



MPG 2020

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Gevraagde besluiten	4
1.2	Doel van het MPG 2020	4
1.3	Ontwikkelingen en aandachtspunten	5
1.4	Kerncijfers MPG 2020	7
1.4.1	Programma Wonen	7
1.4.2	Programma Bedrijven	8
1.4.3	Portefeuille grondbedrijf	9
2.	Samenvatting	10
2.1	Basis voor de berekeningen	10
2.2	Ontwikkelingen 2019	12
2.3	Resultaten Grondbedrijf	12
2.4	Risico's	13
2.5	Bedrijfsreserve	13
2.6	Besteding en boekwaarde	14
2.7	Nieuwe ontwikkelingen	15
3.	Uitgangspunten	16
3.1	Samenstelling van de portefeuille	16
3.2	Programmering bedrijventerreinen	17
3.3	Programmering woningbouw	18
3.4	Parameters	19
4	Financiële ontwikkeling portefeuille grondbedrijf	20
4.1	Ontwikkeling resultaten	20
4.1.1	Bedrijventerreinen	20
4.1.2	WFC	21
4.1.3	Woningbouw	21
4.1.4	Materiële vaste activa	22
4.1.5	Afgesloten plannen	24
4.2	Verantwoording budgetten 2019	25
4.3	Uitvoeringskrediet 2020	26
4.4	Resultaat grondbedrijf 2019	27
4.4.1	Voorziening negatieve plannen	29
4.4.2	Reserve grondbedrijf	30
4.4.3	Boekwaardesturing	31
5	Risico portefeuille grondbedrijf	33
5.1	Ontwikkeling risico portefeuille	33

5.2	Projecten risico's	35
5.3	Conjuncturele risico's	36
6	Projecten bedrijventerreinen	38
	G132xx BT A12	39
	G25000 Kievitsmeent - West	44
	G71000 Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	47
7	Project WFC	49
	G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC	50
8	Projecten woningbouw	53
	G10900 Kraatsweg Ede	54
	G129xx Kazerneterreinen	56
	G13010 Valley Center	59
	G15200 Soma terrein	62
	G2021x Kernhem - Vlek B	65
	G2290x Reehorsterweg - Noord	68
	G24830 Kop van de Parkweg	71
	G25700 Kernhem Meander	74
	G32700 Bennekom - Kochlaan	76
	G40320 Lunteren - De Hulakker	78
	G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg	81
	G50900 Harskamp - Kraatsweg	84
	G70710 Wekerom - Oost deelgebied J	86
	G708xx Wekerom - West	88
	G80700 Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs	90
9	Bijlagen	93
	Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd	94
	Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten	96

1. Inleiding

1.1 Gevraagde besluiten

Bij de programmarekening wordt u gevraagd de benodigde besluiten te nemen. Hieronder worden de gevraagde besluiten aangegeven die nodig zijn op grond van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

1. akkoord te gaan met het omzetten van de grondexploitatie uitbreiding bedrijventerrein Harskamp naar de materiële vaste activa.
2. akkoord te gaan met het nieuwe initiatief Wekerom Oost deelgebied J in het MPG 2020.
3. in te stemmen met een looptijd langer dan 10 jaar voor het project Maurits noord/ WFC door het verwachte uitgiftetempo van de commerciële functies, waarbij er als beheersmaatregel voor is gekozen om alleen de grondopbrengsten van de eerste 10 jaar te indexeren.
4. akkoord te gaan met de afsluiting van de complexen:
 - Bedrijventerrein De Vallei en
 - Bospoort - Ontw. Paasberg en Aralterrein.
5. a. akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 8,3 miljoen voor te maken kosten in 2020 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 11,6 miljoen in 2020 voor het programma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit;
- b. akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 17,0 miljoen voor te maken kosten in 2019 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 27,4 miljoen in 2020 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling;
6. het positieve resultaat van het Grondbedrijf 2019 ad € 2.726.100,- voorsnog toe te voegen aan de Algemene Reserve.
7. De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de Risico Analyse Grondexploitaties 2020 te bekrachtigen.

1.2 Doel van het MPG 2020

De Gemeente is een van de partijen die zich in Ede bezig houdt met de productie van bouwgrond en bijbehorende openbare ruimte.

Bouwgrondproductie is een bedrijfsmatige activiteit. Als de gemeente deze uitvoert geschiedt dit in een publieke omgeving.

- De verantwoording van de productieopgave is onderdeel van de Planning en Control Cyclus van de gemeente. Om transparant te zijn over de complexe opgave van de bouwgrondproductie geschiedt de verantwoording in een separaat product, het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG).
- Als onderdeel van de jaarrekening kijkt het MPG terug naar de prestaties van het afgelopen jaar. Wat is geproduceerd, wat heeft het gekost en opgeleverd en wat is het over het afgelopen jaar behaalde resultaat.
- Maar in het MPG wordt ook vooruit gekeken naar de verwachtingen voor de toekomst. Dit moet omdat voor negatieve resultaatsverwachtingen een voorziening moet worden getroffen. Maar ook is het nodig om het bestuur inzicht te kunnen geven in de verwachte toekomstige resultaten en de daarmee gepaard gaande risico's. Deze informatie is nodig voor het bestuur om te kunnen sturen

Naast de gemeente zijn ook particulieren, grondeigenaren of ontwikkelaars bezig met de productie van vastgoed en als onderdeel daarvan de productie van bouwgrond. Gemeente maakt met ontwikkelende partijen afspraken, onder andere over het verhaal van de door de gemeente te maken kosten. Over de uitvoering van deze faciliterende rol wordt in het MPG niet gerapporteerd.

1.3 Ontwikkelingen en aandachtspunten

De **actieve ontwikkeling van bouwlocaties** door de gemeente wordt primair ingezet om de groei van Ede te faciliteren en daarmee maatschappelijke doelen te realiseren. Het ontwikkelen van bouwlocaties kan lucratief zijn, maar is ook risicovol. De aandacht verschuift zowel van massaproductie woningbouw in de uitleggebieden naar binnenstedelijke (her)ontwikkeling, en van productie van bouwkvavels naar integrale ontwikkeling van woonomgeving (met aandacht voor biodiversiteit, hitte-stres en wateroverlast). Daarmee verschuift de rolname van de gemeente meer naar een door de specifieke situatie bepaalde rol (actief/ passief). De vraag naar de verdienmogelijkheid wordt meer secundair. Wel dienen plannen marktconform en economisch verantwoord te worden ontwikkeld.

Vlak na het begin van de vastgoedcrisis zijn **twee grote woningbouwlocaties**, van de Enka en Defensie, beschikbaar gekomen voor een herontwikkeling. Daarmee heeft Ede een ongekend grote bouwpotentie gekregen, aangezien Ede met de aankopen in Kernhem Noord en enkele dorpsranden al een behoorlijke bouwpotentie had. Tijdens de crisis is de groei van Ede nog in redelijk tempo doorgedaan, zei het dat de verkoopprijzen van bouwgrond sterk zijn gedaald en grote verliezen zijn genomen.

Door de aankoop van de Kazerneterreinen in combinatie met de ambitie voor de Spoorzone en de oostelijke ontsluiting, en door vertragingen van de uitgifte van bedrijventerreinen zijn de negatieve resultaatsverwachtingen toegenomen; maar wel grotendeels gedekt uit (vóór de crisis) opgebouwde reserves.

Na de crisis heeft de vastgoedontwikkeling in 2014 de weg terug weer ingeslagen. De vrij op naam prijzen van woningen zijn weer op het niveau van voor de crisis. De vraag naar nieuwe woningen overtreft het aanbod. De overloop van de vraag uit de Randstad is zichtbaar. Voor de verkoop van bedrijventerreinen wordt de investeringsachterstand uit de crisisjaren goedge maakt.

In het verlengde hiervan wordt het nu weer mogelijk om een reserve op te bouwen (€ 2,7 miljoen).

Deze reserve is nodig om enige weerstand te hebben tegen het optreden van de risico's (€ 15 miljoen).

Een gebiedsontwikkeling van de omvang van het World Food Experience Center met bijbehorende complexiteit is uniek. De menging van de functies voor wonen, het Food Innovation District en een experience is een lastige opgave die samen met ontwikkelende partijen wordt opgepakt.

Hiervoor is de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelende partijen vorig jaar aan de planontwikkeling en de marktomstandigheden aangepast en door partijen ondertekend.

De risico's voor de ontwikkeling worden hiermee over de betrokken partijen gedeeld, maar de risico's voor de grondexploitatie blijven voor een groot deel bij de gemeente liggen.

Veel **maatschappelijke ontwikkelingen** hebben ook hun invloed op de grondexploitaties. Het vormgeven van de volkshuisvestelijke taak van de overheid, klimaat adaptatie, het gebruik van duurzame energie, uitdroging van de bodem en de afname van de biodiversiteit vragen ook om oplossingen binnen de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties.

De gemeente kan haar rol als ontwikkelaar van bouwgrond ook benutten om te sturen op de differentiatie van woningen. Vraag naar voldoende betaalbare woningen en middenhuur, maar ook de vraag vanuit tijdelijke woningbehoefte en flexibele woningconcepten zijn actueel. Dit heeft invloed op de toekomstige resultaten van het grondbedrijf.

Ook aanpassingen van de **wet- en regelgeving** hebben invloed op de resultaten van projecten. Ontwikkelingen vertragen, worden bemoeilijkt of soms onmogelijk als sprake is van depositie van stikstof op natuurgebieden. Aardgasloos bouwen, de introductie van de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) in 2021 en het kostenverhaal-instrumentarium onder de nieuwe Omgevingswet hebben gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties.

Voor de invulling van de **ruimte**vraag zullen keuzes moeten worden gemaakt over de richtingen waarin en de wijze waarop ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening worden aangepakt. Het benutten van binnenstedelijke groeimogelijkheden met het behouden van een goede leefomgeving en ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, en de ruimteclaims op het buitengebied in relatie tot de wens om een gezonde agrarische bedrijfstak te behouden met verbetering van de bodemkwaliteit en de kwaliteit van het landschap vragen zorgvuldige afweging en keuzes over de rolneming en financiële business cases. Het lopende jaar worden voorstellen voorgelegd voor een maatschappelijk verantwoord grondbeleid.

De positie van het Grondbedrijf blijft kwetsbaar.

Maar er zijn ook een aantal zekerheden:

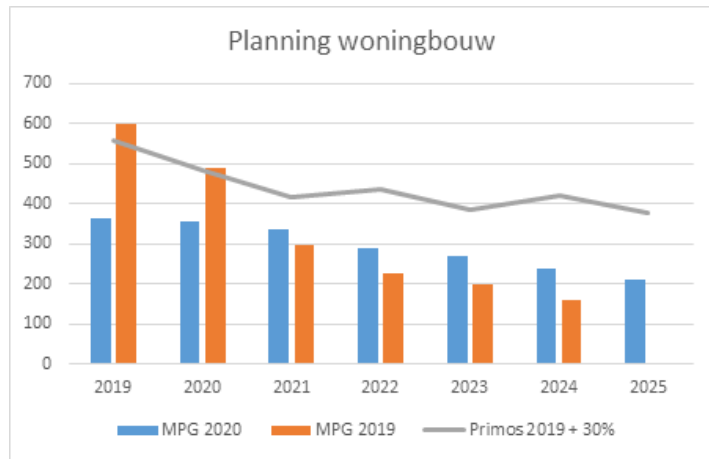
- Ede heeft zich mede door haar gunstige ligging ook in mindere tijden door ontwikkeld.
- De druk op de woningmarkt is ongekend hoog.
- Door de investeringen in het station, de oostelijke ontsluiting (Parklaan), het centrum en de oriëntatie op Food wordt Ede nog aantrekkelijker.
- De boekwaarde van het Grondbedrijf is het afgelopen jaar verder afgenomen van € 133 naar € 123 miljoen.

1.4 Kerncijfers MPG 2020

1.4.1 Programma Wonen

Programma en Planning

Projecten wonen programma		
• 2019 ambitie		634
gerealiseerd		357
• 2020 te ontwikkelen		2.263



Ontwikkeling resultaat

Projecten wonen resultaat en risico's		
• Boekwaarde		€ 55
• Resultaten	positief	€ 8
	negatief	€ 29
• risico's	positief	€ 1
	negatief	€ 9

Projecten wonen resultaat 2019		
• Δ positieve plannen		€ 0,5 (n)
• Δ negatieve plannen		€ 1,2 (v)
• winstneming naar resultaat		€ 1,3 (v)
• afsluiten naar resultaat		€ 0,0 (v)
• afsluiten VNP		€ 1,0

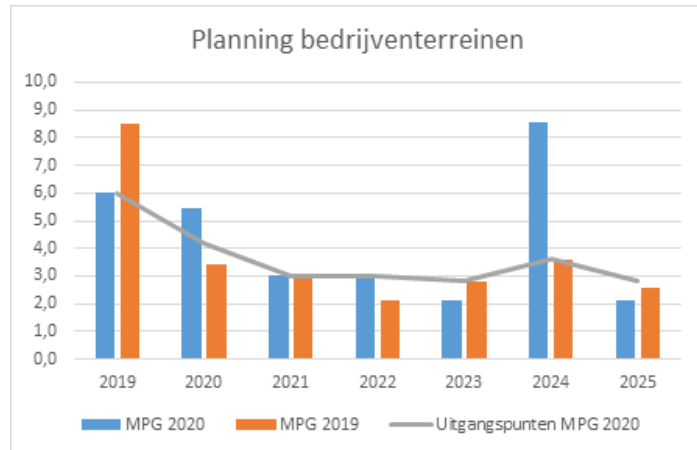
Resultaat WFC

Project WFC resultaat en risico's		
• Boekwaarde		€ 29
• Resultaat	negatief	€ 17
• risico's	positief	€ 2
	negatief	€ 7

1.4.2 Programma Bedrijven

Programma en Planning

Projecten werken programma		
• 2019	geraamd	8,6 ha
	gerealiseerd	5,0 ha
• 2020	te ontwikkelen	31 ha



Ontwikkeling resultaat

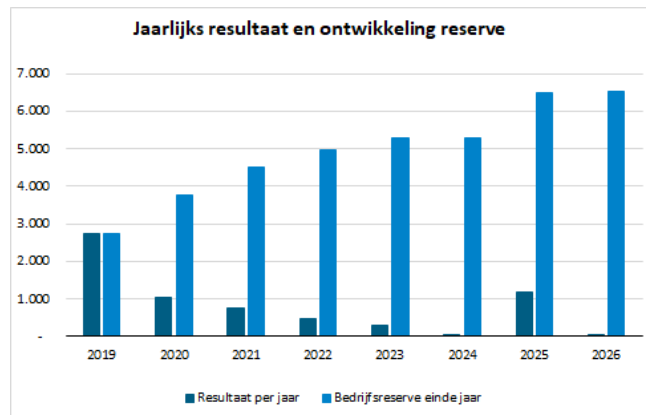
Projecten werken Resultaat en risico's		
• Boekwaarde		€ 39
• Resultaten	positief	€ 1
	negatief	€ 5
• risico's	positief	€ 3
	negatief	€ 3

Projecten werken resultaat 2019	
• Δ positieve plannen	€ 0,3 (n)
• Δ negatieve plannen	€ 5,1 (v)
• winstneming naar resultaat	€ 0,4 (v)
• afsluiten naar resultaat	€ 1,1 (v)
• afsluiten VNP	€ 0

1.4.3 Portefeuille grondbedrijf

Ontwikkeling bedrijfsreserve

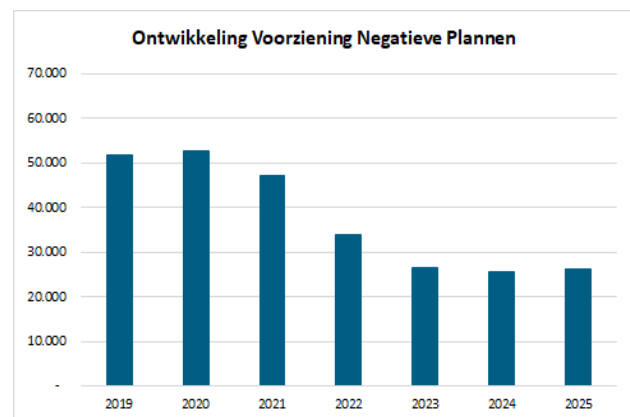
Portefeuille	
Bedrijfsreserve/ resultaat 2019	
• Stand 01-01--2019	€ 0,0
• resultaat Mat. Vaste Activa	- € 0,1
• afsluiten plannen	+ € 1,1
• winstneming plannen	+ € 1,7
• Δ Voorziening negatieve plannen	+ € 2,2
• afboeking BT Harskamp	- € 1,6
• afdrachten AD	- € 0,5
• Stand bedrijfsreserve 31-12-2019	+ € 2,7



NB; hierbij is uitgegaan van de fictie dat resultaten worden verrekend met bedrijfsreserve Grondzaken.

Ontwikkeling Voorziening Negatieve Plannen

Portefeuille	
Voorziening Negatieve Plannen	
• Stand 01-01-2019	€ 54,6
• Rente 2019	+ € 1,0
• afsluiten plannen 2019	- € 1,6
• Δ neg. plannen wonen	- € 1,2
• Δ neg. plannen werken	- € 5,1
• Δ WFC	+ € 4,1
• Stand 31-12-2019	€ 51,8



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) 2020*.

Op basis van de bestuurlijke opdrachten, de door u op 14 december 2019 vastgestelde Uitgangspunten MPG 2020 en Grondprijzennota 2020 en de marktontwikkelingen geeft dit MPG een verantwoording over 2019 en een doorkijk naar de toekomstige resultaten van de bij het grondbedrijf in ontwikkeling zijnde complexen.

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020 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 2019 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 verwerkt in NARIS, het gemeentebrede systeem voor risicomanagement.

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020 geeft een verantwoording van het in 2019 gevoerde grondbeleid.

De geactualiseerde resultaatsverwachtingen en risico's worden vergeleken met de in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019 opgenomen resultaatsverwachtingen en risico's.

2.1 Basis voor de berekeningen

Eind 2019 heeft u de uitgangspunten die worden gehanteerd voor de opstelling van het MPG 2020 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 2020 vastgesteld.

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.

De Gemeentelijke grondexploitaties zijn een uitvoeringsinstrument voor de realisatie van het beleid op het gebied van Wonen, Werken en de bijbehorende voorzieningen en openbare ruimte.

Beleid Wonen:

Eind 2015 is de [Woonvisie Ede 2030 inclusief Actieprogramma 2016-2018](#) vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is het realiseren van een woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognose van bevolking en huishoudens.

In 2017 is de Integrale programmering woningbouw uitgewerkt waarbij alle woningbouwplannen binnen de gemeente zijn geïnventariseerd, deze wordt regelmatig geactualiseerd. Uit de kwantitatieve inventarisatie is naar voren gekomen dat in alle harde en zachte plannen er een aanbod is van ca. 3.665 woningen. Bij een vraag van ca. 570 - 700 woningen per jaar is dit een bouwproductie van ca. 5 - 6 jaar. De eerste jaren is er beperkt

ruimte is voor de toevoeging van nieuwe planvoorraad (zonder dat dit consequenties heeft voor de bestaande portefeuille). Vanaf ca. 2023 ontstaat er in de programmering weer ruimte te voor de toevoeging van nieuwe plannen.

Naast de inventarisatie van de harde en zachte plannen is er nog een bekende potentiële capaciteit voor ca. 2.000 woningen.

Beleid bedrijven:

In 2017 is de [Visie werklocaties Foodvalley 2017-2025](#) vastgesteld. Hiermee is de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Klomp mogelijk gemaakt.

De gemeente heeft nog een harde en zachte planvoorraad van 28,6 ha op de bedrijventerreinen Food & Businesspark de Klomp, BTA12, Kievitsmeent en het WFC. Daarnaast is er nog een particulier aanbod van ca. 30 ha.

Bij een gemiddelde afname van 6 ha. per jaar is de totale voorraad theoretisch voldoende voor ca. 10 jaar. Hierbij wordt opgemerkt dat niet alle terreinen geschikt zijn voor de verschillende types bedrijven.

Kievitsmeent West wordt specifiek gericht op circulaire bedrijven, terwijl het Food en Businesspark de Klomp en het WFC gericht zijn op Food-gerelateerde en Food innovatieve bedrijvigheid. Gezien de grote aandacht voor de bedrijvenkavels op het F&B park de Klomp, zal er al veel sneller (dan na 10 jaar) een nieuwe behoefte aan reguliere bedrijventerreinen ontstaan.

Grondbeleid:

In 2016 is de [Nota Grondbeleid 2016](#) vastgesteld. Hierin worden de speerpunten voor het grondbeleid aangegeven:

- 1 Faciliteren in ruimtebehoefte en bij de wens van Ede om te groeien
- 2 Verkoop van bestaand grondbezit
- 3 Control en Risico management
- 4 Slimme en zakelijke samenwerking, minder regels, meer snelheid en flexibiliteit

In 2019 is gestart met het in beeld brengen van de ruimteclaims en met een aanzet voor de actualisatie van het Grondbeleid. In 2020 zal u een actualisatie van het grondbeleid ter besluitvorming worden aangeboden.

De ruimteclaims hebben aangetoond dat er een spanning is op het gebruik van de ruimte voor de verschillende doelen en het behalen/ behouden van een goede bodemkwaliteit en een aantrekkelijk landschap. Door de veranderende vraag, en de veranderende regelgeving (Omgevingswet) is er een bezinning nodig op de rol die het grondbeleid dient te spelen om de gewenste doelen te behalen.

Overig beleid:

Er is verder nog een verscheidenheid aan beleid dat de ontwikkeling van woon- en werklocaties beïnvloed. Genoemd worden:

De [Stadsvisie Ede 2030](#) geeft de richting en de randvoorwaarden weer voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Het [Programma Biodiversiteit](#) geeft de noodzaak om bij de ontwikkeling van openbare ruimte en vastgoed rekening te houden met het versterken van natuurwaarden voor het behoud en verbeteren van de biodiversiteit. Ook het vervallen van de PAS uit de Wet Natuurbescherming maakt het noodzakelijk nadere voorwaarden te stellen aan natuur inclusief ontwerpen en bouwen.

Bovengenoemde ontwikkelingen maken onderdeel uit van de in dit Meerjaren Perspectief Grondexploitaties aangegeven actualisatie van de toekomstige resultaten van de projecten.

2.2 Ontwikkelingen 2019

De markt voor de woningbouw heeft zich in 2019 wederom positief ontwikkeld. In de regio zijn in 2019 bijna 4% meer woningen verkocht dan het jaar daarvoor. Daarmee is ten opzichte van het jaar daarvoor (waar sprake was van een afname van het aantal transacties) de verhouding tussen vraag en aanbod iets gestabiliseerd. De verkoopprijs van bestaande woningen heeft zich positief ontwikkeld, gemiddeld een stijging van 7,4%. Dit is iets boven het landelijk gemiddelde (6,9%) (bron CBS statline).

Als afgeleide hiervan zijn de prijzen voor bouwgrond in 2019 gestegen. Deze stijging is verwerkt in de taxaties voor bouwgrond die in december 2019 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. In de grondexploitaties was al rekening gehouden met een prijsstijging voor woningbouwgrond in 2019 van 5%.

In 2019 was de ambitie om bouwgrond te verkopen voor de bouw van ca. 634 woningen binnen de gemeentelijke projecten. De werkelijke levering van bouwgrond blijft met 357 woningen aanzienlijk achter op de ambitie.

De groei van de economie is ook zichtbaar in de toename van interesse in bedrijfsgrond. De gerealiseerde levering van bedrijfsgrond in 2019 bedraagt 5 hectare, waar een verwachting van 8,6 hectare was aangegeven in het MPG 2019.

2.3 Resultaten Grondbedrijf

2.3.1 Resultaat 2019

In 2019 wordt een positief bedrijfsresultaat geboekt van € 2,7 miljoen. Voorgesteld wordt dit resultaat toe te voegen aan de Bedrijfsreserve Grondbedrijf. Daarmee komt de hoogte van de bedrijfsreserve per 31 december 2019 op € 2,7 miljoen.

Het positieve resultaat wordt gerealiseerd door:

- Tussentijdse winstneming plannen	€ 1,7 miljoen (v)
- Afsluiten plannen	€ 1,1 miljoen (v)
- Vrijval uit Voorziening Negatieve Plannen	€ 0,4 miljoen (v)
- rechtstreeks ten laste van het resultaat	<u>€ 0,5 miljoen (n)</u>
Saldo Resultaat 2018	€ 2,7 miljoen (v)

In het MPG 2019 werd nog uitgegaan van een positief resultaat over 2019 van € 0,7 miljoen. Dit resultaat valt zoveel gunstiger uit doordat:

- in het MPG 2019 nog geen rekening was gehouden met de afsluiting van het bedrijvenpark de Vallei in 2019
- de exploitatieverwachting van de negatieve plannen verbeterd door voordelen op het resultaat van het Food & Businesspark de Klomp, waardoor een deel van de Voorziening Negatieve Plannen vrij valt.
- De kosten die rechtstreeks ten laste van het resultaat worden gebracht gunstiger uitvallen

Daar staat tegenover dat door het wegvallen van de PAS, vertragingen in de plannen zijn ontstaan en de gronden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harskamp fors moeten worden afgeboekt.

2.3.2 Toekomstige resultaatsverwachting

De actualisatie van de grondexploitaties levert voor de lopende planexploitaties een verwacht toekomstig resultaat op van € 43 miljoen (nadelig). Het betreft:

- negatieve plannen	€ 52 miljoen (n)
- positieve plannen	€ 9 miljoen (v)

Voor de negatieve plannen wordt het toekomstige resultaat gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen.

De verwachte winsten voor de positieve plannen worden jaarlijks aan de hand van (deel) realisatie genomen en in het resultaat van het grondbedrijf verwerkt.

De toekomstige resultaten zijn € 1,3 miljoen beter dan in het MPG 2019 werd verwacht. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn:

- afsluiten plannen € 1,1 miljoen (n)
- tussentijdse winstneming € 1,7 miljoen (n)
- resultaat plannen € 4,1 miljoen (v)

2.4 Risico's

Ook de risico's voor de uitvoering van de plannen zijn geactualiseerd. De risico's bedragen gewogen € 21 miljoen. Daartegenover staan € 6 miljoen aan kansen op betere resultaten. Daarmee is het risicoprofiel voor de portefeuille hoog. Van deze risico's kan € 2 miljoen worden opgevangen binnen de verwachte resultaten van de positieve plannen. Resteren risico's van € 13 miljoen, welke moeten worden gedekt door reserves.

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 € 11,8 miljoen nodig is.

Voorgesteld is het resultaat van 2018 en 2019 van de grondexploitaties vooralsnog toe te voegen aan de Algemene reserve in afwachting van de uitkomst van het debat met de Raad hoe om te gaan met de Algemene Reserve. Daarmee heeft het Grondbedrijf geen reserve om haar risico's uit te dekken, zodat bij het optreden van de risico's een bijdrage van de Algemene Dienst noodzakelijk is.

Een nadere onderbouwing is opgenomen in de Paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing van de Programmarekening 2019.

