²						64.775			64.775m ²
Maatsch. functies m ²									
Overige m ²									
Totaal						64.775			64.775 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	08-04-2010	Bp Ede west 2009 vastgesteld. Plan is onherroepelijk.

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koop/ontwikkelovereenkomst	Getekend	Grondexploitatie Kievitsmeent b.v.	

Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kievitsmeent zijn gronden verworven. Hiervan is nog ca. 6,4 ha beschikbaar voor ontwikkeling. In het bestemmingsplan Ede West 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op het onderhavige perceel een mestverwerkingsbedrijf en een tuincentrum mogelijk te maken.

Op basis van verkenningen lijkt de realisatie van een tuincentrum niet haalbaar.

Voortgang

Voor het zuidelijke deel is in 2015 een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van een mestverwerkingsbedrijf. Duidelijk is geworden dat initiatiefnemer niet in staat is de mestverwerker te realiseren. De gemeente heeft het contract in 2017 ontbonden. Om deze reden is de opbrengstverwachting naar beneden bijgesteld. In 2018 zal verkend worden wat de toekomst van dit gebied kan zijn.

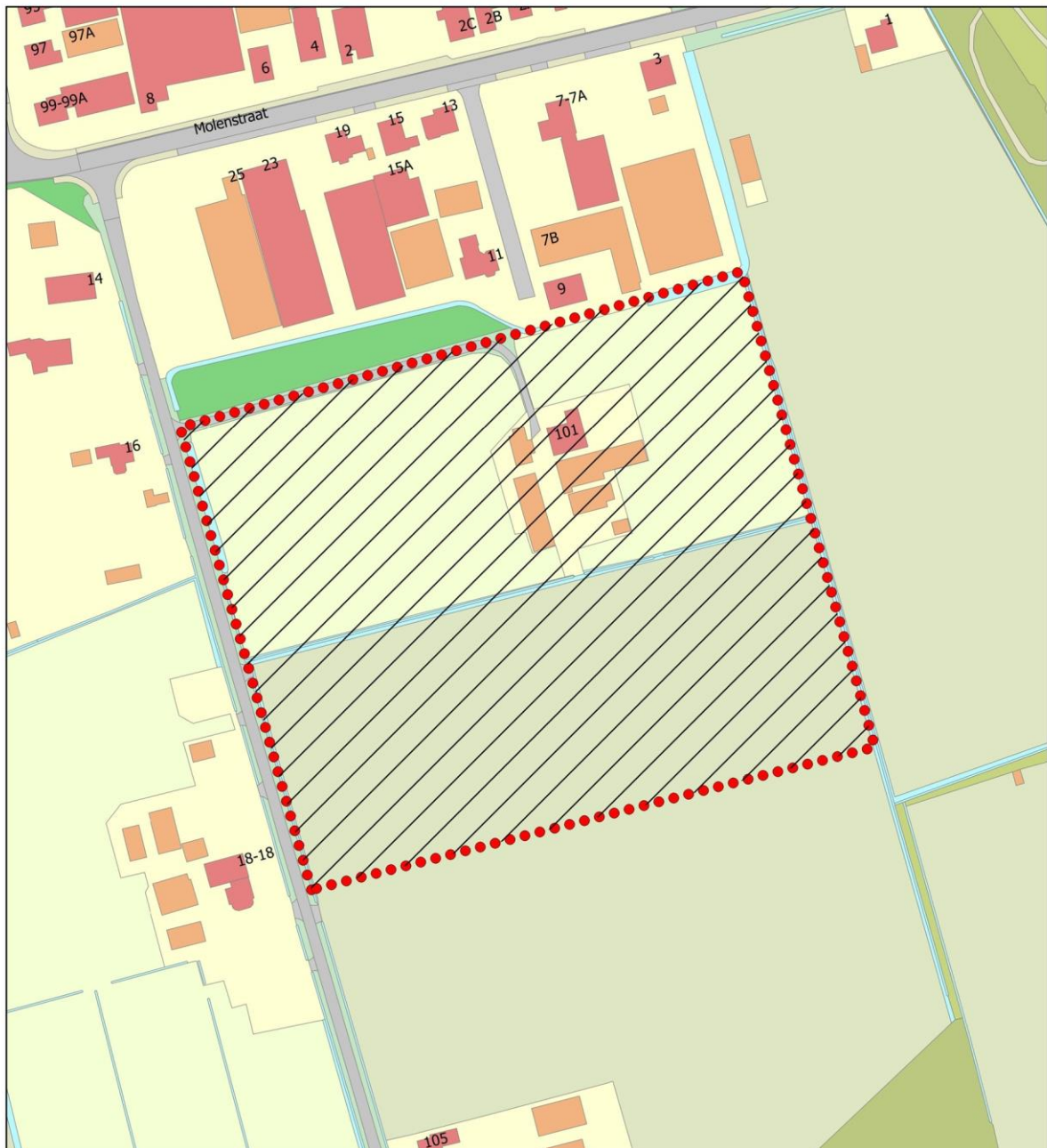
Resultaat

Aangezien de verkoop aan de mestverwerker niet door gaat is gekozen om de opbrengsten voorlopig conservatief te ramen. Dit leidt tot een stevige bijstelling van het resultaat met ca. € 1,0 miljoen negatief.

Risico's

Door de lage boekwaarde zijn risico's beperkt. Na de bijstelling van de opbrengsten is een kans op hogere opbrengsten opgenomen.

G50700 Harskamp - Uitbreiding bedrijventerrein



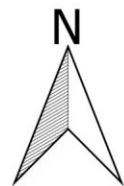
0 40 80 120 160 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Harskamp, Uitbreiding bedrijventerrein
Dossier : G50700
Projectleider : P. Smaal
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 4 Economie en Mobiliteit
Fase : Planfase
Start : 2018
Eind : 2026

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 2.778.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 350.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 791.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 662.000	(n)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 194.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Commerciële m ²						6.000	7.000	16.258	29.258 m ²
Maatsch. functies m ²									
Totaal						6.000	7.000	16.258	29.258 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	December 2009	Vaststelling Projectdocument
612628	Augustus 2010	Vaststelling Nota van Uitgangspunten

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
000			
0000			

Algemeen

Het plan is om aan de Molenweg te Harskamp een bedrijventerrein te realiseren van circa 4 hectare groot. Het bedrijventerrein krijgt een duurzame en landelijke uitstraling en biedt ruimte aan bedrijven uit Noord-oost Ede met een ruimtebehoefte van 1.000 – 3.000 m². Het is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan de Molenstraat.

Voortgang

In eerste instantie zouden bedrijventerreinen Harskamp en Wekerom (Het Laar) tegelijkertijd ontwikkeld worden, maar gezien de marktsituatie is hiervan afgezien. Het college van burgermeesters en wethouders heeft besloten om het bedrijventerrein Harskamp pas in ontwikkeling te brengen op het moment dat op bedrijventerrein Wekerom circa 80% van de gronden zijn uitgegeven. Gelet op die besluitvorming ligt het project op dit moment stil. In 2018 wordt deze 80% uitgifte op BT Het Laar gehaald.

Bij het opstellen van de regionale Programmering Bedrijventerreinen is de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen mogelijk als in voldoende mate de behoefte kan worden onderbouwd (zie ook risico's). Omdat er nog geen ontwerp is, worden de toekomstige inrichtingskosten (bouw- en woonrijp maken) bepaald aan de hand van normatief ruimtegebruik en normprijzen. Deze kosten zijn geïndexeerd naar prijspeil 2018.

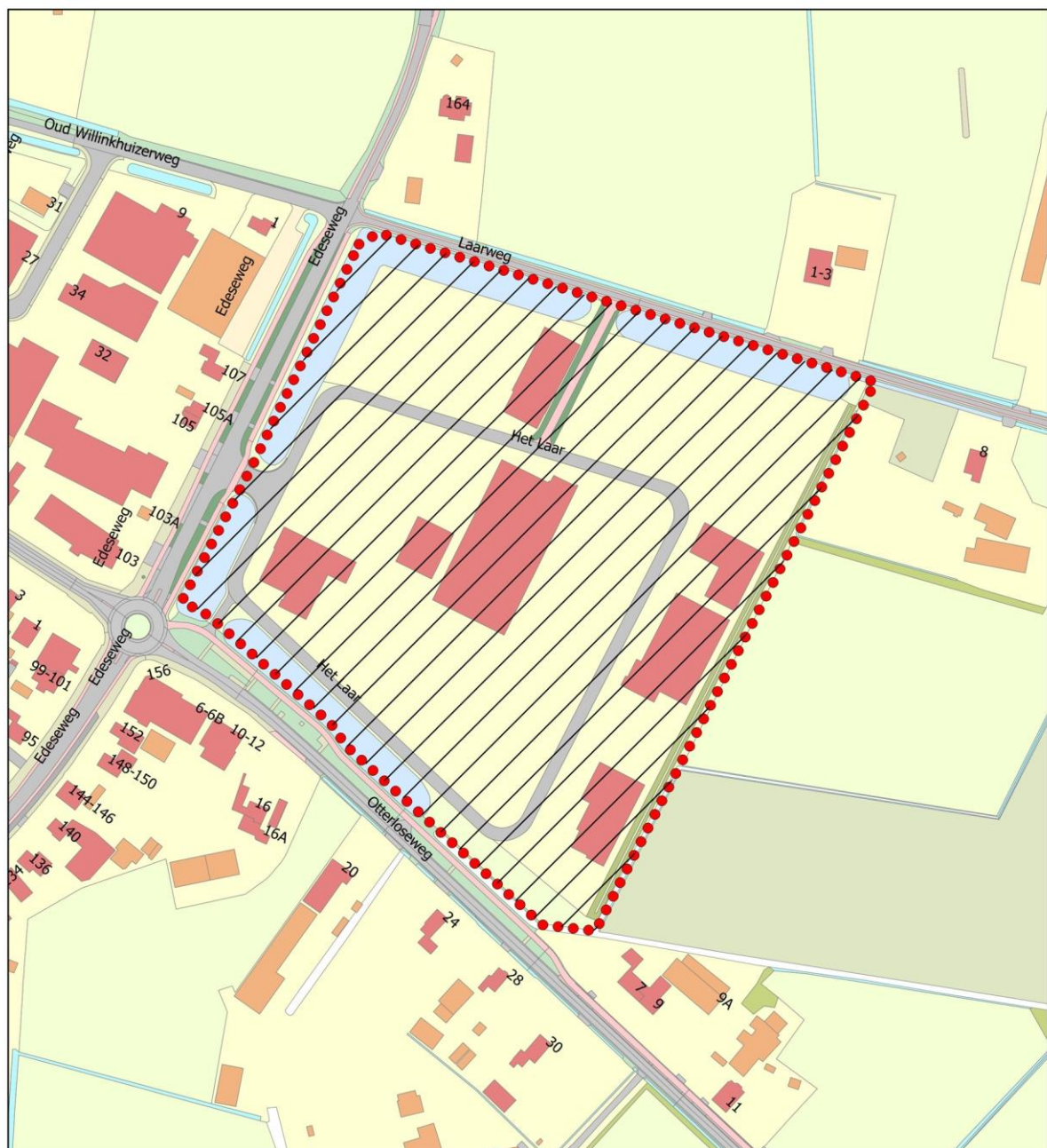
Risico's

Een belangrijk risico wordt gevormd door het scenario dat de planologische procedure voor de ontwikkeling van de bedrijfsbestemming ertoe leidt dat de gedachte bestemming niet (volledig) tot stand komt of in dit traject belangrijke vertraging ontstaat. Meest risicovolle oorzaak hiervan is dat dit project niet opgenomen is in de PAS. Dat is wel een strikte voorwaarde voor ontwikkeling. In juli 2018 komt er zicht op opname van nieuwe ontwikkelingen in de PAS. Dan zal blijken of BT Harskamp hierin meegenomen kan worden.

Resultaat

Het resultaat in het MPG 2018 op prijspeil 1-1-2018 is € 0,7 miljoen negatief. Het resultaat is € 0,2 miljoen voordeliger geworden. Voor het merendeel wordt de verbetering veroorzaakt omdat de grondprijzen in de grex licht zijn verhoogd, analoog aan de taxaties van de andere bedrijventerreinen.

G71000 Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar



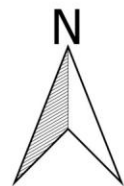
0 60 120 180 240 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Wekerom, Bedrijventerrein Het Laar
Dossier : G71000
Projectleider : P. Smaal
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 4 Economie en Mobiliteit
Fase : Realisatiefase
Start : 2009
Eind : 2021

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 1.315.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 46.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 791.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	-
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 731.000	(v)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 1.048.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Commerciële m ²	31.087	15.653							46.740 m ²
Maatsch. functies m ²									
Totaal	31.087	15.653							46.740 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	08-10-2009	Vaststellen projectdocument
	29-06-2010	Vaststellen Nota van Uitgangspunten
V.R. nr. 2011/72	29-09-2011	Vaststellen bestemmingsplan
	13-12-2012	Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

Algemeen

Ten noordoosten van de bebouwde kern van Wekerom is bedrijventerrein Het Laar van circa 7 hectare (bruto), waarvan 4,7 ha uitgeefbaar, met een duurzame en landelijke uitstraling gerealiseerd. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven uit Noord-Oost Ede met een ruimtebehoefte van 1.000 – 3.000 m².

Voortgang

In 2015 is het eerste perceel geleverd. In 2016 zijn er drie kavels geleverd en in 2017 negen. Voor alle resterende kavels zijn reserveringsovereenkomsten gesloten en de levering van de laatste zes kavels zal in 2018 gebeuren.

Resultaat

Gezien het positieve saldo en het 'percentage of completion' volgt uit de BBV notitie 'Grondexploitaties' dat in deze grondexploitatie een winstneming gedaan wordt. Na deze winstneming is het resultaat € 0,7 miljoen (positief). Vóór winstneming was dit € 2,1 miljoen (positief). De verbetering (vóór de winstneming) is vooral veroorzaakt doordat de verkopen in 2017 allen zijn gerealiseerd voor de getaxeerde verkoopprijzen. Daarnaast is er een rentevoordeel omdat de verkoop voorspoediger verloopt dan eerder geprognosticeerd. Aan de hand van de reserveringen is het laatste jaar van uitgifte in 2018 gefaseerd.

Risico's

Het risicoprofiel is ten opzichte van 2017 verbeterd.

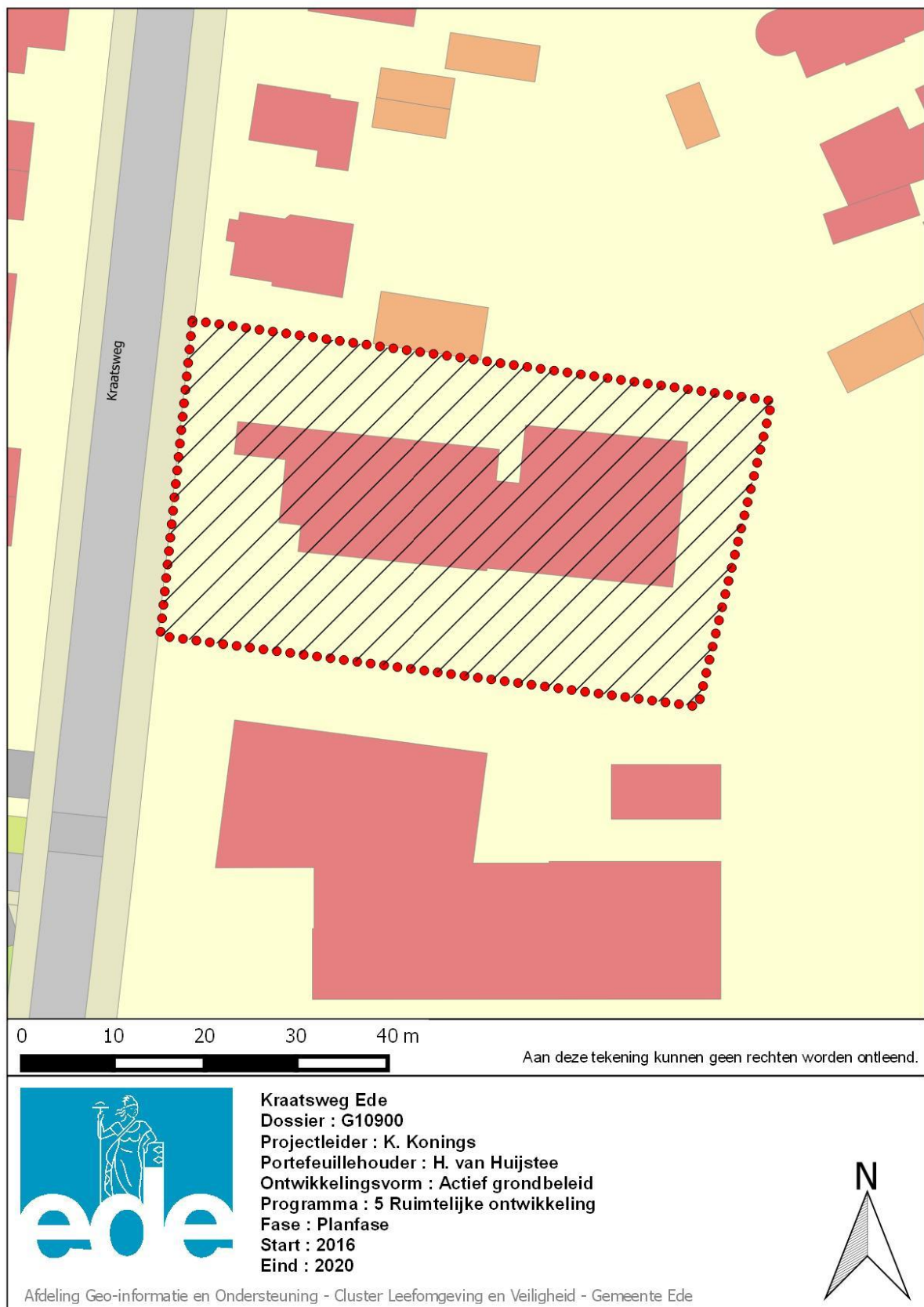
Het risico op meer planschade uitkeringen is afgevoerd. Ook is het risico op niet te verkopen reststroken niet meer aanwezig. Als risico is toegevoegd dat er eventueel aanvullend milieukundig onderzoek moet worden uitgevoerd omdat dit soort onderzoeken na verloop van tijd verlopen.

7 Projecten woningbouw

In dit hoofdstuk worden alle projecten toegelicht die administratief vallen binnen het begrotingsprogramma 5 Ruimtelijke Ontwikkeling. Het betreft de projecten waarin gronden ontwikkeld worden voor woningbouw.

Projecten woningbouw (Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling)	
G10900	Kraatsweg Ede
G11811	VP AZO-terrein woningbouw
G129xx	VP Kazerneterreinen
G13010	Valley Center
G15200	VP Soma terrein
G2021x	Kernhem - Vlek B
G2290x	Reehorsterweg - Noord
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.
G242xx	Het Nieuwe Landgoed
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering
G24830	VP Kop van de Parkweg
G25500	Veenderweg - Ganzeweide
G25700	Kernhem Meander
G32700	Bennekom - Kochlaan
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg
G50900	Harskamp - Kraatsweg
G708xx	Wekerom - West
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs

G10900 Kraatsweg Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 20.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 456.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 430.000	(v)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 39.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen									won.
Middeldure woningen									won.
Dure woningen			2						2 won.
Totaal			2						2 won.

Algemeen

De locatie van de voormalige kleuterschool aan de Kraatsweg te Ede is vrijgekomen en kan worden ontwikkeld voor andere functies. De locatie wordt op de markt gebracht voor de ontwikkeling van een tweetal woningen door particulieren.

Voortgang

Het onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is uitgevoerd. In 2018 kunnen de bouwkavels op de markt worden gebracht en wordt gestart met de aanpassing van het bestemmingsplan. Er is belangstelling van de naastgelegen basisschool om op een deel van de locatie een kindcentrum te realiseren.