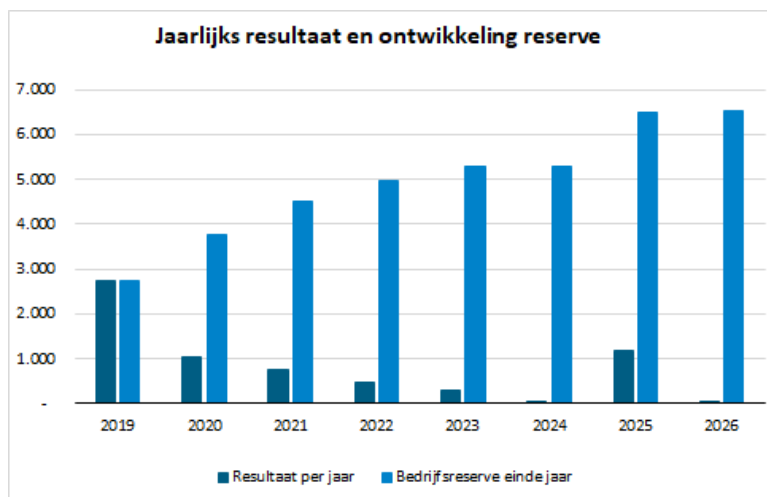
2.5 Bedrijfsreserve

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.

Voorgesteld wordt om het resultaat van het Grondbedrijf 2019 vooralsnog toe te voegen aan de Algemene Reserve. Daarmee is de bedrijfsreserve van het Grondbedrijf vooralsnog leeg, en is het Grondbedrijf niet in staat een deel van de risico's zelf op te vangen.

De nog verwachten toekomstige winsten bedragen € 10 miljoen, maar de resultaten zullen nog negatief worden beïnvloed door het optreden van risico's.

In de grafiek hieronder is aangegeven de verwachting van de toekomstige resultaten conform de huidige grondexploitaties. Dit zijn de resultaten zonder rekening te houden met risico's. De grafiek gaat uit van de fictie dat conform vastgestelde beleid de resultaten van het Grondbedrijf met de Bedrijfsreserve worden verrekend.



Op basis van de huidige verwachting mogen de komende vijf jaren maar beperkt positieve resultaten worden verwacht.

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 € 18 miljoen nodig zijn. Toekomstige resultaten van het Grondbedrijf zullen niet leiden tot de opbouw van een voldoende hoge bedrijfsreserve om aan de risico's weerstand te bieden. Aanvullende weerstand capaciteit vanuit de Algemene reserve blijft nodig.

2.6 Besteding en boekwaarde

Het vervallen van de PAS uit de Wet Natuurbescherming heeft consequenties gehad voor de afgifte van omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen en bedrijfsruimten. Mede daardoor is vertraging ontstaan bij de verkopen en leveringen van bouwgrond.

In 2019 is bouwgrond geleverd voor de bouw van 357 woningen en 4,9 ha bedrijfsgrond. Daarmee is 50% van de verwachte opbrengsten uit verkoop van bouwgrond gerealiseerd.

De kosten zijn met € 19,7 miljoen aan bestedingen achter gebleven op de raming (gerealiseerd 65%).

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 2019 afgenomen met € 9,4 miljoen en bedraagt per 1 januari 2020 € 123,2 miljoen.

Voor 2019 was in het MPG 2019 nog uitgegaan van het verlagen van de boekwaarde met € 29 miljoen.

bedragen x € 1.000

Boekwaarde verloop 2019		
Boekwaarde 01-01-2019		132.539
- kosten 2019	19.694	
- opbrengsten 2019	-29.881	
- afsluiten plannen	64	
- overheveling van en naar MVA	-910	
- tussentijdse winstneming	1.680	
Totaal mutaties 2019		-9.353
Boekwaarde 31-12-2019		123.187

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 verdere verlaging van de boekwaarde middels de ontwikkeling van plannen en daarmee van 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 was dat voor de eerste jaren voldoende potentiële bouwgrond beschikbaar was.

Voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties lopen de ontwikkelingen van de Kazerneterreinen en het Enka terrein naar hun voltooiing. Ook kleinere ontwikkelingen als Kop van de Parkweg en Reehorsterweg en in de dorpen Wekerom West zijn nagenoeg gereed.

Ook bij de bedrijventerreinen zien we dat de ontwikkelingen van bedrijfsgrond op BTA12 vrijwel zijn afgerond. Op de bedrijventerreinen de Vallei en 't Laar zijn de laatste kavels verkocht en geleverd.

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 en Kievitsmeent West.

De plannen voor de ontwikkeling van woningbouw in Wekerom Oost en in Lunteren de Hulakker worden uitgewerkt.

Naast de ruimtebehoefte voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties vragen de ontwikkelingen binnen de agrarische sector, doelstellingen ten aanzien van het opwekken van duurzame energie, de wateropvang en klimaatadaptatie en stedelijke kwaliteit om een zorgvuldige afweging van wat, waar en hoe.

Voor de toekomstige ontwikkeling van nieuwe locaties wordt verwacht dat de ruimtelijke planvorming zich met nadruk zal richten op bestaand stedelijk gebied en het faciliteren van particuliere initiatieven.

Grondbeleid

In 2020 zullen we komen met voorstellen over een nieuw Grondbeleid. Dit zal, naast de behoefte om te voorzien in locaties voor wonen en werken, zich richten op een zorgvuldige afweging van functies en locaties en een integrale en transparante wijze van het maken van keuzes.

Nieuwe ontwikkelingen betreffen jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande stad.

Aan het bereiken van doelstellingen voor de ontwikkeling van Ede levert de ontwikkeling van nieuwe locaties maar een beperkte bijdrage. Thema's als klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzame energie zijn belangrijk voor de ontwikkeling van nieuwe locaties omdat daar sneller het verschil kan worden gemaakt. Ook veranderingen in de behoefte kunnen sneller worden ingevuld bij de ontwikkeling van nieuwe locaties dan in de bestaande stad .

Het MPG is vooral gericht op de verantwoording van de productie in aantallen (planning en realisatie woningen en bedrijfsgrond) en de verantwoording van de besteding van middelen en de verwachte financiële resultaten. Als onderdeel van het ontwikkelen van het nieuwe grondbeleid zal ook worden nagegaan of de verantwoording in het MPG meer gericht dient te worden op het bereiken van meervoudige doelen.

3. Uitgangspunten

3.1 Samenstelling van de portefeuille

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

Mutaties 2019 in de Portefeuille Grondbedrijf:

1 *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 saldi van de te maken kosten en de opbrengsten uit het gebruik van de grond (meestal negatief) worden verwerkt in het jaarresultaat van het grondbedrijf.

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. Voorgaande jaren is een deel van de niet strategische grondvoorraad verkocht. In 2019 is 1,8 hectare van de niet strategische voorraad verkocht. De gronden van Wekerom Oost ad 2,9 hectare zijn over gegaan naar de "in exploitatie genomen gronden". De gronden in Harskamp ad 4,0 hectare zijn van "in exploitatie genomen gronden" overgeheveld naar de categorie Materiële Vaste Activa. Door de stikstofdepositie op het nabij gelegen natuurgebied komt ontwikkeling van het bedrijventerrein vooralsnog niet in aanmerking.

De oppervlakte aan verspreide gronden/ Materiële Vaste Activa bedraagt per 1 januari 2020 83,7 hectare. Hiervan wordt ca. 80% beschouwd als strategische grond.

Ten behoeve van een bredere afweging over de inzet van de gemeentelijke gronden voor verschillende ambities wordt terughoudend omgegaan met de verkoop.

2 *In exploitatie genomen gronden:*

De locaties waarvoor door de gemeenteraad een besluit is genomen plannen te gaan ontwikkelen, worden als onderhanden werk (voorraad) 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.

Voor negatieve plannen wordt bij de afsluiting van het plan de boekwaarde verrekend met de hiervoor ingestelde voorziening. Voor positieve plannen wordt de winst afhankelijk van de voortgang van het plan in het resultaat van het grondbedrijf opgenomen in de betreffende jaarrekening.

In 2019 zijn de gronden uit de Materiële Vaste Activa voor Wekerom Oost voor de ontwikkeling van woningen in exploitatie genomen. Daarentegen is het project Uitbreiding bedrijventerrein Harskamp uit exploitatie genomen en zijn de gronden aan de strategische voorraad (MVA) toegevoegd.

De volgende projecten zijn in 2019 als financieel (nagenoeg) afgerond beschouwd en zijn daarmee afgesloten:

- Bedrijventerrein de Vallei
- Bospoort - Ontw Paasberg en Aralterrein

Voor een inhoudelijke toelichting op de overige plannen wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 (Projecten bedrijventerreinen) en 8 (Projecten woningbouw)

Ten aanzien van de samenstelling van de portefeuille van het grondbedrijf worden u de volgende besluiten gevraagd:

De gemeenteraad wordt gevraagd:

1. akkoord te gaan met het omzetten van de grondexploitatie Uitbreiding bedrijventerrein Harskamp naar de materiële vaste activa.
2. akkoord te gaan met het opnemen van nieuwe initiatief Wekerom Oost deelgebied J als ontwikkelingsproject in het MPG 2020.

3.2 Programmering bedrijventerreinen

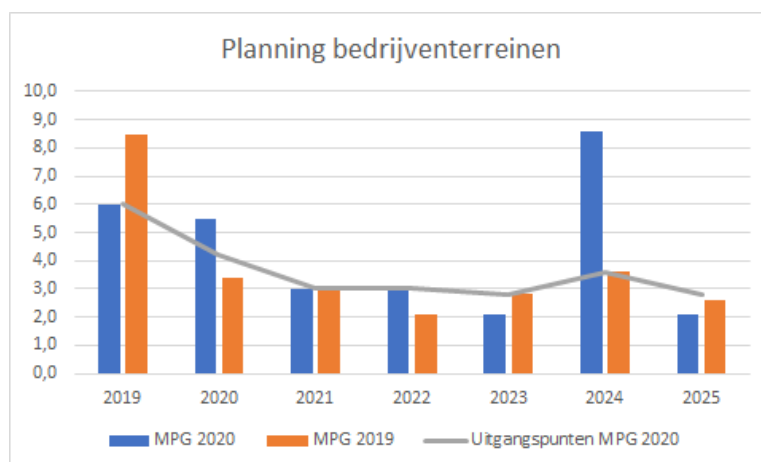
De gemeente Ede heeft vijf bedrijventerreinen in ontwikkeling met een totale oppervlakte van 96 hectare uitgeefbaar terrein. Daarvan is 70 hectare in voorgaande jaren gerealiseerd. In de komende jaren is nog 26 hectare bouwgrond beschikbaar, waarvan het overgrote deel op het Food en Business Park de 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.

De groei van de economie is ook zichtbaar bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Door de toename van de interesse in bedrijfsterrein, zowel voor belegging als voor eigen gebruik, vindt er een verschuiving plaats in de verhouding tussen vraag en aanbod. Hoewel er landelijk nog steeds sprake is van een behoorlijk aanbod wordt regionaal de druk op nieuw aanbod groter. Daarmee is er voor het eerst in lange tijd ook weer ruimte voor een beperkte verhoging van de grondprijzen.

In 2019 is 5 hectare aan bedrijfsgrond door de gemeente verkocht. Dit blijft achter bij de verwachting van 8,6 hectare uit het MPG 2019

Bij de vaststelling van de Uitgangspunten MPG 2020 is op basis van de lopende reserveringen en leads en de ervaring bij de uitgifte een voorstel gedaan voor het uitgiftetempo van de bedrijfsterreinen. Bij de doorrekening van de plannen is aangesloten op dit voorstel.



In 2020 wordt verwacht dat nog 5,5 hectare aan bedrijfsterrein zal worden geleverd. De jaren erna wordt verwacht dat de opname door de markt terug zal lopen tot circa 3 hectare per jaar. Dit heeft te maken met het

beperkte aanbod in de gemeentelijke portefeuille. De uitschieter in 2024 wordt veroorzaakt door de mogelijke inbreng van de grond van de gemeente in Kievitsmeent West.

Planning bedrijventerreinen (programma 4)		Totaal	Gerealiseerd		Begroot							
			t/m 2019	te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
G13200	BT A12 Schuttersvelden	68,2	65,8	2,4	2,4							
G13210	BT A12 De Klomp	17,0	0,0	17,0	3,0	3,0	3,0	2,1	2,1	2,1	1,7	
G25000	BT Kievitsmeent West	6,5	0,0	6,5					6,5			
G71000	BT Het Laar Wekerom	4,7	4,7	0,1	0,1							
Totaal bedrijfskavels		96,4	70,4	25,9	5,5	3,0	3,0	2,1	8,6	2,1	1,7	

Bovenstaande betreft de ontwikkelingen binnen de reguliere bedrijventerreinen. Daarnaast worden op Maurits zuid/ WFC vanaf 2022 ca. 0,4 ha van het Food Inovation District per jaar ontwikkeld.

3.3 Programmering woningbouw

Binnen het programma 5 Ruimtelijke Ontwikkeling 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 2.263 woningen waarvan de bouwgrond nog moet worden geleverd. Voor 2.104 woningen binnen de huidige planvoorraad is de bouw al eerder aangevangen. De tabel hieronder bevat de totale aantallen woningen per project.

Planning woningbouw gemeentelijke locaties		Totaal	Gerealiseerd	
			t/m 2019	te realiseren
G10900	Kraatsweg Ede	2	0	2
G12920	Kazerneterreinen Maurits Noord	200	195	5
G12930	Kazerneterreinen Elias Beeckman	183	58	125
G12940	Kazerneterreinen Simon Stevin	512	382	130
G129xx	Kazerneterreinen gebouwen	231	219	12
G12950	Kazerneterrein Maurits WFC	713	0	713
G13010	Valley Center	60	60	0
G15200	Soma-terrein	111	0	111
G20216	Kernhem B Oost	760	680	80
G20218	Kernhem B West	871	140	731
G22900	Reehorsterweg Noord	130	130	0
G24830	Kop van de Parkweg	120	55	65
G25700	Kernhem Meander	6	4	2
S59013	HNL Stakenberg	17	0	17
G32700	Bennekom Kochlaan	29	28	1
G40320	Lunteren - De Hulakker	77	0	77
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	116	59	57
G50900	Harskamp - Kraatsweg	3	0	3
G70710	Wekerom Oost deelgebied J	51	0	51
G70800	Wekerom West (fase 1 en fase 2)	110	94	16
G80700	Otterlo Dries- Weversteeg- Onderlangs	65	0	65
Totaal woningbouw		4.367	2.104	2.263

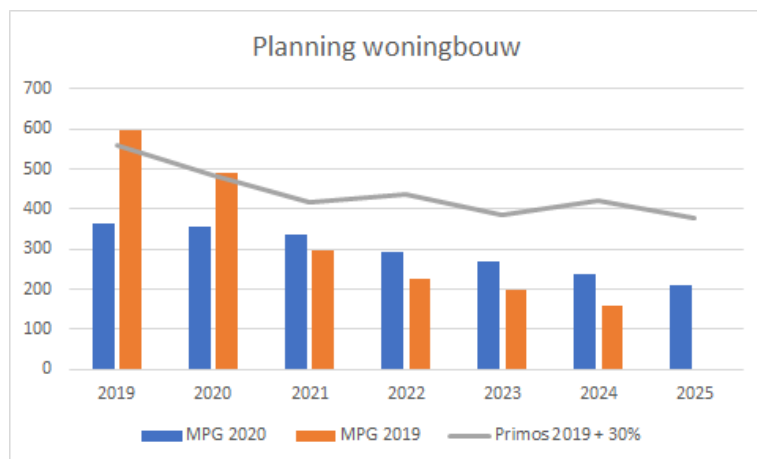
De woningaantallen in de projecten komen grotendeels overeen met die uit het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019. Bovenstaande aantallen zijn exclusief de ontwikkeling van woningen in toekomstige plannen Goudenstein, Kernhem noord en op het Noordplein bij het station.

Fasering woningbouw

Voor de bepaling van de opname capaciteit van de markt voor woningen wordt aangesloten op de Primos voorspellingen. Voor de programmering wordt dit verhoogd met 30%. Dit is gemiddeld 580 woningen per jaar, maar in de jaren aflopend van 740 naar 340

Voor de fasering van de woningbouw wordt ervan uitgegaan dat in de gemeentelijke projecten 65% van het totaal te realiseren woningen worden ontwikkeld (op basis van voorraad harde en zachte plannen). Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt daarmee uitgegaan van een behoefte van gemiddeld 380 woningen per jaar.

Dit leidt tot de volgende planning van de start woningbouw:



Met de ontwikkeling van de gemeentelijke locaties blijven we hiermee voor de komende jaren ver achter op de gewenste woningbouwplanning.

Verdeling in financieringscategorieën

In 2018 is een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de verschillende wijken in Ede en voor de dorpen. Bij de ontwikkeling van de projecten wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de geïnventariseerde behoefte. Niet voor alle plannen is het nog mogelijk om aan te sluiten bij de behoefte-inventarisatie als de verkaveling bijvoorbeeld al gedetailleerd is vastgesteld of over de ontwikkeling van het vastgoed al contracten zijn gesloten. In die gevallen waar de programma's de komende tijd nog worden aangepast en dit consequenties heeft voor de scope van het project (kwaliteit/ geld) zal dit op projectniveau worden voorgelegd ter besluitvorming.

3.4 Parameters

Voor de actualisatie van de grondexploitaties worden uitgangspunten gehanteerd voor de parameters kosten- en opbrengststijging en de rente. Bij de vaststelling van de Uitgangspunten Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020 zijn de parameters door de gemeenteraad vastgesteld. Vanaf 2020 worden, tenzij andere afspraken zijn gecontracteerd, de volgende parameters gehanteerd:

Parameters MPG 2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v
- Rente boekwaarde	2,75%	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	2,50%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
- Kostenstijging plankosten	3,00%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
- Opbrengststijging woningen	4,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
- Opbrengststijging werken	1,00%	1,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%

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, 7 en 8.

In de onderstaande schema's zijn de geactualiseerde resultaten (per 1-1-2020) vergeleken met de resultaten zoals die vorig jaar in het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2019 zijn gepresenteerd. Om de resultaten vergelijkbaar te maken zijn de saldi van het MPG 2019 naar peildatum 1-1-2020 gebracht.

Voor een meer gedetailleerd financieel inzicht in de portefeuille is een overzichtstabel opgenomen als bijlage 2.

4.1.1 Bedrijventerreinen

		Bedragen x € 1.000		
Projectresultaat bedrijventerrein (Programma 4 -E, A&M)		Saldo CW	Saldo CW	Verschil
		2020	2019 +2%	
G132xx	BT-A12	-4.942	-9.997	5.055
G25000	BT Kievitsmeent	1.066	1.250	-184
G71000	BT Het Laar Wekerom	91	243	-152
Totaal projectresultaat bedrijventerrein		-3.785	-8.505	4.720

De verwachte planresultaten zijn in de actualisatie met € 4,7 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar.

- Voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 en het Food en Businesspark de Klomp wordt een verbetering van het exploitatiesaldo verwacht van € 5,0 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door:
 - De gunstige aanbesteding van de uitvoering van het woonrijp maken en de realisatie van het bouwrijp maken en de verwachting van lagere kosten voor de uitvoering van de nog te realiseren werken.
 - Een aanpassing van het ruimtegebruik van het F&B park de Klomp waardoor meer m2 uitgeefbaar zijn.
 - Een gunstige ontwikkeling van de opbrengstverwachting van de nog uit te geven bouwkvavels
- Voor het bedrijventerrein 't Laar is in 2019 een tussentijdse winst genomen van € 0,4 miljoen, waarmee de toekomstige winstverwachting met dit bedrag afneemt. Feitelijk is dus sprake van een verbetering van het resultaat met € 0,2 miljoen.
- Door snellere uitgifte van de bouwkvavels op het Bedrijvenpark de Vallei is dit plan eind 2019 financieel afgesloten waardoor het in dit overzicht niet meer voor komt (zie paragraaf 4.1.4).

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

4.1.2 WFC

Bedragen x € 1.000

Projectresultaat WFC (programma 4 -E, A&M)		Saldo CW	Saldo CW	Verschil
		2020	2019 +2%	
G12950	Kazerneterrein Maurits WFC	-17.429	-13.370	-4.059
Totaal projectresultaat WFC		-17.429	-13.370	-4.059

De verwachte planresultaten zijn in de actualisatie met € 4,1 miljoen verslechterd ten opzichte van het MPG 2019.

- Naar aanleiding van de contractonderhandelingen in 2019 is de grondexploitatie geactualiseerd.
- Hierbij is door de Raad besloten de Reserve van het Grondbedrijf van € 2,7 miljoen aan te wenden voor het dekken van het tekort op de grondexploitatie. Daarmee resteerde nog een tekort op de grondexploitatie van € 17,3 miljoen, € 4,0 miljoen meer dan was voorzien in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019.
- Ter compensatie is besloten de bijdrage vanuit de grondexploitaties Kazernes en Maurits noord/ WFC aan de Parklaan en Spoorzone met circa € 4,0 miljoen te verlagen. Hiermee is geen aanvullende storting in de Voorziening Negatieve plannen ten laste van het resultaat 2019 meer nodig.
- De nu geactualiseerde grondexploitatie is nagenoeg gelijk aan de grondexploitatie bij de besluitvorming over de overeenkomst met WFC van september 2019.

Voor de verklaring van de verschillen wordt u verwezen naar de specificaties van de plannen in hoofdstuk 7, project WFC.

Het besluit Begroting en Verantwoording vraagt om een expliciete besluitvorming over de doorlooptijd van een project indien deze verder weg ligt dan 10 jaar. De planning voor dit project gaat uit van gereedkomen van het project eind 2032. Daarom wordt gevraagd het volgende besluit te nemen.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

3. in te stemmen met een looptijd langer dan 10 jaar voor het project Maurits noord/ WFC door het verwachte uitgiftetempo van de commerciële functies, waarbij er als beheersmaatregel voor is gekozen om alleen de grondopbrengsten van de eerste 10 jaar te indexeren

4.1.3 Woningbouw

In hoofdstuk 8 Projecten woningbouw wordt 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 2020. Hieronder vindt u een overzicht van de verschillen voor alle woningbouwlocaties.

Bedragen x € 1.000

Projectresultaten woningbouw (programma 5 - RO)		Saldo CW	Saldo CW	Vershil
		2020	2019 +2%	
G10900	Kraatsweg Ede	431	392	39
G129xx	Kazerneterreinen	-12.228	-16.082	3.854
G13010	Valley Center	149	162	-13
G15200	Soma-terrein	-1.106	-254	-852
G2021x	Kernhem Vlek B	5.324	5.517	-193
G22900	Reehorsterweg Noord	-4.946	-4.924	-22
G24830	Kop van de Parkweg	-7.457	-7.187	-270
G25700	Kernhem Meander	400	552	-152
G32700	Bennekom Kochlaan	-230	-233	2
G40320	Lunteren - De Hulakker	-1.232	-442	-791
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	1.078	1.200	-122
G50900	Harskamp - Kraatsweg	238	209	29
G70710	Wekerom Oost deelgebied J	-803	0	-803
G70800	Wekerom West (fase 1 en fase 2)	-1.472	-1.576	104
G80700	Otterlo Dries- Weversteeg- Onderlangs	3	103	-100
Totaal projectresultaat woningbouw		-21.851	-22.562	711

De verwachting van de resultaten van deze plannen is met € 0,7 miljoen verbeterd.

- Voor de Kazerneterreinen verbetert het resultaat met € 3,9 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat is besloten de bijdrage aan de Parklaan en de Spoorzone met € 4 miljoen te verlagen (onderdeel van de besluitvorming over Maurits zuid/ WFC).
- De daling wordt voor een deel veroorzaakt door de tussentijdse winstneming in 2019 van € 1,3 miljoen in de projecten Valley Center, Kernhem B en Meander en Smachtenburg.
- Voor Kernhem vlek B wordt een voordeel bereikt voor de uitgevoerde werken.
- Voor de kop van de Parkweg nemen de kosten voor de uitvoering van de inrichting van de NS strook en de afstemming van het project op aanpalende projecten toe.
- Voor het project de Hulakker wordt ervan uitgegaan dat het woningbouwprogramma ten opzichte van de verwachting van vorig jaar meer goedkope/sociale woningbouw betreft.
- Voor het project in Harskamp aan de Smachtenburgerweg heeft vertraging en de ontwikkeling van de grondwaarde geleid tot een afname van het verwachte resultaat.
- Wekerom Oost is in dit Meerjarenperspectief voor het eerst opgenomen. Voor de ontwikkeling van het plan wordt een negatief resultaat verwacht van € 0,8 miljoen.

Voor een uitgebreidere verklaring van de verschillen wordt u verwezen naar de specificaties van de plannen in hoofdstuk 8 Projecten woningbouw.

4.1.4 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 2019 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 2019 afgewaardeerd.

Binnen het Grondbedrijf zit nog 84 hectare aan verspreide gronden. Deze gronden hebben een gezamenlijke boekwaarde van € 9 miljoen. In 2019 is 1,8 hectare aan gronden verkocht en worden de betreffende complexen afgesloten. De gronden voor de uitbreiding van het bedrijventrein Harskamp (4,0 hectare) zijn ingebracht in de materiële vaste activa, en de gronden van Wekerom Oost vlek J (2,9 hectare) zijn in de planvorming opgenomen. 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 Bedrijventerrein Harskamp). Voor het grootste deel betreft het verspreid eigendom waarop in de toekomst (beperkte) ontwikkelmogelijkheden worden gezien.

In de categorie Materiële Vaste Activa wordt ook de exploitatie van de 2 windmolens aan de A30verantwoord. 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 is verzoek van de concessiehouder, de concessie met 5 jaar verlengd waardoor 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 uitdrukking.

Materiële Vaste Activa			Boekwaarde 1-1-2019	Verkoop	Op- /Afboeking	Boekwaarde 31-12-2019	Oppervlakt	BW per m2
0201 Gronden en terreinen								
A641001	Grond Lomboklaan	G10100	20.000			20.000	2.157	9,27
A641002	Grond Stationsweg 188	G24810	393.000			393.000	3.275	120,00
A642001	Grond Binnenweg 4a	G10400	34.991			34.991	10.489	3,34
A642002	Grond Kade 17	G10401	395.025	-84.851		310.174	49.072	6,32
A642003	Grond Veenendaalseweg	G10402	160.000			160.000	5.536	28,90
A642005	Grond Dwarsweg	G12400	44.380	-8.478		35.902	7.710	4,66
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 B	G20220	1			1	18.460	0,00
A642010	Grond Kernhem Noord A	G20220	3.264.275	-454.000		2.810.275	385.754	7,29
A642012	Grond Goudenstein 1	G24430	31.854			31.854	5.440	5,86
A643001	Grond Bovenbuurtweg	G30300	36.076			36.076	25.850	1,40
A643002	Grond Fransekampweg	G32300	48.900			48.900	48.900	1,00
A644002	Grond Hullerpad 1	G12400	69.189	-69.189				
A644005	Grond Julianastraat 1	G41700	249.395	-249.395				
A644006	Grond Hulweg	G40100	152.233			152.233	2.550	59,70
A645001	Grond HarskampeEngwg	G50100	216.441			216.441	43.030	5,03
A645002	Grond Harskamp	G50100	18.133			18.133	33.727	0,54
A646001	Grond Wallenburgsteeg	G12400	156.400			156.400	30.620	5,11
A646002	Grond Meikade	G12400	194.000			194.000	32.340	6,00
A646003	Grond Stra.Schoolstr	G12400	271.627			271.627	42.595	6,38
A646005	Grond Oude Heuvel	G12400	41.900			41.900	6.995	5,99
A647001	Grond Oost deelgeb.J	G70710	1.783.743	-67.103	-1.716.640			
A651001	Grond Horalaan	G90112	634.500			634.500	4.700	135,00
A655002	Grond uitbr. BT H'kamp				596.250	596.250	39.750	15,00
0206 Woonruimten (E)								
A642004	Opstal Veenendaalseweg	G10402	100.000			100.000	1.200	83,33
A642011	Opstal Kernhem Noord deel A	G20220	250.000	-175.000		75.000	5.540	48,70
0209 Overige materiële activa								
A652001	Grond Windmolens	G10300	2.375.691		-119.416	2.256.275	309	7.301,86
Totale boekwaarde MVA			11.334.109	-1.108.015	-1.239.806	8.896.288	837.396	10,73

4.1.5 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 2019 zijn 2 projecten administratief afgesloten.

Het resultaat van deze af te sluiten plannen betreft de boekwaarde (saldo van de kosten en opbrengsten) van het plan op 31-12-2019 minus een (veelal beperkte) reservering voor na-ijlende kosten.

Het resultaat van de af te sluiten projecten bedraagt € 1,1 miljoen positief en maakt onderdeel uit van het resultaat Grondbedrijf 2019.

bedragen x € 1.000

Afsluiten plannen		Boekwaarde 31-12-2019	Vrijval VNP	Reservering kosten / opbrengsten	Resultaat
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	-1.223.433		122.880	1.100.553 (v)
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	985.214	-1.049.580	50.960	13.406 (v)
Totaal resultaat		-238.219	-1.049.580	173.840	1.113.959 (v)

De gemeenteraad wordt gevraagd:

4. akkoord te gaan met de afsluiting van de complexen:
 - Bedrijventerrein De Vallei en
 - Bospoort - Ontw. Paasberg en Aralterrein

4.2 Verantwoording budgetten 2019

Bij het vorige MPG zijn voor de uitvoering van de plannen budgetten (exclusief rente) beschikbaar gesteld voor 2019. Onderstaande tabel laat zien in hoeverre de beschikbare budgetten zijn besteed dan wel de verwachte opbrengsten zijn gerealiseerd.

bedragen x € 1.000

Verantwoording bestedingen 2019 t.o.v. krediet		Kosten 2019		Opbrengsten 2019	
		verwacht	gerealiseerd exclusief afsluiting en winstneming	verwacht	gerealiseerd
Wonen					
G10900	Kraatsweg Ede	122	1	-5	0
G129xx	Kazerneterreinen	9.730	4.425	27.680	10.989
G13010	Valley Center	114	168	-7	-2
G15200	Soma terrein	1.031	962	5.154	-5
G2021x	Kernhem Vlek B	4.960	3.154	4.852	7.838
G22900	Reehorsterweg - Noord	1.672	800	0	-3
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	73	86	0	0
G24830	Kop van de Parkweg	574	357	1.490	-122
G25700	Kernhem Meander	68	56	598	598
G32700	Bennekom - Kochlaan	174	144	1.746	1.528
G40320	Lunteren - Hulakker	117	50	-21	-2
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	645	499	1.543	192
G50900	Harskamp - Kraatsweg	12	12	-5	-3
G70800	Wekerom - West	425	142	323	-3
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs	58	135	0	0
Totaal Wonen		19.775	10.992 56%	43.348	21.005 48%
Werken					
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	129	199	809	2.824
G132xx	BT-A12	4.209	5.205	15.388	6.102
G25000	Kievitsmeent - West	126	89	0	0
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	5	-2	0	0
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	472	339	95	-4
Totaal Werken		4.941	5.830 118%	16.292	8.921 55%
WFC					
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	5.614	2.871	32	-45
Totaal WFC		5.614	2.871 51%	32	-45
Totaal verantwoording bestedingen grexen		30.330	19.694 65%	59.672	29.881 50%

- Van de verwachte kosten en opbrengsten zijn in 2019 respectievelijk 65% en 50% werkelijk gerealiseerd. Hierdoor neemt de boekwaarde van de bezittingen minder af dan vorig jaar was aangenomen (zie paragraaf 4.4.3 Boekwaardesturing).
- De opbrengsten voor de uitgifte van bouwgrond voor woningbouw ligt met 48% gerealiseerd fors achter op de verwachting. Ook de bouwgrond uitgegeven ten behoeve van bedrijfslocaties is fors achter gebleven, hiervan is 55% gerealiseerd..
- De ontwikkeling van de Kazerneterreinen is in 2019 vertraagd doordat door tegenvallende woningverkoop een ontwikkelaar zich heeft terug getrokken en door het faillissement van de ontwikkelaar van het monumentale cluster op de Beekman.

- Voor Kernhem vlek B is ingezet op een versnelling van de verkoop, hetgeen heeft geleid tot meer grondleveringen dan gepland
- Voor de kop van de Parkweg is onder andere door het vervallen van de PAS vertraging ontstaan in de ontwikkeling van het in 2019 geplande deelplan.
- Voor Harskamp- Smachtenburgerweg is na het zich terug trekken van een ontwikkelaar in 2018 ingezet op de ontwikkeling van een nieuw plan door een ander ontwikkelende partij. Hiervoor was meer tijd nodig dan werd verwacht.
- Voor het bedrijvenpark de Vallei is het in 2019 gelukt de laatste twee kavels te leveren waarmee het plan in 2019 financieel kan worden afgesloten.
- Voor de BTA12 is onder andere onder invloed van het vervallen van de PAS vertraging in de verkopen ontstaan. Daarnaast bleek voor de reservering en bouwplanontwikkeling voor het Food & Businesspark de Klomp meer tijd nodig waardoor de geplande verkopen zijn doorgeschoven naar 2020

Een nadere toelichting van de plannen is opgenomen in hoofdstukken 6, 7 en 8.

4.3 Uitvoeringskrediet 2020

Voor de uitvoering van de plannen in 2020 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 2020 krediet vast te stellen.

Bedragen x € 1.000

Aanvraag krediet	Uitgaven 2020	Opbrengsten 2020
Wonen		
G10900 Kraatsweg Ede	51	-2
G129xx Kazerneterreinen	8.627	13.038
G13010 Valley Center	41	-7
G15200 Soma-terrein	807	5.154
G2021x Kernhem Vlek B	4.029	3.694
G22900 Reehorsterweg Noord	1.049	0
G24830 Kop van de Parkweg	675	1.619
G25700 Kernhem Meander	148	386
G32700 Bennekom Kochlaan	147	206
G40320 Lunteren - De Hulakker	360	-21
G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg	404	1.914
G50900 Harskamp - Kraatsweg	71	692
G70710 Wekerom Oost deelgebied J	170	17
G70800 Wekerom West (fase 1 en fase 2)	307	690
G80700 Otterlo Dries- Weversteeg- Onderlangs	81	0
Totaal wonen	16.968	27.378
Werken		
G132xx BT-A12	3.177	11.406
G25000 BT Kievitsmeent	172	0
G71000 BT Het Laar Wekerom	133	189
Totaal werken	3.482	11.595
WFC		
G12950 WFC	4.817	17
Totaal WFC	4.817	17
Totaal verantwoording bestedingen grexen	25.267	38.991

Op basis van de verwachtingen zal voor de uitvoering van de plannen in 2020 een investering nodig zijn van € 25 miljoen. Er wordt naar gestreefd om voor de uitvoering van de plannen € 39 miljoen aan opbrengsten te genereren.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

5. a. akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 8,3 miljoen voor te maken kosten in 2020 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 11,6 miljoen in 2020 voor het programma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit;
- b. akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 17,0 miljoen voor te maken kosten in 2019 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 27,4 miljoen in 2020 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling;

4.4 Resultaat grondbedrijf 2019

Winst en verliesneming

Winsten in de plannen kunnen worden gerealiseerd als de winst werkelijk is gerealiseerd. In het verleden werd daarom vanuit gegaan dat dit geschiedt bij de financiële afsluiting van een project. Bij de aanpassing van het Besluit Begroting en Verantwoording uit 2016 is gesteld dat voor de winstbepaling ook de mate van voortgang van belang is. Op basis hiervan worden vanaf 2017 ook tussentijdse winsten op lopende projecten in het resultaat van het betreffende jaar opgenomen. Bij de bepaling hiervan wordt op basis van het gerealiseerd zijn van kosten en opbrengsten, maar rekening houdend met voorziene risico's, tussentijds een deel van de winst als gerealiseerd opgenomen.

Voor verliezen dient een verliesvoorziening te worden aangehouden. Voor negatieve plannen zal, indien het saldo bij actualisatie wordt aangepast, ook de voorziening voor het tekort worden aangepast. Dit gebeurt ten gunste of ten laste van het jaarresultaat.

Resultaat 2019

Het 'resultaat van het grondbedrijf 2019' is de som van de activiteiten welke in 2019 ten laste van het resultaat komen. Door de Raad is besloten 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 2019	Voordeel	Nadeel	Saldo
Afsluiten grondexploitaties			
Grondexploitatie Bedrijventerrein De Vallei	1.100.553		
Grondexploitatie Bospoort - Ontw. Paasberg en Aralterrein	13.406		
Totaal afsluiten grondexploitaties	1.113.959		1.113.959
Actualisatie MPG 2020			
Onttrekking Voorziening Negatieve Plannen	2.219.140		
Exploitatiekosten Materiële Vaste Activa (MVA)		71.375	
Afronding afgesloten plannen		55.841	
Afboeking Harskamp Uitbr. Bedrijventerrein (MVA)		2.181.821	
Vrijval VNP Harskamp Uitbr. Bedrijventerrein (MVA)	549.780		
Totaal actualisatie MPG	2.768.920	2.309.036	459.884
Tussentijdse winstneming			
Grondexploitatie Wekerom bedrijventerrein Het Laar	373.000		
Grondexploitatie Valley Centre	165.000		
Grondexploitatie Kernhem Meander	208.000		
Grondexploitatie Harskamp - Smachtenburgerweg	44.000		
Grondexploitatie Harskamp - Kraatsweg	7.000		
Grondexploitatie Kernhem vlek B	883.000		
Totaal tussentijdse winstneming	1.680.000		1.680.000
Bruto resultaat grondexploitaties	5.562.879	2.309.036	3.253.842
Rechtstreeks ten laste van resultaat			
BTW Compensatie		250.000	
Bijdrage Economisch Beleidsplan		100.000	
Rente boekwaarde van grondexploitatie Harskamp uitbreiding bedrijventerrein		73.942	
Grondbedrijf Algemene kosten		103.803	
Ten laste van resultaat 2019		527.745	-527.745
Netto resultaat grondbedrijf 2019			2.726.098

Resultaat grondexploitaties

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

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

Onderdelen resultaat:

- Afsluiten grondexploitaties: € 1,1 miljoen (v)
Met de afsluiting van plannen kunnen voor de laatste kaververkoop 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 2020 € 0,4 miljoen (v)
- Voor de ontwikkeling van de negatieve plannen wordt een voorziening aangehouden om de toekomstige tekorten te dekken. De actualisatie van de grondexploitaties laat een verbetering zien van de verwachte resultaten zodat 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 MVA onderdelen waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde van de huidige functie moet de waarde naar de marktwaarde worden bijgesteld. De boekwaarde van de Uitbreiding bedrijventerrein Harskamp moet daarom worden afgeboekt.

- Tussentijdse winstneming € 1,7 miljoen (v)
Voor de plannen met een positieve resultaatsverwachting moet tussentijds realistische winst worden afgerekend. 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 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.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

6. het positieve resultaat van het Grondbedrijf 2019 ad € 2.726.100 toe te voegen aan de Bedrijfsreserve Grondbedrijf.

4.4.1 Voorziening negatieve plannen

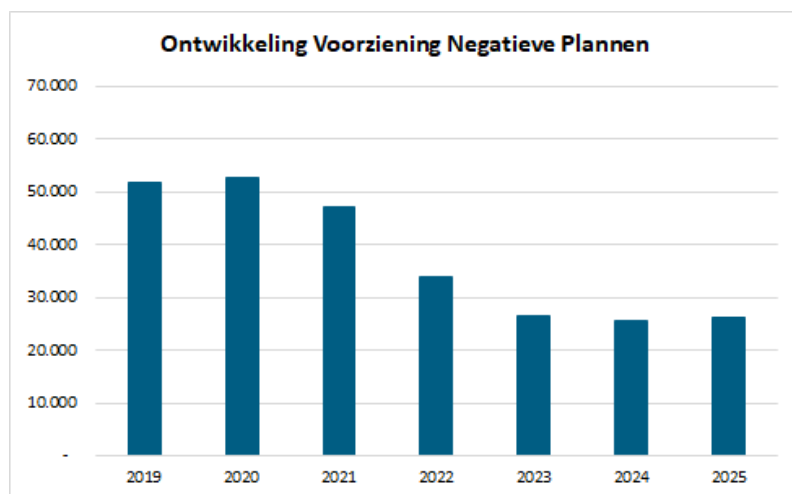
De voorziening negatieve plannen dient ter dekking van nadelige exploitatieresultaten. Deze voorziening is rentedragend. Dat betekent dat alle nadelige exploitatieresultaten (op contante waarde) van de woningbouw- en bedrijventerreinenprojecten hun volledige dekking in deze voorziening moeten vinden.

Voor de verschillende projecten worden de volgende toekomstige resultaten verwacht:

bedragen x € 1.000			
Mutaties voorziening negatieve plannen	Noodzakelijk	Gereserveerd	Toevoeging
Programma 4 E, A&M			
G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC	-17.429	-13.370	4.059
G132xx BT A12	-4.942	-9.997	-5.055
Totaal VNP programma 4 E&M	-22.371	-23.367	-996
Programma 5 RO			
G129xx Kazerneterreinen	-12.228	-16.082	-3.854
G15200 Soma terrein	-1.106	-254	852
G2290x Reehorsterweg - Noord	-4.946	-4.924	22
G24830 Kop van de Parkweg	-7.457	-7.187	270
G32700 Bennekom - Kochlaan	-230	-233	-3
G40320 Lunteren - Hulakker	-1.232	-442	790
G70710 Wekerom - Oost deelgebied J	-803	0	803
G708xx Wekerom - West	-1.472	-1.576	-104
Totaal VNP programma 5 RO	-29.474	-30.697	-1.223
Totaal VNP programma's 4 E, A&M en 5 RO	-51.845	-54.064	-2.219

De nadelige projecten hebben een totaal exploitatiesaldo (contante waarde per 1-1-2020) van € 51,9 miljoen. Per 1-1-2020 dient de voorziening deze middelen te bevatten. Dat betekent dat de Voorziening Negatieve Plannen met een bedrag van € 2,2 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 Risico portefeuille grondbedrijf wordt 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 2019 bedraagt de bedrijfsreserve Grondbedrijf € 0.

Op basis van het in 2019 behaalde resultaat (zie paragraaf 4.4 Resultaat grondbedrijf 2019) wordt voorgesteld dit resultaat ad € 2,7 miljoen aan de bedrijfsreserve Grondbedrijf toe te voegen.

Als de Raad hiermee instemt bedraagt de hoogte van de bedrijfsreserve Grondzaken per 1 januari 2020 € 2,7 miljoen.

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

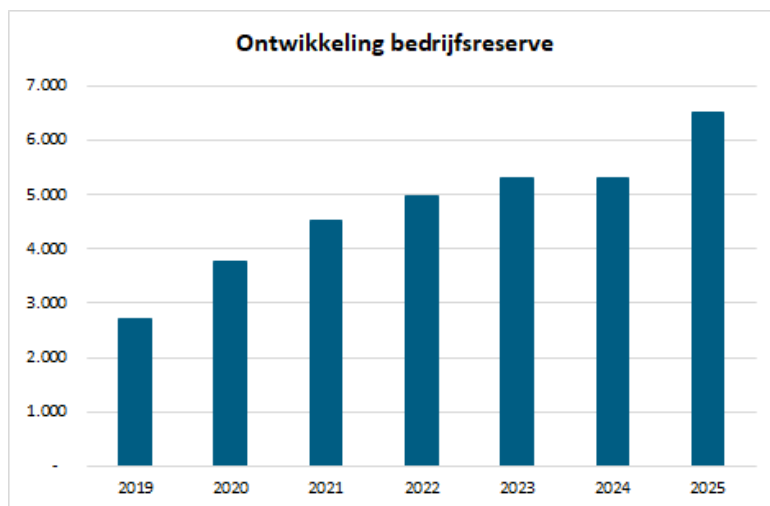
- De negatieve plannen als ze gereed zijn worden verrekend met het hiervoor in de voorziening opgenomen bedrag. Fluctuaties in de resultaatsverwachtingen van de negatieve plannen moeten worden voorzien en verrekend met het resultaat.
- Het resultaat van de positieve plannen bij afsluiting wordt gerealiseerd, terwijl naar rato van de voortgang van de ontwikkeling tussentijdse winst wordt genomen
- Marktonwikkelingen, scopewijzigingen van de plannen en zich voordoende risico's direct leiden tot een bijstelling van de resultaatsverwachting .

In 2020 wordt een positief bedrijfsresultaat verwacht van € 1 miljoen door o.a. het nemen van een verwachte (tussentijdse) winst van € 1,7 miljoen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het optreden van risico's.

In de plannen wordt voor de komende jaren rekening gehouden met een (maximale) winstverwachting van € 10,1 miljoen.

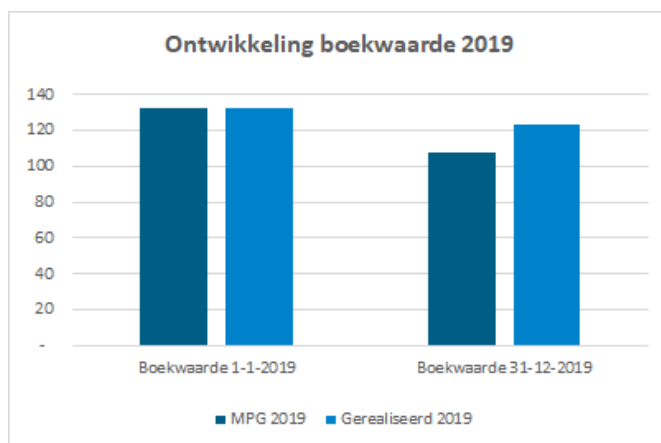
Doordat vanaf 2017 een systematiek wordt voorgeschreven waarbij winsten naar rato van de voortgang van het plan wordt gerealiseerd wordt voor de komende jaren een beperkt positief resultaat verwacht.

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 en ontwikkelingen waardoor de planresultaten (veelal negatief) worden beïnvloed.



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 € 3,4 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 2019 was verwacht dat de boekwaarde in 2019 voor de plannen met € 25 miljoen af zou nemen van € 133 miljoen naar € 108 miljoen. Door de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten in 2019 blijkt de boekwaarde in 2019 te zijn afgenomen met € 10 miljoen en bedraagt per 1 januari 2020 € 123 miljoen.

Het minder snel terug lopen van de boekwaarde met € 15 miljoen wordt veroorzaakt door:

- minder gunstig saldo opbrengsten / kosten	€ 15,6 miljoen (n)
- afsluiten plannen gereed	€ 0,9 miljoen (n)
- stopzetten ontwikkeling uitbreiding BT harskamp	€ 2,7 miljoen (v)
- Tussentijdse winstneming	€ 1,4 miljoen (n)

Voor 2020 wordt verwacht dat de boekwaarde verder af zal nemen met € 9 miljoen tot € 114 miljoen door:

- Saldo opbrengsten / kosten	€ 13,7 miljoen (v)
- Rente boekwaarde	€ 3,4 miljoen (n)
- Afsluiten plannen	€ 0,5 miljoen (n)
- Tussentijdse winstneming	€ 1,2 miljoen (n)

5 Risico portefeuille grondbedrijf

5.1 Ontwikkeling risico portefeuille

In de bij dit voorstel behorende geheime bijlage de Risico analyse Grondexploitaties 2020 is een nadere detaillering aangegeven van de aan de ontwikkeling en uitvoering van de projecten verbonden risico's en de maatregelen waarmee op de risico's wordt gestuurd.

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. 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

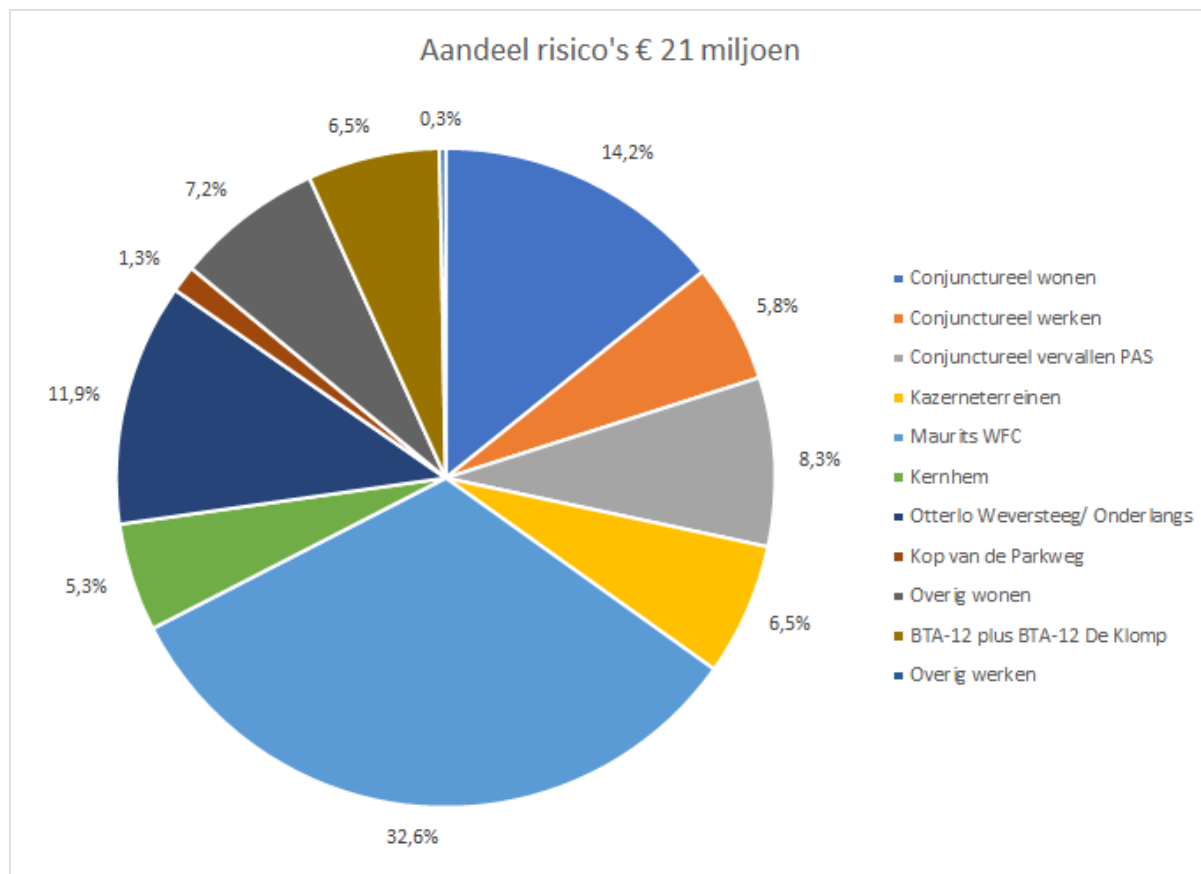
Op basis van de actuele risico analyses is er sprake van € 21,1 miljoen nadelige risico's en € 6,1 miljoen positieve risico's (kansen). Deze getallen zijn als richtinggevend te beschouwen en dienen vooral om individuele risico's te monitoren en te managen. In de tabel hieronder is een samenvatting gegeven van de risicobedragen.

Samenvatting totale risico's	bedragen x € 1.000	
	Risico's	
	Risico	Kansen
Projecten bedrijventerreinen		
projectgebonden risico's	8.324	5.072
conjuncturele risico's	2.984	
Projecten woningbouw		
projectgebonden risico's	6.822	1.013
conjuncturele risico's	3.010	
Totaal risico's	21.140	6.085
Risico grondbedrijf MPG 2019	24.315	4.176
Verschil MPG 2020 min MPG 2019	- 3.176	1.908

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019 werden de totale risico's begroot op € 24,3 miljoen. Daarmee zijn de risico's met € 3,2 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig jaar. De positieve risico's (kansen) zijn toegenomen met € 1,9 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 4% van de toekomstige omzet.

Navolgende grafiek geeft aan welk deel van de risico's door welke ontwikkeling wordt veroorzaakt.



Voor de duiding van de achterliggende oorzaken wordt verwezen naar de geheime bijlage Risicoanalyse Grondexploitaties 2020.

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	bedragen x € 1.000			
	Risico's		Dekking	
	Risico	Kansen	Grex	AD
Projecten bedrijventerreinen				
projectgebonden risico's	8.324	5.072	-114	3.366
conjuncturele risico's	2.984		16	2.968
Projecten woningbouw				
projectgebonden risico's	6.822	1.013	1.056	4.753
conjuncturele risico's	3.010		1.085	1.925
Totaal risico's	21.140	6.085	2.043	13.012

De risico's die worden gelopen binnen de positieve plannen worden binnen het betreffende plan afgewikkeld. Daarmee kan van de € 15,1 miljoen aan risico's (saldo risico's en kansen) € 2 miljoen worden gedekt. Voor de overige gewogen risico's ad € 13 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 € 11,8 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:

Gewogen projectrisico's grondexploitaties	bedragen x € 1.000	
	Risico	Kansen
Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling		
G129xx Kazerneterreinen	1.375	313
G13010 Valley Center	36	
G15200 Soma terrein	200	25
G2021x Kernhem vlek B Oost en West	1.113	300
G2290x Reehorsterweg - Noord	86	25
G24830 Kop van de Parkweg	277	
G25700 Kernhem Meander	10	
G32700 Bennekom - Kochlaan	19	
G40320 Lunteren - De Hulakker	634	200
G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg	198	
G70710 Wekerom - Oost deelgebied J	256	150
G708xx Wekerom - West	103	
G80700 Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs	2.517	
Totaal programma 5 RO	6.822	1.013
Programma 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit		
G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC	6.891	2.425
G132xx BT A12	1.371	2.471
G25000 Kievitsmeent - West	63	176
Totaal programma 4 E&M	8.325	5.072
Totaal gewogen projectrisico's	15.147	6.085
Projectrisico's MPG 2019	16.762	4.176
Verschil MPG 2020 min MPG 2019	-1.616	1.908

De actualisatie van de risico's en kansen geeft een gewogen (1) niveau van de risico's van € 15,1 miljoen. Hiertegenover staan kansen ter grote van € 6,1 miljoen. Dus per saldo (risico's minus kansen) € 9 miljoen

Ten opzichte van het niveau van vorig jaar is het saldo tussen risico's en kansen met € 3,5 miljoen afgenomen.

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 gemeenteraad 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 opbrengstenstijging:* 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.
- *Compensatie Stikstofdepositie:* Vorige jaren zijn de risico's van het vervallen van de PAS uit de Wet Natuurbeschermings als conjunctureel risico aangemerkt. Doordat nu iets duidelijker is wat voor de verschillende plannen de gevolgen zullen zijn, zijn deze voor zover zeker, ingerekend in de resultaten van de plannen. Resterende risico's zijn in de risico bepaling van de projecten verwerkt. Daarbij is er in alle

gevallen vanuit gegaan dat daar waar nog bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld er, vanuit de gedachte van het bieden van natuurcompensatie, saldering en/of de spoedwet Stikstof, mogelijkheden ontstaan om (met vertraging) de plannen uiteindelijk uit te voeren.