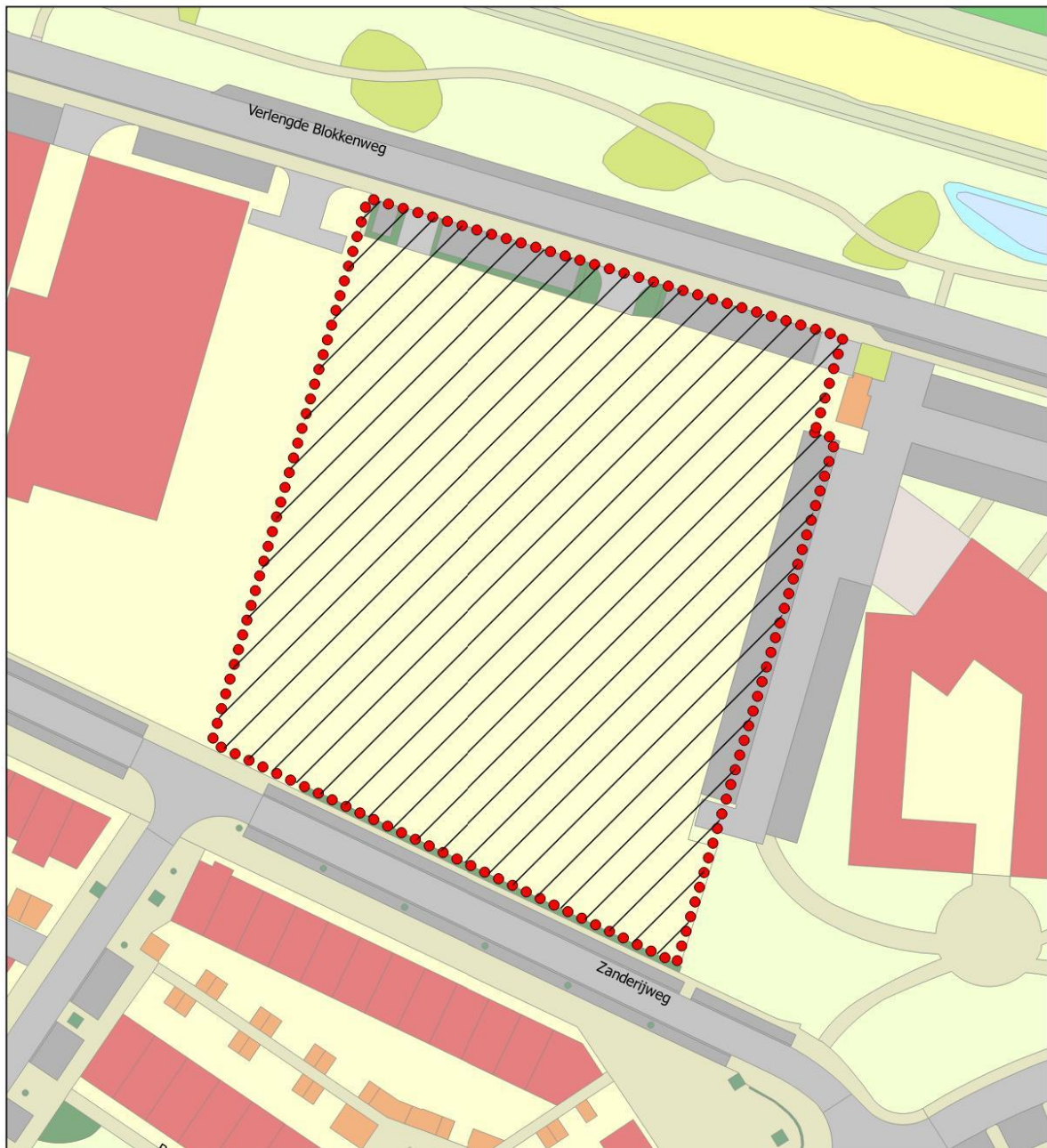
Resultaat

Voor de ontwikkeling van de locatie wordt een positief resultaat verwacht voor de grondexploitatie van € 0,4 miljoen.

Risico's

Door lage boekwaarde en verwachte goede afzetbaarheid zijn geen risico's opgenomen.

G11811 VP AZO-terrein woningbouw



0 10 20 30 40 m

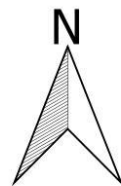


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



VP AZO terrein (Woningbouw)
Dossier : G11811
Projectleider : R. Rutenfrans
Portefeuillehouder : J. Weijland
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2016
Eind : 2018

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 577.0000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 23.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 31.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 30.000	(n)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 0	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	45								45 won.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
60186	13-12-2016	Aangaan koopovereenkomst Park De Blokken
69551	30-08-2017	Bestemmingsplan onherroepelijk

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst	Ondertekend	Woonstede	Levering grond in Q4 2017

Algemeen

Voorheen viel dit plan binnen het plan VP Zanderijweg. In 2014 is dit plan gesplitst in een deel Moskee en dit deel van het plan met woningbouw. Het plangebied is in eigendom van de gemeente en maakt tevens onderdeel uit van de Business Case Veluwe Poort.

Het plangebied is één van de locaties die wordt meegenomen in een project voor toevoeging van sociale huurwoningen (Programma versnelde realisatie sociale huurwoningen). Op het terrein is een woningbouwplan voorzien met 45 woningen in de sociale huur. De uitgifte van de grond heeft plaats gevonden in november 2017. De oplevering van het plan staat gepland medio 2018.

Voortgang

Met Woonstede zijn in 2016 afspraken gemaakt voor het realiseren van 45 sociale huurwoningen, deels grondgebonden en deels gestapeld. Dit is vastgelegd in de uitgifteovereenkomst, zoals deze in december 2016 is gesloten met Woonstede. In 2017 is het bestemmingsplan vastgesteld, de locatie is bouwrijp gemaakt en heeft de levering van de bouwgrond plaatsgevonden.

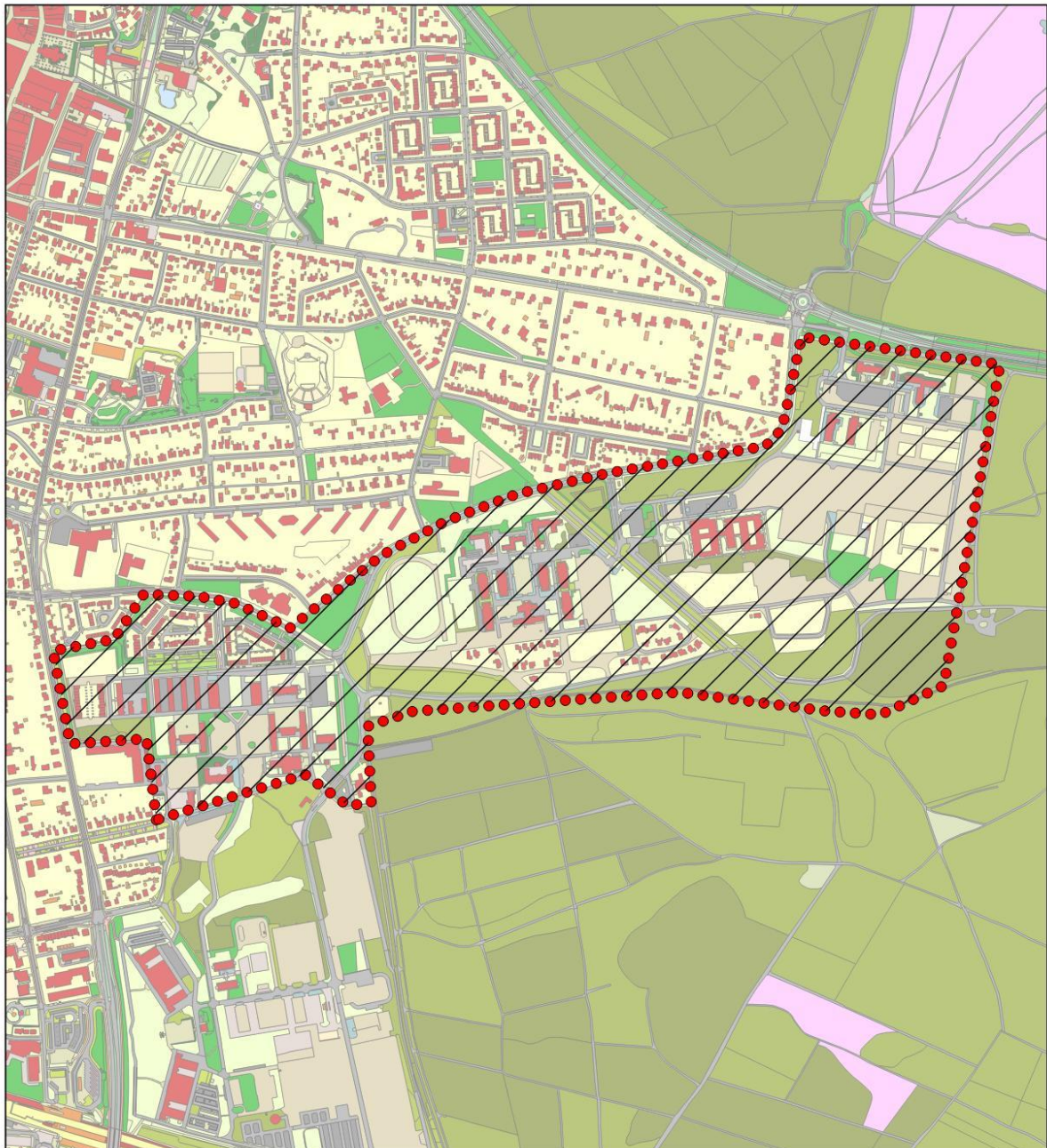
Resultaat

Het resultaat is € 30.000 negatief. Dit is nagenoeg gelijk aan het resultaat van 2017.

Risico's

Voor het MPG 2018 is een risicoanalyse opgezet. De grond is geleverd en het inrichtingsplan is vastgesteld. De onzekerheden zijn daarmee ten opzichte van 2017 verder afgenomen. Toch is er nog een risico op hogere inrichtingskosten in verband met het uitwerken van het inrichtingsplan tot het bestek en de realisatie van het woonrijp maken. Daarnaast blijft het risico bestaan op planschade.

G129xx VP Kazerneterreinen



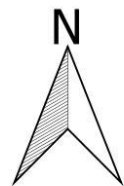
0 200 400 600 800 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



VP Kazerneterreinen
Dossier : G12900
Projectleider : M. Bonekamp
Portefeuillehouder : J. Weijland
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2011
Eind : 2022

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 39.281.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 2.305.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 17.099.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 750.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 15.487.000	(n)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 162.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Bereikbare woningen	101	157	44	30	15				347 won.
Middeldure woningen	56	64	64	9	22				215 won.
Dure woningen	162	50	110	41	18				381 won.
Totaal	319	271	218	80	55				943 won.
Gebouwen (bvo)	30.600	9.000	10.400						50.000 bvo
Maatschappelijk m ²	3.000		4.000						7.000 m ²
Totaal									

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
V.R. 2011/47	30-06-2011	Ontwikkelingsplan Kazerneterreinen
V.R. 2013/17	25-04-2013	Bestemmingsplan "Ede, Kazerneterreinen" (per 06-11-2013 onherroepelijk)
V.R. 2013/17	25-04-2013	Beeldkwaliteitsplan "Ede, Kazerneterreinen"
	01-03-2016	Uitwerkingsplan Simon Stevin Kazerne (per 20-04-2016 onherroepelijk)
	31-03-2016	Beeldkwaliteitsplan Simon Stevin Kazerne

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Beheersovereenkomst	Getekend	ROB	

Algemeen

In februari 2011 heeft de gemeente de kazernes Maurits zuid (MZ), Maurits noord (MN), Elias Beeckman (EBK) en Simon Stevin (SSK) gekocht van Defensie. Het gebied is circa 100 hectare groot en ligt aan de oostkant van Ede. Per 1 januari 2016 hoort Maurits zuid (circa 26 hectare) niet langer bij het project VP Kazerneterreinen, maar is dit kazerneterrein volledig gereserveerd voor het project World Food Center (zie VP Maurits zuid WFC). Door het wegvallen van Maurits zuid worden er in het project Kazerneterreinen nog circa 1.250 van de oorspronkelijke 1.850 woningen gerealiseerd (waarvan een deel in de gebouwen). In de te handhaven gebouwen worden, naast woningen, ook diverse commerciële en niet commerciële functies gerealiseerd. De verkoop van grond en gebouwen loopt van 2014 tot 2022. Voor een basisschool is nog circa 4.000 m² grond gereserveerd.

Voortgang

In 2017 is grote vooruitgang geboekt in de uitgifte van grond en gebouwen. Er zijn afgelopen jaar diverse woningbouwprojecten in de verkoop gegaan, gestart met de bouw of gerealiseerd. Dit is onder andere het resultaat van de 3^e fase uitgifte grond, ingezet medio 2016, waarin 9 vlekken zijn aangeboden voor in totaal circa 320 woningen. Hierdoor is dit jaar de woningbouwproductie in een versnelling gekomen, die naar verwachting doorzet voor de komende jaren. Voor de volgende fase woningbouw op de kazerneterreinen, de 4^e fase, zijn vanaf medio 2017 de voorbereidingen getroffen. Eind 2017 zijn in totaal 45 partijen gevraagd om voor drie nieuwe vlekken mee te doen met het selectieproces. Het gaat in totaal om 98 woningen. Daarmee blijven er nog circa 200 woningen over voor een volgende fase.

Ook is een groot deel van de bestaande gebouwen in 2017 verkocht en/of zijn de bouwwerkzaamheden gestart. Met name de ontwikkelaar van het Elias Beeckmancomplex is, nadat het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde omgevingsvergunning begin 2017 onherroepelijk zijn geworden, begonnen met de bouwwerkzaamheden. In 2017 is, conform overeenkomst, het grootste deel van de gebouwen in het zuidelijk deel afgenomen en betaald. Intussen is bekend dat ook het laatste gebouw in dit deel begin 2018 zal worden afgenomen. Wat nog rest in 2018 is de bestemmingsplan- en vergunningprocedure voor het noordelijk deel, in totaal 3 bestaande gebouwen en een deel nieuwbouw.

Een ander zichtbaar resultaat is de start van de werkzaamheden van een groot aantal gebouwen op Maurits Noord. Naast de Arthur Koolkazerne zijn een aantal stallen en de voormalige smederij en rijloods gestart met de transformatie van deze gebouwen naar hun nieuwe invulling. En als laatste, maar niet de minste, zijn de twee voormalige legeringsgebouwen op Simon Stevin door Woonstede als nieuwe eigenaar, omgevormd naar in totaal 40 sociale huurappartementen.

Voor de hoofdinfrastructuur op Simon Stevin is er, gelijk aan Maurits Noord in 2016, voor gekozen om deze in 2017 grotendeels te realiseren. Hierdoor is ook Simon Stevin voorbereid op de ontwikkeling van de resterende velden en gebouwen. Deze zijn én goed bereikbaar én de nieuwe hoofdinfrastructuur voor riolering en nuts liggen gereed voor het relatief snel kunnen ontwikkelen en aansluiten.

Een belangrijk onderdeel van het bouwrijp maken van de kazerneterreinen betreft het zogenaamde NGE onderzoek, het detecteren van het gebied op de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven, munitie en andere overblijfselen van de 2e wereldoorlog of oefenhandelingen van Defensie naderhand. Ten tijde van de verwerving van de kazerneterreinen zijn er verdachte gebieden bepaald op basis van de toen aanwezige kennis. In 2016 is door de gemeente, op basis van nieuwe kennis en inzichten, besloten dat het gehele kazerneterreinen verdacht is en moet worden onderzocht. Naast het feit dat dit van de projectorganisatie een extra inzet vraagt om deze werkzaamheden in te passen in het reguliere proces, zijn er ook kosten mee gemoeid van adviseurs en aannemers (in 2017 in totaal circa € 1,4 miljoen euro) die conform afspraak bij Defensie en het Rijk in rekening kunnen worden gebracht. Uiteindelijk telt het resultaat; het feit dat er in de afgelopen jaren in totaal al 9 bommen en circa 300 andere objecten zijn gevonden, laat zien dat deze inzet gerechtvaardigd is.

Resultaat

In tegenstelling tot wat tussentijds is aangegeven in de MPG lite, laat het resultaat t.o.v. vorig jaar een kleine verbetering zien van € 150.000. Medio 2017 bestond de verwachting dat er door hogere plankosten een afname zou zijn van het resultaat met circa € 350.000. Die verwachting van de plankosten bleek juist, maar het resultaat is omgebogen door een aantal optimalisaties die zijn doorgevoerd in de begroting. Het gaat me name om de volgende aspecten:

- Door de versnelling in de verkoop van de gebouwen en grond is het mogelijk gebleken de uitgifteplanning zodanig aan te passen dat dit een snellere afname betekent van de rentelast. In 2017 is er uiteindelijk voor circa € 24 miljoen aan opbrengst gerealiseerd, ongeveer € 8 miljoen minder dan begroot, dit wordt in de komende twee jaar ingelopen;
- Doordat de planvorming steeds meer in de definitieve eindfase belandt, kan er steeds beter inzicht worden verkregen, en gestuurd worden op de daadwerkelijke kosten van aanleg. Als resultaat van nieuwe ramingen is het mogelijk gebleken het budget voor woonrijp maken met circa 10% te verminderen, zonder in te boeten op de gewenste kwaliteit.
- Negatief in de begroting is het effect van de vertraging van de aanleg van de Parklaan. Vooralsnog is er geen duidelijkheid over de planning van de realisatie. Hierdoor is het noodzakelijk geworden om een aantal tijdelijke maatregelen te nemen of zullen in de nabije toekomst noodzakelijk worden. Het gaat dan met name om een adequate en veilige ontsluiting voor bewonersverkeer en bouwverkeer van en naar de kazerneterreinen. Hiervoor is in de begroting een extra budget opgenomen van € 200.000 euro.

Alles bij elkaar is het mogelijk gebleken om in deze actualisatie van de grondexploitatie kazerneterreinen het resultaat overeind te houden, met daarbij de wetenschap dat er nog steeds een aantal risico's aan de orde blijven.