Daarmee wordt het risico op het geheel niet doorgaan van ontwikkelingen als Kernhem West en delen van Maurits zuid/ WFC als verwaarloosbaar klein aangemerkt. Er is nog wel een risico dat er, om natuurcompenserende maatregelen te nemen, kosten moeten worden gemaakt. Deze kosten zijn niet in de gemeentelijke begroting voorzien en worden hier dan ook als portefeuille risico aangemerkt.

bedragen x € 1.000		
Gewogen conjuncturele risico's	Risico	Kansen
Afwijkende opbrengststijging		
bedrijventerreinen	375	
woningbouw	2.371	
Totaal afwijkende opbrengststijging	2.745	
Stagneren markt verkopen bouwgrond		
bedrijventerreinen	859	
woningbouw	639	
Totaal stagneren markt verkopen bouwgrond	1.498	
Programmatische Aanpak Stikstof	1.750	
Totaal gewogen conjuncturele risico's	5.993	
Conjuncturele risico's MPG 2019	7.553	
Verschil MPG 2020 min MPG 2019	-1.560	

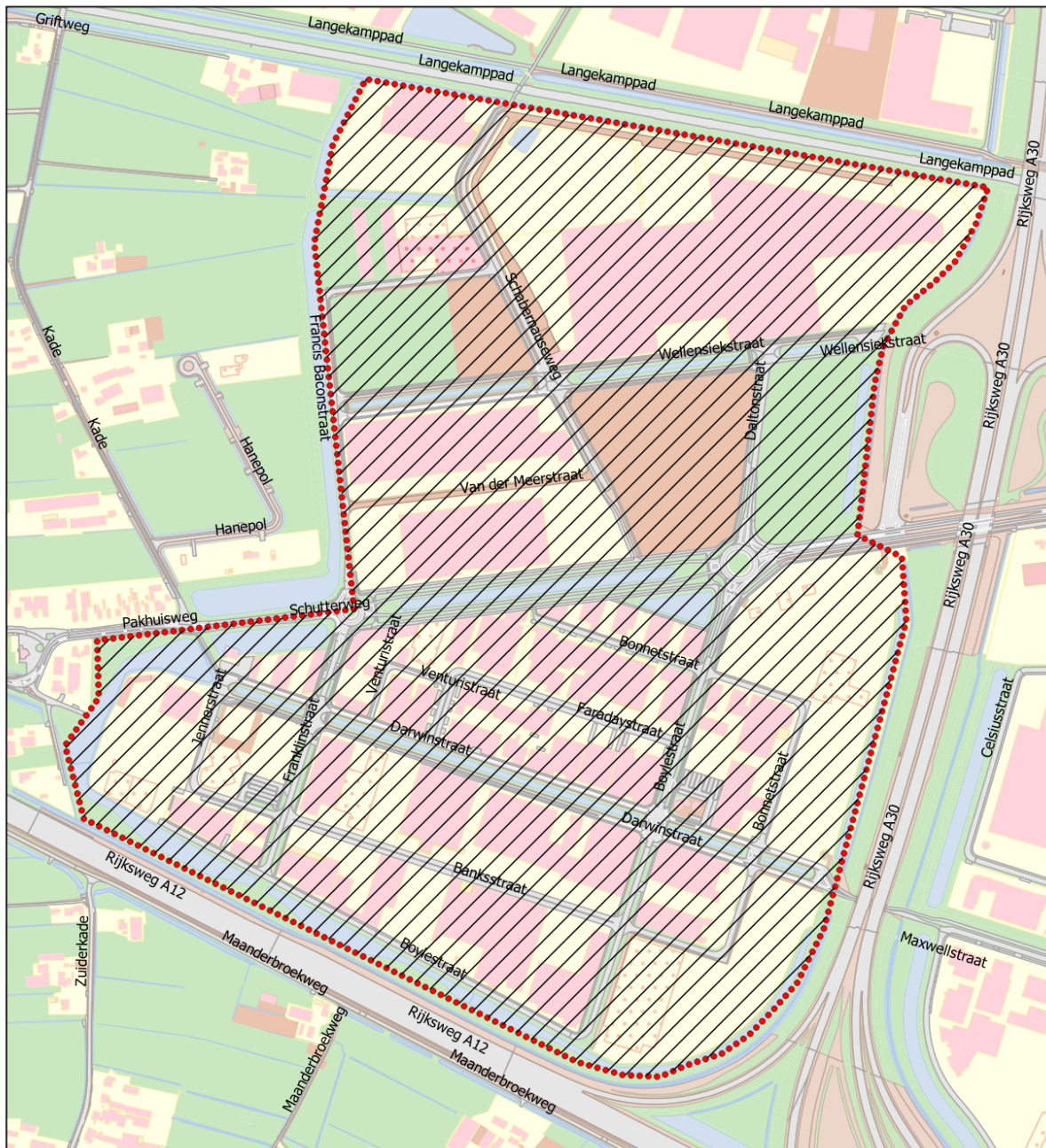
De conjuncturele risico's zijn na actualisatie bij de MPG 2020 uitgekomen op € 6 miljoen. Dit is een afname van € 1,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar bij het MPG 2019. Waarmee het risico profiel van de conjuncturele risico's is afgenomen.

6 Projecten bedrijventerreinen

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

Projecten bedrijventerreinen (Programma 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit)	
G132xx	BT A12
G25000	Kievitsmeent - West
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar

G132xx BT A12



0 100 200 300 400 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

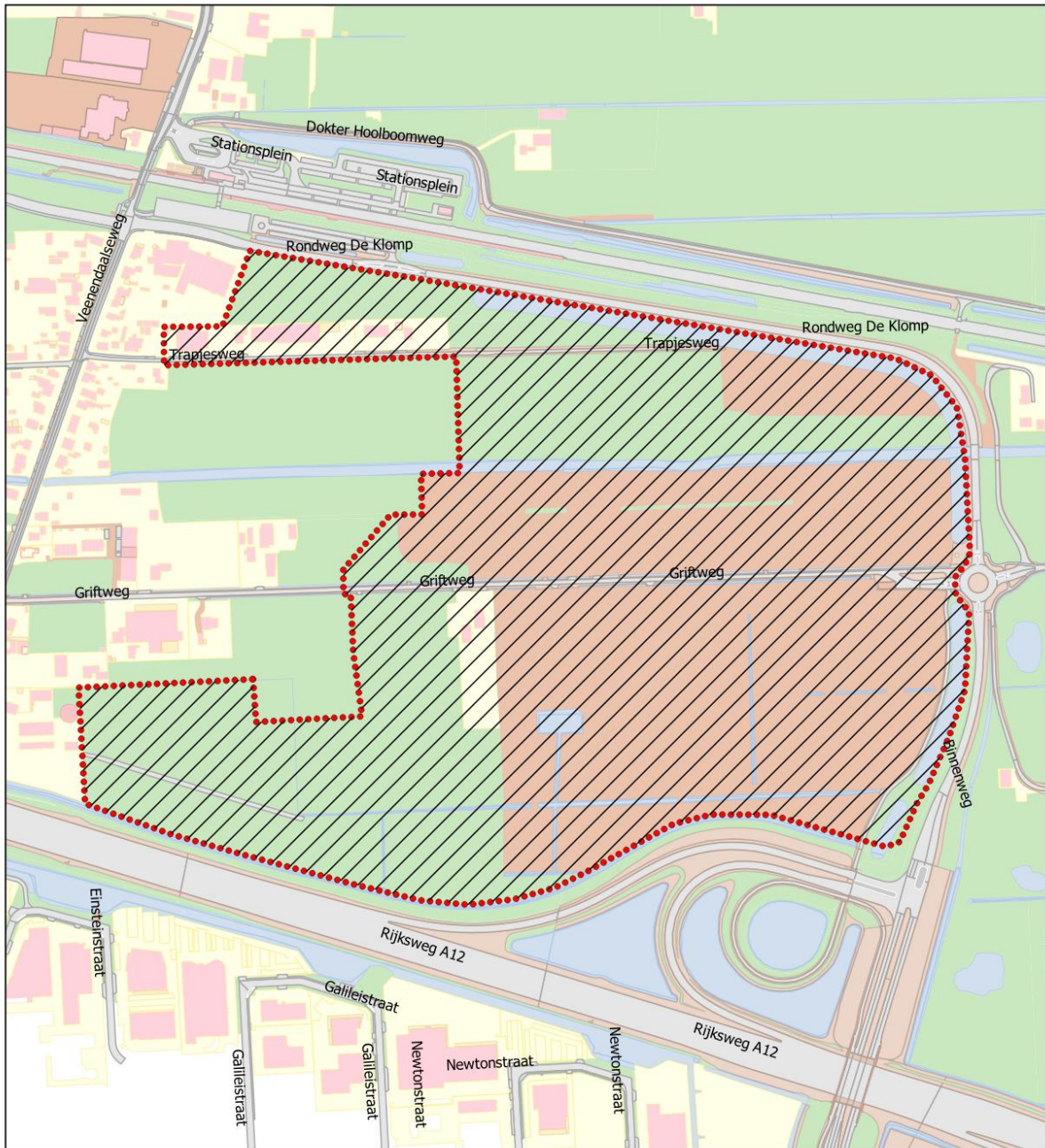


BT A12

G13200

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede





Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



BT A12 De Klomp

G13210

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



BT A12 en BT A12 De Klomp	
Projectleider: P. Smaal	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: W. Vreugdenhil	Start: 2003
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2026
Programma: 4 Economie, Arbeidsmarkt, Mobiliteit	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 38.853.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 1.371.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 5.677.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 2.471.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 4.942.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 5.055.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gereali- seerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Commerciële m ²	658.647	54.135	30.000	30.000	20.998	20.998	20.998	16.720	852.496 m ²
Maatsch. functies m ²									m ²
Totaal									852.496 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. De afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken en de herstelwerkzaamheden zullen in Q1 plaatsvinden. Vervolgens zal de openbare ruimte overgedragen worden aan de afdeling 'Beheer'. De verwachting is dat de laatste vier kavels in 2020 geleverd gaan worden.
- Voor het bedrijventerrein De Klomp Oost (22,6 ha uitgeefbaar) is een deel van de gronden voor het bedrijventerrein verworven (17 ha). De ontwikkeling van het resterende deel van het plangebied wordt aan eigenaren/ particulieren overgelaten. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels ook de rondweg De Klomp aangelegd alsmede een groot deel van de 'Haak' (de hoofdontsluiting van het plangebied), die inmiddels ook bouw- en woonrijp is gemaakt. De resterende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de Haak worden in 2020 afgerond. Voor een aantal kavels is een reserveringsovereenkomst opgesteld. De verwachting is dat de eerste kavels in 2020 geleverd gaan worden, wel onder voorbehoud van de stikstofproblematiek.
- 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. Op één perceel na is de ecozone gerealiseerd.

Voor het bedrijventerrein 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. De Raad van State heeft in juni 2018 een voor Ede positieve uitspraak gedaan waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is. In 2019 is het exploitatieplan herzien. Na de momenteel lopende inspraakprocedure wordt het plan voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

In het BT De Klomp focussen we op food en food-gerelateerde bedrijven; daarom is ook gekozen voor de naam Food & Businesspark (FBP).

Voortgang

Opbrengsten:

Op BTA12 is in 2019 ca. 3,5 hectare uitgeefbare grond uitgegeven. Dit is iets minder dan oorspronkelijk was begroot. De totale grondopbrengst is daarmee ca. € 6,1 miljoen. Verder is er op BTA12 ca. 2,1 hectare aan reserveringen of concrete leads. Alleen kavel 9 staat nog te koop en het is de verwachting dat deze eind 2020 wordt geleverd. Daarmee blijft de verwachting staan dat alle gronden in 2020 zijn verkocht.

Op BT De Klomp is voor twee kavels een getekende reserveringsovereenkomst. Het betreft hier ca. 4,7 hectare grond met een totale grondopbrengst van ca. € 9,8 miljoen. De verwachting is dat één van de kavels in 2020 wordt geleverd. Verder is er voor een aantal kavels een concept reserveringsovereenkomst opgesteld. De verwachting is dat deze in Q1 door beide partijen getekend gaan worden. Daarmee blijven alleen de kleinere kavels over die nog beschikbaar zijn. De grootte van de kleine beschikbare kavels varieert van 4.390 tot 9.524 m².

In 2019 zijn de taxaties voor de bedrijventerreinen geactualiseerd, ook voor de nog te verkopen kavels van het bedrijventerrein A12 en voor de kavels op het bedrijventerrein de Klomp. De raming van de opbrengsten van de beschikbare kavels voor 2020 en verdere jaren is hierop aangepast.

Kosten

Voor BTA12 zijn de grootste kostenpost van 2019 de kosten voor het woonrijp maken, de rentelasten en kosten die gemaakt zijn voor de verkoop van de kavels. In 2019 is gestart met de afronden werkzaamheden voor het woonrijp maken van het bedrijventerrein. De laatste werkzaamheden zullen plaatsvinden in 2020. Tevens zal een budget beschikbaar gesteld worden aan de afdeling beheer voor mogelijke herstelwerkzaamheden aan het bedrijventerrein.

Voor BT De Klomp bedragen de kosten van 2019 voor het grootste gedeelte de kosten voor sanering, bouw- en woonrijp maken en rentelasten. De bouwactiviteiten bestonden voor namelijk uit het saneringen van de grond en het bouwrijp (en deels woonrijp maken) van de Haak en de aanleg van een groot deel van de waterbergingen. Deze opdrachten zijn gegund aan de winnende partij na een aanbestedingsprocedure. Dit heeft tot een financieel voordeel in de grondexploitatie geleid omdat de kosten uit de openbare aanbesteding met ca. € 1,9 miljoen lager liggen dan de resultaten uit de SSK raming. Verder is het de verwachting dat de activiteiten in 2020 bestaan uit het afronden van het bouwrijp maken van de Haak. Tevens zal het woonrijp maken van de Haak ook grotendeels afgerond gaan worden. Ook zal gestart gaan worden met de aanleg van de Groenzone aan de westzijde van het gebied. Afhankelijk van de levering van de eerste kavels zal ook gestart worden met de overige werkzaamheden voor woonrijp maken voor bepaalde delen van het gebied. Ten slotte vinden er nog diverse gesprekken plaats met kandidaten die zich op één van de resterende kleinere kavels op de Klomp zouden willen vestigen.

Resultaat

Het actueel verwachte resultaat op eindwaarde van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 en de Klomp bedraagt € 5,7 miljoen nadelig. Dit is een substantiële verbetering van het resultaat met ca. € 5,1 miljoen ten opzichte van 2019.

Verklaringen hiervoor zijn de volgende: er is een meevaller in de kosten voor de resterende werkzaamheden van het woonrijp maken van BTA12. Verder viel de aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken van de Haak lager uit dan oorspronkelijk was begroot. Dit heeft tot een financiële meevaller in de kosten geleid. Daarnaast zijn de SSK ramingen van de Klomp opnieuw geactualiseerd op basis van het nog te verwachte werk. De resterende kosten voor het bouw- en woonrijp maken uit de ramingen zijn naar beneden bijgesteld. De verwachte grondopbrengsten voor BTA de Klomp zijn met ca. € 2,5 miljoen gestegen. Dit wordt veroorzaakt door een wijziging in het ruimtegebruik van het plangebied en stijgende uitgifteprijs. Het aantal m² uitgeefbare grond is gestegen met ca. 10.000 m² omdat een aantal wegen (verharding) niet meer nodig blijken te zijn. Hier is o.a. extra uitgeefbare grond voor terug gekomen. Op basis van de geactualiseerde taxaties zijn de grondprijzen voor de nog beschikbare kavels verhoogd met € 10 per m². Verder liggen de grondopbrengsten in de reserveringsovereenkomsten hoger dan de gehanteerde grondopbrengsten in het MPG 2019. Dit wordt veroorzaakt omdat voor de 1^e 10.000 m² een extra bijdrage van € 10,- per m² wordt gerekend (vanuit het principe dat grotere kavels per saldo iets goedkoper zijn dan kleinere kavels). Deze opslag was niet meegenomen in de verwachte grondopbrengsten in het MPG 2019. Deze opslag is wel verwerkt in de verkoopprijs van de opgestelde reserveringsovereenkomsten. Besloten is om deze opslag te verwerken in de grondopbrengst voor de resterende beschikbare kavels.

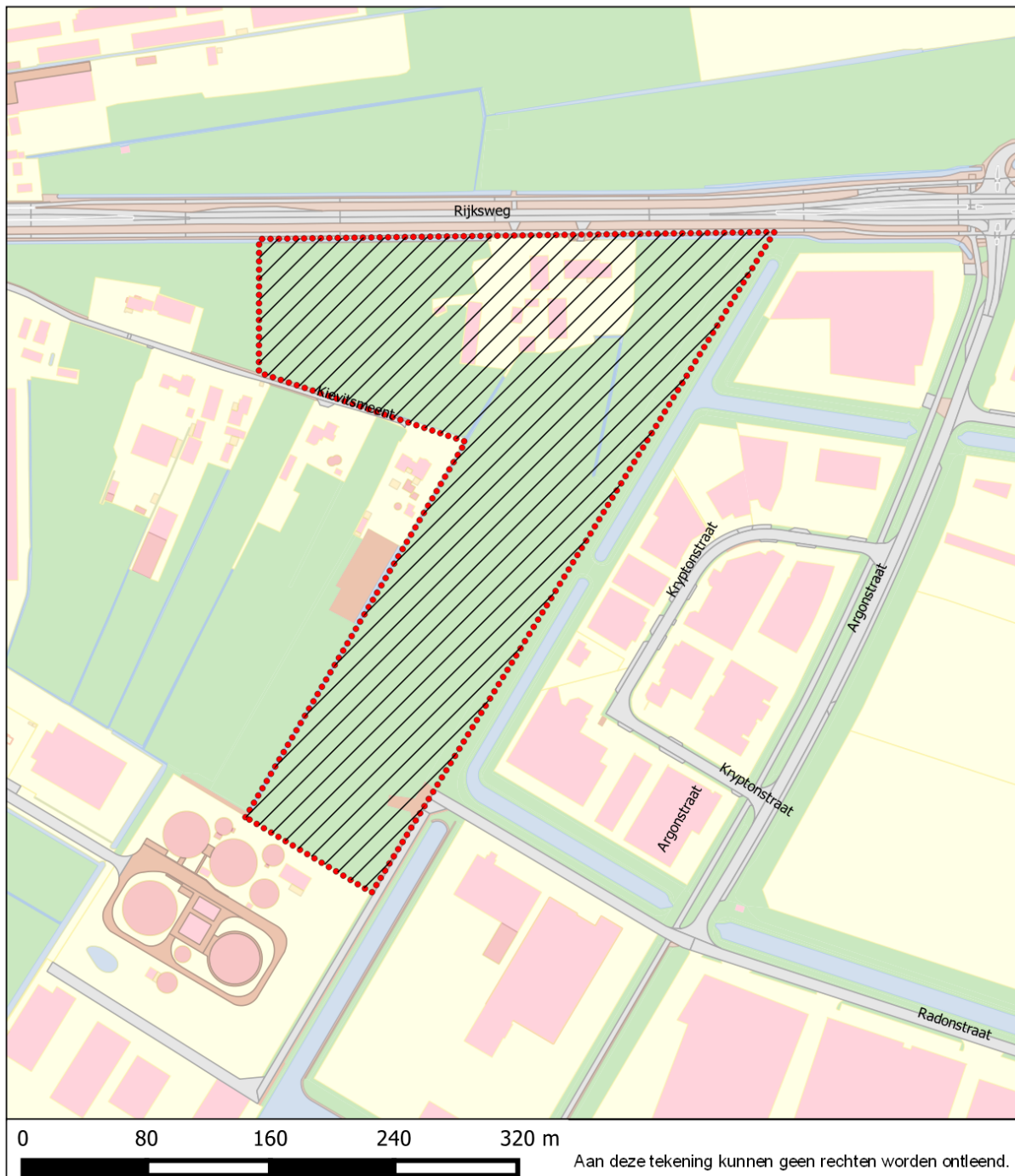
Risico

De risico's in BTA12 zijn voor 2020 naar beneden bijgesteld. Dit wordt veroorzaakt doordat de werkzaamheden bijna zijn afgerond en bijna alle kavels zijn geleverd. Daarmee zijn er ook steeds minder risico's.

Bij BT de Klomp zijn zowel de kansen als de risico's naar boven bijgesteld. De bijstelling van de negatieve risico's is vooral het gevolg van vertraging als gevolg van de stikstofproblematiek, stijging van de bouwkosten, vertraging in het bouw- en woonrijp maken en vertraging in de uitgifte.

De belangrijkste kans op een verbetering van de positieve risico's van de BTA de Klomp is een versnelling van de grondverkoop en het eerder ontvangen van exploitatiebijdragen van particuliere partijen in het gebied dan gepland.

G25000 Kievitsmeent - West



Kievietsmeent - West

G25000

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kievitsmeent - West	
Projectleider: P. Smaal	Fase: Planfase
Portefeuillehouder: W. Vreugdenhil	Start: 2014
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2024
Programma: 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 379.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 63.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.177.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 176.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 1.066.000	(v)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 184.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Commerciële m ²							64.775		64.775m ²
Maatsch. functies m ²									
Overige m ²									
Totaal							64.755		64.775 m²

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

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

Algemeen

De gemeente Ede heeft al geruime tijd een perceel grond aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent in eigendom (ten westen). In het bestemmingsplan Ede West 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op dit perceel een mestverwerkingsbedrijf en een tuincentrum mogelijk te maken.

Ontwikkeling in deze richting lijkt momenteel niet realistisch.

Voortgang

Voor het zuidelijke deel van het betreffende perceel is in 2015 een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van een mestverwerkingsbedrijf. Duidelijk is dat initiatiefnemer niet in staat is de mestverwerker te realiseren. De gemeente heeft het contract in 2017 ontbonden. Aangezien de initiatiefnemer van de mestvergister zijn verplichtingen niet is nagekomen heeft de gemeente een factuur van circa € 200.000 verzonden aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft op zijn beurt beslag laten leggen op de gronden van de gemeente in de Kievitsmeent. Momenteel loopt hier een rechtszaak. Duidelijkheid over dit dispuut wordt in 2020 verwacht.

De bedrijventerreinen die in ontwikkeling zijn in de gemeente Ede zijn afgelopen jaren sneller verkocht dan voorzien waarmee de druk toeneemt om de ontwikkeling van deze locatie verder uit te werken.

In 2018 heeft HSR een verzoek aan de gemeente gedaan inzake de realisatie van uitbreiding bedrijventerrein Kievitsmeent (west) in het gebied ten westen van het bestaande bedrijventerrein, begrensd door de spoorlijn, de Kade en de N224. HSR heeft plannen om in een gefaseerde ontwikkeling een cluster circulaire economie te ontwikkelen. Naar aanleiding van dit voornemen zijn er door de gemeente interne verkenningen geweest en hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden. De conclusie hiervan is dat onder bepaalde voorwaarden (van bijvoorbeeld een goede ruimtelijke inpassing) een circulaire ontwikkeling interessant kan zijn. Tevens biedt deze ontwikkeling mogelijk kansen om de druk op het bestaande bedrijventerrein enigszins te verminderen.

In 2020 zal dit voorstel verder onderzocht worden waarbij ook gekeken wordt naar de gemeentelijke gronden in het plangebied.

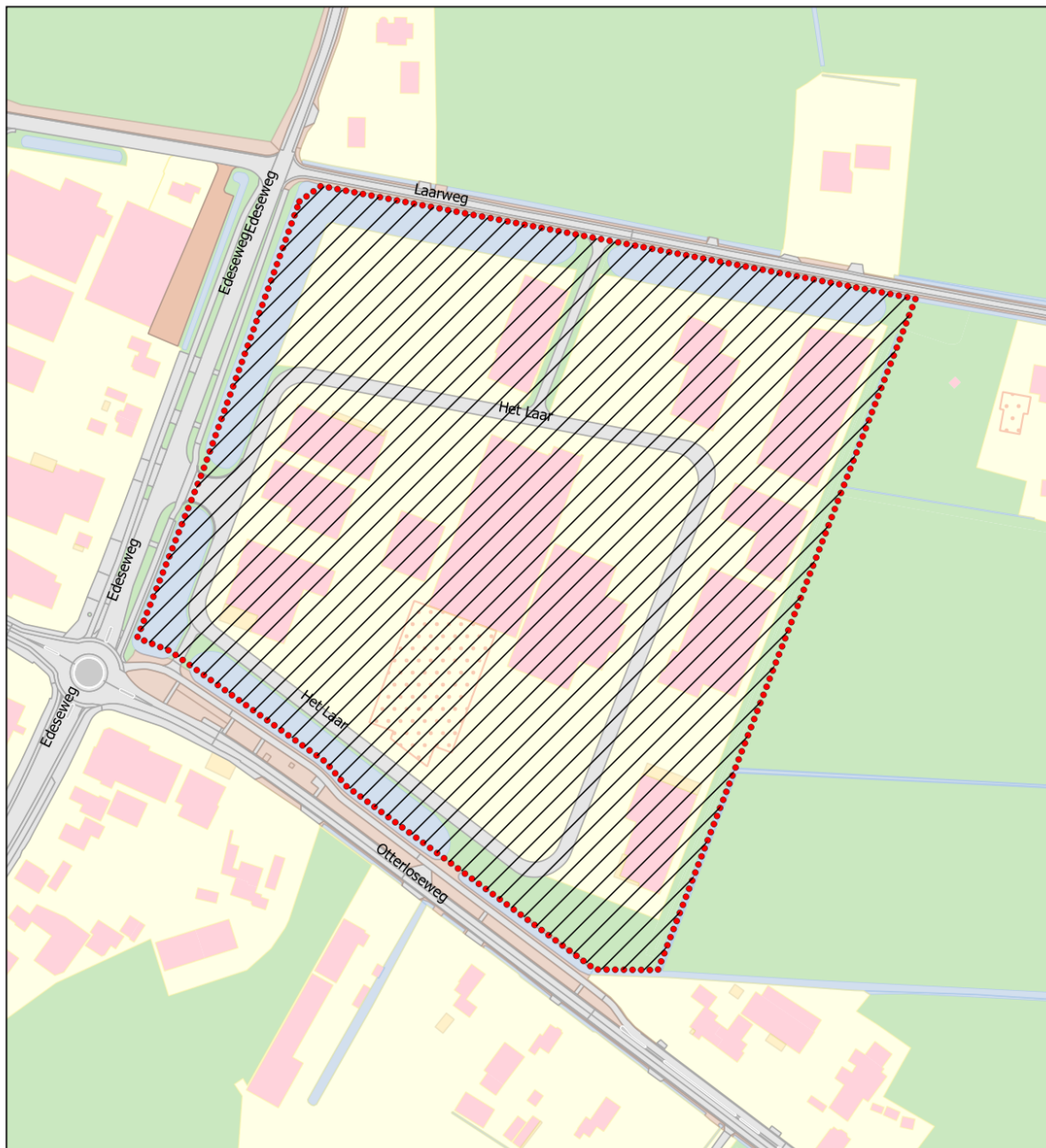
Resultaat

Het project kent een relatief lage boekwaarde. De opbrengt is gewaardeerd op verkoop in de huidige staat en leidt tot een resultaat van ruim € 1 miljoen positief.

Risico's

Door de lage boekwaarde en de waardering van gronden in de huidige staat zijn risico's beperkt.