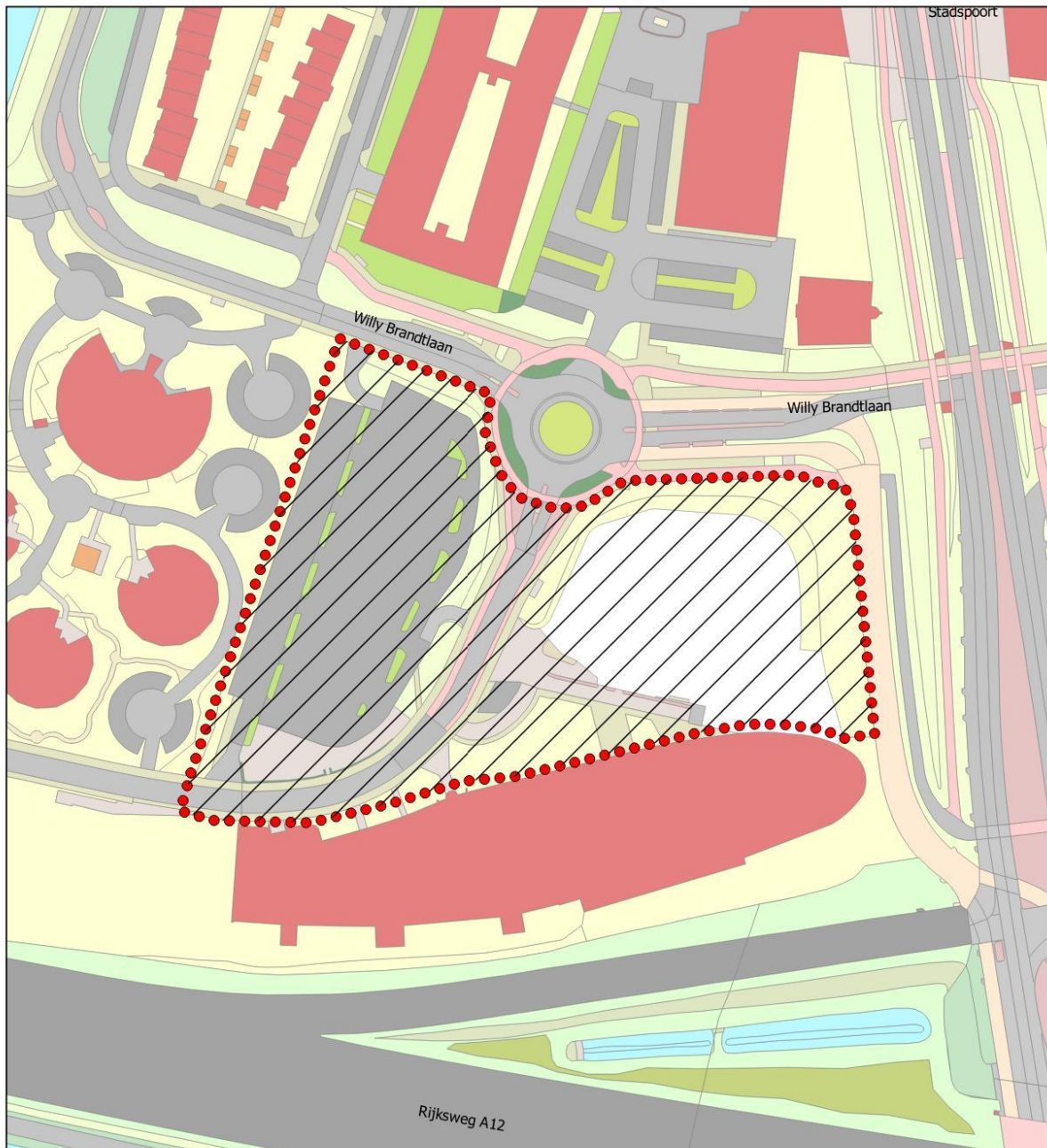
Risico's

Het risicoprofiel is ten opzichte van 2017 wel enigszins verlaagd van € 2.965.000 naar € 2.305.000. Dit komt met name door twee aspecten:

- Voor de vertraging van de Parklaan zijn er zowel financieel als organisatorisch maatregelen getroffen om de kazerneterreinen op elk moment op afdoende wijze te kunnen ontsluiten;
- Het risico op het niet tijdig beschikbaar hebben van grond en gebouwen voor uitgifte is verminderd omdat een groot gedeelte bouwrijp is gemaakt en er veel minder kavels en gebouwen resteren dan vorig jaar.

Het belangrijkste risico voor de kazerneterreinen blijft echter de afzetsnelheid van de grond en, in mindere mate, de gebouwen. Er moeten nog 9 gebouwen worden gecontracteerd, 24 gebouwen zijn reeds verkocht. De voortgang van de grondafname, bepaalt door de snelheid van ontwikkeling en verkoop van de nieuwbouwwoningen, blijft echter sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen.

G13010 Valley Center



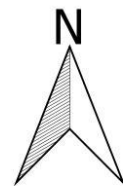
0 30 60 90 120 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Valley Center
Dossier : G13010
Projectleider : R. Rutenfrans
Portefeuillehouder : H. van Huijstee
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2005
Eind : 2021

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 326.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 96.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 274.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 5.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 253.000	(v)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 267..000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen		60							60
Commerciële m²	6.000	2.000							8.000 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
10402	27-02-2014	Bestemmingsplan Valley Center Oost vastgesteld.
66427	11-05-2017	Bestemmingsplan Valley Center West vastgesteld
81914	12-12-2017	Besluit vervreemding bouwgrond Valley Center Oost door Green aan Noordereng Holding

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst plandeel Oost	Ondertekend	Green Development	Grond is Q 1 2015 geleverd.
Akkoord op hoofdlijnen plandeel West	Ondertekend (ambtelijk)	W&I vastgoed BV	
Koopovereenkomst plandeel West	Ondertekend	W&I Vastgoed BV (Valley Center West B.V.)	Levering grond waarschijnlijk Q2 2018 (inclusief renteverrekening vanaf januari 2018)

Algemeen

Met het oog op de verdere invulling van het gebied is in 2004 een prijsvraag uitgeschreven. Op basis van het resultaat van deze prijsvraag heeft de gemeente Ede in 2006 met een ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, strekkende tot de integrale ontwikkeling van het winnende plan. Ook is, op basis van het winnend prijsvraagontwerp, een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Tot op heden is (met een artikel 19-vrijstelling) alleen de uitbreiding van CineMec met een evenementenhal en parkeergarage gerealiseerd. In 2008 is door de gemeente de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar beëindigd. Uiteindelijk is in deze zaak de gemeente op 20 december 2011 door de rechter in het gelijk gesteld. Momenteel staat voor het westelijk plandeel de realisatie gepland van appartementen, een commerciële plint en parkeerplaatsen. In het oostelijk plandeel worden een hotel en een parkeergarage gebouwd. Tussen plandeel West en Oost en de bestaande CineMec wordt een plein gerealiseerd. Doel is om een samenhangend plan te realiseren, waarbij de totale ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

Voortgang

Begin 2015 is de grond geleverd aan Green Development ten behoeve van de bouw van het hotel. In 2017 heeft Green de grond doorverkocht aan Noordereng Holding b.v. ten behoeve van de realisatie van een (kleiner) hotel. De exacte planvorming van Noordereng Holding b.v. is op dit moment nog onduidelijk en is financieel nog niet afwijkend meegenomen. Op dit moment vindt er een onderzoek plaats of het plein ook verkocht kan worden aan Noordereng Holding b.v.

Voor het westelijke deel van het project is eind 2013 een nieuwe partij geselecteerd. Deze beoogde koper van de grond heeft samen met de Gelderhorst het plan voor appartementen en een leisure gebouw verder ontwikkeld. In 2015 is een akkoord op hoofdlijnen gesloten met W&I vastgoed. In 2017 is de

koopovereenkomst getekend. De grond zal in Q2 van 2018 worden afgenomen waarna met de bouw wordt gestart.

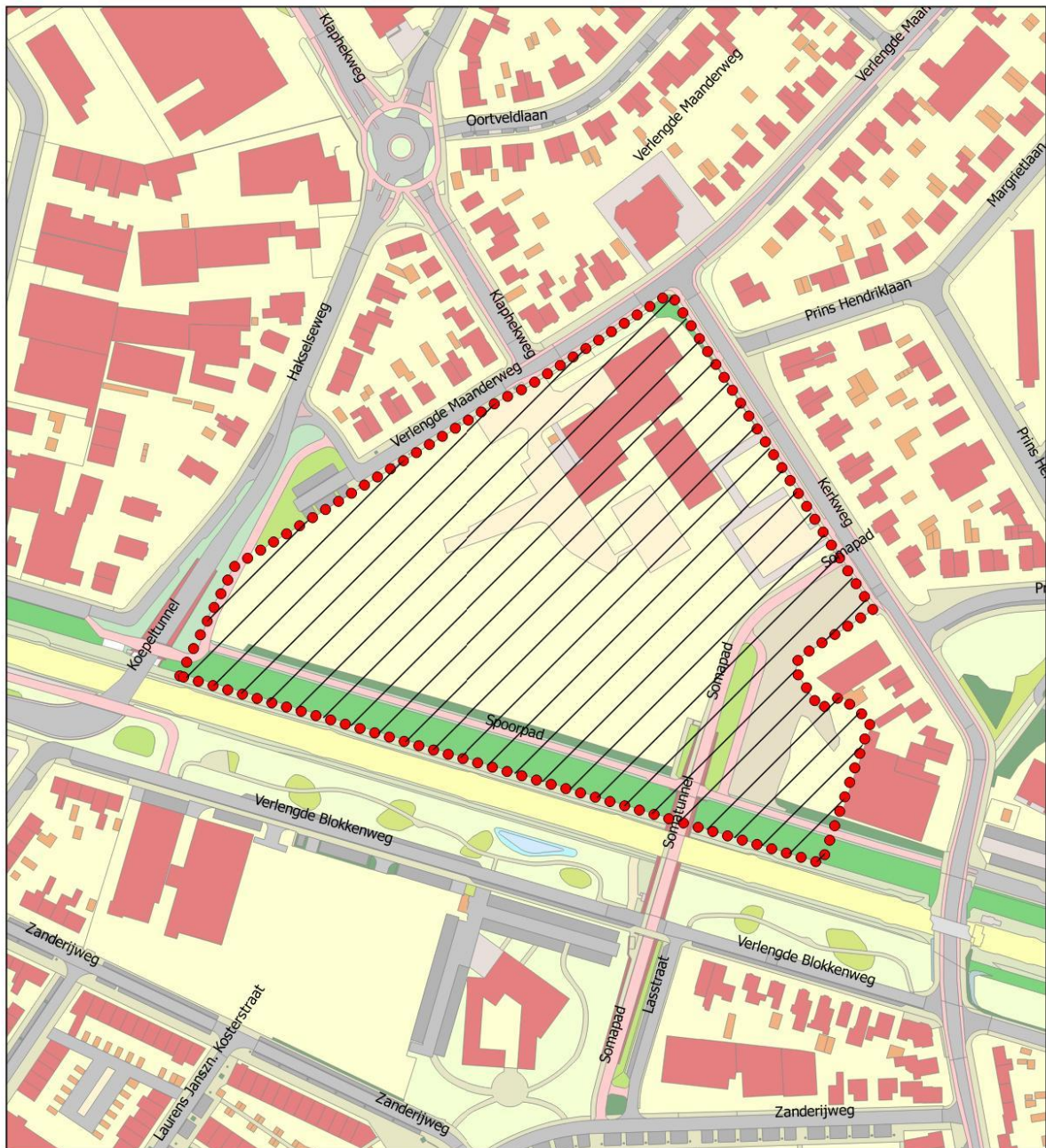
Resultaat

Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar afgenomen met € 267.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de winstneming in 2017 van € 252.000

Risico's

Doordat het bestemmingsplan voor de realisatie van een aangepast hotel moet worden aangepast worden risico's gelopen voor de te volgen procedure.

G15200 VP Soma terrein



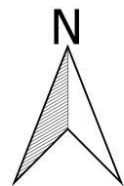
0 50 100 150 200 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



VP Soma terrein
Dossier : G15200
Projectleider : A. Jansen
Portefeuillehouder : J. Weijland
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Planfase
Start : 2016
Eind : 2021

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 1.775.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 338.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 305.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 25.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 282.000	(n)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 385.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen		55							55 won.
Middeldure woningen			4	19	15				38 won.
Dure woningen			1	7	8				16 won.
Totaal		55	5	26	23				109 won.

Algemeen

In 2014 is dit terrein aangekocht door de gemeente ten behoeve van de realisatie van de tunnels in de westelijke Spoorzone. Voor de resterende grond was een woningbouwplan voorzien met circa 100 woningen, te realiseren vanaf 2021. Eind 2015 zijn met Woonstede afspraken gemaakt voor het realiseren van circa 50 sociale huurwoningen in het kader van het project "Versnelde realisatie van sociale huurwoningen". In het MPG 2017 werd nog uitgegaan van 50 sociale huur met een eerste uitgifte vanaf 2021. Voor het MPG 2018 wordt uitgegaan van 55 sociale woningen die in 2018 worden uitgegeven.

Voortgang

Eind 2015 is met Woonstede een programma voor sociale woningbouw op deze locatie overeengekomen waarbij de aantallen in detail nog worden uitgewerkt. In 2017 is met Woonstede een koopovereenkomst gesloten voor het bouwterrein en is het bestemmingsplan ontwikkeld.

In het tweede kwartaal van 2018 wordt verwacht het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan te kunnen vaststellen en de eerste uitgifteovereenkomst(en) te kunnen sluiten. In 2018 staat de eerste grondlevering gepland.

Resultaat

Het resultaat in het MPG 2018 is € 0,3 miljoen negatief. Het resultaat is € 0,4 miljoen nadeliger geworden. De verslechtering van het resultaat wordt veroorzaakt omdat een aantal kosten naar verwachting zullen toenemen. Het betreft

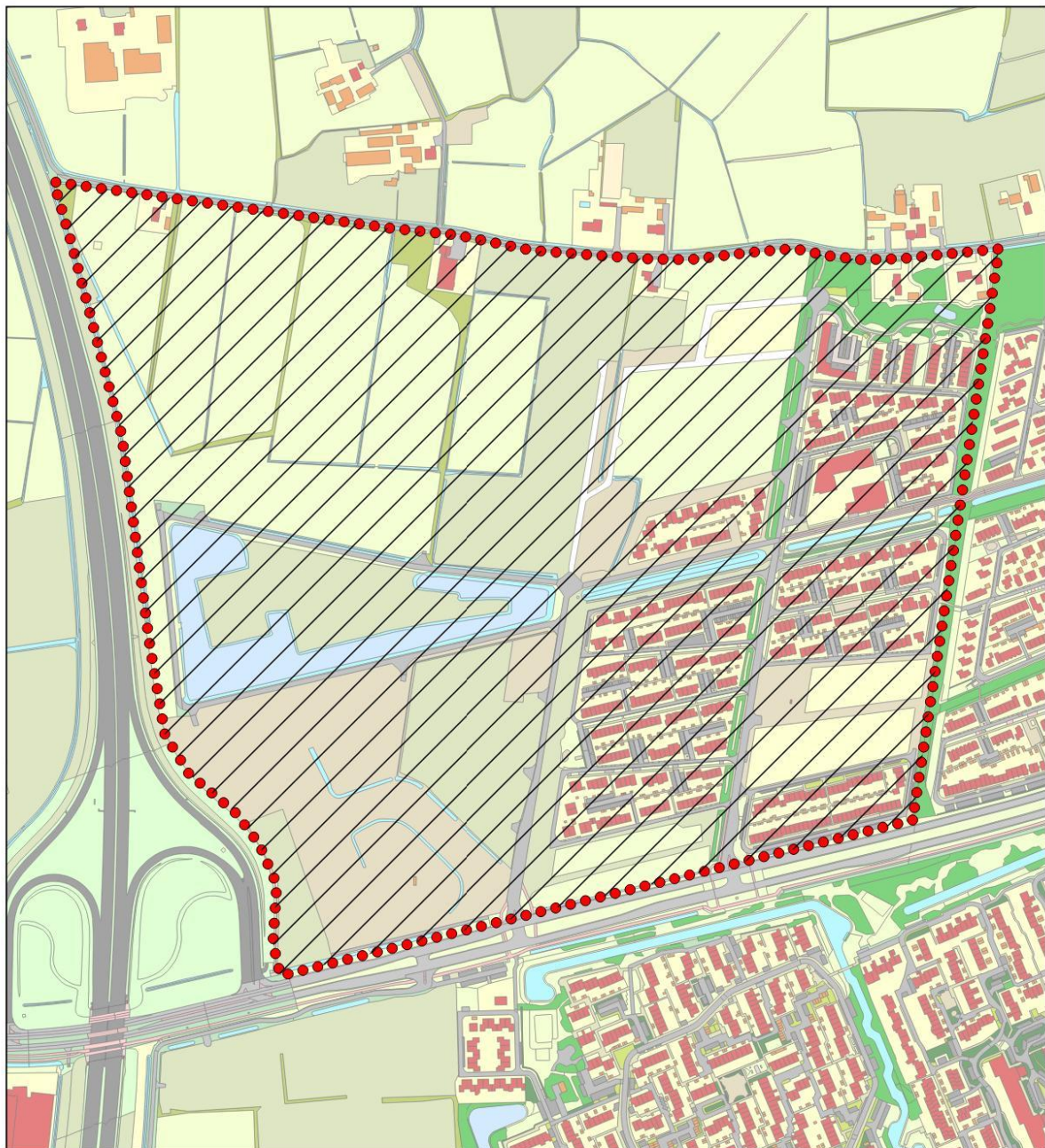
- de kosten van het slopen en opschonen van het terrein
- de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden die hoger worden door ontwerp en detaillering en door de stijging van de aanneemsommen
- een toename van de beheerkosten en de hogere verwachting van de plankosten

Het totaal aan hogere kosten wordt maar deels afgedekt door de hogere opbrengsten die worden verwacht door een doorgevoerde optimalisatieslag en de aantrekkende woningmarkt.

Risico's

Doordat de stedenbouwkundige opzet in 2017 verder is uitgewerkt, zijn de onzekerheden sterk afgenomen en daarmee ook de risico's. Toch zijn er nog risico's voor extra kosten (o.a. sanering), planschade en de Japanse Duizendknoop. Bij de uitgifte van het woningbouwprogramma voor de markt kan nog een verdere optimalisatie worden verkregen waardoor het saldo zal toenemen. Hiervoor dient strikt gestuurd worden op de te maken keuzes bij de aanbesteding en mogelijkheden benutten voor optimalisaties.

G2021x Kernhem - Vlek B

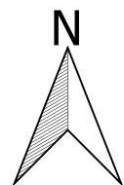


0 100 200 300 400 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kernhem Vlek B
Dossier : G20216-18
Projectleider : L. Seitz
Portefeuillehouder : H. van Huijstee
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 1996
Eind : 2027



Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€14.256.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 852.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 6.923.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 550.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 5.680.000	(v)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 3.539.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	185	24	20	33	14	91	26	107	500 won.
Middeldure woningen	309	38	49	33	45	57	118	247	896 won.
Dure woningen	123	12	12	12	19	8	42	52	280 won.
Totaal	617	74	81	78	78	156	186	406	1.676 won.
Maatsch. functies m ²	5.801								5.801 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
V.R. 2007/15	12-04-2007	Bestemmingsplan Woongebied Kernhem

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Ovk koop en verkoop	12-03-2008	Van Campen, Rotij, Mega-NPB	Moederovereenkomst voor uitgifte van gronden via bouwclaimmodel
Ovk koop en verkoop	12-03-2008	Lithos Bouw BV	Moederovereenkomst voor uitgifte van gronden via bouwclaimmodel
Raamovk voor gronduitgifte	10-02-2010	Tekton	Via ovk overgedragen aan Koopmans
Wijzigingsovereenkomst	30-09-2014	Van Campen	Tijdelijke wijziging van koopsom voor 2 jaar
Wijzigingsovereenkomst	07-07-2015	Lithos	Tijdelijke wijziging van koopsom voor 2 jaar
Wijzigingsovereenkomst	09-02-2016	Rotij	Tijdelijke wijziging van koopsom voor 2 jaar

Algemeen

Kernhem vlek B is een gebied van circa 66 hectare groot met aan de noordkant de Doesburgerdijk, aan de oostkant Kernhem vlek A, aan de zuidkant de N224 en aan de westkant de A30. Vlek A is eind 2014 afgesloten en maakt sindsdien geen onderdeel meer uit van de grondexploitatie. In Vlek B worden vanaf 2010 circa 1.700 woningen ontwikkeld. Met vijf ontwikkelaars zijn overeenkomsten gesloten om tot uitgifte van deze gronden te komen, waarvan met een partij de overeenkomst is ontbonden. Vlek B is gesplitst in twee deexploitaties: B-Oost en B-West. Alle uitgiften hebben tot nu toe plaatsgevonden in B-Oost.

Voortgang

Nieuw plan

De afgelopen tijd is hard gewerkt aan een nieuwe stedenbouwkundige opzet van Deel West. Een proefverkaveling is opgesteld om te komen tot een plan met een hogere woonkwaliteit en daarmee ook andere woningtypes. Het nieuwe plan brengt met zich mee dat er ten opzichte van het oude plan minder woningen in Kernhem vlek B worden gerealiseerd. Bij deze opzet horen ook hernieuwde contractafspraken over onder andere de planning, grondprijzafspraken en de verdeling van het programma. In 2017 zijn de verkaveling en de nieuwe afspraken met de marktpartijen opgesteld in hoofdlijnen en zullen in 2018 ter besluitvorming worden aangeboden.