G71000 Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar



0 50 100 150 200 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Wekerom, Bedrijventerrein Het Laar

G71000

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Wekerom, Bedrijventerrein Het Laar	
Projectleider: P. Smaal	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: W. Vreugdenhil	Start: 2009
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2020
Programma: 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 38.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 93.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 91.000	(v)	Tussentijdse winstneming	€ 2.125.000
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 152.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Commerciële m ²	46.742	660							47.402 m ²
Maatsch. functies m ²									
Totaal	46.742	660							47.402 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

Algemeen

Ten noordoosten van de bebouwde kern van Wekerom is bedrijventerrein Het Laar van circa 7 hectare (bruto), waarvan 4,7 hectare 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. De resterende zes kavels zijn in 2018 verkocht. In 2020 zal een reststrook (ca. 660 m²), wat nu nog openbaar gebied is, verkocht en geleverd gaan worden aan de nabijgelegen BMW dealer. Begin 2020 zullen de resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken worden afgerond. Vervolgens volgt een overdracht aan Programmering en kan het project eind 2020 worden afgesloten.

Resultaat

De ontwikkeling van het bedrijventerrein kent een positief resultaat. Tot heden is reeds € 2,1 miljoen aan resultaat tussentijds genomen. Bij de afsluiting van het project eind 2020 wordt nog een positief resultaat op eindwaarde van € 93.000 verwacht. Dit is ca. € 155.000 lager dan in het MPG 2019 werd verwacht en wordt veroorzaakt door de winstneming in 2019 met € 0,37 miljoen.

Risico

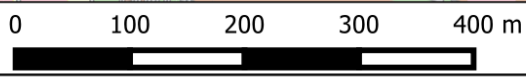
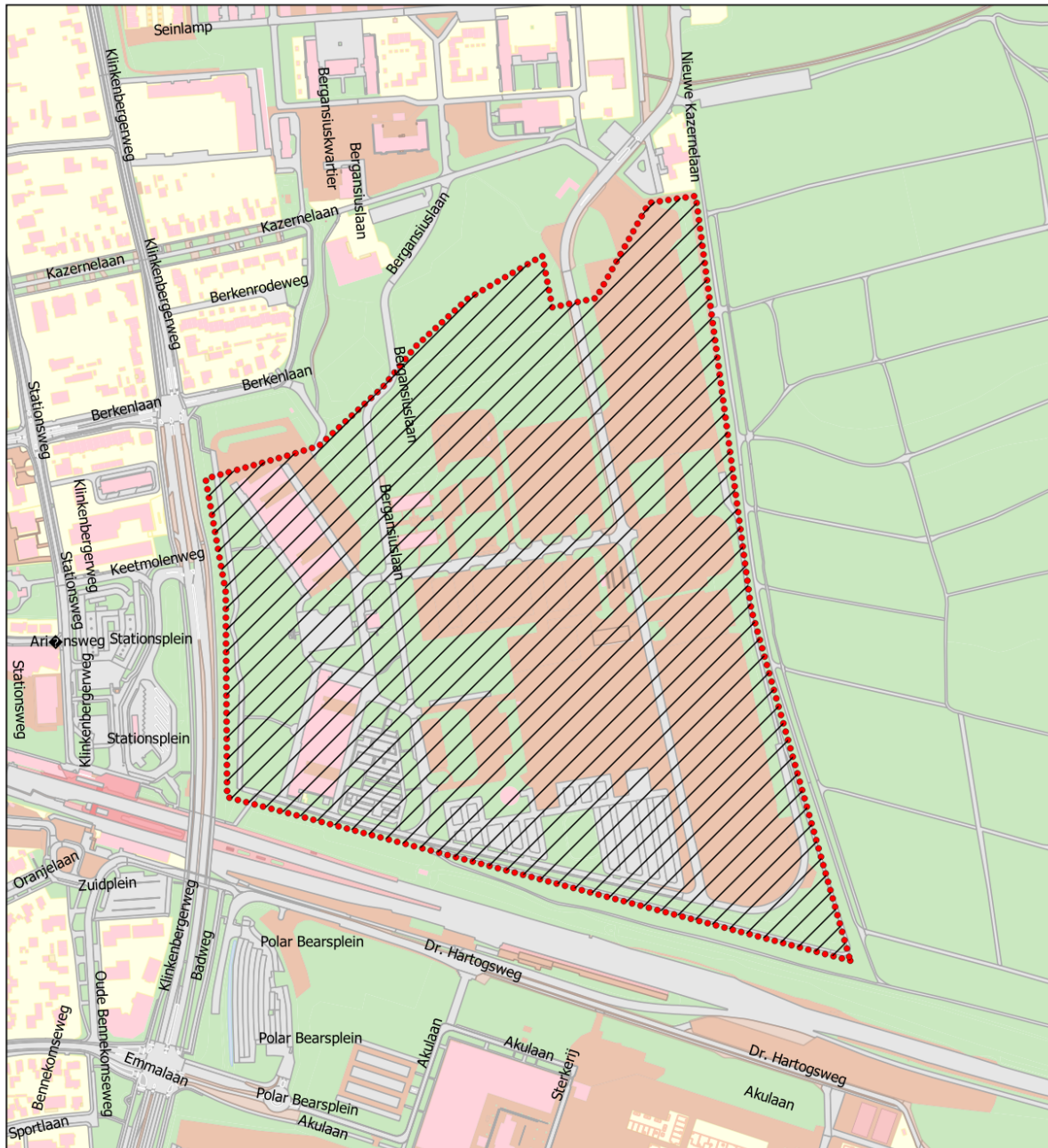
Het risicoprofiel is ten opzichte van 2020 verbeterd. Op basis het nog te verwachte werk en de resterende kostenposten voor de gemeente is de kans op risico's nihil. Er zijn daarom geen positieve of negatieve risico's opgenomen in de risicoanalyse.

7 Project WFC

In dit hoofdstuk wordt het project WFC toegelicht die administratief valt binnen het begrotingsprogramma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit. Het betreft een project waarin gronden ontwikkeld worden voor menging van werken, wonen en verblijven.

Project WFC (Programma 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit)	
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC

G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kazerneterreinen Maurits WFC
G12950



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

Kazerneterreinen Maurits WFC	
Projectleider: E. Muller	Fase: Planfase
Portefeuillehouder: L. Meijer	Start: 2014
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Eind: 2032
Programma: 4 Economie, Arbeidsmarktregio, Mobiliteit	

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 28.621.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 6.891.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 22.546.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 2.425.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 17.429.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 4.059.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Bereikbare woningen									
Middeldure woningen									
Dure woningen									
Totaal*		0	0	100	100	100	100	313	713 woningen
Commerciële m ²			380	5.000	4.000	4.000	4.000	35.810	53.190m ²
Maatsch. functies m ²				10.568		10.760			21.328 m ²
Totaal			380	15.568	4.000	14.760	4.000	35.810	74.518 m²

* dit betreft uitgifte bedrijvcampus inclusief Experience en gelieerd programma

** dit betreft uitgifte bedrijvcampus 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
110039	26-11-2019	Grond- en samenwerkingsovereenkomst, Bijstelling grondexploitatie
113114	23-1-2020	Structuurvisie en MER

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Grond- en samenwerkingsovereenkomst (2015)	Getekend	WFC Development	
Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling (2019)	26-11-2019 getekend	WFC Development (Green, Van Wijnen, Bpd)	

Algemeen

Het doel van het World Food Center is om bij te dragen aan de verdere economische ontwikkeling van het kennishart Ede-Wageningen. In het bestuursakkoord is het WFC onderdeel van één van de twee hoofdthema's: Food, landbouw en WFC. De gebiedsontwikkeling World Food Center heeft betrekking op de transformatie van het voormalige kazerneterrein Maurits-Zuid tot een levendig en gemengd gebied met woon-, werk- en verblijfsfuncties. Het WFC-gebied wordt daarmee een tweede brandpunt in de stad.

Voortgang 2019

In 2019 zijn de belangrijkste kaders voor de gebiedsontwikkeling World Food Center (WFC) bestuurlijk vastgesteld. Hierbij gaat het om:

- Besluitvorming WFC Experience;

- Een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gebiedsontwikkeling met de ontwikkelaar World Food Center Development B.V. (WFCD);
- Een nieuwe grondexploitatie;

Mijlpalen 2020

- Vaststelling structuurvisie en MER door de gemeenteraad (23 januari j.l.).
- Start verbouw van het voorgebouw van de Mauritskazerne;
- Verkoop ketelhuis ten behoeve van de realisatie van een horecafunctie;
- Vaststelling bestemmingsplannen voor bouwvelden C (werken) en bouwveld N (wonen);
- Afsluiten koopovereenkomsten met WFCD voor (delen van) bouwveld C en N.

Resultaat

Het getoonde resultaat in de tabel is ten opzichte van het MPG 2019. De grondexploitatie is medio 2019 geheel herzien en vastgesteld door de gemeenteraad. Met het MPG 2020 worden enkele voortschrijdende inzichten verwerkt. Hierbij gaat het onder andere om:

- Verhogen afdracht gebied aan gemeentelijke OZB (verhoging circa 0,2 miljoen);
- Verhogen kosten bouw- en woonrijp maken bouwveld C (circa 0,35 miljoen);
- Verhoging raming bouwrijp maken voor de FID bouwvelden (circa 0,3 miljoen).

Er is een aantal beheersmaatregelen genomen om het resultaat van de grondexploitatie niet te laten verslechteren. Zo is de ambitie voor de inrichting van de appelplaats naar beneden bijgesteld en is - op basis van de laatste inzichten - het bouwprogramma voor bouwveld C (achter de Frisokazerne) met 1.000 m² BVO naar boven bijgesteld. Per saldo is het resultaat licht verslechterd ten opzichte van de bijstelling van medio 2019.

Risico

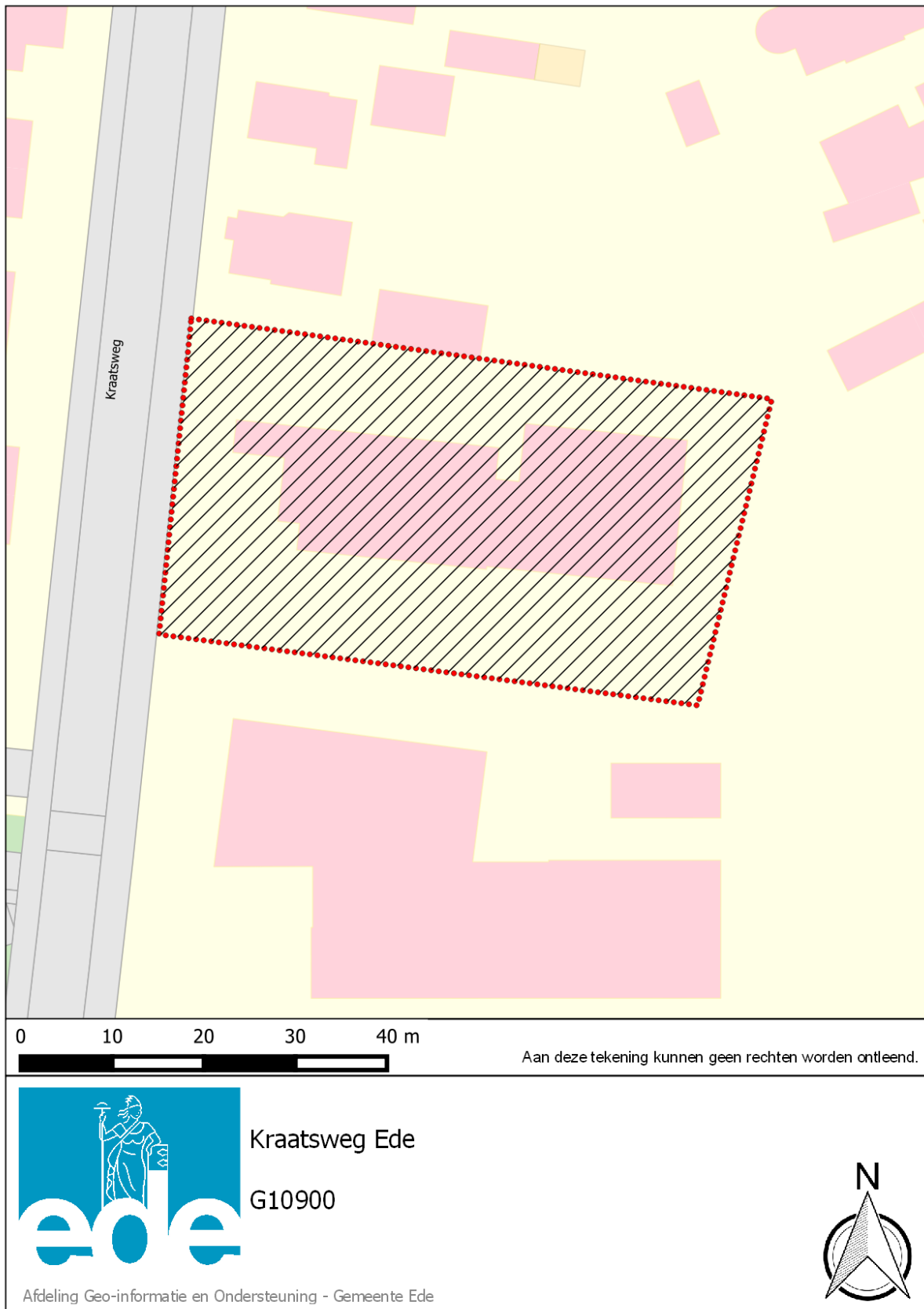
De belangrijkste risico's worden in de vertrouwelijke Risicoanalyse Grondexploitaties 2020 uitgebreid behandeld.

8 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
G129xx	Kazerneterreinen
G13010	Valley Center
G15200	Soma terrein
G2021x	Kernhem - Vlek B
G2290x	Reehorsterweg - Noord
G24830	Kop van de Parkweg
G25700	Kernhem Meander
G32700	Bennekom - Kochlaan
G40320	Lunteren - De Hulakker
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg
G50900	Harskamp - Kraatsweg
G70710	Wekerom - Oost deelgebied J
G708xx	Wekerom - West
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs

G10900 Kraatsweg Ede



Kraatsweg Ede	
Projectleider: K. Konings	Fase: Planfase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2016
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2021
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 11.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 448.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 431.000	(v)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 39.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen									
Middeldure woningen									
Dure woningen				2					2
Totaal				2					2

Algemeen

De locatie van de voormalige kleuterschool aan de Kraatsweg te Ede is vrijgekomen en kan worden ontwikkeld voor andere functies. Nagegaan wordt wat voor de locatie de meest geschikte invulling is. Voor de grondexploitatie wordt uitgegaan van de ontwikkeling van een tweetal woningen door particulieren.

Voortgang

Het onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is uitgevoerd. In 2020 wordt gestart met de aanpassing van het bestemmingsplan, waarna de bouwkavels op de markt kunnen worden gebracht.

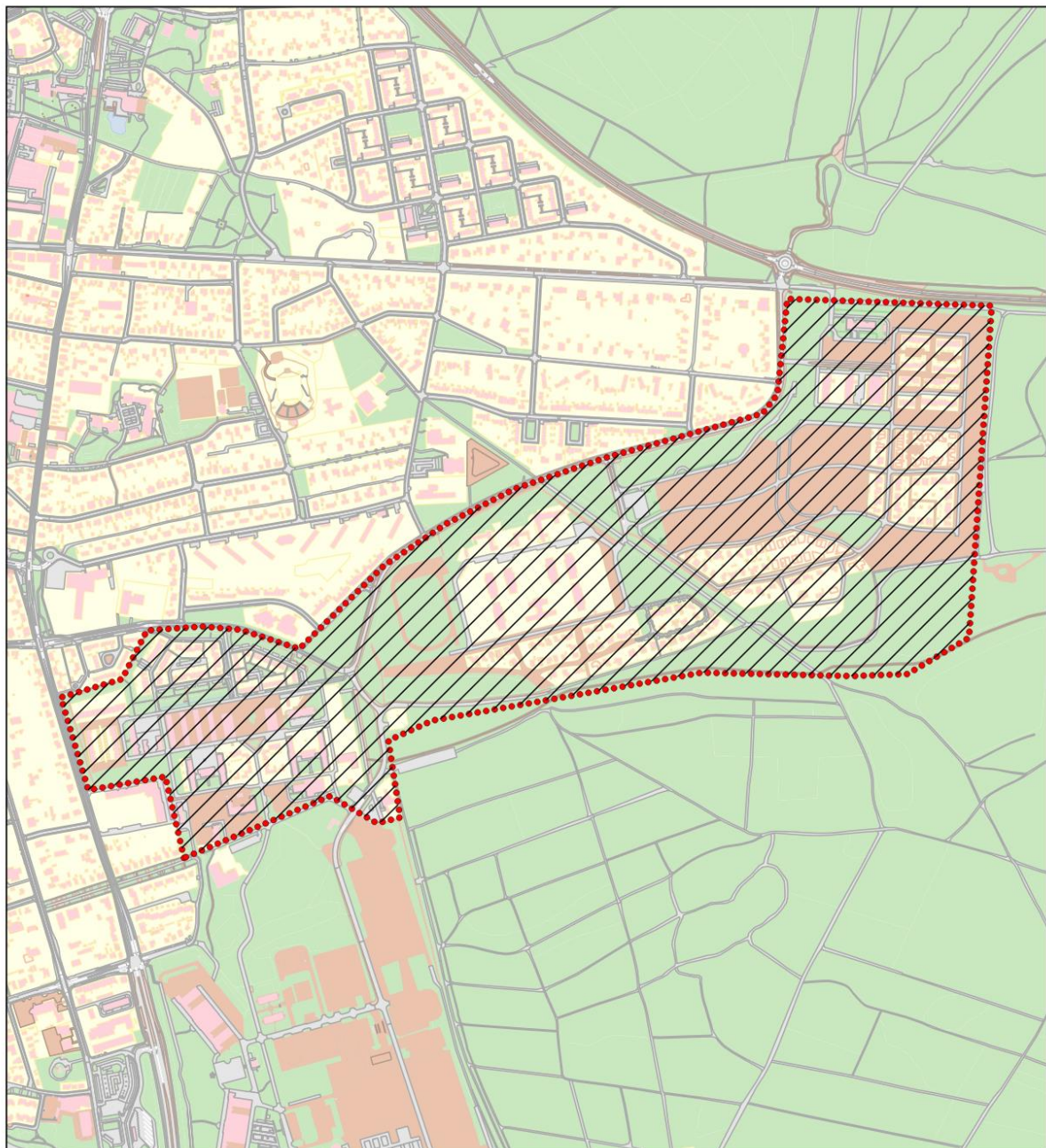
Resultaat

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

Risico

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

G129xx Kazerneterreinen



0 200 400 600 800 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kazerneterreinen

G12900

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kazerneterreinen MN/EBK/SSK	
Projectleider: R.J. van den Brink & P. Smaal	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2011
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2022
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

(n)=nadelig (v)=voordelig				
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 22.487.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 1.375.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 13.015.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 313.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 12.228.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 3.854.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Bereikbare woningen	224		42						266 woningen
Middeldure woningen	102	10	8						120 woningen
Dure woningen	309	46	136	18					509 woningen
Totaal	635	56	186	18					895 woningen
Gebouwen (bvo)	44.000	2.700	13.000						59.700 bvo
Maatschappelijk m ²	3.000			5.000					8.000 m ²

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	ontbonden	ROB	Op verzoek van het RvB vanwege de sterk afnemende beheeropgave

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 1.200 van de oorspronkelijke 1.850 woningen gerealiseerd (waarvan circa 300 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 5.000 m² grond gereserveerd.

Voortgang

Ten opzichte van 2018 is het ontwikkeltempo op de kazerneterreinen in 2019 wat afgevlakt. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van diverse externe factoren, zoals een matige verkoop van diverse woningbouwontwikkelingen op Simon Stevin (waarbij een ontwikkelaar zich heeft teruggetrokken), het faillissement van het moederbedrijf van het bouwbedrijf dat de herontwikkeling van het monumentale cluster op de Elias Beeckmankazerne verzorgt

en vertraging in de financiering van het Smaakpark op Maurits Noord. Daarnaast hebben veel personele wijzigingen in de projectorganisatie van de kazerneterreinen plaatsgevonden.

Ondanks het afgevlakte ontwikkeltempo is sprake van een resultaatverbetering in de grondexploitatie. Deze is vrijwel volledig het gevolg van een lagere bijdrage aan de Parklaan en de Spoorzone, als gevolg van besluitvorming omtrent het WFC. Naast een resultaatverbetering is sprake van een daling van het risicoprofiel. Dit omdat het project steeds nader is uit-gedetailleerd en daarmee onzekerheden in de grondexploitatie steeds verder worden beperkt.

De vooruitzichten voor de afrondende fase van de ontwikkelingen op de kazerneterreinen zijn positief. Het project kent een sterke aantrekkingskracht door haar unieke kenmerken in combinatie met het feit dat inmiddels een fors deel van de terreinen is ontwikkeld en daardoor ook het openbaar gebied meer en meer woonrijp wordt ingericht. Eind 2019 is gestart met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van ruim 120 woningen (waarvan ca. 30 % sociale huur) in drie gestapelde volumes op de voormalige sintelbaan (Elias Beeckmankazerne, bouwveld 1), de financiering van het Smaakpark nadert haar (positieve) afronding en de onderhandelingen over de verkoop en transformatie van de Van Essen-kazerne bevindt zich in de eindfase. Ondertussen is ook de planuitwerking voor gebouw 3 (de vml. Heidebrouwerij), het KMAR-gebouw en het PMT-gebouw (waar Pizza & Pizza is gevestigd tot het voorjaar van 2020) gestart.

Op SSK is in 2019 gestart met de woningbouw op veld 5a (circa 20 woningen). Veld 4b en 7 worden herontwikkeld met een nieuwe projectontwikkelaar. Daarnaast is recent gestart met de verkoop van 28 vrije kavels van veld 10a zuid, waarvoor veel belangstelling is (verkoophevenement met meer dan 220 bezoekers). Tevens is veld SK 10a (Heidestad) in verkoop. Dan resteert nog veld 5b, dat naar verwachting opgepakt gaat worden rond de jaarwisseling 2021-2022, als er meer duidelijkheid is over de (snelheid van) ontwikkeling van velden 10a noord en zuid.

Resultaat

Het resultaat is in lijn met wat tussentijds is aangegeven in de MPG lite. Er zijn twee aspecten ten aanzien van de grondexploitatie die hier vermeldenswaardig zijn:

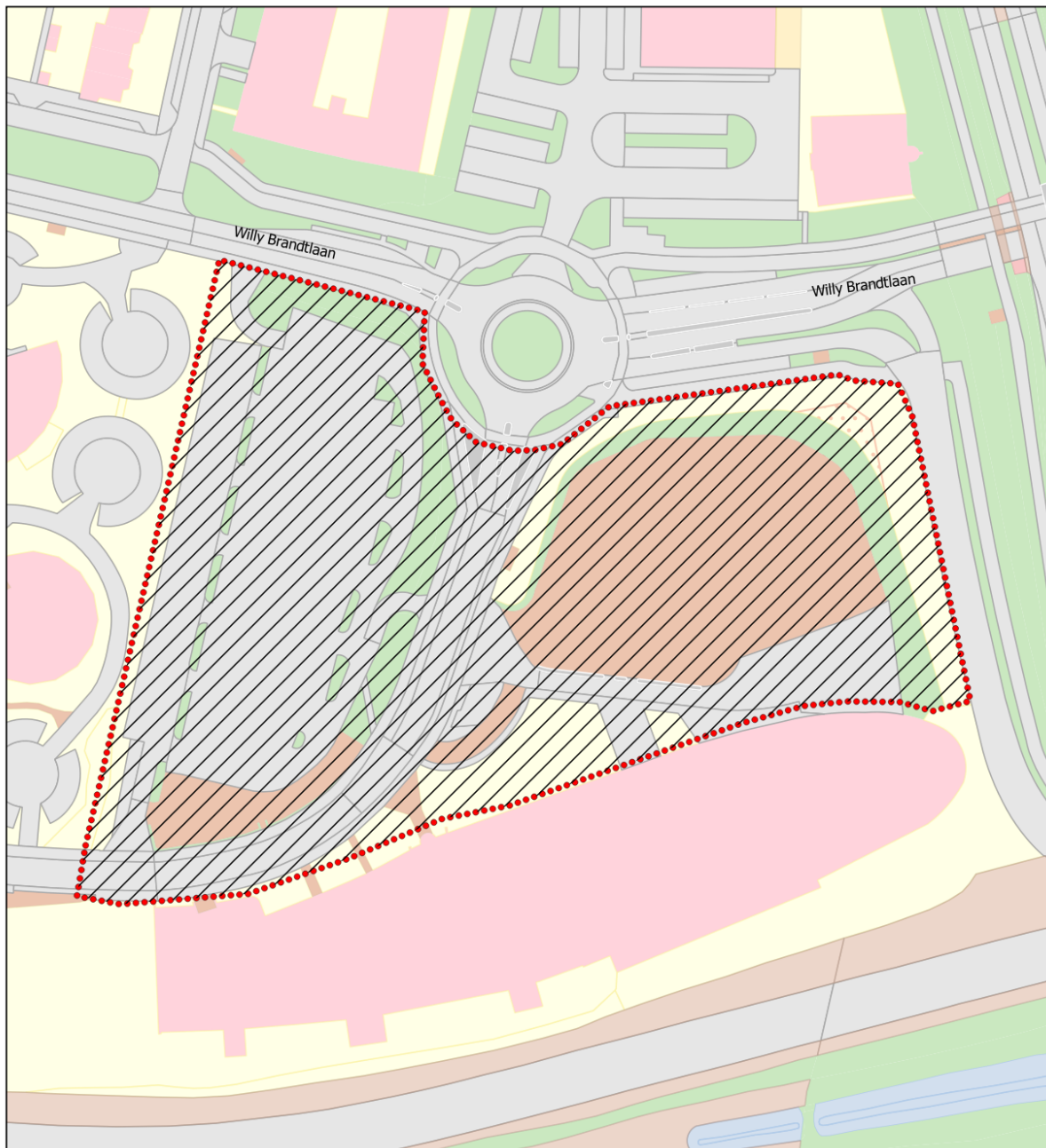
- In 2019 is er uiteindelijk voor circa € 11 miljoen aan opbrengst gerealiseerd, ongeveer € 16 miljoen minder dan begroot. Tegelijkertijd is in 2019 ook € 5 miljoen minder uitgegeven. De boekwaarde is met € 7 miljoen teruggelopen. Dit is € 11 miljoen minder dan begroot;
- Het resultaat van de grondexploitatie komt tot stand door aannames die gestoeld zijn op een inschatting van de marktontwikkeling, zowel aan de kosten als aan de opbrengstenkant. Vanaf nu moet er nog circa € 40 miljoen aan grond en gebouwen verkocht worden. Daarnaast moeten alle drie de kazernes, na oplevering van de gebouwen nog bijna volledig woonrijp gemaakt worden.

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

Het risicoprofiel is ten opzichte van 2019 gedaald, van € 2.119.000 naar € 1.375.000.

G13010 Valley Center



0 20 40 60 80 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Valley Center

G13010

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Valley Center	
Projectleider: R. Rutenfrans	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2005
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2022
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Boekwaarde per 1-1-2020	€ 796.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 36.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 158.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 149.000	(v)	Tussentijdse winstneming	€ 595.000
Vershil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 13.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen	36								36
middeldure woningen	24								24
Commerciële m ²	9.834 m ²								9.834 m ²

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

De ontwikkeling van de westelijke en de oostelijke locatie zijn van elkaar los geknipt. De grond voor de ontwikkeling van een hotel op de oostelijke locatie is in 2015 verkocht aan Green Development. Deze heeft de grond in 2017 overgedragen aan Noordereng Holding. Voor de westelijke locatie is na een prijsvraag W&I als ontwikkelende partij geselecteerd voor de ontwikkeling van woningen en leisure functies.