Grond verkopen

In 2016 is grond voor 171 woningen verkocht. Een deel van deze woningen is in 2017 in aanbouw genomen. Daarnaast zijn in 2017 de scherven 5 en 6 verkocht en is met nog eens 29 woningen, conform planning aangevangen met de bouw.

Faillissement Megahome

Eén van de contractpartijen is in 2016 failliet gegaan. De gemeente heeft de overeenkomst met deze partij daarom ontbonden. Vanwege de ontbinding en de uitspraak in een kort geding hierover liep er een hoger beroep van de curator, hiervan is inmiddels duidelijk dat de gemeente in het gelijk is gesteld. Onderzocht wordt wat de vervolgstappen zijn.

Herijking grondexploitatie

Het nieuwe stedenbouwkundig plan is doorgerekend voor zowel de kosten als opbrengsten. Waar de opbrengsten stijgen op basis van de conceptafspraken met de marktpartijen laat de kostenkant enkele bijstellingen zien.

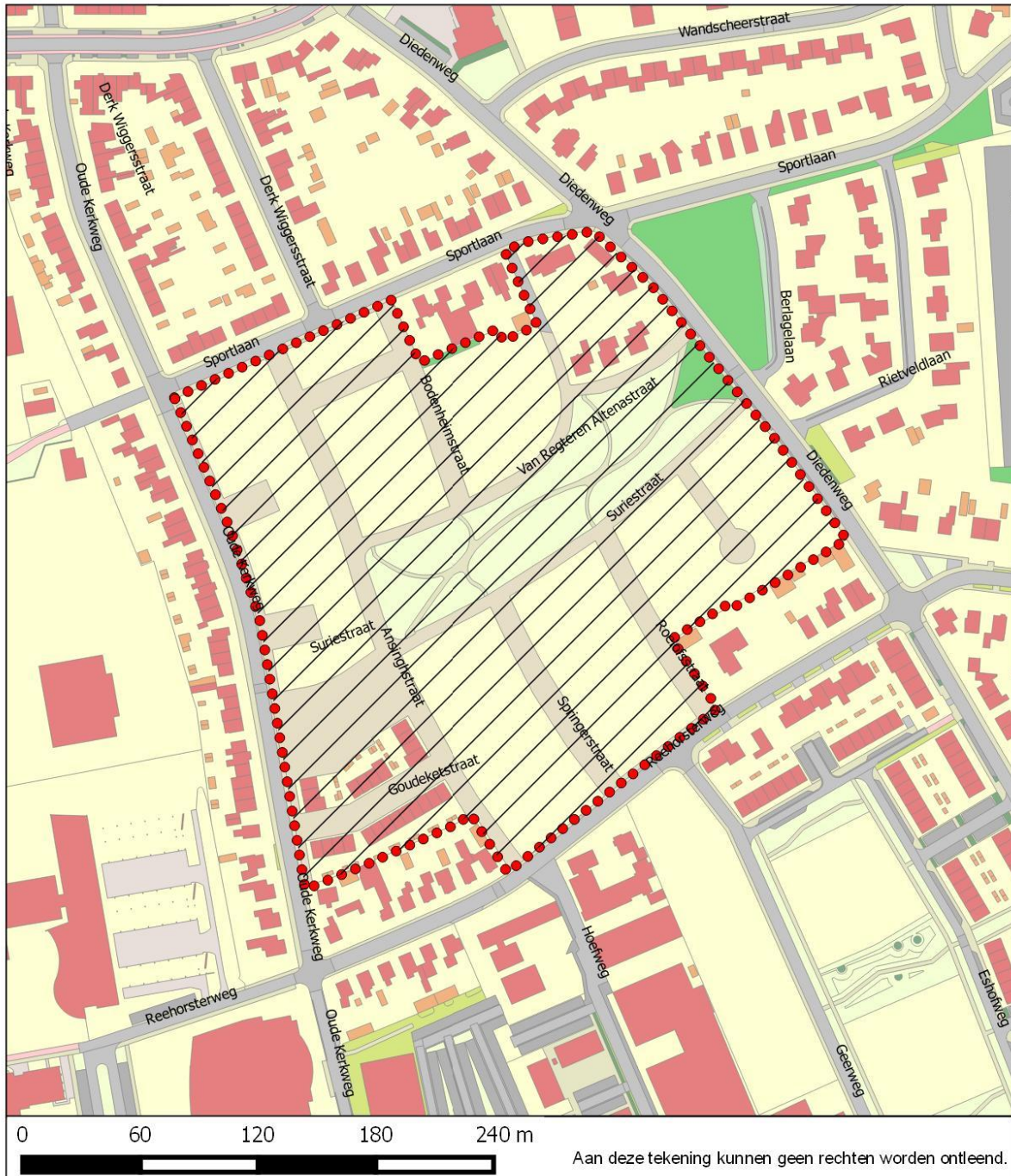
Resultaat

Per saldo is het resultaat verslechterd met € 1,8 miljoen. Belangrijkste reden hiervoor is de bijgestelde raming voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Dit ondanks dat ook de opbrengsten van de verkopen hoger worden begroot. Daarnaast is er een winst genomen van € 1,7 miljoen. Dit leidt samen tot een bijstelling van € 3,5 miljoen op netto contante waarde.

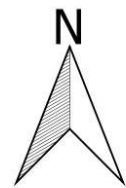
Risico's

Het risicoprofiel is ten opzichte van 2017 met € 1,4 miljoen verlaagd naar € 0,3 miljoen. Een aanzienlijk risico is vervallen aangezien er nu een verkaveling met daarop gebaseerde gedetailleerde begroting is opgesteld. Bij het vorige MPG werd nog uitgegaan van een benadering van de kosten bouw- en woonrijp maken met behulp van algemene kostennormen.

G2290x Reehorsterweg - Noord



Reehorsterweg Noord
 Dossier : G22900
 Projectleider : M. van Zutphen
 Portefeuillehouder : H. van Huijstee
 Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
 Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
 Fase : Realisatiefase
 Start : 2000
 Eind : 2021



Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 3.608.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 138.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 4.903.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 50.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 4.530.000	(n)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 872.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	7								7 won.
Middeldure woningen	62								62 won.
Dure woningen	43	18							61 won.
Totaal	112	18							130 won.

Tezamen met deze woningen realiseert een particuliere ontwikkelaar ook 53 woningen.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	29-01-2013	Ontwikkelingsstrategie Reehorsterweg Noord
	23-01-2014	BP en BKP Park Reehorst (onherroepelijk)

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Samenwerkingsovereenkomst	Getekend	Bruil	20-12-2004 inmiddels verlopen
Compensatie afspraak Woonstede	Vastgelegd in diverse documenten	Woonstede	Gaat om 60 woningen in Reehorsterweg Noord en Zuid
Ontwikkelingsrechten	Brief 9-06-2008	Synchroon	
Verkoopovereenkomst Synchroon	5-7-2016	Synchroon	
Uitspraak rechter vervoegde onteigening waardoor erfdienstbaarheid is vervallen	21-9-2016	Betrokkene: Gemeente	
Uitspraak rechter geen schadeloosstelling wegens vervallen erfdienstbaarheid	7-12-2016	Betrokkenen: gerechtigden	
Verkoopovereenkomst Bruil	5-7-2016	Bruil	

Algemeen

Binnen het plangebied Reehorsterweg-Noord bevinden zich een voormalig industrieterrein en een sportcomplex. Er zijn reeds kosten gemaakt in het kader van aankoop, verplaatsing en sanering van onder andere het bedrijf Kuiper Ketels en de uitplaatsing van gebruikers van het sportpark.

Doel is om dit gebied te transformeren tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied door het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma van in totaal 183 woningen, waarvan 130 op gemeentegrond. Het middengebied wordt ingericht als park.

Het project bevindt zich in de realisatiefase en de eerste woningen zijn inmiddels opgeleverd.

Voortgang

In 2017 is aanzienlijk voortgang geboekt in het project:

- Op 4 na zijn alle vrije kavels verkocht aan particulieren. Deze resterende 4 kavels bevinden zich in de verkoopprocedure en zijn reeds gereserveerd.
- De bouwer Hegeman heeft de tender voor 4 woningen in vlek B gewonnen en de grond afgenomen. De bouw zal aanvangen in 2018.
- Bruil heeft er voor gekozen om alle resterende 23 kavels in een keer af te nemen. De realisatie van deze woningen zal plaatsvinden door bouwbedrijf Nikkels. De bouw zal gefaseerd plaats vinden.
- Synchroon heeft meer kavels afgenomen dan gepland, 46 stuks in plaats van 20. Synchroon ontwikkelt en verkoopt de woningen aan een belegger ten behoeve van de particuliere verhuur.

- Per saldo worden er in 2018 nog 4 vrije kavels geleverd en nog 14 kavels aan Synchron, daarmee zijn alle gemeentelijke kavels verkocht.

Resultaat

Het resultaat van de ontwikkeling verslechtert met een bedrag van € 0,85 miljoen ten opzichte van het MPG2017. De verslechtering is reeds in het MPG Lite 2017 gemeld. De redenen hiervoor zijn:

- Er zijn niet eerder voorziene verontreinigingen aangetroffen van asbest in de gronden, waardoor de saneringskosten flink zijn opgelopen.
- De inrichting van de aangrenzende wegen blijkt tot hogere kosten voor de grondexploitatie te leiden.

Risico's

Het risicoprofiel is flink afgenomen door de grondleveringen. Slechts 18 kavels zullen er nog in 2018 geleverd worden. Het risico op verdere verontreiniging is ook sterk afgenomen door alle saneringen en onderzoeken die verricht zijn. Resterende risico's betreffen het woonrijp maken van het plangebied en het herprofilieren van de omliggende wegen.

G24010 Bospoort - Ontw Paasberg en Aralterrein



0 20 40 60 80 m

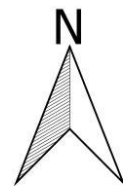


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Bospoort
Dossier : G24010
Projectleider : C. de Graaf
Portefeuillehouder : H. van Huijstee
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 1996
Eind : 2018

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 783.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.007.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 987.000	(n)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 39.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	96								96 won.
Middeldure woningen									
Dure woningen									
Totaal	96								96 won.
Commerciële m ²	70								70 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	09-12-2010	Vrijstellingsprocedure Paasberg-Aral terrein
	29-11-2012	Bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort vastgesteld. Plan is onherroepelijk
	21-02-2012	Ontwerp herinrichting openbare ruimte vastgesteld door B&W

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst Paasberg-Aralterrein	Definitief	Woonstede	Gefaseerde levering

Algemeen

Het project Bospoort omvat de ontwikkeling van het Paasberg- en Aralterrein. In de exploitatie is de verkoop van een kavel aan de Posthoornstraat opgenomen. Op het Paasberg-en Aralterrein wordt uitgegaan van de realisatie van een woon-zorgcomplex door Woonstede. Deze ontwikkeling bestaat uit twee afzonderlijk te realiseren gebouwen: het Aral- en het Paasberggebouw. Tussen de twee gebouwen wordt een pleintje gerealiseerd. De ontwikkeling op het Aralterrein (41 woningen) is in 2013 afgerond. Voor dit plan is een subsidie ontvangen van de provincie in het kader van de restantgelden ISV2.

In 2014 zijn de plannen voorbereid door Woonstede voor de tweede fase op het voormalige terrein van de Paasbergschool. Het plan "Bunschoterhof" voorziet in de bouw van 55 woningen en 70 m² kantoorruimte voor Vilente. Het bestemmingsplan voor dit bouwdeel is in de zomer van 2016 vastgesteld en in het najaar van 2016 onherroepelijk geworden.

Voortgang

Voor deze ontwikkeling is een aanvullende uitgifteovereenkomst gesloten. De grond is eind 2016 geleverd aan Woonstede. De bouw is gestart in het tweede kwartaal van 2017. De gemeente Ede heeft het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld en in 2017 op enkele actualiteiten aangepast. De werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimten worden in 2018 afgerond en de openbare ruimten worden ook in 2018 overgedragen aan beheer.

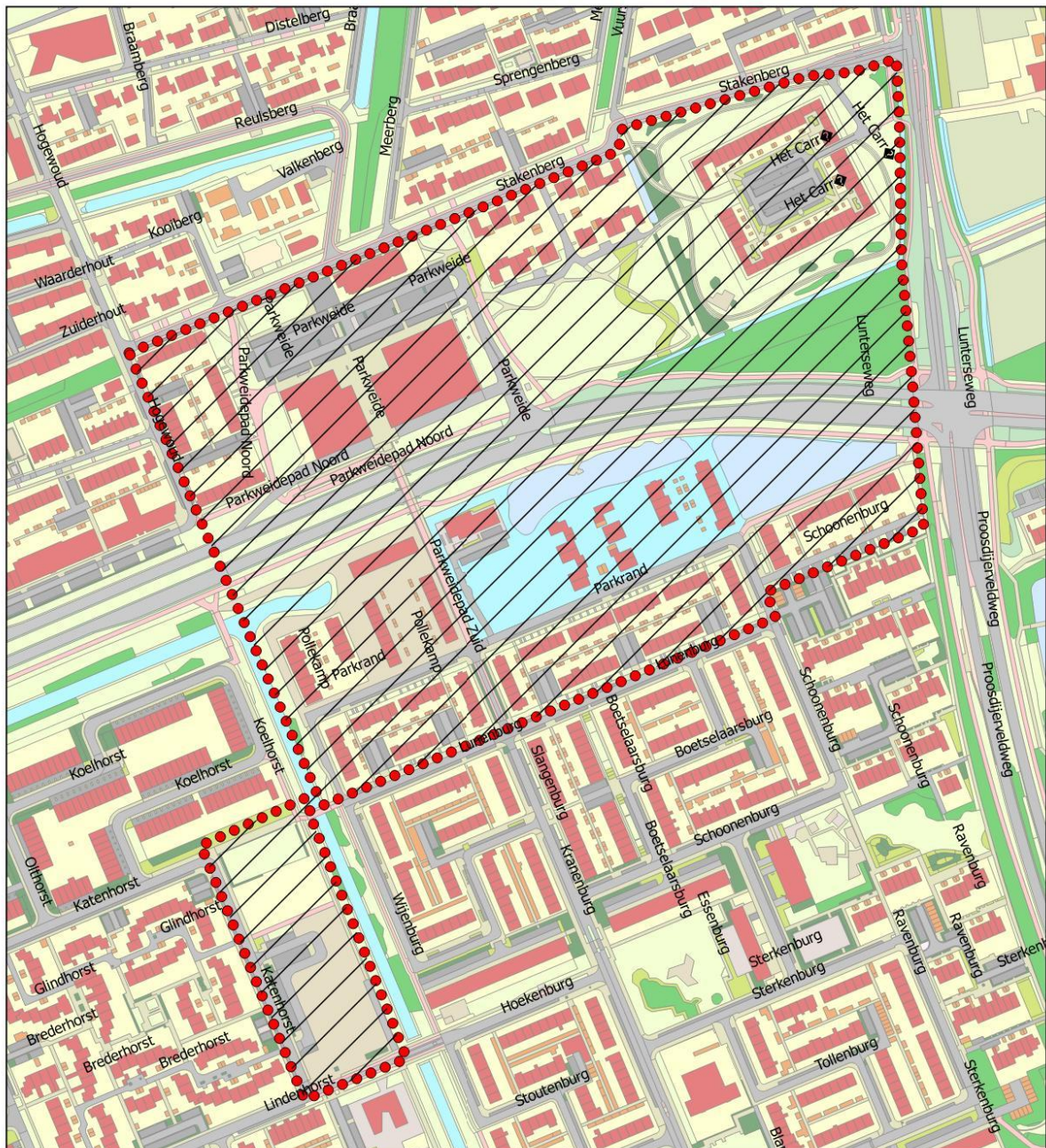
Resultaat

Het resultaat is ten opzichte van het MPG 2017 met € 39.000 verslechterd. Dit wordt veroorzaakt door een prijsstijging voor de inrichting van de openbare ruimten. Daarnaast zijn de plankosten toegenomen in verband met extra inzet voor de aanpassingen in het inrichtingsplan en overleg met omwonenden in verband met bezwaren tegen een kapvergunning en het treffen van extra verkeersmaatregelen.

Risico's

Vanwege het feit dat alle formeel juridische zaken zijn afgehandeld en alle nog te maken kosten in beeld zijn gebracht zijn er geen noemenswaardige risico's te verwachten.

G242xx Het Nieuwe Landgoed



0 80 160 240 320 m

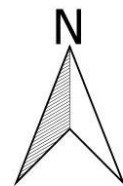


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Het Nieuwe Landgoed
Dossier : G24200
Projectleider : A. Jansen
Portefeuillehouder : H. van Huijstee
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2005
Eind : 2018

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 10.297.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 124.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 10.593.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 10.385.000	(n)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 202.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	70	17							87 won.
Middeldure woningen	183								183 won.
Dure woningen	64								64 won.
Totaal	334	17							334 won.
Commerciële m ²	4.500								4.500 m ²
Maatsch. functies m ²	2.200								2.200 m ²
Totaal	6.700								6.700 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	juni 2009	Onherroepelijk bestemmingsplan
	07-02-2012	Besluit aanpassing plan
	02-12-2015	Uitwerkingsplan deelplannen 6b en 7b

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Samenwerkingsovereenkomst	Getekend	Consortium HNL	Aanpassing op basis van nieuw plan vereist
Koopovereenkomsten	Getekend	Consortium HNL	Koopovereenkomsten gronden Parkrand en Carré
Koopovereenkomsten	Getekend	Zorg Vastgoed Management B.V.	Betreft ontwikkeling medisch centrum met kinderdagverblijf

Algemeen

De gemeenteraad heeft in maart 2005 het ontwikkelingsplan voor het plangebied vastgesteld inclusief de stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten. Met het Consortium zijn in 2009 de overeenkomsten aangegaan voor de realisatie van vastgoed binnen het plangebied. Op basis van de overeenkomst zijn de eerste twee bouwprojecten in 2009 (Carré) en 2010 (Parkrand woningen) gerealiseerd. Vanwege de stagnerende markt zijn in 2011 de plannen voor ontwikkeling van het vastgoed in het resterende plangebied aangepast. Dit heeft in 2012 ertoe geleid dat een nieuwe stedenbouwkundige visie is vastgesteld.

Er zijn afspraken gemaakt met de marktpartijen over de kwaliteit van het plan en de betaling voor de grond. Ook is bepaald welke werkzaamheden ten laste van de marktpartijen en welke ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie komen. De nieuwe afspraken zijn in 2013 vastgelegd in een nieuwe overeenkomst. De grondexploitatie is gebaseerd op de financiële afspraken die voortvloeien uit deze overeenkomst.

Het plan behelst de realisatie van nog 77 woningen (naast de 257 die al zijn gerealiseerd), een winkelcentrum van 4.500 m², ruimten voor dienstverlening, medisch centrum en kinderdagverblijf en realisatie van een maatschappelijk centrum. De ontwikkeling van de locatie van het voormalige winkelcentrum de Lindenhorst en het aanpalende gebied maakt met de ontwikkeling van circa 60 woningen onderdeel uit van het project.

Voortgang

- Nagenoeg alles is woonrijp gemaakt en de overdracht van de resterende openbare ruimten naar beheer staat gepland in 2018.
- De bouw van het medisch centrum is voltooid.
- Met Woonstede zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van 17 sociale huurappartementen op de locatie die voorheen voor een kinderdagverblijf was bestemd. Hiervoor loopt inmiddels een bestemmingsplanprocedure.

Resultaat

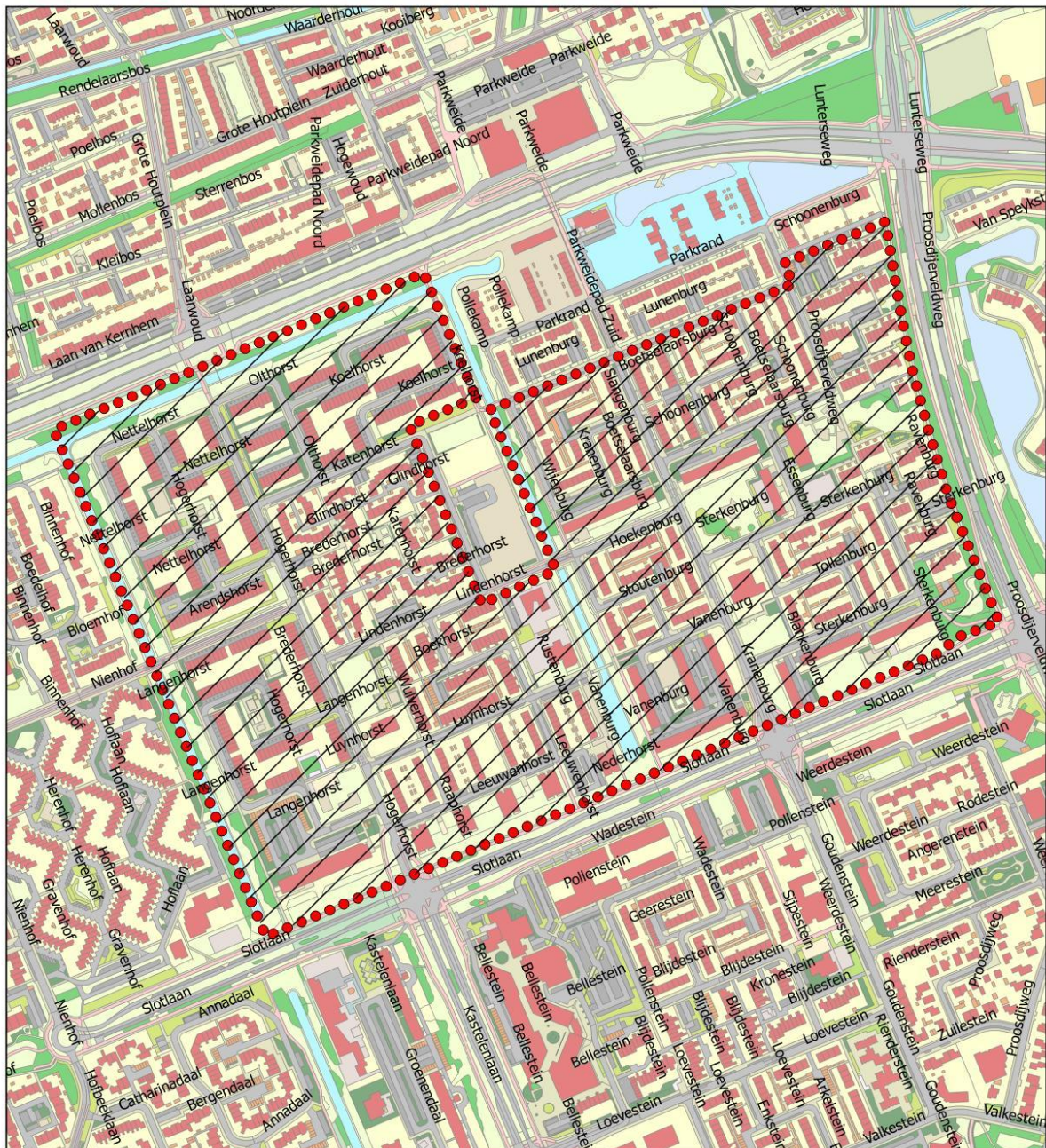
Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar € 0,2 miljoen nadeliger geworden. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door toegenomen kosten voor de planbegeleiding in verband met uitlopende begeleiding voor de overdracht, herstelwerkzaamheden in de openbare ruimten, groenaanleg, verhandingen en waterpartijen maar ook een lagere te verwachten bijdrage van het consortium.

Risico's

Ten opzichte van 2017 is de omvang van de risico's naar beneden bijgesteld. Er blijft nog een risico op hogere lasten bij de afrekening met het consortium en overdracht openbare ruimten.

In verband met de discussie over de aansprakelijkheid van de herstelwerkzaamheden is er voorlopig van uitgegaan dat de meerkosten ten laste van de grondexploitatie komen. Er wordt nu op gestuurd om de kosten te verhalen op de aannemer en het consortium.

G24400 Veldhuizen A - Herstructurering

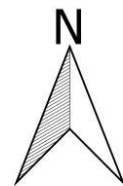


0 100 200 300 400 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Veldhuizen A, Herstructurering
Dossier : G24400
Projectleider : M. van Zutphen
Portefeuillehouder : H. van Huijstee
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2003
Eind : 2018



Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 3.350.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 3.653.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 3.581.000	(n)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 277.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	216								216 won.
Middeldure woningen									
Dure woningen									
Totaal	216								216 won.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
VR 2013/59	19-09-2013	Onherroepelijk bestemmingsplan Kranenburg
17639	09-10-2014	Onherroepelijk bestemmingsplan Luynhorst

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst Leeuwenhorst	Getekend	Woonstede	Koopovereenkomsten gronden Leeuwenhorstappartementen
Koopovereenkomst Luynhorst	Getekend	Woonstede	Koopovereenkomsten gronden Luynhorst

Algemeen

De gemeente en Woonstede hebben in 2006 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten voor de herstructurering van Veldhuizen A. De eerste fase van het woningbouwprogramma is gerealiseerd: 112 sociale huurwoningen in de vorm van vier woontorens aan de Slotlaan met een ondergrondse parkeergarage. De bestaande Luynhorstflats met 216 appartementen zijn gesloopt. Daarnaast heeft voor de Langenhorstflat een gymzaal plaats gemaakt voor een speeltuin en is basisschool El Inkade aan de Kranenburg gesloopt. In het merendeel van de wijk is de openbare ruimte vernieuwd: de straten zijn heringericht, er zijn nieuwe speelplekken aangelegd, in de hele wijk zijn de loop- en fietsbruggen vervangen. De wijk is een 30 km zone geworden.

Doordat Woonstede is teruggetreden als ontwikkelaar van delen van de wijk heeft het college in 2011 besloten de aanpak van de herstructurering te herijken. Dit is vastgelegd in de overeenkomst die eind 2012 door beide partijen is ondertekend. Het nieuwe plan voorziet nog in de ontwikkeling van de Luynhorstlocatie (circa 104 woningen in de sociale huur). De grond is begin 2013 verkocht. Op de locatie aan de Kranenburg (de voormalige El Inkade basisschool) zijn in 2014 34 rijwoningen gebouwd. Delen van het project worden mogelijk gemaakt met GSO-4-gelden en met EFRO-subsidie.

Voortgang

Locatie Kranenburg

In 2017 is de inrichting van de openbare ruimte afgerond en overgedragen aan de afdeling Programmering voor het beheer en onderhoud. Daarmee is dit deelgebied gereed.

Locatie Luynhorst

Woonstede is in 2016 gestart met de bouw van de laatste woningen, de oplevering heeft plaatsgevonden in de zomer van 2017. Aansluitend zullen de laatste aanpassingen aan de openbare ruimte, het groen en beplantingen worden gerealiseerd. Deze werkzaamheden konden niet meer in 2017 worden afgerond en zullen in de eerste helft van 2018 alsnog worden afgerond. Vervolgens wordt de openbare ruimte overgedragen.

Resultaat

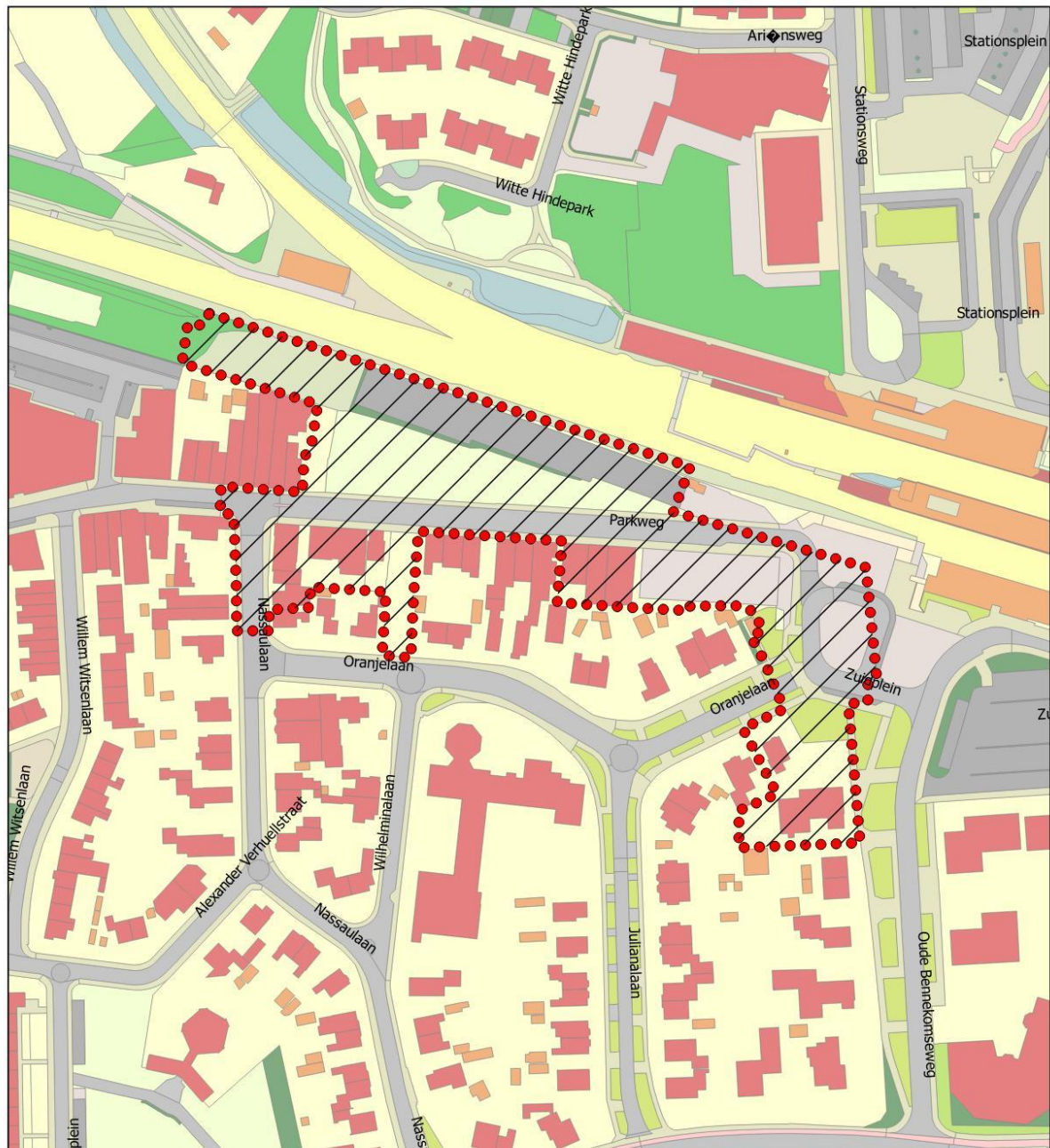
Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar verbeterd met € 0,3 miljoen. Dit heeft vooral te maken met de toegekende - niet begrote - uitgekeerde Efro-subsidie van € 0,4 miljoen. Helaas hebben zich enkele tegenvallers voorgedaan waardoor de saldoverbetering is gedempt. De tegenvallers bestaan uit:

- Opgelopen kosten door algemene kostenstijgingen, extra werk en meerwerk voor onder andere de openbare verlichting, niet voorziene aan te brengen mantelbuizen, groenaanleg, herstratingswerkzaamheden en het verbeteren van aansluitingen op parkeervakken.
- Inzet van capaciteit in verband met de afronding en overdracht aan de afdeling Programmering in 2018.

Risico's

Met het afronden van de subsidietrajecten zijn de risico's voor dit project vervallen. Daarnaast wordt er op gestuurd dat kosten worden verhaald bij aannemers in verband met niet nagekomen afspraken die zijn geconstateerd bij de oplevering van diverse werken.

G24830 VP Kop van de Parkweg



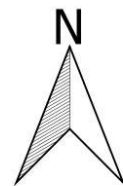
0 40 80 120 160 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



VP Kop van de Parkweg
Dossier : G24830
Projectleider : Q. Maseda
Portefeuillehouder : H. van Huijstee
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2009
Eind : 2021

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 6.145.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 654.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 7.941.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 125.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 7.336.000	(n)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 13.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	50								50 won.
Middeldure woningen				18					18 won.
Dure woningen				2					2 won.
Totaal	50			20					70 won.

Tezamen met deze woningen realiseert een particuliere ontwikkelaar ook 24 woningen.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	17-12-2009	Vaststelling Raad Strategische Notitie
	11-11-2010	Vaststelling Raad stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
	21-06-2011	Collegebesluit NS strook toe te voegen aan plangebied
VR 2012/8	22-03-2012	Vaststelling Raad bestemmingsplan

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst bestaand vastgoed	Geleverd	Kuipers Real Estate	Verkoop Mon Reve en Oranjelaan 1
Koopovereenkomst plandeel noord	Geleverd	Mateboer	Toestemming doorverkoop aan Verdouw
Koopovereenkomst plandel West	Geleverd	Kuipers Real Estate	

Algemeen

De ambitie is de Kop van de Parkweg te transformeren naar een levendig en gemengd gebied waarin gewoond, gewerkt, gewinkeld en uitgegaan wordt en waar het prettig is te verblijven. Daarbij is een fasegewijze aanpak voorgestaan, waarbij ieder deelgebied zich zelfstandig kan ontwikkelen. De gemeenteraad heeft op 17 december 2009 de belangrijkste ruimtelijke en financiële kaders voor de herontwikkeling van de Kop van de Parkweg vastgesteld. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 11 november 2010 het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Kop van de Parkweg vastgesteld. Het bestemmingsplan is in 2012 vastgesteld en onherroepelijk geworden.

Voortgang

- Plandeel noord: Voor het plandeel noord is door Mateboer een plan ontwikkeld en er is een koopovereenkomst gesloten voor de levering van de grond. Levering van de grond heeft plaatsgevonden, uitvoering van het bouwplan start in Q3 van 2018. Gemeente heeft ingestemd met de doorlevering van de gronden aan Threesome Investments b.v.
- De gronden voor de realisatie van het westelijke plandeel zijn in 2017 verkocht en geleverd. De uitvoering van het bouwplan is de eerste week van 2018 gestart.
- In 2017 zijn de panden Mon Reve en Oranjelaan 1 geleverd.
- Voor de ontwikkeling van de Kop, het meest oostelijke plandeel is het niet gelukt overeenstemming te verkrijgen met de kandidaat ontwikkelaar. De ontwikkeling moet worden afgestemd op de bouw en herinrichtingsactiviteiten voor de Spoorzone en de stationsomgeving. Daarmee is het op dit moment onzeker wanneer de gronden in de markt kunnen worden gezet.
- Op de bouwlocatie naast het Mon Reve pand is een bouwplan ontwikkeld voor de realisatie van studentenwoningen. Dit initiatief is gestrand, waarmee de locatie opnieuw in de markt moet worden

aangeboden. Aandachtspunten zijn het programma en de fasering in relatie tot de werken Spoorzone en Stationsomgeving.

- De inrichtingsplannen voor de openbare ruimten zijn tot een voorlopig ontwerp uitgewerkt en is gestart met een gedeeltelijk overlappend project voor de realisatie van een doorgaande fietsverbinding over de NS gronden.

Resultaat

Het verwachte resultaat is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de verwachting MPG 2017.

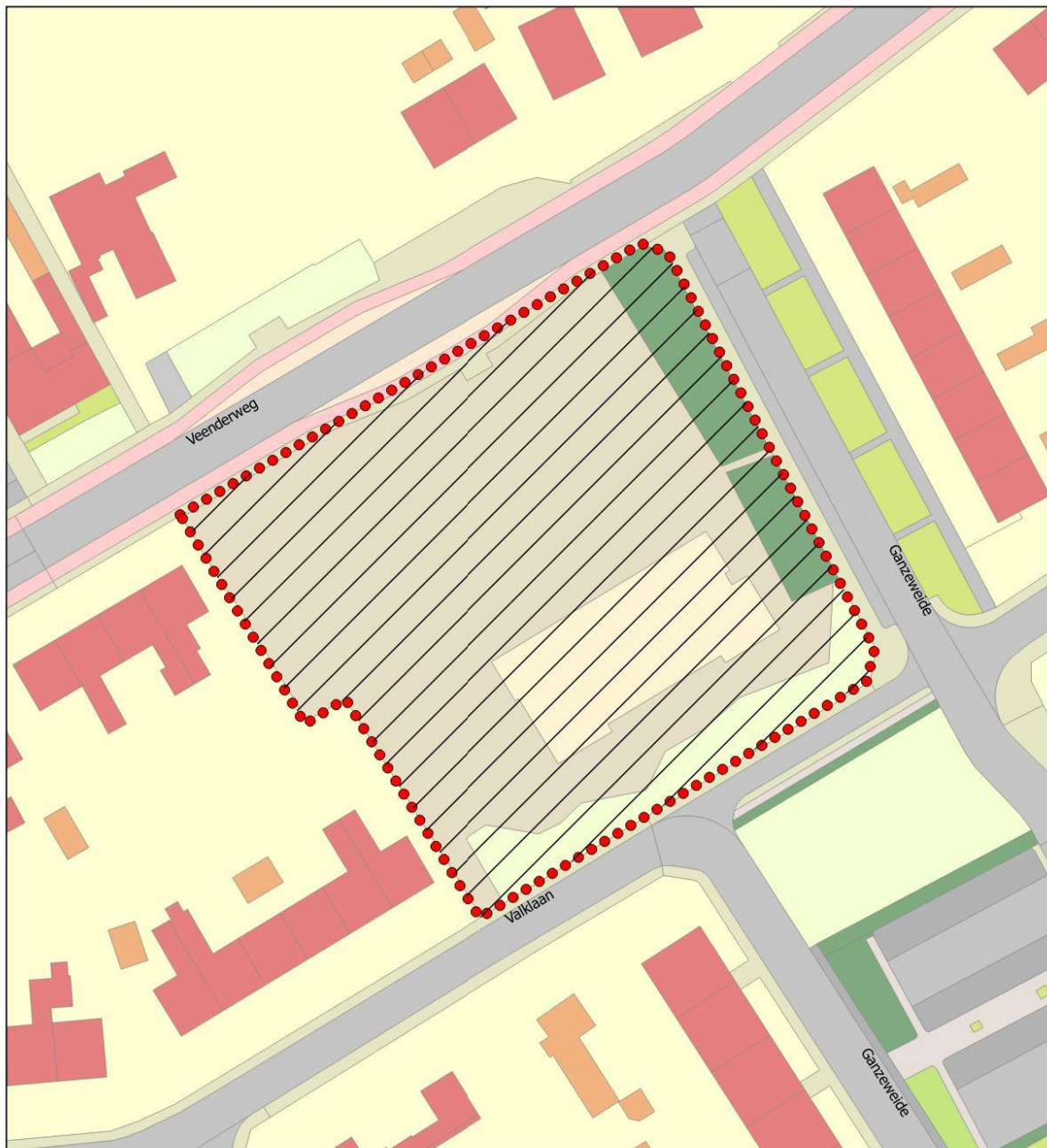
Voor de ontwikkeling van de gronden voor de deelplannen de Kop en de grond aan de Oude Bennekomseweg is in de grondexploitatie uitgegaan van levering in 2020.

Risico's

Het risico profiel voor het project is toegenomen. Hierbij speelt met name een rol dat zolang er geen zekerheid is over het kunnen verwerven van de NS strook onzekerheid blijft bestaan over de parkeeroplossing voor de nog te realiseren nieuwbouw. Door de samenloop van veel activiteiten van de plannen voor de Spoorzone/ stationsomgeving en de Kop van de Parkweg kan vertraging van de uitvoering optreden waardoor extra renteverliezen ontstaan.