Voortgang

Noordereng Holding is bezig met de ontwikkeling van een bouwplan voor een hotel met circa 120 kamers en bijbehorende parkeeroplossing. Voor deze planontwikkeling is het bestemmingsplan aangepast. Voor de westelijke locatie is in 2018 de grond geleverd aan W&I Vastgoed en inmiddels is de bouw van de woningen en de leisure/ horeca functies nagenoeg voltooid. Een deel van de woningen zal worden gebruikt door de naastgelegen Gelderhorst.

Resultaat

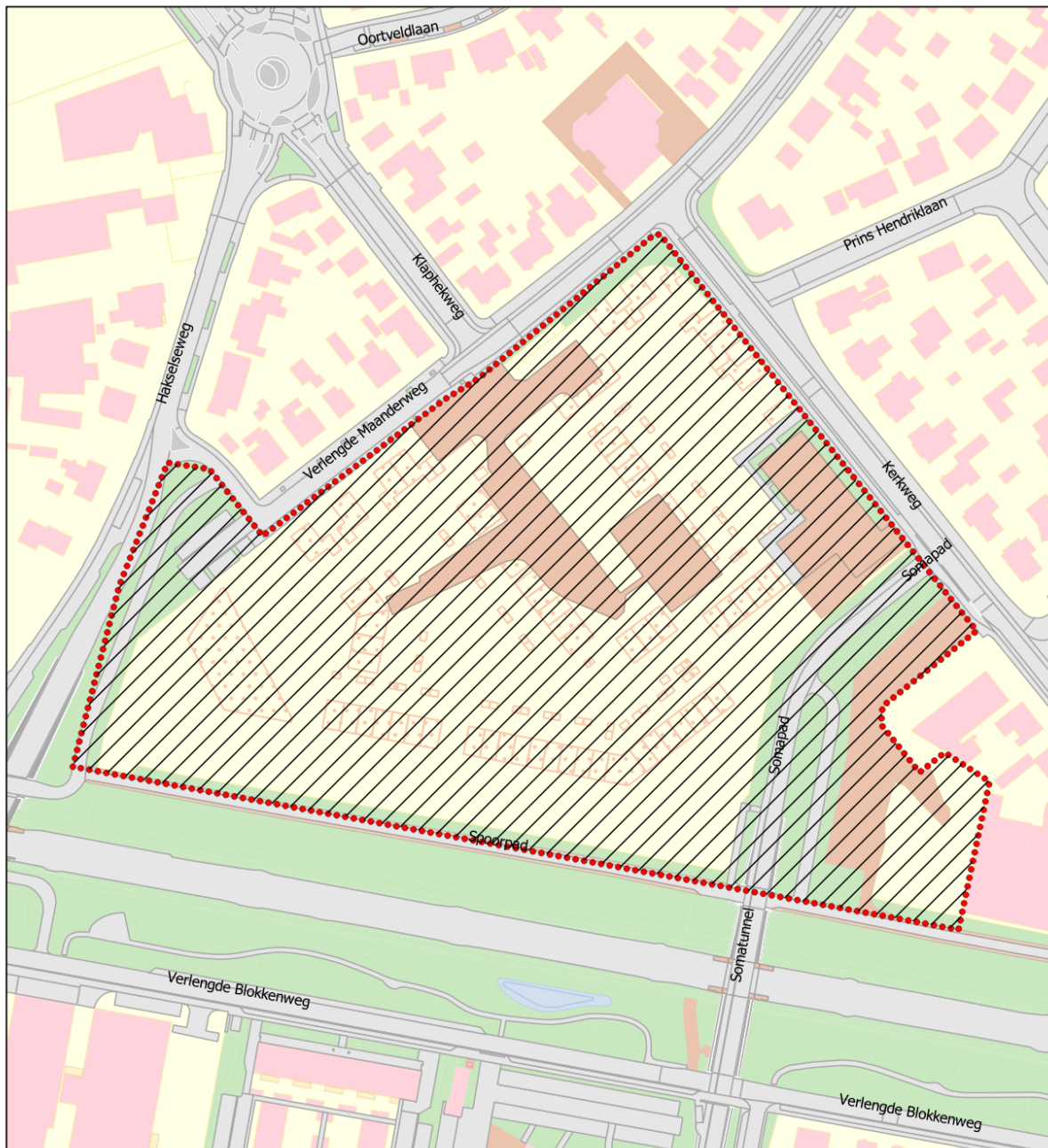
Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar met € 13.000 afgenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat een deel van het plein aan de oostzijde van het plan voor een deel niet meer door de gemeente wordt ingericht. En

doordat in 2019 € 165.000 aan tussentijdse winst is genomen, waarmee het totaal aan verrekenende tussentijdse winstneming € 595.000 bedraagt.

Risico

De bebouwing van het hotel wordt gedeeltelijk boven bestaand riool gerealiseerd. Dit geeft technische risico's.

G15200 Soma terrein



0 40 80 120 160 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Soma terrein

G15200

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Soma terrein	
Projectleider: E. Spiegelenberg	Fase: Planfase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2016
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2022
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

(n)=nadelig (v)=voordelig				
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 3.419.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 200.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.173.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 25.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 1.106.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 852.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen		56							56 won.
Middeldure woningen		16							16 won.
Dure woningen		39							39 won.
Totaal		111							111 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 de verdere planontwikkeling heeft dit geleid tot 56 sociale huurwoningen waarvan de helft grondgebonden en de andere helft appartementen. Daarnaast zijn er in het plan 16 middeldure huurwoningen opgenomen en 39 woningen vrije sector koopwoningen.

Voortgang

In 2018 is de overeenkomst met Woonstede vastgesteld door het college. Voor het vrije sector deel en de middeldure huurwoningen heeft een prijsvraag plaatsgevonden die is gewonnen door de aannemer/ontwikkelaar Bebouw. Met deze partij is een verkoopovereenkomst opgesteld. Het bestemmingsplan is opgesteld en onherroepelijk. In 2019 is aangevangen met het bouwrijp maken. Tijdens het bouwrijp maken is gebleken dat er 2 Vitens leidingen verplaatst moesten worden die niet eerder in beeld waren. Daarnaast was de bodem, ondanks eerdere onderzoeken, toch niet schoon. Aanzienlijke kosten zijn gemaakt voor het nader onderzoeken en saneren van de grond (puin, asbest, Japanse Duizendknoop en een veel grotere PAK vervuiling dan voorzien) hetgeen ook zijn weerslag had op de planning. Als gevolg van de extra werkzaamheden is de aannemer langer bezig geweest en zijn aanzienlijk meer ambtelijke uren gerealiseerd dan begroot voor o.a. projectmanagement en communicatie met de omgeving. Daarnaast is een tijdelijk fietspad aangelegd over het Soma terrein inclusief verlichting waar in de eerdere kostenramingen geen rekening mee is gehouden.

Resultaat

Het resultaat van het project is met het MPG lite 2019 al sterk bijgesteld, maar toen waren de extra verontreinigingen in de grond nog niet bekend. Nu met het MPG 2020 is de bijstelling ten opzichte van het MPG 2019 uitgekomen op € 852.000. Het merendeel van de kosten heeft betrekking op extra uitvoeringskosten ten gevolge van de eerdere genoemde Vitens leidingen en de sanering. Ook de uren begroting is bijgesteld na een aanzienlijke overschrijding in 2019.

Risico's

De grootste risico's die resteren hebben betrekking op het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Ten aanzien van bouwrijp maken worden geen nieuwe risico's voorzien. Voor het woonrijp maken bestaat het risico dat dit niet zoals gepland in één keer kan plaatsvinden. Vanwege de stikstofproblematiek loopt de vergunningverlening en daarmee de planning van de twee bouwers uit elkaar. In de komende periode moet blijken welke gevolgen dit heeft voor het woonrijp maken.

Kernhem Vlek B Oost en West	
Projectleider: J.Koster	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 1996
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2028
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 9.162.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 1.113.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 6.363.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 300.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 5.324.000	(v)	Tussentijdse winstneming	€ 2.684.000
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 193.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen	246	25	38	33	31	28	23	66	489 won.
Middeldure woningen	410	41	64	54	51	47	39	110	815 won.
Dure woningen	164	16	25	22	20	19	15	44	326 won.
Totaal	820	82	127	109	102	94	77	220	1.631 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
Zaaknummer 96553	10-07-2018	beeldkwaliteitsplan 'Kernhem B west, juli 2018'
		Bestemmingsplan Kernhem B-West noordelijk deel (nog niet vastgesteld)

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
Bouwclaimovereenkomst 2018 Koopmans	20-09-2018	Koopmans	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 Lithos	20-09-2018	Lithos	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 OC Kernhem	20-09-2018	OC Kernhem	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 Rotij	20-09-2018	Rotij	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond

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 vier ontwikkelaars zijn overeenkomsten gesloten om tot uitgifte van deze gronden te komen. De herijking van de overeenkomsten is in september 2018 vastgesteld.

Voortgang

Nieuw plan

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan een nieuwe stedenbouwkundige opzet van deel West en hernieuwde contractafspraken met de ontwikkelende partijen. De nieuwe ruimtelijke kaders en de contracten samen met de goede marktomstandigheden leiden er toe dat Kernhem een goede rol kan vervullen om aan de woningbehoefte te voldoen.

Grond verkopen

In 2019 zijn 143 kavels verkocht waar 83 kavels begroot waren. Kernhem heeft geprofiteerd van de goede marktomstandigheden. Gemeente en ontwikkelaars hebben zich gezamenlijk ingespannen om maximale productie te realiseren om aan de marktvraag te voldoen. De verwachting is dat in 2020 82 kavels worden verkocht. Voor de verdere ontwikkeling van de wijk is de vaststelling van het bestemmingsplan Kernhem B-West Noordelijk deel noodzakelijk. De vaststelling wacht nu op een strategie passend bij de stikstof kaders.

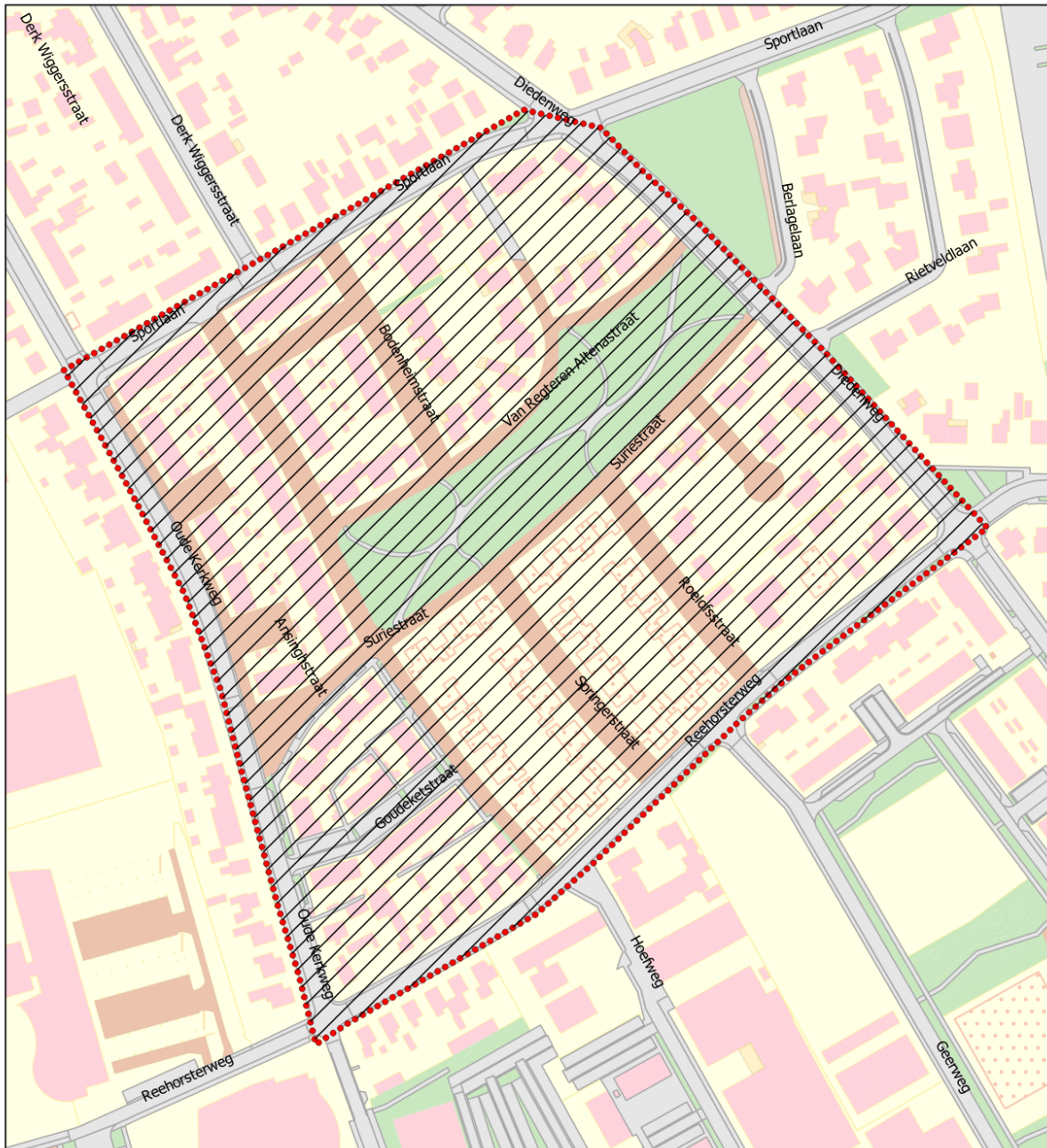
Resultaat

Door de goede verkopen en de voortgang wordt een winst genomen van € 883.000 en toegevoegd aan het exploitatieresultaat van het grondbedrijf. Belangrijkste reden hiervoor is de goede verkoop in 2019 met bijbehorende rente voordeel. Daarnaast kan een deel van het onvoorzien vrijvallen naar rato van de voortgang in het project. De winstneming zorgt ook voor een daling van het saldo op Netto Contante Waarde.

Risico's

Door het contracteren van de marktpartijen is het gewogen risico verder gedaald. De hoogte van de opbrengsten is door de contracten verzekerd. De meeste resterende risico's hebben te maken met het bouwen woonrijp maken van het gebied waar nog aanzienlijke bedragen in omgaan. Daarnaast is de landelijke stikstof onzekerheid een aanzienlijk risico voor de voortgang van het project.

G2290x Reehorsterweg - Noord



0 50 100 150 200 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Reehorsterweg Noord

G22900

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Reehorsterweg Noord	
Projectleider: J. Koster	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2000
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2021
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 3.569.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 86.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 5.146.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 25.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 4.946.000	(n)	Tussentijdse winstneming	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 22.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen	7								7 won.
Middeldure woningen	62								62 won.
Dure woningen	61								61 won.
Totaal	130								130 won.

Tezamen met deze woningen realiseert een particuliere ontwikkelaar ook 45 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 vervroegde onteigening waardoor erfdiensbaarheid is vervallen	21-9-2016	Betrokkene: Gemeente	
Uitspraak rechter geen schadeloosstelling wegens vervallen erfdiensbaarheid	7-12-2016	Betrokkenen: gerechtigden	
Verkoopovereenkomst Bruil	5-7-2016	Bruil	

Algemeen

Binnen het plangebied Reehorsterweg-Noord bevonden zich een voormalig industrieterrein en een sportcomplex. 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 ca. 130 op gemeentegrond. Het middengebied wordt ingericht als park. Het project bevindt zich in de realisatiefase en alle gronden voor de woningbouw zijn reeds door de gemeente verkocht en geleverd. Een deel van het plangebied wordt ontwikkeld op eigen grond door Bruil en de aannemer Nikkels. Begin 2020 is met de bouw van deze woningen gestart. De eerste delen van het plangebied worden inmiddels bewoond.

Voortgang

In 2019 is aanzienlijk voortgang geboekt in het project:

- Het werkzaamheden van het bouwrijp maken zijn volledig afgerond;
- De laatste werkzaamheden woonrijp maken van het noordelijke deel en het park zijn grotendeels afgerond. De laatste werkzaamheden worden in Q1 afgerond en dan kan het openbaar gebied van het noordelijk deel (inclusief park) overgedragen worden aan beheer;
- De bouwer Hegeman is aangevangen heeft de vier woningen geleverd aan de particulieren. ;
- Synchroon heeft de laatste 14 kavels verkocht onder voorbehoud;
- Het voorbereiden van het woonrijp maken van het zuidelijk deel van het gebied heeft plaats gevonden;
- Het voorbereiden van de inrichting van de omliggende wegen heeft plaatsgevonden. In 2020 kunnen de werkzaamheden worden aanbesteed.

Resultaat

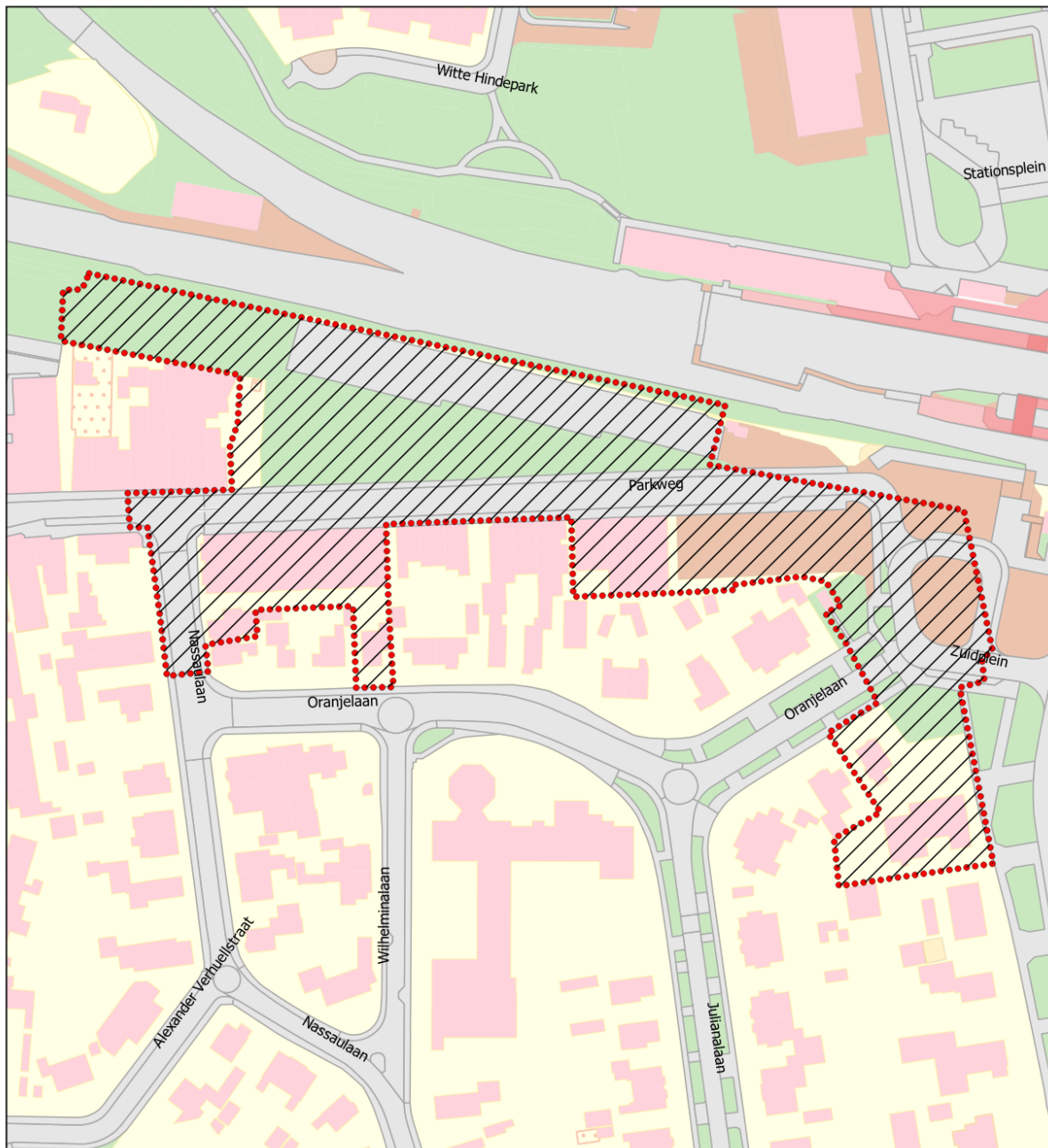
Het resultaat van het MPG 2020 is t.o.v. van het MPG 2019 met ca. € 22.000 verslechterd. Dit wordt veroorzaakt door een tegenvaller in de kosten voor milieu, bouwrijp maken en de omliggende wegen. De factuur voor de saneringswerkzaamheden die plaatsvonden eind december 2018 zijn geboekt in het boekjaar 2019. In het MPG 2019 waren was geen rekening gehouden met deze eindfactuur.

Verder zijn de werkzaamheden voor het bouwrijp maken in 2019 afgerond. In het MPG 2019 waren geen kosten meer opgenomen voor de resterende werkzaamheden. Ten slotte zijn de verwachte kosten voor de omliggende wegen gestegen. Dit wordt veroorzaakt door stijgende eenheidsprijzen voor de nog uit te voeren werken.

Risico's

Het risicoprofiel is flink afgenomen. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd. De resterende risico's hebben betrekking op de uitvoeringswerkzaamheden van het woonrijp maken zuidelijk deel en de omliggende wegen. Halverwege 2020 zal naar verwachting de aanbesteding plaatsvinden voor de omliggende wegen en de resterende werkzaamheden van het woonrijp maken. Hiermee zal duidelijkheid komen of de ramingen afdoende zijn.

G24830 Kop van de Parkweg



0 30 60 90 120 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kop van de Parkweg

G24830

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kop van de Parkweg	
Projectleider: R. Rutenfrans	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2009
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2023
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 7.001.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 277.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 8.071.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 7.457.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 270.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen	26	23							49 won.
Middeldure woningen	29	40							69 won.
Dure woningen				2					2 won.
Totaal	55	63		2					120 won.

Naast deze woningbouwproductie heeft een ontwikkelaar nog 16 goedkope woningen gerealiseerd.

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 plandeel West	Geleverd	Kuipers Real Estate	
Koopovereenkomst Oude Bennekomseweg	voorbereiding		
Koopovereenkomst Kop	voorbereiding	ZE	

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 het beeldkwaliteitsplan Kop van de Parkweg vastgesteld. Het bestemmingsplan is in 2012 vastgesteld en onherroepelijk geworden.

Voortgang

- Plandeel noord: in december 2018 is gestart met de bouw van 29 woningen, deze worden in 2020 opgeleverd;
- Plandeel west: de 42 woningen zijn in januari 2019 opgeleverd en in gebruik genomen;

- Voor de ontwikkeling van de Kop, het meest oostelijke plandeel, is overeenstemming met ZE als ontwikkelaar van een plan met circa 63 woningen. Er wordt vanuit gegaan dat in 2020 wordt begonnen met de bouw.
- Bouwkavel Oude Bennekomseweg: Via een open inschrijving is een ontwikkelaar geselecteerd. De ontwikkeling van een 15-tal zorgappartementen is stuk gelopen. Uitgegaan wordt van de ontwikkeling van 2 of 3 geschakelde woningen.
- De inrichtingsplannen voor de openbare ruimten binnen het plangebied en voor de NS strook zijn uitgewerkt tot een definitief ontwerp inrichtingsplan. Gefaseerde uitvoering is in voorbereiding;

Resultaat

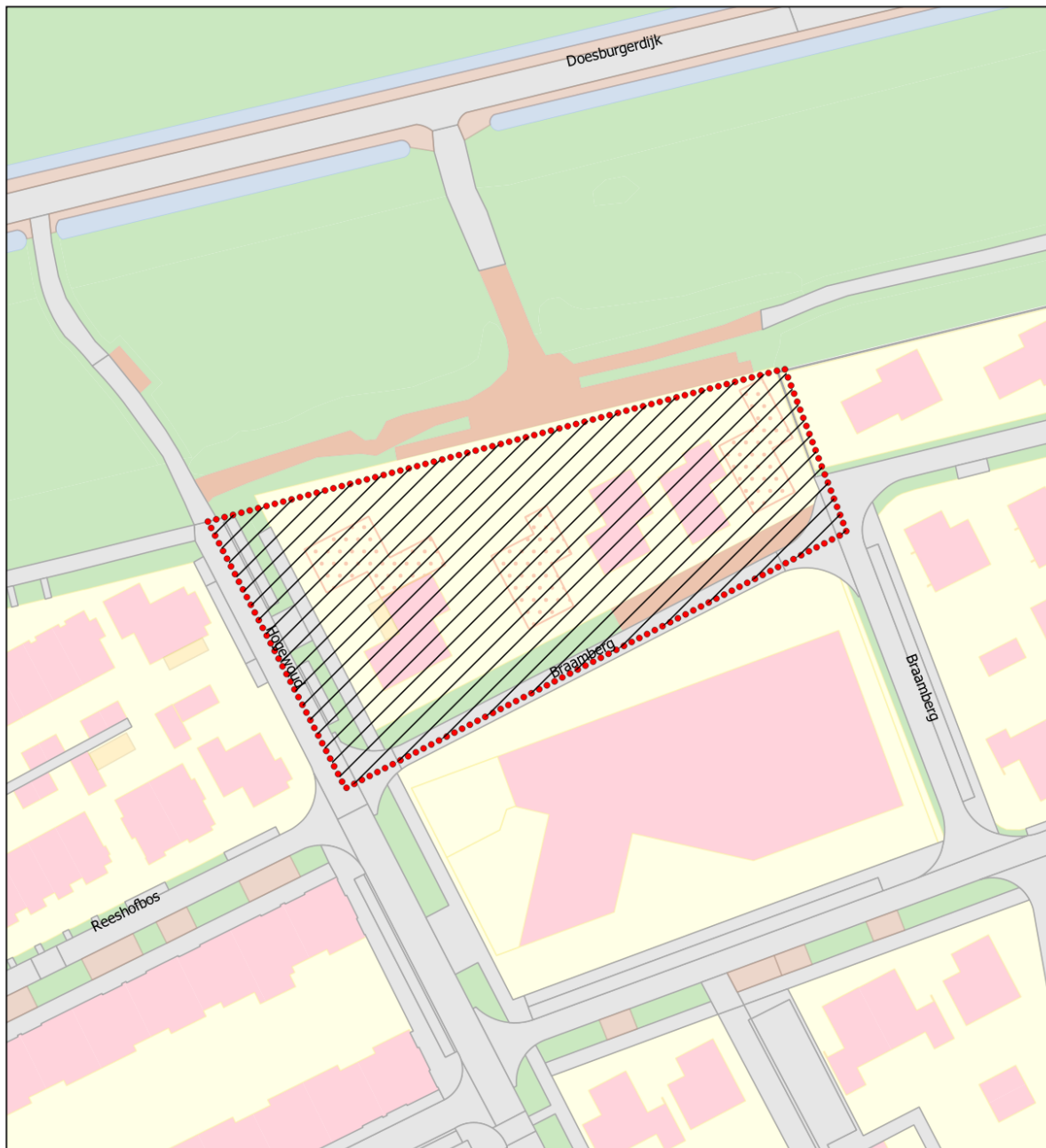
Het verwachte resultaat is verslechterd ten opzichte van de verwachting MPG 2019. Voor de ontwikkeling van de gronden voor het deelplan "de Kop" is uitgegaan van levering en start bouw in 2020.