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van dit project van de Provincie een subsidie ontvangen. Deze ISV 3 subsidie was gekoppeld aan te leveren prestaties. Doordat het plan is vertraagd zijn de gestelde doelen niet tijdig gehaald, waarmee er een risico is dat een deel van de verstrekte subsidie moet worden terug betaald.

G25500 Veenderweg - Ganzeweide



0 10 20 30 40 m

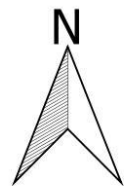


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Veenderweg - Ganzeweide
Dossier : G25500
Projectleider : R. Rutenfrans
Portefeuillehouder : H. van Huijstee
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2013
Eind : 2018

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 306.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 141.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 138.000	(v)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 75.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	27								27 won.
Middeldure woningen									
Dure woningen									
Totaal	27								27 won.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
59682	6 december 2016	Ontwerpbestemmingsplan
	17 mei 2017	Grondverkoopovereenkomst
64402		Bestemmingsplan onherroepelijk

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Grondverkoopovereenkomst	ondertekend	Woonstede	

Algemeen

Op de voormalige schoollocatie aan de Veenderweg (voorheen project Ericahorst genoemd) waren initiatieven voor de realisatie van een woon-zorgcomplex. Deze zijn in 2015 niet haalbaar gebleken. Eind 2015 zijn in het kader van het project "Versnelde realisatie sociale huurwoningen" met Woonstede afspraken gemaakt voor het realiseren van grondgebonden sociale huurwoningen.

Voortgang

Eind 2015 is met Woonstede een programma voor sociale woningbouw op deze locatie overeen gekomen. In 2016 is het plan uitgewerkt met het exacte aantal en type woningen. Dit heeft geleid tot een grondverkoopovereenkomst voor 27 sociale woningen die in december 2016 is ondertekend. De grond is in 2017 geleverd en de bouw is eind 2017 gestart.

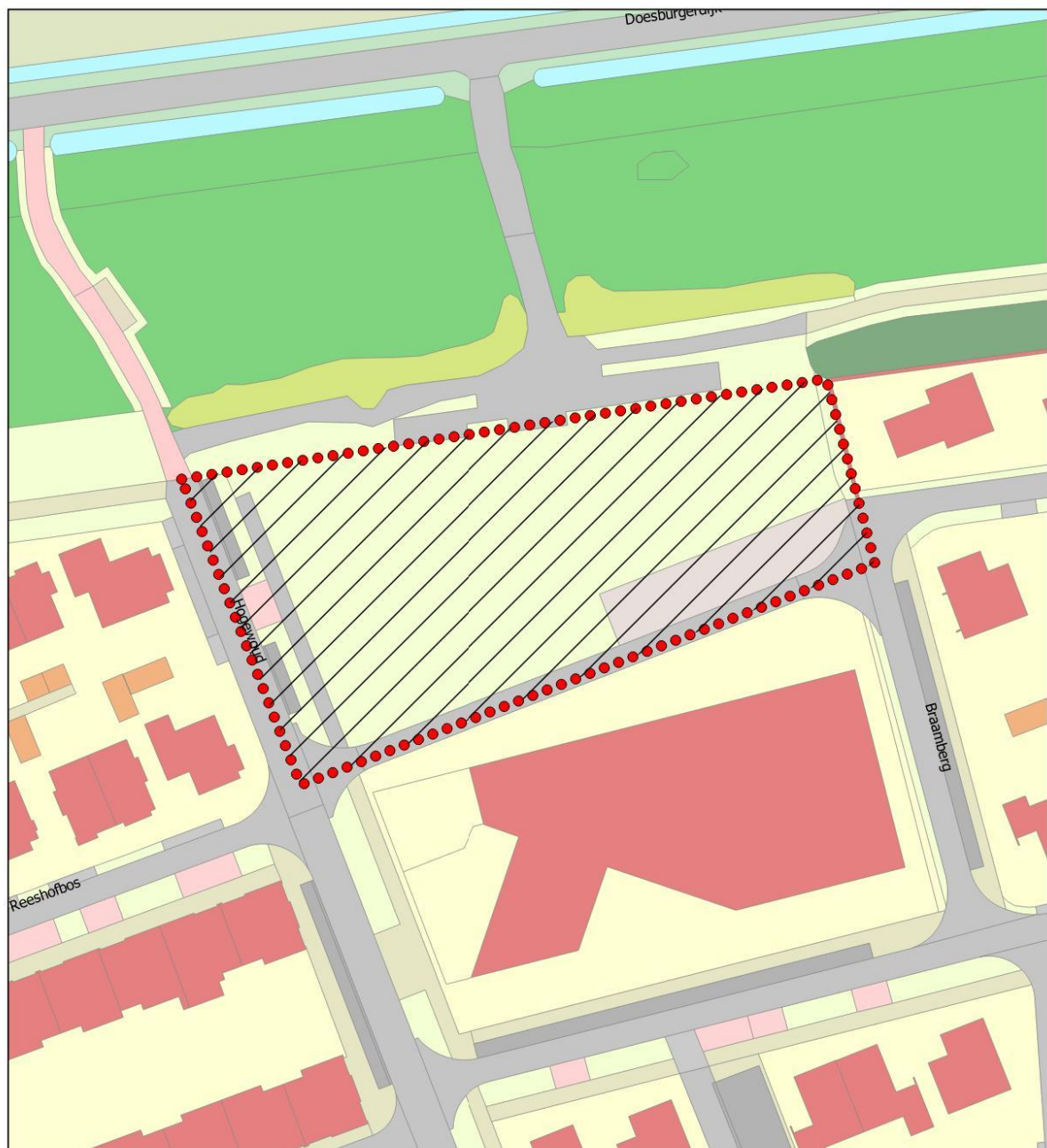
Resultaat

Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar met bijna € 75.000 toegenomen. Dit is enerzijds het positieve gevolg van een uit de grondexploitatie vervallen bijdrage van € 252.000 aan de Brede school. Anderzijds is er op dit project tussentijdse winst genomen waardoor het saldo met circa € 103.000 negatief wordt beïnvloed. Ook zijn de plankosten toegenomen met circa € 72.000. Dit heeft er mee te maken dat de capaciteitsraming naar boven is bijgesteld op basis van huidige inschattingen. Naar verwachting kan het project eind 2018 worden afgesloten waardoor er ook een klein voordeel is ontstaan op de rentelasten.

Risico's

Ten opzichte van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 zijn de risico's vervallen. De risico's op (grond)sanering en archeologisch onderzoek hebben zich in dit project in 2017 voorgedaan. Dit is verwerkt in de huidige cijfers.

G25700 Kernhem Meander



0 10 20 30 40 m

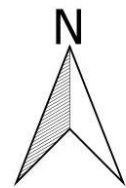


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kernhem Meander
Dossier : G25700
Projectleider : J. Koster
Portefeuillehouder : H. van Huijstee
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Planfase
Start : 2016
Eind : 2020

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 104.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 80.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 555.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 41.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 523.000	(v)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 39.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen									
Middeldure woningen									
Dure woningen			6						6
Totaal			6						6

Algemeen

In Kernhem A, tussen de Braamberg, Hogewoud en ecozone/Doesburgerdijk, ligt een kleine plot onontwikkelde grond in eigendom van de gemeente.

In de aanloop naar verdere ontwikkeling bood de plot ruimte aan een tijdelijke warmtekrachtcentrale en gymzaal (beide inmiddels weer gesloopt). Inmiddels is er een woningbouwplan opgesteld. Er is een indicatief ontwerp gemaakt en de kaders zijn helder (vrijstaande of geschakelde woningen in Kernhem-stijl), een beeldkwaliteitsplan is voorhanden.

Voortgang

In 2017 is het bestemmingsplan opgesteld en zijn de voorwaarden voor de verkoop van de kavels uitgewerkt. De verkoop wordt opgestart en de verwachting is dat de verkoop van de gronden in 2018 zal zijn en de levering en start bouw begin 2019.

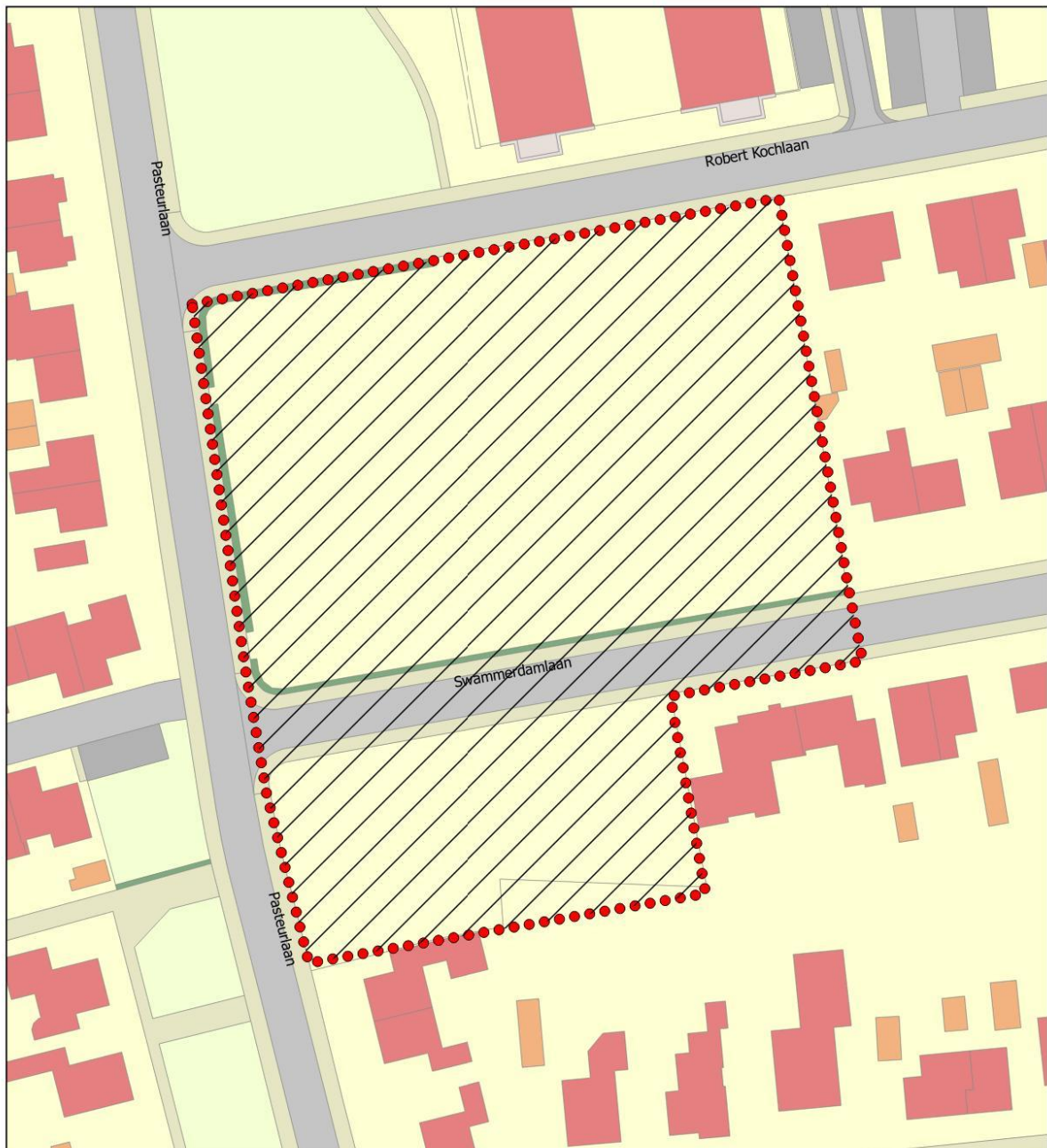
Resultaat

Het resultaat bedraagt € 523.000. Het resultaat is met € 39.000 verslechterd na verdere detaillering van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. De opbrengsten zijn verbeterd na een taxatie van de waarde van de bouwgrond.

Risico's

De financiële risico's in dit project zijn beperkt door lage boekwaarde.

G32700 Bennekom - Kochlaan



0 10 20 30 40 m

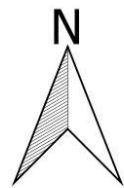


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Bennekom - Kochlaan
Dossier : G32700
Projectleider : M. van Zutphen
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Initiatieffase
Start : 2015
Eind : 2020

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 1.535.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 40.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 155.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 146.000	(n)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 75.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen			24						24 won
Middeldure woningen									
Dure woningen		2	3						5 won.
Totaal		2	27						29 won
Maatsch. functies m ²			1.992						1.992 m ²
Totaal			1.992						1.992 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
42993	8-3-2016	Vaststellen van de ontwikkelingsstrategie

Algemeen

De locaties aan de Robert Kochlaan/Swammerdamlaan zijn vrijgekomen door de nieuwbouw van de school voor 't Streek aan de Zandlaan. Momenteel wordt uitgegaan van een plan met vijf vrije kavels aan de Swammerdamlaan. Voor de locatie Kochlaan wordt afrondend gesproken met een zorginstelling die huisvesting biedt aan dementerende ouderen. Het aanliggende perceel is inmiddels verkocht voor de bouw van 24 sociale huurwoningen. De uitgifte van de gronden is gepland in 2019.

Voortgang

- In 2017 is de grondkoopovereenkomst voor de uitgifte van de 24 sociale huurwoningen opgesteld.
- De grondkoopovereenkomst ten behoeve van de huisvesting voor dementerenden ouderen is in concept klaar en zal begin 2018 geformaliseerd worden.
- in de eerste helft van 2018 zullen de verkopen van de vrije kavels worden opgestart.
- Proefsleuven die zijn gegraven, hebben uitgewezen dat de locatie een archeologische vindplaats is. Begin 2018 zal een opgraving plaatsvinden. De opgraving leidt tot extra kosten.

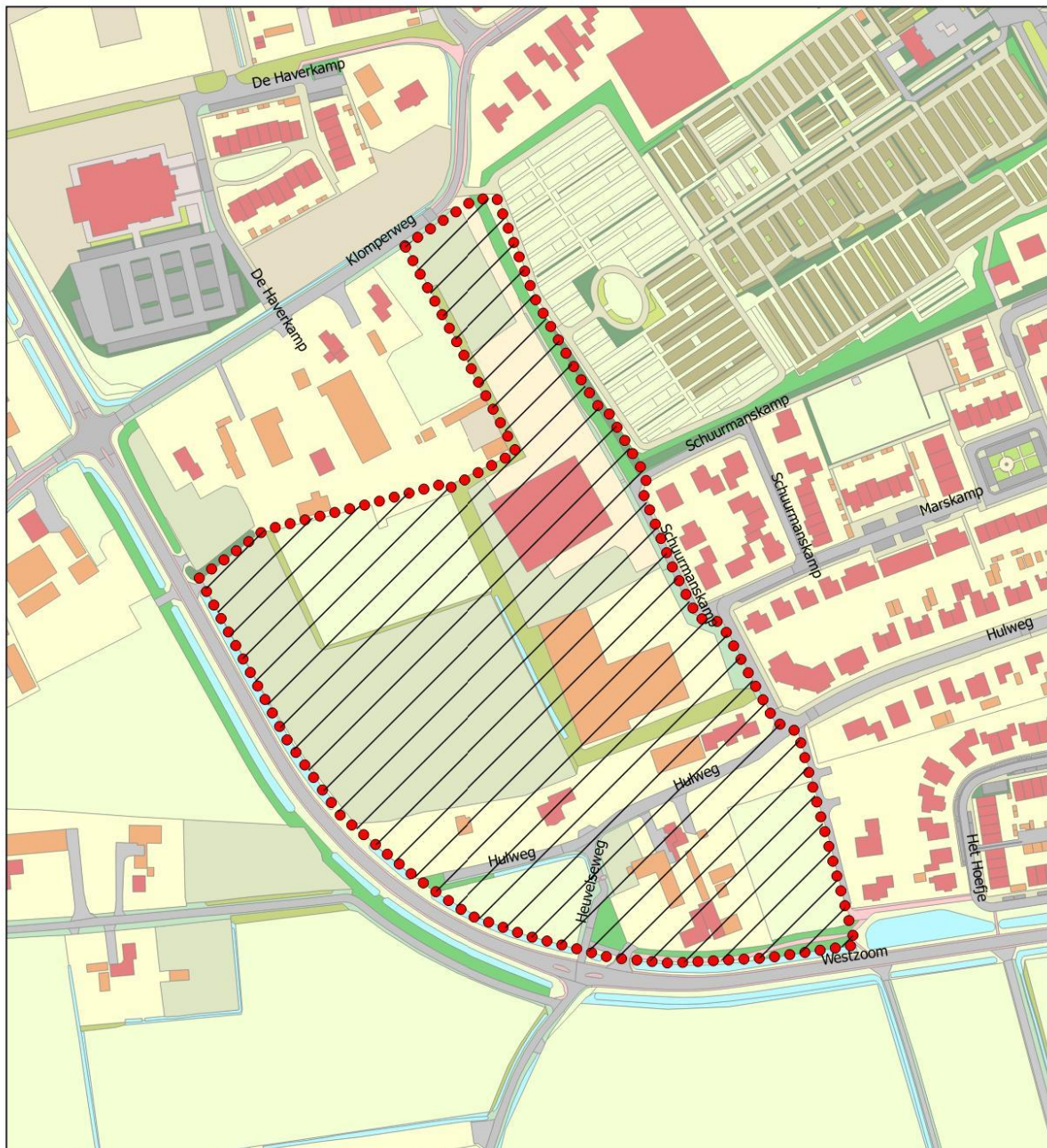
Resultaat

Het resultaat van de ontwikkeling was in het MPG 2017 circa € 217.000 negatief. In het MPG 2018 is het resultaat van de ontwikkeling verbeterd tot circa € 146.000 negatief. De verbetering is een resultante van de extra kosten voor archeologie, een substantieel hogere taxatie van de vrije kavels en een correctie van de BTW die ten onrechte op het project geboekt was (ca. € 40.000,-).

Risico's

De risico's zijn verminderd door de verkoopovereenkomst voor de sociale huurwoningen en de concept verkoopovereenkomst met de zorginstelling. Daarnaast is op basis van de plannen een degelijke raming voor de inrichtingskosten opgesteld.

G40320 Lunteren - De Hul (verspreid)



0 60 120 180 240 m

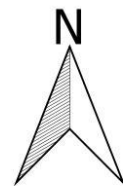


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Lunteren, De Hul (verspreid) Westzoom
Dossier : G40320
Projectleider : M. Mur
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Planfase
Start : 2013
Eind : 2023

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 1.257.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 575.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 215.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 191.000	(n)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 301.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen					4	4	5		13 won.
Middeldure woningen					4	4	5		13 won.
Dure woningen					4	4	4		12 won.
Totaal					12	12	14		38 won.

Algemeen

Het project Lunteren - De Hul (verspreid) is een project dat bestaat uit een aantal percelen binnen de gebiedsontwikkeling Westzoom in Lunteren. De gemeentelijke percelen vallen binnen de deelgebieden Hulakker en De Heuvel. Voor de Westzoom is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Hierin is aangegeven dat deze deelgebieden niet voor 2018 in ontwikkeling genomen gaan worden. Te zijner tijd zal bepaald worden of de gemeente de deelgebieden actief gaat ontwikkelen of de eigen gronden inbrengt in ontwikkelingen door derden.

Voortgang

Dit project valt binnen de gebiedsontwikkeling Westzoom Lunteren. Binnen dit project is een Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarin de initiële planning van deze gebiedsontwikkeling gegeven wordt. Voor de deelgebieden De Heuvel en Hulakker betekent dit dat de ontwikkeling vanaf 2018 opgepakt gaat worden. Komend jaar wordt bezien welk deelgebied in 2018 of 2019 opgepakt gaat worden voor planvorming.