Het resultaat is afgenomen door de opgetreden vertraging (PAS effect), door de verdeling van de kosten tussen verschillende aanpalende projecten, en door het opgetreden risico van de bruikbaarheid van het riool in de NS strook.

Risico

Het risico profiel voor het project is afgenomen. De belangrijkste risico's betreffen de fasering van de uitvoering van de werken en de realisatie van de verschillende bouwplannen. Doordat verschillende, bij elkaar gelegen locaties, in de tijd dicht op elkaar ontwikkeld worden, kunnen vertragingen op onderdelen ertoe leiden dat de doorlooptijd van het project langer wordt, en/ of dat er extra kosten moeten worden gemaakt.

G25700 Kernhem Meander



0 10 20 30 40 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kernhem Meander

G25700

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kernhem Meander	
Projectleider: J. Koster	Fase: Planfase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2016
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2020
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 168.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 10.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 408.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 400.000	(v)	Tussentijdse winstneming	€ 208.000
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 152.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen									
Middeldure woningen									
Dure woningen	4	2							6
Totaal	4	2							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 voor het realiseren van vrije kavels voor de doorstroom in Kernhem. Er is een ontwerp gemaakt, de kaders zijn helder (vrijstaande of geschakelde woningen in Kernhem-stijl) en er is een beeldkwaliteitsplan voorhanden.

Voortgang

In 2017 is het bestemmingsplan opgesteld en zijn de voorwaarden voor de verkoop van de vrije kavels uitgewerkt. De verkoop is opgestart en dit loopt voorspoedig. Vier percelen zijn in 2019 geleverd en voor de overige twee wordt levering in het eerste kwartaal van 2020 verwacht.

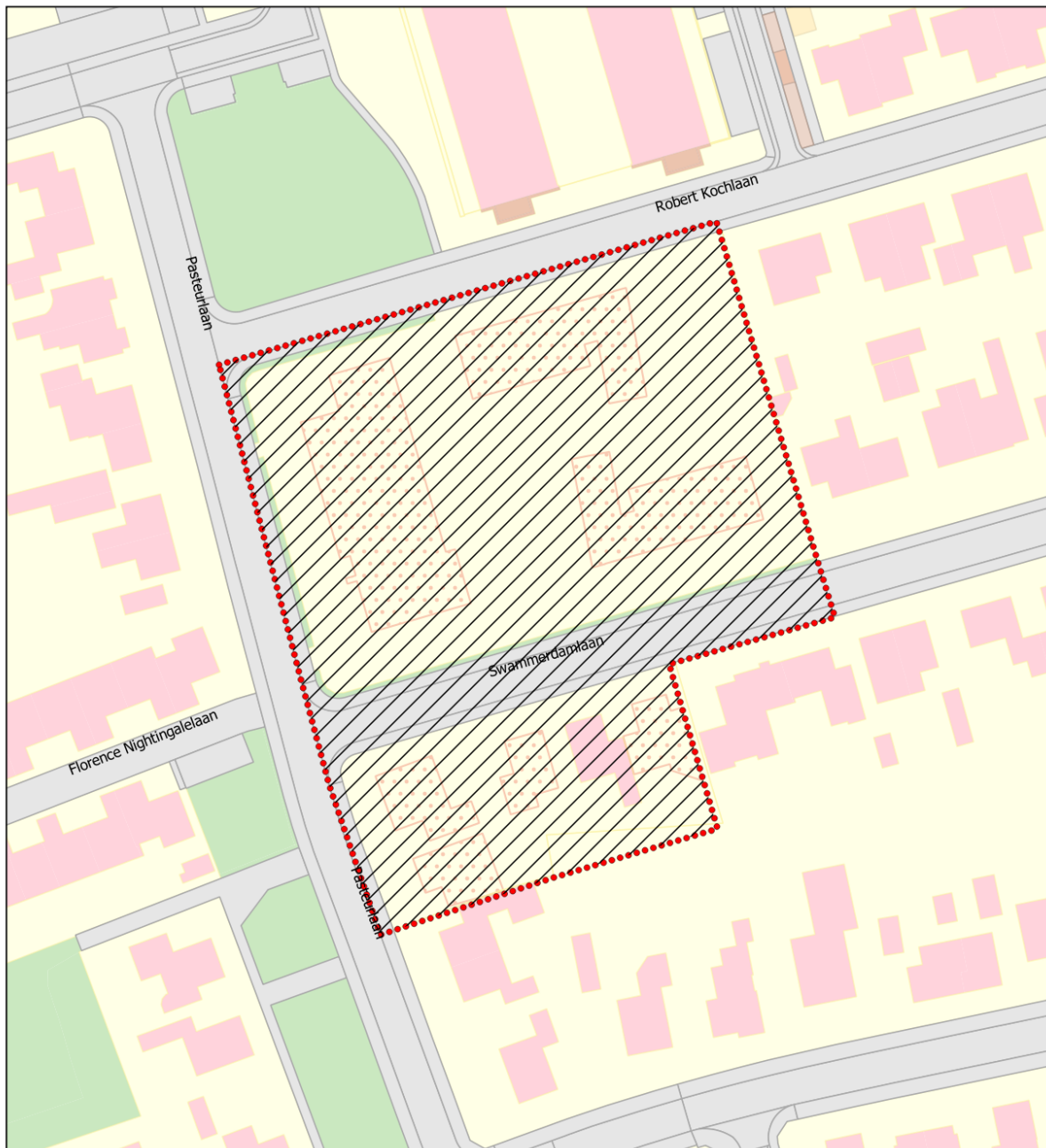
Resultaat

Het resultaat is licht verslechterd ten opzichte van de stand van vorig jaar. In verband met verkoop van 4 van de 6 kavels wordt een winst genomen van € 208.000 en toegevoegd aan het resultaat van het grondbedrijf. De winstneming zorgt ook voor een daling van het saldo op Netto Contante Waarde.

Risico's

De financiële risico's in dit project zijn beperkt doordat alle kavels verkocht en grotendeels geleverd zijn. De risico's hebben betrekking op het woonrijp maken.

G32700 Bennekom - Kochlaan



0 20 40 60 80 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Bennekom - Kochlaan

G32700

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Bennekom - Kochlaan	
Projectleider: C. de Graaf	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2015
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2020
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 284.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 19.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 235.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 230.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 2.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen	24								24 won
Middeldure woningen									
Dure woningen	4	1							5 won.
Totaal	28	1							29 won
Maatsch. functies m ²	1.992*								1.992 m ²

* Betreft zorgwoningen (20) en beheerderswoning (1) voor Gastenhuis

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
42993	8-3-2016	Vaststellen van de ontwikkelingsstrategie
88288	13-3-2018	Verkoop overeenkomst Woonstede
101631	02-10-2018	Verkoop overeenkomst Gastenhuis

Algemeen

De locaties aan de Robert Kochlaan / Swammerdamlaan zijn vrijgekomen door de verplaatsing van 't Streek naar de Zandlaan. Aan de zuidzijde van de Swammerdamlaan voorziet het plan in de realisatie van vijf vrije kavels.

Voor de locatie Kochlaan is een plan opgesteld voor de huisvesting van zowel mensen met dementie als de realisatie van reguliere sociale huurappartementen.

Voortgang

- De in januari 2018 vastgestelde grondverkoopovereenkomst voor de gronduitgifte voor de 24 sociale huurwoningen door Woonstede is geleverd en de bouw is gestart in 2019;
- De vastgestelde grondverkoopovereenkomst met de zorgpartij Gasthuis, ten behoeve van de huisvesting voor dementerenden ouderen, is geleverd en de bouw is ook gestart in 2019;
- Voor beide locaties is een bestemmingsplan opgesteld en deze is onherroepelijk;
- Van de kavelverkoop van de 5 vrije kavels, zijn inmiddels 4 kavels geleverd.
- In 2020 worden de laatste werkzaamheden aan de aanleg van de 12 parkeerplaatsen en trottoir uitgevoerd.

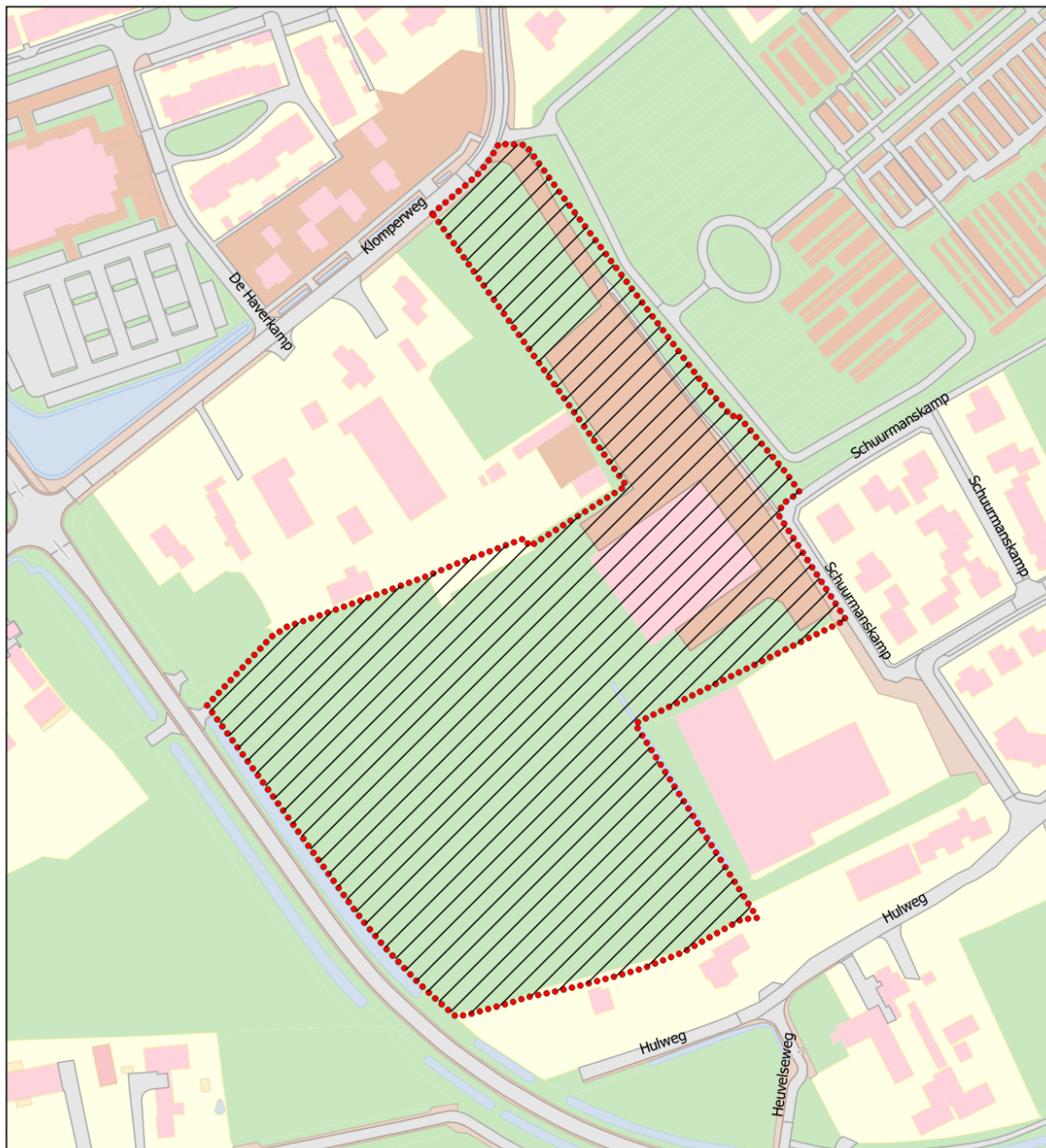
Resultaat

In het MPG 2020 verslechtert het resultaat licht tot € 230.000 negatief doordat de laatste vrije kavel pas eind januari 2020 kan worden geleverd.

Risico's

De risico's zijn verder beperkt tot € 19.000.

G40320 Lunteren - De Hulakker



0 40 80 120 160 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Lunteren Hulakker

G40320

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Lunteren Hulakker	
Projectleider: E. Spiegelenberg	Fase: Planfase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2013
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2024
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Boekwaarde per 1-1-2020	€ 1.165.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 634.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.306.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 200.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 1.232.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 791.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen				16	17				33 won.
Middeldure woningen				14	14				28 won.
Dure woningen				7	9				16 won.
Totaal				37	40				77 won.

Algemeen

Lunteren de Hulakker is een van de deelplannen binnen de Westzoom. Voor de ontwikkelingsrichting zijn in 2011 de uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden vastgesteld. Drie deelgebieden zijn reeds ontwikkeld; 't Hoefje, Haverkamp en Zandscheer west. Nu is de ontwikkeling van het deelplan de Hulakker in voorbereiding. Daarna zullen nog de planuitwerkingen plaatsvinden voor Zandscheer Oost, de Tuinen en de Heuvel.

Het grondeigendom binnen de Hulakker is verdeeld:

- ontwikkelaar 24%
- gemeente 58%
- particulieren 18%

Met de ontwikkelaar wordt samengewerkt aan een stedenbouwkundig plan en wordt de vorm van de samenwerking in een overeenkomst vastgelegd. Vooralsnog is er geen haalbare business case die past binnen de gemeentelijke randvoorwaarden. Derhalve is er in de grondexploitatie vooralsnog van uitgegaan dat de ontwikkeling van dit plangebied door de gemeente wordt uitgevoerd.

Voortgang

In 2018 is een projectdocument voorbereid waarover in januari 2019 besluitvorming heeft plaatsgevonden. De ontwikkeling van dit plan is vertraagd, onder andere onder invloed van het vervallen van de PAS. Samen met de ontwikkelaar is een concept stedenbouwkundig plan opgesteld en doorgerekend. Dit heeft nog niet geleid tot een uitvoerbaar plan. Gepland is in het voorjaar van 2020 een intentieovereenkomst te sluiten over de gezamenlijke planontwikkeling en de vorm van de samenwerking. Ook wordt de Nota van Uitgangspunten geactualiseerd

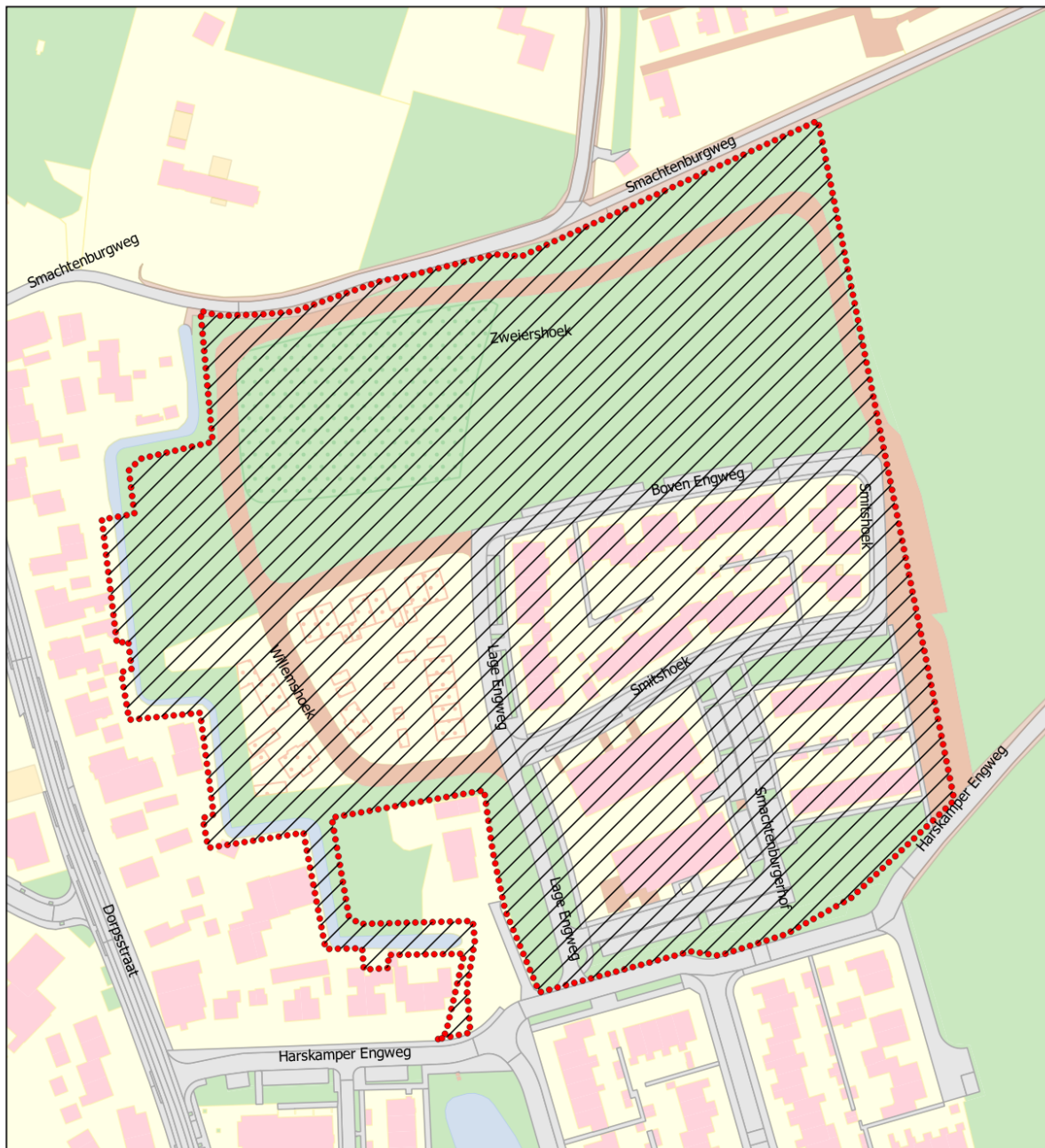
Resultaat

Het voorlopige Stedenbouwkundige plan behelst de ontwikkeling van ca. 68 tot 77 woningen in een gedifferentieerd programma. Het resultaat (NCW) verslechtert doordat in het vorige MPG ervan was uitgegaan dat alleen de ontwikkeling van het gemeentelijke deel ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie zou komen en er nu van is uitgegaan dat de gemeente het hele plangebied actief ontwikkeld. Maar belangrijker voor de afname van het resultaat is dat de opbrengsten afnemen door de nu voorliggende woningbouwdifferentiatie.

Risico

De grondexploitatie is op globale kosten en opbrengsten gebaseerd. Het betreft een plangebied met versnipperd eigendom. Over de berekeningssystematiek moet nog overeenstemming worden bereikt met de perceeleigenaren. Een stedenbouwkundig ontwerp met financiële onderbouwing moet nog worden uitgewerkt en daarbij kan naar voren komen dat een hogere ruimtelijke kwaliteit of lagere woningdichtheid gewenst is.

G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Harskamp, Smachtenburgerweg

G50800

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Smachtenburgerweg - Harskamp	
Projectleider: M. Knuist	Fase: Uitvoeringsfase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2010
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2023
Programma: 45 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 2.534.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 198.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.167.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 1.078.000	(v)	Tussentijdse winstneming	€ 351.000
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 122.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2023	2024	2026>	Totaal
Goedkope woningen	30	5	4	4	4				47 won.
Middeldure woningen	15	4	1	2	2				24 won.
Dure woningen	14	9	7	9	6				45 won.
Totaal	59	18	12	15	12				116 won.
Maatsch. functies m ²	1.349								1.349 m ²

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
Koopovereenkomst	Contract	De Bunte Vastgoed bv	Vlek B (Reeds gebouwd)
Koopovereenkomst	Contract	De Bunte Vastgoed bv	Vlek C1

Algemeen

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van ongeveer 120 woningen en een woonzorgzone. Van de ongeveer 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 worden inmiddels bewoond. In deelgebied B zijn door De Bunte 29 woningen opgeleverd.

Voortgang

Fase C1 (12 woningen) is aanbesteed eind 2017. De winnaar van de prijsvraag is zijn verplichtingen niet nagekomen.

De nummer 2 van de prijsvraag, De Bunte, zal begin 2020 de grond afnemen en met de bouw starten.

In 2019 is 1 vrije kavel geleverd, en in 2020 volgen er nog 6. Ook zal in 2020 de tender opgestart worden voor de overige seriematige woningen in de vlekken D en E.

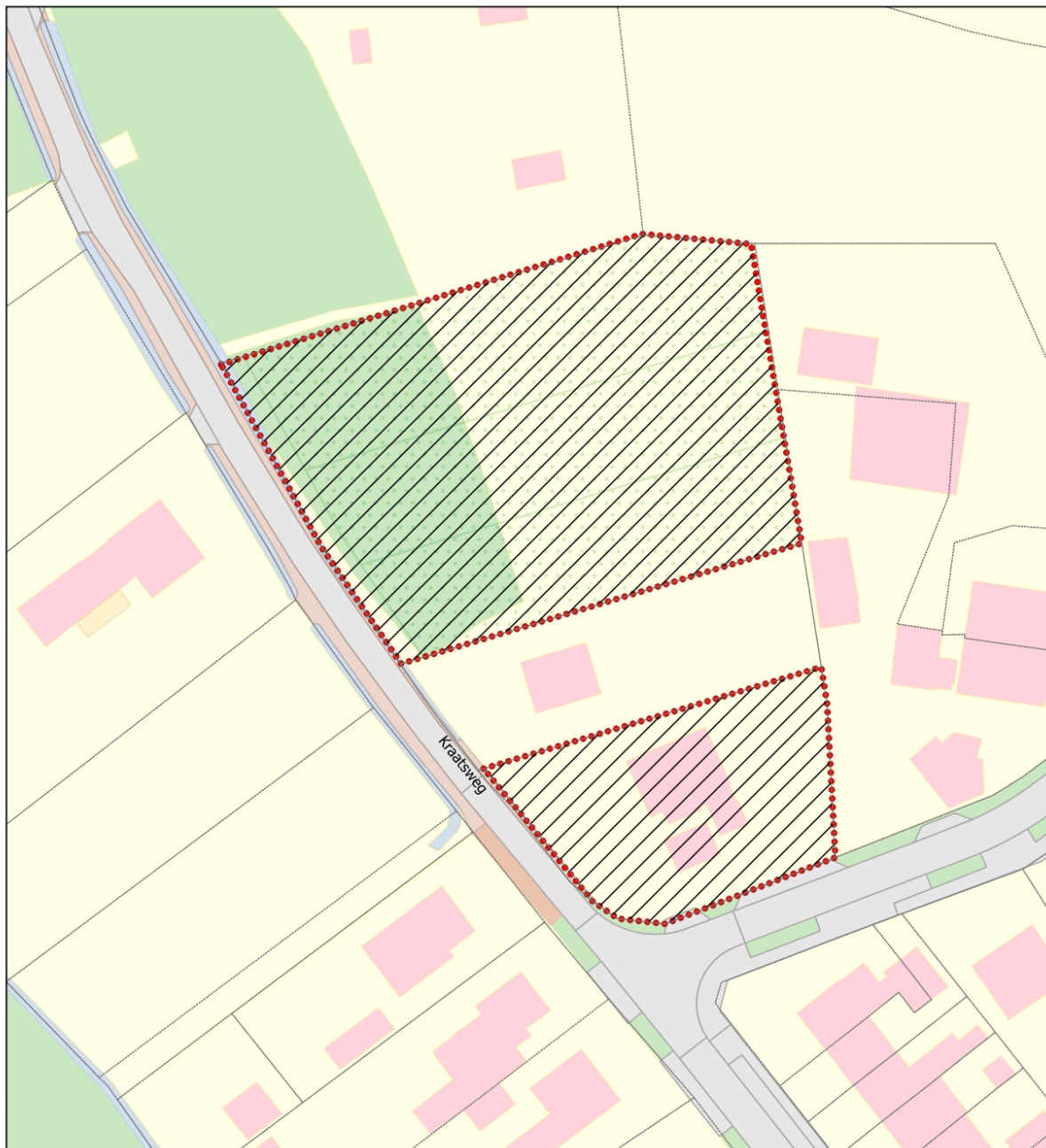
Resultaat

Ondanks dat de uitgifte is achtergebleven is naar rato van de voortgang van de kosten een winst genomen van € 55.000. De Netto Contante Waarde verslechtert met een bedrag van € 122.000 door de winst uitname en de vertraging van de uitgifte.

Risico

Het belangrijkste risico is dat de inrichtingskosten voor de openbare ruimte bij aanbesteding hoger uitvallen dan het hiervoor geraamde budget.

G50900 Harskamp - Kraatsweg



0 10 20 30 40 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Harskamp, Kraatsweg

G50900

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kraatsweg - Harskamp	
Projectleider: K. Konings	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2008
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2021
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Boekwaarde per 1-1-2020	€ 347.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 248.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 0
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 238.000	(v)	Tussentijdse winstneming	€ 148.000
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 29.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Dure woningen			3						3 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.

Voortgang

De bouw kavels zijn al geruime tijd voor particuliere kavelontwikkeling op de markt. In 2020 zal het natuurwaarden onderzoek worden afgerond, waarna bouwrijp kan worden gemaakt en de kavels kunnen worden geleverd.

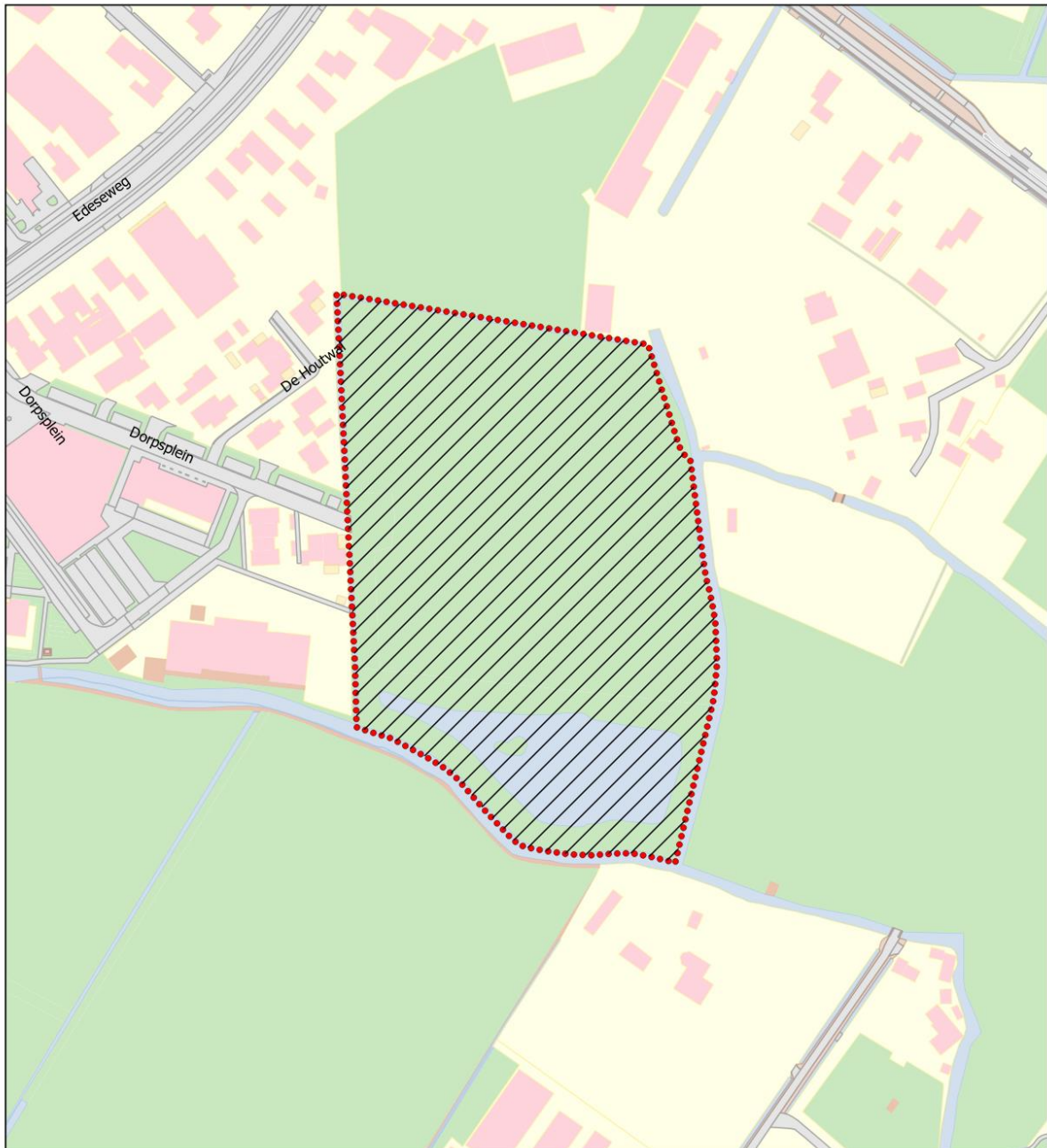
Resultaat

Het resultaat van het plan verbetert licht door een bijstelling van de verwachte nog te maken kosten.