Resultaat

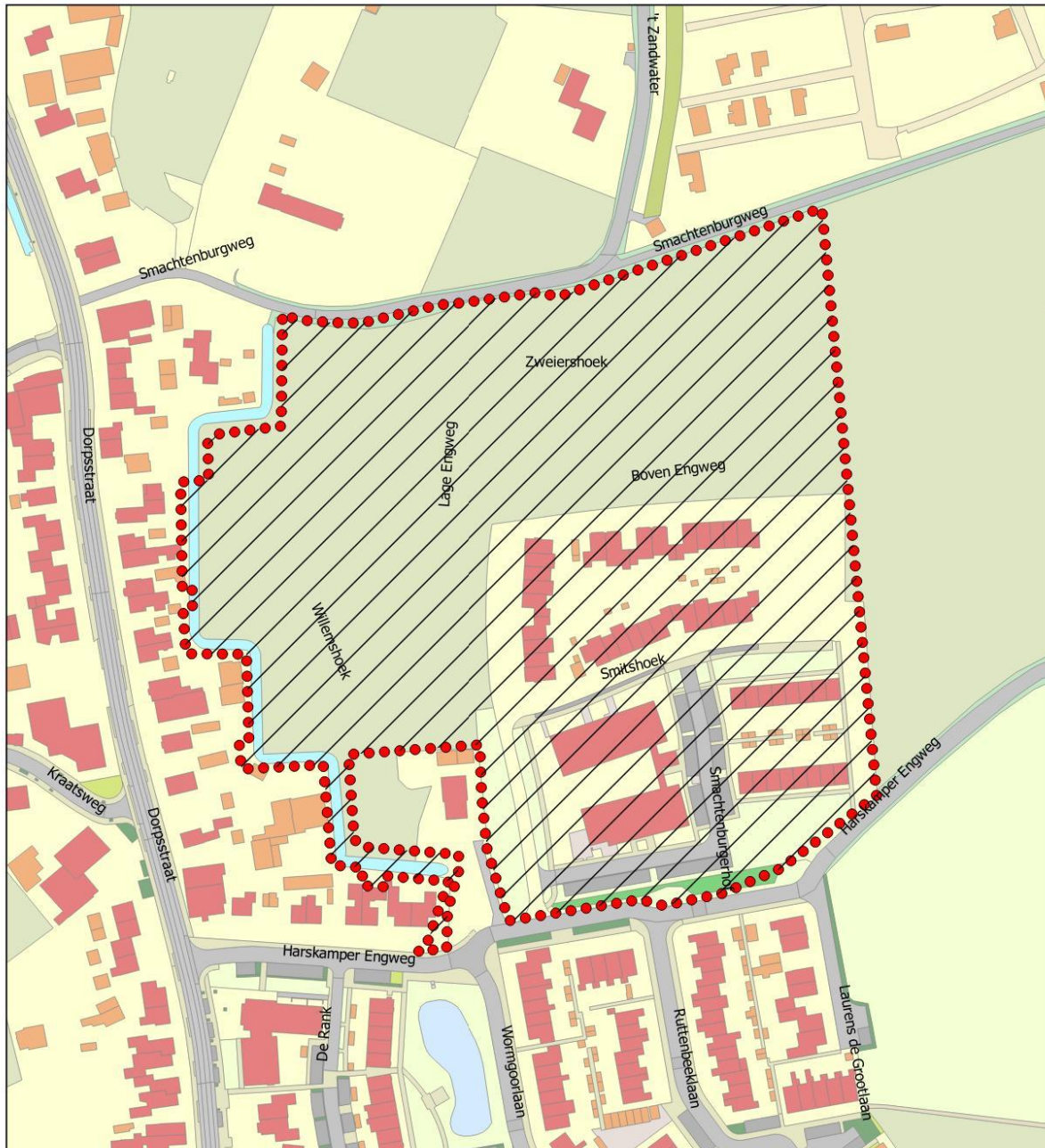
Een deel van de gronden wordt momenteel verhuurd, hiermee wordt de boekwaarde gedrukt en worden de gronden tijdelijk ingezet voor het dorp.

Het resultaat (NCW) verslechtert echter omdat het in MPG 2017 opgenomen programma van 48 woningen niet haalbaar lijkt in verband met de marktverkenningen en de contingentering voor de woningbouw in Lunteren en in de Westzoom in het bijzonder. Een bijstelling van het programma naar 38 woningen is naar verwachting meer reëel en sluit aan beter aan op de marktverkenningen.

Risico's

Aan dit plan worden momenteel weinig werkzaamheden en uren besteed, omdat andere deelgebieden nog in aanbouw zijn. De grondexploitatie is op globale kosten en opbrengsten gebaseerd. Omdat de uitgiftes binnen dit plan in de toekomst liggen, bestaat het risico dat de geraamde opbrengsten niet gehaald gaan worden.

G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg



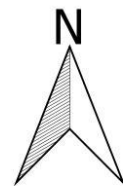
0 50 100 150 200 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Harskamp, Smachtenburgerweg
Dossier : G50800
Projectleider : M. van Zutphen
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Uitvoeringsfase
Start : 2010
Eind : 2024

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 1.819.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 233.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.573.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 368.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 1.369.000	(v)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 559.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	30	0	0	0	0	0	0		30 won.
Middeldure woningen	15	9	0	6	6	4	6		46 won.
Dure woningen	13	3	10	4	4	6	0		40 won.
Totaal	55	12	10	10	10	10	6		116 won.
Commerciële m ²									
Maatsch. functies m ²	1.348								1.349 m ²
Totaal	1.349								1.349 m²

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	02-10-2008	Structuurplan zoekzones stedelijke gebieden gemeente Ede
VR 2012/91	13-12-2012	Nota van Uitgangspunten Smachtenburg Harskamp
Verseon 733914	22-01-2013	Archeologisch onderzoek en instemming start onderzoek optimalisering Stedenbouwkundig Plan
VR 2013/59	12-09-2013	Vaststelling bestemmingsplan en BKP Woonzorgzone Smachtenburg
Kenmerk 19419	06-11-2014	Vaststelling bestemmingsplan en BKP Woningbouw Smachtenburg

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Ontwikkelrechten	Contract	De Bunte Vastgoed bv	Naar rato van ingebrachte gronden
Koopovereenkomsten			

Algemeen

Het gebied Smachtenburg is in het structuurplan 'zoekzones stedelijke functies' (door de gemeenteraad vastgesteld op 2 oktober 2008) aangewezen als zoekzone voor wonen. In het structuurplan wordt gesteld dat Smachtenburg ook een geschikte locatie is voor de realisering van een woonzorg zone. De gemeenteraad heeft op 13 december 2012 de Nota van Uitgangspunten 'Ontwikkeling locatie Smachtenburg te Harskamp' vastgesteld. Het Stedenbouwkundig Plan maakt de bouw mogelijk van ongeveer 120 woningen en een woonzorg zone. Van de 120 woningen maken 26 woningen onderdeel uit van het woonzorg complex (deelgebied A). De gronden in deelgebied A zijn verkocht aan Woonstede en Opella en inmiddels bebouwd.

Voortgang

Deelgebied B is verkocht aan De Bunte BV voor de bouw van 29 woningen. De bouw is inmiddels afgerond. In deelgebied B heeft de gemeente drie vrije bouw kavels verkocht in 2017. Fase C1 (12 woningen) is aanbesteed in 2017. Het financieel resultaat van de aanbesteding was boven verwachting. De verkoop van 3 vrije kavels aan de westzijde van het projectgebied wordt begin 2018 opgestart. Deel B is het afgelopen jaar woonrijp gemaakt met uitzondering van het deel voor de in 2017 verkochte kavels, dit deel wordt afgerond na de oplevering van deze woningen.

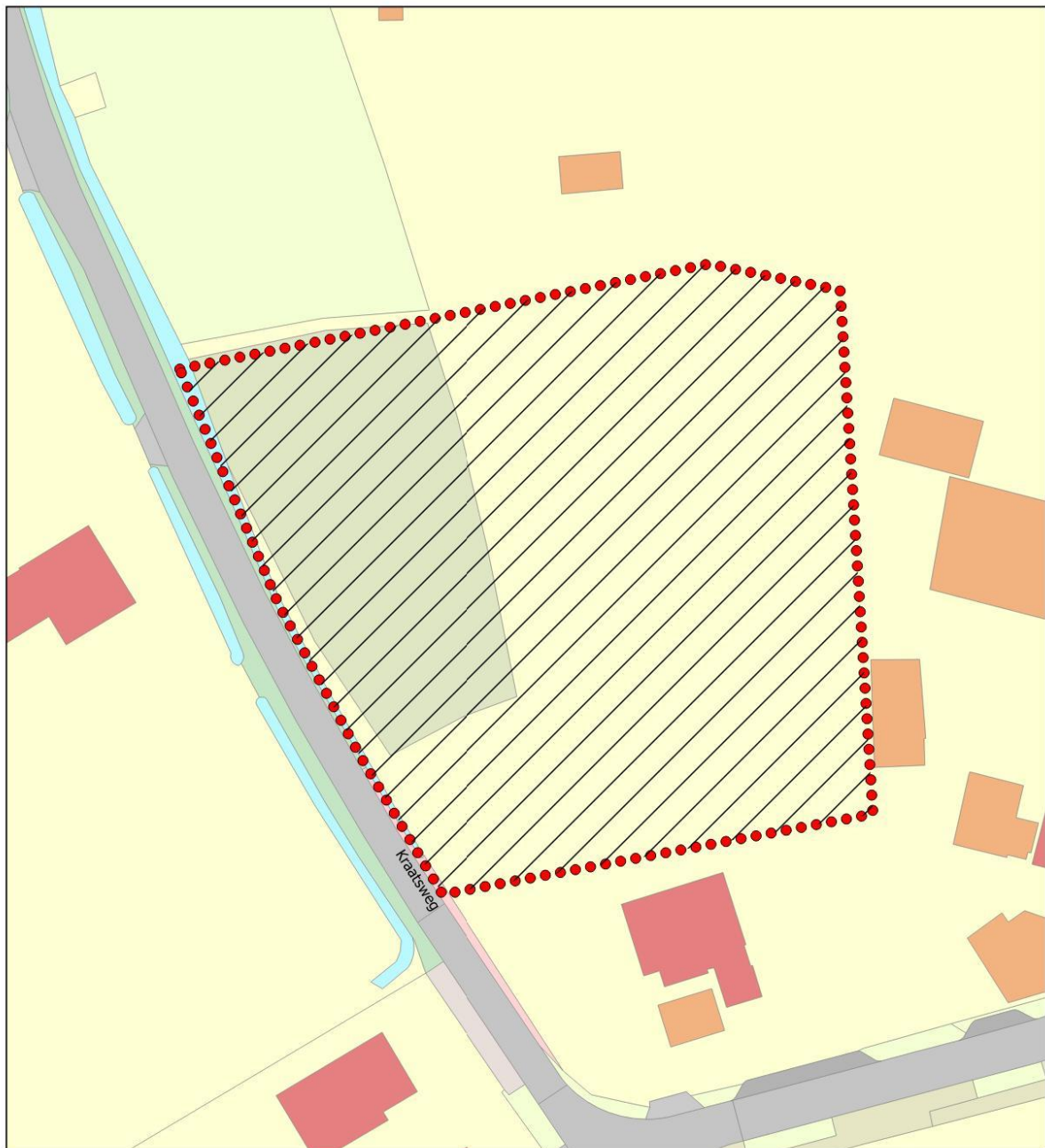
Resultaat

Het resultaat is met € 0,6 miljoen verbeterd ten opzichte van de MPG 2017. Deze stijging van het saldo is toe te schrijven aan de hogere taxatie van de bouwgronden ad € 0,9 miljoen. Hier staat tegenover dat op dit project in 2017 een tussentijdse winst is gerealiseerd van € 0,3 miljoen.

Risico's

Een risico blijft de kans op de toewijzing van planschade. Een deel van het risico is in de begroting opgenomen en een deel in de risico analyse. Een deel van de hogere opbrengsten van deel C1 is opgenomen als kans in de risico analyse en nog niet in de begroting. Dit gebeurt pas nadat de opbrengsten daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

G50900 Harskamp - Kraatsweg



0 10 20 30 40 m

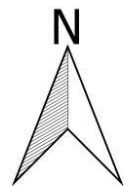


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Harskamp, Kraatsweg
Dossier : G50900
Projectleider : K. Konings
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2008
Eind : 2020

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 361.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 393.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 370.000	(v)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 89.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Dure woningen	1	1	1	1					4 won.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
	31-05-2012	Bestemmingsplan

Algemeen

Het project Kraatsweg Harskamp is ontstaan na een grondruil. Sinds april 2013 is hier een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht. Het bestemmingsplan maakt de bouw van vier woningen (vrijstaand of geschakeld) mogelijk. De gemeente biedt drie kavels op de markt aan. Door de toekomstige bewoners wordt voor de kavel een bouwplan ontwikkeld binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Voortgang

De gemeentelijke kavels worden via een makelaar op de markt aangeboden.

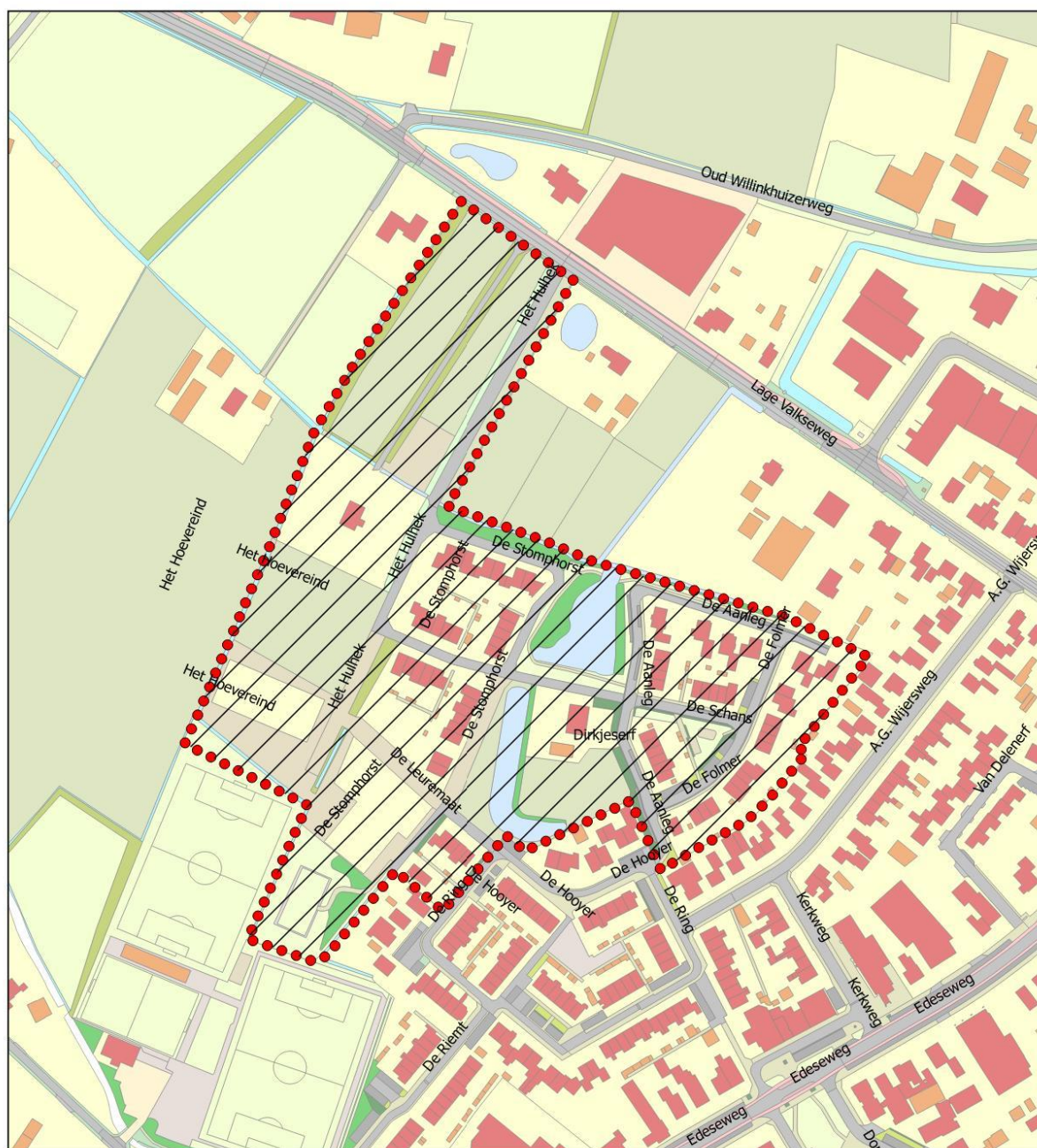
Resultaat

Door de tussentijdse afrekening van het resultaat met € 0,2 miljoen en de stijging van de taxatie van de verkoopprijs daalt het resterend nog te behalen resultaat met € 0,1 miljoen.

Risico's

Het plan kent een beperkt risicoprofiel.

G708xx Wekerom - West



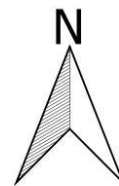
0 70 140 210 280 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Wekerom West
Dossier : G70800
Projectleider : M.Pol
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Realisatiefase
Start : 2007
Eind : 2020

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 1.489.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 91.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.417.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	€ 67.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 1.335.000	(n)		
Vershil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 361.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen	35	2	2	2					41 won.
Middeldure woningen	38	2	2	1					43 won.
Dure woningen	16	5	3	2					26 won.
Totaal	89	9	7	5					110 won.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
Besluit 758826	09-07-2013	Wijzigingsplan m.b.t. bouw kavels B9 t/m B13
VR 2011/107	15-12-2011	Bestemmingsplan Wekerom-West

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst	Getekend (17 woningen)	Arcea	Bouwclaim 25 betaalbare woningen
Koopovereenkomst	Getekend (26 woningen)	Koopmans BV	Bouwclaim 80 woningen
Koopovereenkomst	Getekend (54 woningen)	De Bunte Vastgoed	
Koopovereenkomst	Getekend (boerderij)	Woonveste	Verkoop boerderij met naastgelegen kavel
Koopovereenkomst	In onderhandeling	Van Doorn / Ogdo	5 woningen op achterterrein boerderij

Algemeen

In het vastgestelde structuurplan Wekerom is de locatie Wekerom-West bestempeld als toekomstige woningbouwlocatie voor Wekerom. Voor het betreffende plangebied is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de bouw van circa 110 woningen.

De eerste fase bevat 39 woningen en is grotendeels gereed. Alleen het gebied achter de monumentale boerderij (deelgebied 1D) met 5 woningen moet nog worden ontwikkeld. De tweede fase omvat 71 woningen waarvan tot en met 2017 55 woningen zijn gerealiseerd.

Voortgang

Deelgebied 1D (monumentale boerderij)

In 2017 is het eerste deel, de monumentale boerderij met de naastgelegen kavel, verkocht. De verkoop van de daarachter gelegen vijftal woningbouw kavels vindt naar verwachting plaats in 2018

Fase 2

In 2017 is de verkoop van de kavels voor 22 woningen in fase 2a, 2b en 2c voltooid. De bouw is ook in 2017 gestart. Het laatste deel van fase 2 wordt naar verwachting uiterlijk in 2020 uitgegeven.