Risico

Het plan kent een beperkt risicoprofiel.

G70710 Wekerom - Oost deelgebied J



0 50 100 150 200 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Wekerom-Oost vlek J

G70710

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Wekerom - Oost deelgebied J	
Projectleider: J. Koster	Fase: Planfase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2019
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2026
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 1.868.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 256.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 922.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	€ 150.000
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 803.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	nvt			

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen				8					8 won.
Middeldure woningen					7	7	8	6	28 won.
Dure woningen				2	3	4	4	2	15 won.
Totaal				10	10	11	12	8	51 won.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
56035	04-10-16	Projectdocument Wekerom Oost deelgebied J (1)
61852	17-01-17	On hold zetten project Wekerom Oost, deelgebied J
100810	18-09-18	Projectdocument Wekerom Oost deelgebied J (2)
106073	31-01-19	Nota van Uitgangspunten Wekerom Oost deelgebied J

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Bouwclaim		De Bunte Vastgoed	1 juni 2006 - Afschrift akte van levering

Algemeen

In het vastgestelde structuurplan Wekerom is de locatie Wekerom Oost bestempeld als toekomstige woningbouwlocatie voor Wekerom. Voor het betreffende plangebied is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de bouw van circa 51 woningen.

Voortgang

In 2019 is een start gemaakt met het ontwerp bestemmingsplan. Vanwege de benodigde extra toegangsweg, de hindercirkel en de 'stikstofcrisis' is de uitwerking van dit ontwerp bestemmingsplan tweede helft 2019 on hold gezet.

Binnen het plangebied hebben we te maken met een hindercirkel, binnen deze cirkel kunnen 8 woningen niet worden ontwikkeld. Hiermee is rekening gehouden in de grondexploitatie. Binnen het project worden mogelijkheden tot het verkleinen en verwijderen van de hindercirkel onderzocht, wat een positieve uitwerking op de financiën kan hebben.

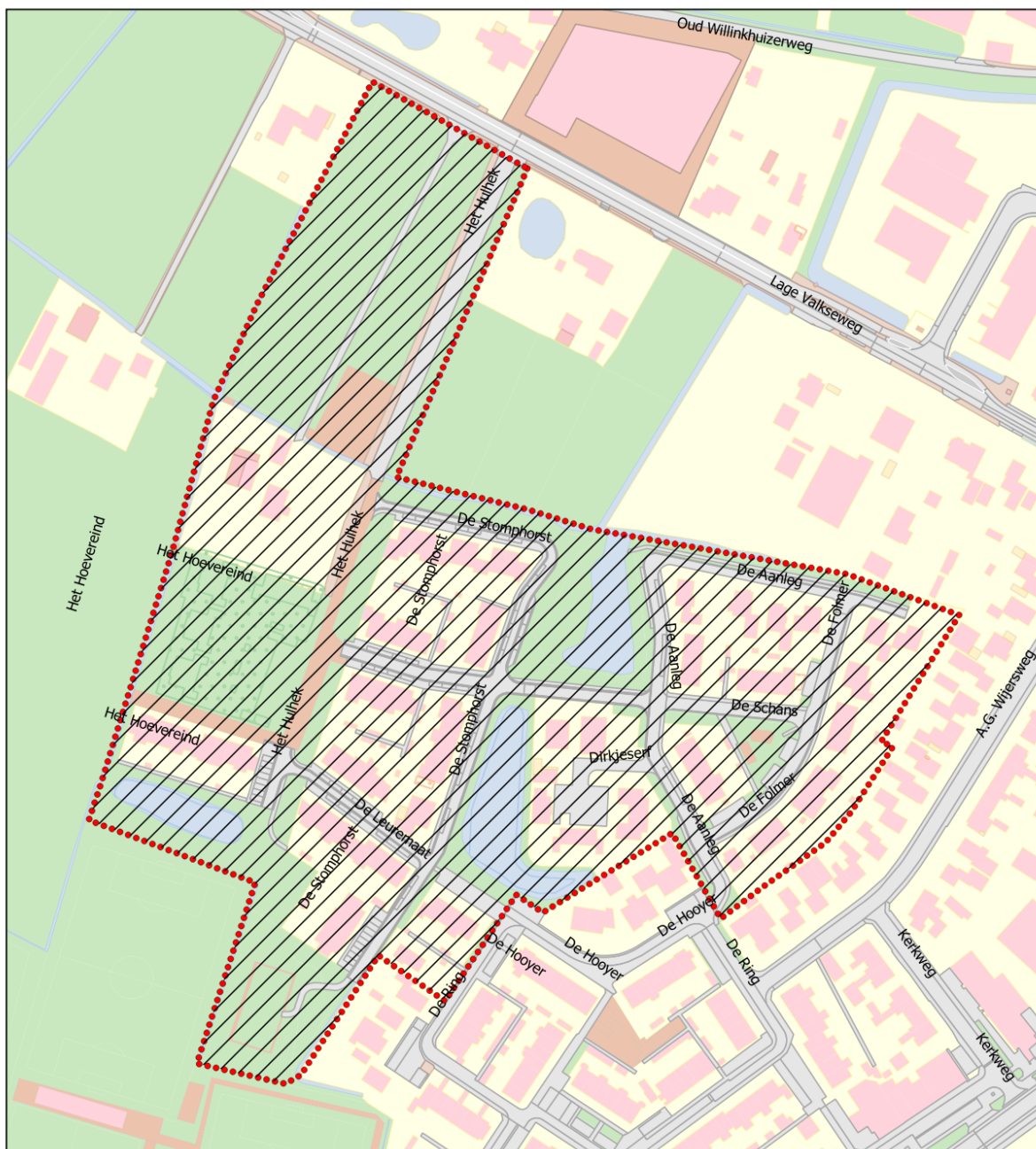
Resultaat

Het resultaat in het MPG 2020 is € 0,8 miljoen nadelig.

Risico

De risico's hebben te maken met een aantal onzekerheden binnen de opstart van het project waar onderzoek naar wordt uitgevoerd. Dit betreft onder meer planschaderisico, de verkrijgingsprijs van de gronden van omliggende percelen voor de te realiseren noordelijke ontsluiting en de stikstofproblematiek.

G708xx Wekerom - West



0 50 100 150 200 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Wekerom West

G70800

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Wekerom West	
Projectleider: J. Koster	Fase: Realisatiefase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2007
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2021
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 1.596.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 103.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.532.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 1.472.000	(n)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 104.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen	35	3	3	0					41 won.
Middeldure woningen	38	2	2	0					42 won.
Dure woningen	21	3	3	0					27 won.
Totaal	94	8	8	0					110 won.

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
Besluit 758826	09-07-2013	Wijzigingsplan m.b.t. bouwkavels 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	Waarvan nog vlek 2E te realiseren
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 is gereed. Waarbij de monumentale boerderij (deelgebied 1D) met 5 woningen het meest recent is afgerond, namelijk in 2019. De tweede fase omvat 71 woningen waarvan tot en met 2018 55 woningen zijn gerealiseerd. In 2020/2021 worden de laatste 16 woningen gerealiseerd.

Voortgang

Fase 2: Naar verwachting wordt in 2020 de laatste bouwkavel uit fase 2 geleverd, en zal met de bouw van de 16 woningen worden gestart.

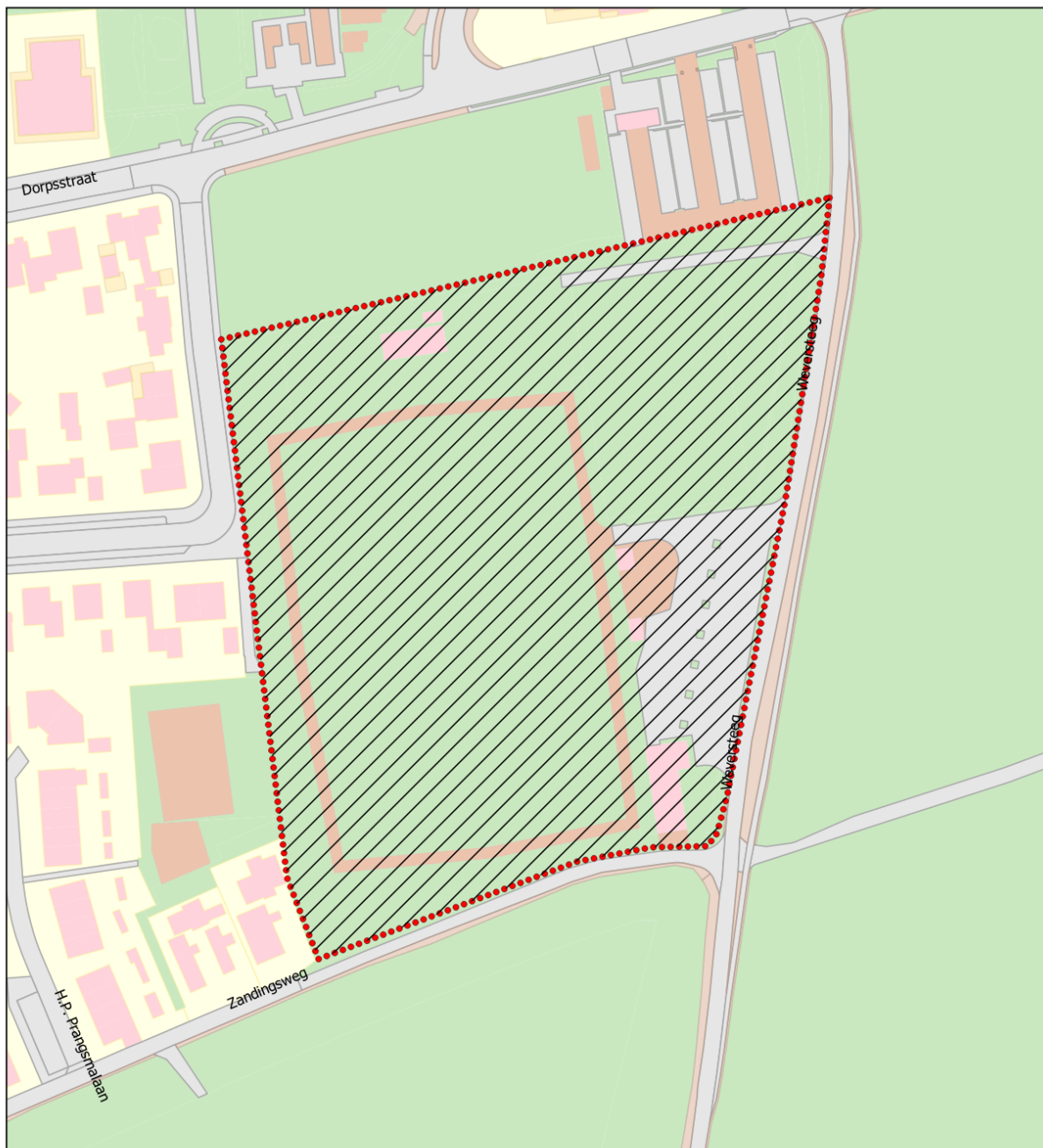
Resultaat

Het resultaat in het MPG 2020 is beperkt verbeterd. Deze verbetering ontstaat doordat naar verwachting de grond van fase 2E in 2020 volledig wordt uitgegeven, en de kosten voor een keerwand niet nodig blijken te zijn.

Risico

Het saldo van de risico's is ten opzichte van MPG 2019 marginaal afgenomen. De in MPG 2019 opgenomen kans, doet zich voor en is verwerkt in de GREX.

G80700 Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs



0 30 60 90 120 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

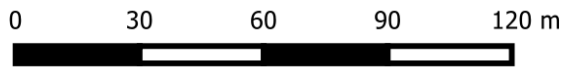
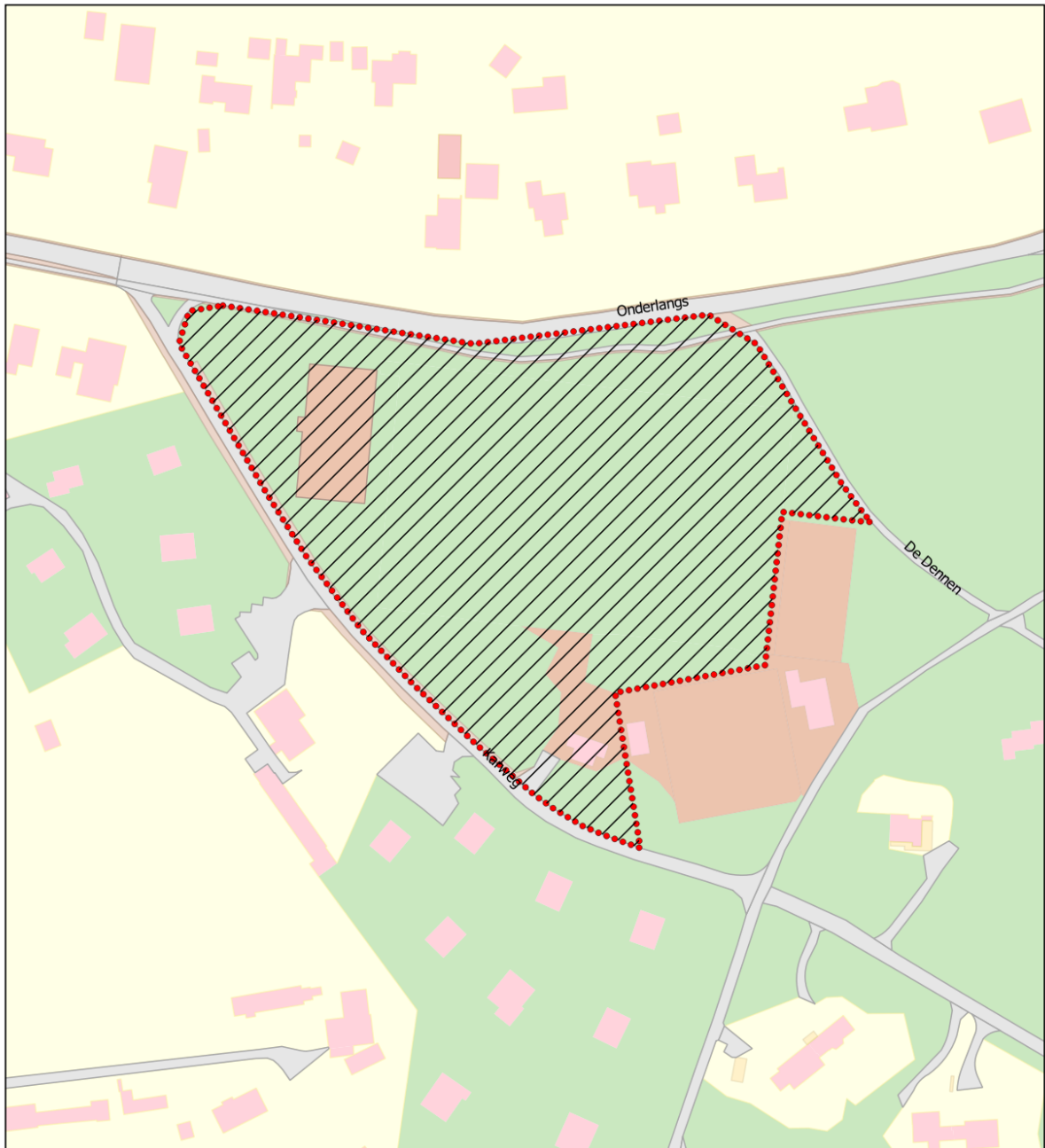


Otterlo Weversteeg

G80700

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





Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Otterlo Onderlangs

G80700

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



Otterlo Dries- Weversteeg - Onderlang's	
Projectleider: M. Knuist	Fase: Planfase
Portefeuillehouder: P. de Pater	Start: 2015
Ontwikkelingsvorm: Actief grondbeleid	Einde: 2028
Programma: 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 2.891.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2020	€ 2.517.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 4.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2020	
Resultaat contant gemaakt (NCW 2020)	€ 3.000	(v)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2019 (CW)	€ 100.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen					2	6			8
Middeldure woningen					2	19	13		34
Dure woningen					2	7	9	5	23
Totaal					6	32	22	5	65

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
41664	12-01-2016	Vaststelling projectdocument
54870	29-09- 2016	Vaststelling Nota van Uitgangspunten
87947	20-03-2018	Vaststelling ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door college

Algemeen

Vanaf medio 2016 zijn de nieuwe sportvelden voor de SV Otterlo op de locatie Kastanjebos beschikbaar. De oude velden op de locaties Weversteeg en Onderlang's in Otterlo worden daarom herontwikkeld. In de Structuurvisie zijn beide locaties aangewezen als woningbouwlocatie. Medio 2016 heeft de gemeenteraad besloten om de nieuwbouw van een multifunctionele dorps huis (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 in januari 2016 vastgesteld, de Nota van Uitgangspunten in september van dat jaar. Na het afronden van diverse onderzoeken heeft een stedenbouwkundig ontwerp in 2017 vorm gekregen. De WNB-vergunning heeft als ontwerp in augustus/ september 2018 ter inzage gelegen en daarop zijn 12 zienswijzen ingediend. Tegen het bestemmingsplan, dat in mei 2018 ter inzage heeft gelegen, zijn 23 zienswijzen ingediend. Momenteel ligt het project stil als gevolg van de uitspraak van de Raad van State over de PAS. Er wordt onderzocht hoe we kunnen komen tot een onderbouwing van het bestemmingsplan.

Resultaat

De planvorming is met 2 jaar vertraagd met als gevolg extra renteverliezen en extra plankosten, hierdoor is het resultaat neerwaarts bijgesteld.

Risico

Op basis van de voorbereiding én de stikstofproblematiek binnen het project zijn de risico's geïnventariseerd. Het gewogen risico is ingeschat op € 2,5 miljoen.

9 Bijlagen

Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd

aantallen in ha.

Planning bedrijventerreinen MPG 2020		Totaal	Gerealiseerd t/m 2019	Begroot te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>
G13200	BT A12 Schuttersvelden	68,2	65,8	2,4	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G13210	BT A12 De Klomp	17,0	0,0	17,0	3,0	3,0	3,0	2,1	2,1	2,1	1,7
G25000	BT Kievitsmeent	6,5	0,0	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0
G71000	BT Het Laar Wekerom	4,7	4,7	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal bedrijfskavels		96,4	70,4	25,9	5,5	3,0	3,0	2,1	8,6	2,1	1,7

aantal in woningen

Planning woningbouw MPG 2020		Totaal	Gerealiseerd t/m 2019	Begroot te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>
G10900	Kraatsweg Ede	2	0	2	0	2	0	0	0	0	0
G12920	Kazerneterreinen Maurits Noord	200	195	5	0	5	0	0	0	0	0
G12930	Kazerneterreinen Elias Beeckman	183	58	125	2	123	0	0	0	0	0
G12940	Kazerneterreinen Simon Stevin	512	382	130	54	58	18	0	0	0	0
G13010	Valley Center	60	60	0	0	0	0	0	0	0	0
G15200	Soma-terrein	111	0	111	111	0	0	0	0	0	0
G20216	Kernhem B Oost	760	680	80	80	0	0	0	0	0	0
G20218	Kernhem B West	871	140	731	2	127	109	102	94	77	220
G22900	Reehorsterweg Noord	130	130	0	0	0	0	0	0	0	0
G24830	Kop van de Parkweg	120	55	65	63	0	2	0	0	0	0
G25700	Kernhem Meander	6	4	2	2	0	0	0	0	0	0
G32700	Bennekom Kochlaan	29	28	1	1	0	0	0	0	0	0
G40320	Lunteren - De Hulakker	77	0	77	0	0	37	40	0	0	0
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	116	59	57	18	12	15	12	0	0	0
G50900	Harskamp - Kraatsweg	3	0	3	3	0	0	0	0	0	0
G70710	Wekerom Oost deelgebied J	51	0	51	0	0	10	10	11	12	8
G70800	Wekerom West (fase 1 en fase 2)	110	94	16	8	8	0	0	0	0	0
G80700	Otterlo Dries- Weversteeg- Onderlangs	65	0	65	0	0	0	6	32	22	5
Totaal woningbouw		3.406	1.885	1.521	344	335	191	170	137	111	233

aantallen in ha.

Planning bedrijventerreinen WFC MPG 2020		Totaal	Gerealiseerd t/m 2019	Begroot te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>
G12950	WFC	7,5	0,0	7,5	0,0	0,0	1,6	0,4	1,5	0,4	3,6
Totaal bedrijfskavels		7,5	0,0	7,5	0,0	0,0	1,6	0,4	1,5	0,4	3,6

aantal in woningen

Planning woningbouw WFC MPG 2020		Totaal	Gerealiseerd t/m 2019	Begroot te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026>
G12950	WFC	713,0	0,0	713,0	0,0	0,0	100,0	100,0	100,0	100,0	313,0
Totaal woningbouw		713,0	0,0	713,0	0,0	0,0	100,0	100,0	100,0	100,0	313,0

Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten

Projectresultaat bedrijventerrein		Saldo CW				Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde saldo
		Boekwaarde	2020	2019 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	
Bedrijventerrein (programma 4 Economie, Arbeidsmarkt & Mobiliteit)														
G132xx	BT-A12	-€ 38.852.735	-4.941.867	-9.997.020	5.055.153	148.645.406	140.684.024	95%	7.961.382	147.199.506	101.831.289	69%	45.368.217	-5.676.652
G25000	BT Kievitsmeent	-€ 379.443	1.065.636	1.249.500	-183.864	952.057	353.314	37%	598.743	2.105.933	-26.129	-1%	2.132.063	1.176.548
G71000	BT Het Laar Wekerom	€ 38.219	91.172	242.760	-151.588	7.882.847	7.749.406	98%	133.441	7.976.511	7.787.625	98%	188.886	92.995
Totaal projectresultaat bedrijventerrein		-39.193.960	-3.785.060	-8.504.760	4.719.700	157.480.311	148.786.744	94%	8.693.567	157.281.950	109.592.784	70%	47.689.166	-4.407.109

Projectresultaat woningbouw		Saldo CW				Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde saldo
		Boekwaarde	2020	2019 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	
G10900	Kraatsweg Ede	-€ 11.064	430.924	391.680	39.244	210.854	4.139	2%	206.714	635.652	-6.925	-1%	642.576	448.333
G129xx	Kazerneterreinen	-€ 22.487.287	-12.228.045	-16.082.340	3.854.295	121.804.883	91.376.835		30.428.049	109.466.915	68.889.548		40.577.367	-13.015.422
G13010	Valley Center	€ 795.788	148.696	162.180	-13.484	4.131.928	3.473.505	84%	658.423	4.258.253	4.269.293	100%	-11.040	157.797
G15200	Soma-terrein	-€ 3.418.770	-1.105.680	-253.980	-851.700	6.151.523	3.397.915	55%	2.753.608	5.133.145	-20.855	0%	5.154.000	-1.173.356
G2021x	Kernhem Vlek B	-€ 9.162.111	5.324.106	5.517.180	-193.074	74.851.497	49.910.151	67%	24.941.347	81.025.268	40.748.040	50%	40.277.229	6.362.800
G22900	Reehorsterweg Noord	-€ 3.569.142	-4.945.694	-4.923.540	-22.154	16.137.036	14.070.572	87%	2.066.464	11.256.230	10.501.430	93%	754.800	-5.145.500
G24830	Kop van de Parkweg	-€ 7.000.853	-7.456.611	-7.186.920	-269.691	12.245.332	9.611.489	78%	2.633.843	4.927.632	2.610.636	53%	2.316.996	-8.071.275
G25700	Kernhem Meander	€ 168.078	400.280	551.820	-151.540	552.499	404.055	73%	148.444	958.219	572.133	60%	386.086	408.285
G32700	Bennekom Kochlaan	-€ 283.984	-230.470	-232.560	2.090	1.988.173	1.841.341	93%	146.832	1.762.958	1.557.357	88%	205.601	-235.080
G40320	Lunteren - De Hulakker	-€ 1.165.401	-1.232.410	-441.660	-790.750	5.429.473	2.112.003	39%	3.317.470	4.276.491	946.602	22%	3.329.889	-1.306.173
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	-€ 2.534.423	1.077.723	1.199.520	-121.797	7.243.994	5.507.019	76%	1.736.974	8.384.788	2.972.597	35%	5.412.191	1.166.562
G50900	Harskamp - Kraatsweg	-€ 346.602	237.915	209.100	28.815	945.462	852.875	90%	92.587	1.197.787	506.272	42%	691.515	247.527
G70710	Wekerom Oost deelgebied J	-€ 1.868.339	-802.948	0	-802.948	4.221.135	1.928.559	46%	2.292.577	3.462.612	60.220	2%	3.402.393	-922.335
G70800	Wekerom West (fase 1 en fase 2)	-€ 1.596.390	-1.472.155	-1.575.900	103.745	9.117.580	8.082.652	89%	1.034.928	7.690.624	6.486.262	84%	1.204.362	-1.531.630
G80700	Otterlo Dries - Weversteeg - Onderlangs	-€ 2.891.460	3.371	103.020	-99.649	5.839.712	2.948.115	50%	2.891.597	5.899.664	56.655	1%	5.843.009	4.029
Totaal projectresultaat woningbouw		-55.371.961	-21.850.999	-22.562.400	711.401	270.871.082	195.521.224	72%	75.349.858	250.336.237	140.149.263	56%	110.186.974	-22.605.438

Projectresultaat WFC		Saldo CW				Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde saldo
		Boekwaarde	2020	2019 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	
G12950	WFC	-€ 28.620.873	-17.428.912	-13.370.220	-4.058.692	74.411.773	33.352.076	45%	41.059.698	59.530.654	4.731.202	8%	54.799.451	-22.546.156
Totaal projectresultaat WFC		-28.620.873	-17.428.912	-13.370.220	-4.058.692	74.411.773	33.352.076	45%	41.059.698	59.530.654	4.731.202	8%	54.799.451	-22.546.156

Totaal projectresultaat Grondbedrijf		Saldo CW				Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde saldo
		Boekwaarde	2020	2019 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	
Totaal projectresultaat Grondbedrijf		-123.186.794	-43.064.971	-44.437.380	1.372.409	502.763.166	377.660.044	75%	125.103.122	467.148.841	254.473.250	54%	212.675.591	-49.558.704