Resultaat

Het resultaat in het MPG 2018 is € 1,34 miljoen nadelig. Het resultaat is daarmee € 0,4 nadeliger dan de verwachting in het MPG 2017. Deze verslechtering is door een viertal oorzaken te verklaren:

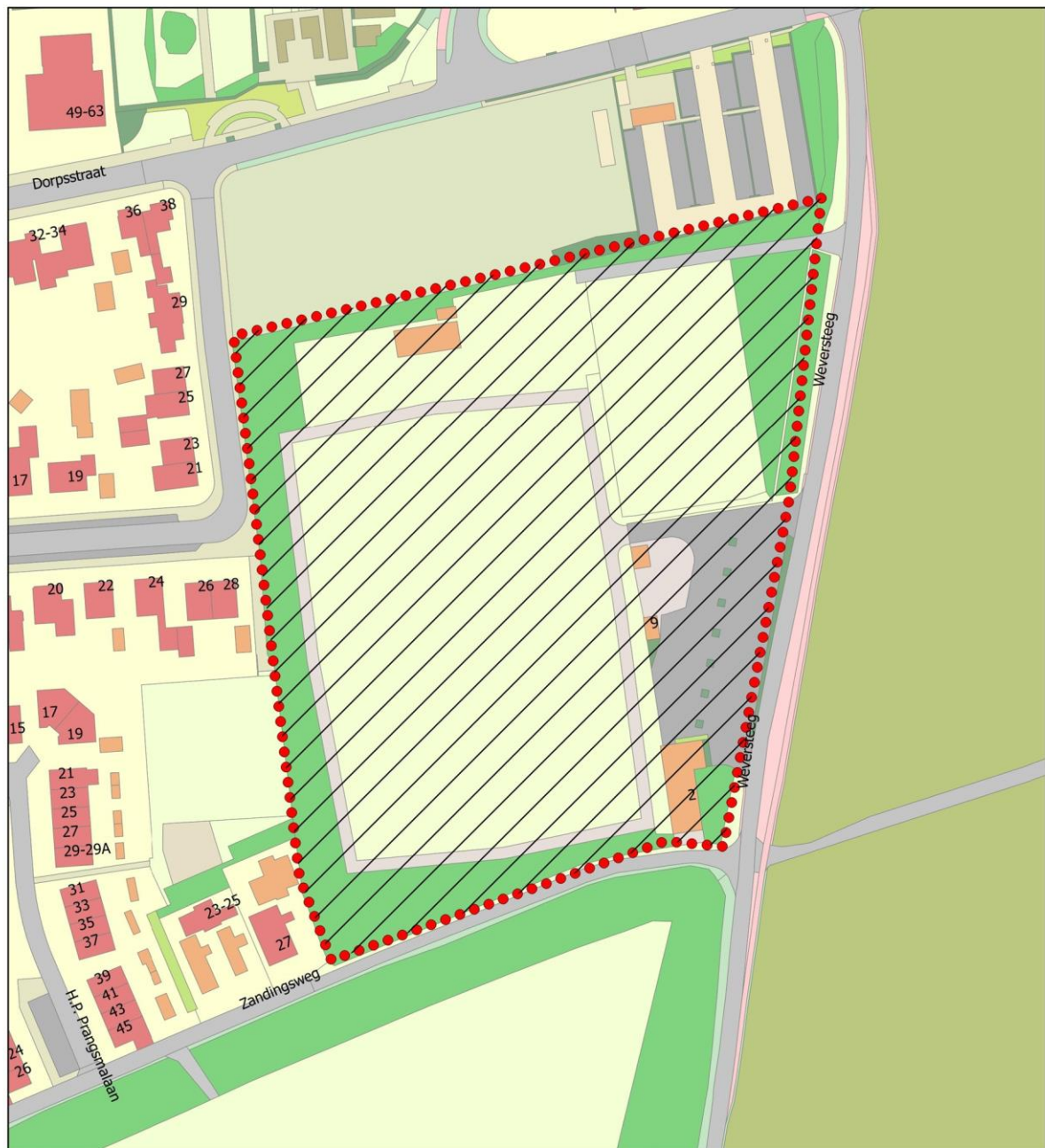
- de algemene prijsstijging in de Grond, Weg en Waterbouw;
- een actualisatie van de kostenramingen woonrijp maken;
- meer inzet in capaciteit door langlopende discussies met ontwikkelaars en een realistischer inschatting van de uren ten bate van bouw- en woonrijp maken;

- en een verlaging van de indexering op de grondverkopen in de periode 2018-2020 omdat met de ontwikkelaar eerder een vaste grondprijs is overeengekomen.

Risico's

Het saldo van de risico's is ten opzichte van 2017 afgenomen. Er is nog een risico op hoger uit te keren planschade dan waarop is gerekend.

G80700 Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs



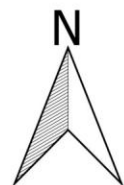
0 30 60 90 120 m

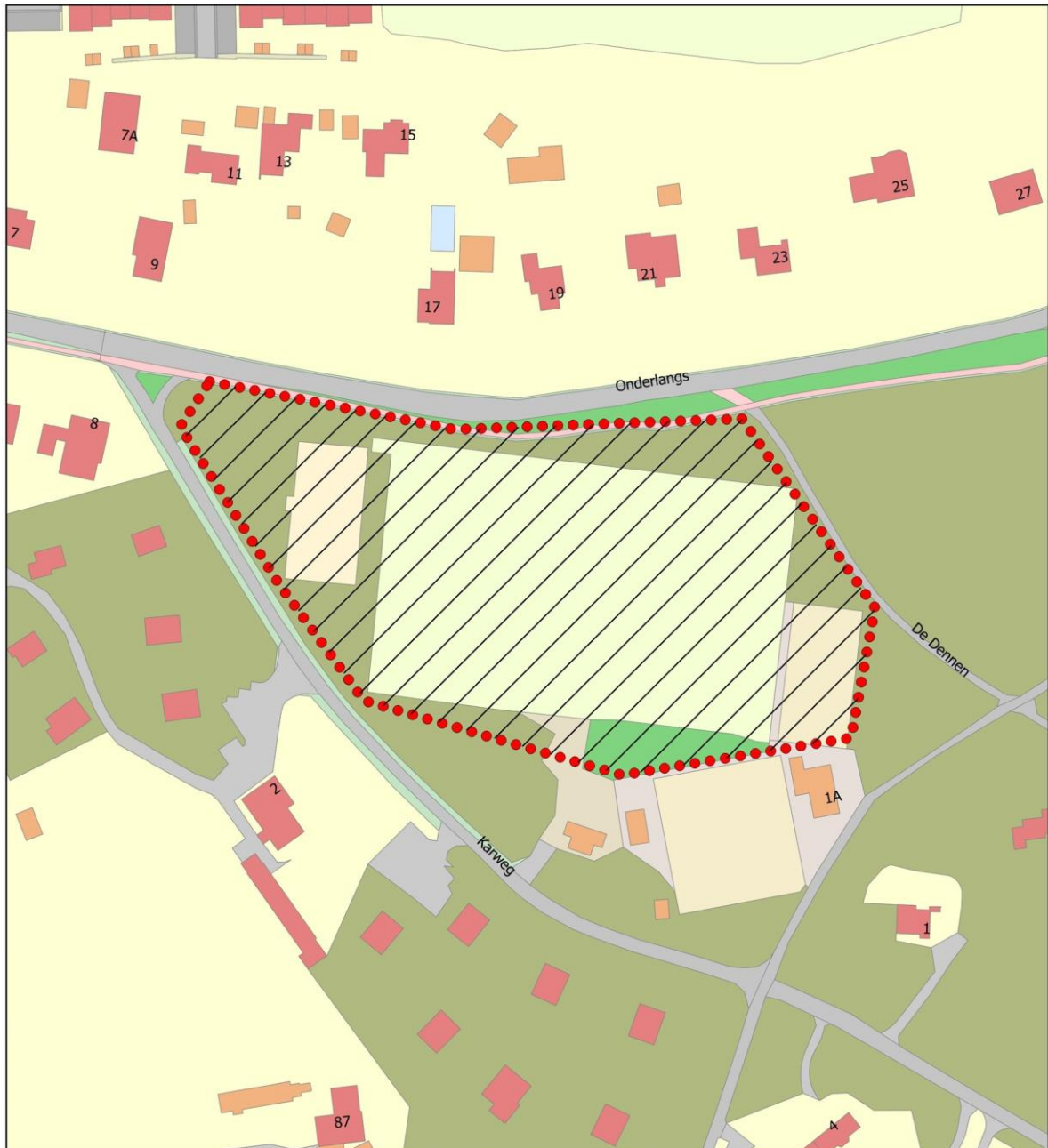
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Otterlo Weversteeg
Dossier : G80700
Projectleider : M. Mur
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
Fase : Planfase
Start : 2015
Eind : 2028

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede

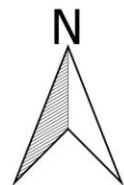




Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Otterlo Onderlangts
 Dossier : G80700
 Projectleider : M. Mur
 Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil
 Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid
 Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling
 Fase : Planfase
 Start : 2015
 Eind : 2025



Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Cluster Leefomgeving en Veiligheid - Gemeente Ede

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2018	€2.429.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2018	€ 758.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 55.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2018	
Resultaat contant gemaakt (NCW 2018)	€ 44.000	(v)		
Verschil t.o.v. resultaat 2017 (CW)	€ 33.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024>	Totaal
Goedkope woningen			10	4	5				19
Middeldure woningen				14	14				28
Dure woningen			1	7	8	1	1	5	23
Totaal			11	25	27	1	1	5	70

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
41664	12-01-2016	Vaststelling projectdocument
54870	29-09-2016	Vaststelling Nota van Uitgangspunten

Algemeen

Na een lange periode van voorbereiding zijn vanaf medio 2016 de nieuwe sportvelden voor de SV Otterlo op de locatie Kastanjebos beschikbaar. De oude velden op de locaties Weversteeg en Onderlangs in Otterlo kunnen daarom herontwikkeld worden.

In de Structuurvisie zijn beide locaties aangewezen als woningbouwlocatie. Medio 2016 heeft de gemeenteraad besloten om de nieuwbouw van een multifunctionele dorpshuis (MFD) op de locatie Weversteeg te realiseren. Besloten is dat het verlies aan grondopbrengst door de invoering van een accommodatie ten laste komt van het saldo van de grondexploitatie.

In 2017 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor het bepalen van het benodigde woningbouwprogramma. Aan de hand daarvan zijn, naast grondgebonden woningen, ook betaalbare en middeldure appartementen in het programma opgenomen.

Voortgang

Het projectdocument is januari 2016 vastgesteld, de Nota van Uitgangspunten in september van dat jaar. Na het afronden van diverse onderzoeken in de loop van 2017, onder andere archeologie, heeft een stedenbouwkundig programma in 2017 vorm gekregen.

Na deze voorbereidingen kan in het voorjaar van 2018 het bestemmingsplan in procedure gebracht worden.

Resultaat

Voor dit project wordt een licht positief financieel resultaat verwacht, ten opzichte van de MPG 2017 is de mutatie minimaal.

In het voorjaar van 2018 wordt het civieltechnische ontwerp verder gedetailleerd. De verwachting is dat het binnen de vastgestelde kaders uitgevoerd kan worden.

Risico's

Op basis van de voorbereiding van het project is het risicoprofiel van het plan toegenomen tot € 0,8 miljoen. De risico's hebben vooral betrekking op de nadere uitwerking van het plan en op het mogelijk niet tot stand komen van de bestemmingswijziging voor planonderdelen.

8 Bijlagen

Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd

Planning woningbouw		t/m 2017		Begroot								
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 >
Stad												
G10900	Kraatsweg Ede	2	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0
G11811	VP AZO-terrein woningbouw	45	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G12900	VP Kazerneterreinen	943	319	624	271	218	80	55	0	0	0	0
G12900	VP Kazerneterreinen gebouwen	231	165	66	49	17	0	0	0	0	0	0
G12950	VP Maurits zuid WFC	600	0	600	0	0	60	60	60	60	60	300
G13010	Valley Center	60	0	60	60	0	0	0	0	0	0	0
G15200	VP Soma terrein	109	0	109	55	0	28	26	0	0	0	0
G20216	Kernhem - Vlek B-Oost	774	618	156	0	0	78	78	0	0	0	0
G20218	Kernhem vlek B-west	903	0	903	74	81	0	0	156	186	180	226
G22900	Reehorsterweg - Noord	140	60	80	53	27	0	0	0	0	0	0
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G24200	Het Nieuwe Landgoed	334	257	77	47	30	0	0	0	0	0	0
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering	216	216	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G24830	VP Kop van de Parkweg	71	1	70	50	11	2	7	0	0	0	0
G25500	Veenderweg - Ganzeweide	27	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G25700	Kernhem Meander	6	0	6	3	3	0	0	0	0	0	0
Totaal woningbouw gemeente stad		4.561	1.808	2.753	662	389	248	226	216	246	240	526
Dorpen												
G32700	Bennekom - Kochlaan	29	0	29	0	29	0	0	0	0	0	0
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)	39	0	39	0	0	0	13	13	13	0	0
G42000	Lunteren - 't Hoefje	56	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	116	58	58	12	10	10	10	10	6	0	0
G50900	Harskamp - Kraatsweg	3	0	3	1	1	1	0	0	0	0	0
G61000	Veldjesgraaf II	21	13	8	8	0	0	0	0	0	0	0
G70800	Wekerom - West	94	72	22	11	6	5	0	0	0	0	0
G80700	Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs	70	0	70	0	13	33	10	1	6	2	5
Totaal woningbouw gemeente dorpen		428	199	229	32	59	49	33	24	25	2	5
Totaal woningbouw gemeente stad en dorpen		4.989	2.007	2.982	694	448	297	259	240	271	242	531

aantallen in ha.

Planning bedrijventerreinen (programma 4 E&M)		Gerealiseerd te realiseren											
		Totaal	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	4,5	0,8	3,7	1,9	0,4	1,0	0,4					
G13200	BT A12	69,0	55,3	13,7	3,6	3,4	6,7						
G13210	BT A12 - De Klomp	18,8	0,0	18,8	0,0	3,0	2,0	2,0	2,5	2,5	2,5	2,5	1,7
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	2,9	0,0	2,9					0,6	0,7	0,7	0,7	0,2
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	4,7	3,1	1,6	1,6	0,0							
G25000	Kievitsmeent - West	6,5	0,0	6,5	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Totaal bedrijfskavels		106,4	59,2	47,2	7,0	6,9	9,7	2,4	3,1	3,2	3,2	3,2	1,9

Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten

bedragen x € 1

Projectresultaten woningbouw (programma 5 - RO)		Saldo CW	Saldo CW		Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde	jaar	
	Boekwaarde	2018	2017 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo		
G10900	Kraatsweg Ede	20.351	430.000	391.000	39.000	179.000	13.000	7%	166.000	635.000	-6.000	-1%	641.000	456.000	1-1-2021
G11811	VP AZO-terrein-woningbouw	-576.825	-30.000	-30.000	-	1.053.000	445.000	42%	608.000	1.022.000	1.022.000	100%	-	-31.000	1-1-2019
G129xx	VP Kazerneterreinen	39.281.042	-15.487.000	-15.649.000	162.000	124.673.000	80.573.000	65%	44.100.000	107.574.000	41.293.000	38%	66.281.000	-17.099.000	1-1-2023
G13010	Valley Center	-325.667	253.000	520.000	-267.000	3.974.000	2.922.000	74%	1.052.000	4.248.000	3.248.000	76%	1.000.000	274.000	1-1-2022
G15200	VP Soma terrein	1.775.278	-282.000	103.000	-385.000	5.192.000	1.799.000	35%	3.393.000	4.887.000	24.000	0%	4.863.000	-305.000	1-1-2022
G2021x	Kernhem vlek B Oost en West	14.256.283	5.680.000	9.219.000	-3.539.000	75.358.000	43.679.000	58%	31.679.000	82.281.000	29.424.000	36%	52.857.000	6.923.000	1-1-2028
G2290x	Reehorsterweg - Noord	3.607.969	-4.529.000	-3.658.000	-871.000	15.435.000	12.640.000	82%	2.795.000	10.533.000	9.031.000	86%	1.502.000	-4.902.000	1-1-2022
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	783.344	-987.000	-948.000	-39.000	5.406.000	5.181.000	96%	225.000	4.399.000	4.399.000	100%	-	-1.007.000	1-1-2019
G242xx	Het Nieuwe Landgoed	10.297.438	-10.385.000	-10.183.000	-202.000	22.251.000	21.726.000	98%	525.000	11.658.000	11.429.000	98%	229.000	-10.593.000	1-1-2019
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering	3.350.397	-3.581.000	-3.858.000	277.000	13.813.000	13.470.000	98%	343.000	10.160.000	10.119.000	100%	41.000	-3.653.000	1-1-2019
G24830	VP Kop van de Parkweg	6.144.568	-7.336.000	-7.323.000	-13.000	12.046.000	8.890.000	74%	3.156.000	4.105.000	2.746.000	67%	1.359.000	-7.941.000	1-1-2022
G25500	Veenderweg - Ganzeweide	-306.450	138.000	63.000	75.000	494.000	279.000	56%	215.000	635.000	586.000	92%	49.000	141.000	1-1-2019
G25700	Kernhem Meander	104.356	523.000	562.000	-39.000	413.000	95.000	23%	318.000	968.000	-9.000	-1%	977.000	555.000	1-1-2021
G32700	Bennekom - Kochlaan	1.535.271	-146.000	-221.000	75.000	1.915.000	1.562.000	82%	353.000	1.760.000	28.000	2%	1.732.000	-155.000	1-1-2021
G40320	Lunteren - De Hul (verspreid)	1.256.618	-191.000	110.000	-301.000	4.118.000	2.205.000	54%	1.913.000	3.903.000	948.000	24%	2.955.000	-215.000	1-1-2024
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	1.819.340	1.369.000	810.000	559.000	7.294.000	4.628.000	63%	2.666.000	8.867.000	2.808.000	32%	6.059.000	1.573.000	1-1-2025
G50900	Harskamp - Kraatsweg	361.383	370.000	459.000	-89.000	969.000	874.000	90%	95.000	1.362.000	513.000	38%	849.000	393.000	1-1-2021
G708xx	Wekerom - West	1.488.763	-1.335.000	-974.000	-361.000	9.022.000	7.360.000	82%	1.662.000	7.605.000	5.871.000	77%	1.734.000	-1.417.000	1-1-2021
G80700	Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs	2.429.116	44.000	11.000	33.000	5.940.000	2.490.000	42%	3.450.000	5.995.000	61.000	1%	5.934.000	55.000	1-1-2029
Totaal projectresultaat woningbouw		87.302.577	-35.482.000	-30.596.000	-4.886.000	309.545.000	210.831.000	68%	98.714.000	272.597.000	123.535.000	45%	149.062.000		

bedragen x € 1

Projectresultaten bedrijventerrein (programma 4 - E&M)		Saldo CW	Saldo CW		Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde	jaar	
	Boekwaarde	2018	2017 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo		
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	4.532.101	1.660.000	2.044.000	-384.000	6.439.000	5.898.000	92%	541.000	8.272.000	1.368.000	17%	6.904.000	1.833.000	1-1-2023
G12950	VP Kazerneterreinen Maurits WFC	23.366.150	-10.256.000	-10.259.000	3.000	74.217.000	28.235.000	38%	45.982.000	61.210.000	4.868.000	8%	56.342.000	-13.007.000	1-1-2030
G132xx	BT A12	48.622.774	-12.537.000	-12.662.000	125.000	158.618.000	132.404.000	83%	26.214.000	143.335.000	83.784.000	58%	59.551.000	-15.283.000	1-1-2028
G25000	Kievitsmeent - West	226.448	1.136.000	2.195.000	-1.059.000	904.000	203.000	22%	701.000	2.158.000	-24.000	-1%	2.182.000	1.254.000	1-1-2023
G50700	Harskamp - Uitbr. bedrijventerrein	2.778.494	-662.000	-856.000	194.000	5.844.000	2.735.000	47%	3.109.000	5.053.000	-43.000	-1%	5.096.000	-791.000	1-1-2027
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	1.315.291	731.000	1.779.000	-1.048.000	6.981.000	6.402.000	92%	579.000	7.772.000	5.088.000	65%	2.684.000	791.000	1-1-2022
Totaal projectresultaat bedrijventerrein		80.841.257	-19.928.000	-17.759.000	-2.169.000	253.003.000	175.877.000	374%	77.126.000	227.800.000	95.041.000	146%	132.759.000		
Totaal wonen en bedrijven		168.143.834	-55.410.000	-48.355.000	-7.055.000	562.548.000	386.708.000	69%	175.840.000	500.397.000	218.576.000	44%	281.821.000		