



# MPG 2019

Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2019

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	4
1.1 Gevraagde besluiten .....	4
1.2 Doel van het MPG 2019 .....	4
1.3 Ontwikkelingen en aandachtspunten .....	4
1.4 Kerncijfers MPG 2019 .....	6
1.4.1 Programma Wonen .....	6
1.4.2 Programma Bedrijven .....	6
1.4.3 Portefeuille grondbedrijf .....	7
2. Samenvatting .....	8
2.1 Basis voor de berekeningen .....	8
2.2 Ontwikkelingen 2018 .....	9
2.3 Resultaten Grondbedrijf .....	9
2.4 Risico's .....	10
2.5 Bedrijfsreserve .....	10
2.6 Besteding en boekwaarde .....	11
2.7 Nieuwe ontwikkelingen .....	12
3. Uitgangspunten .....	13
3.1 Samenstelling van de portefeuille .....	13
3.2 Programmering bedrijventerreinen .....	14
3.3 Programmering woningbouw .....	15
3.4 Parameters .....	16
4 Financiële ontwikkeling portefeuille grondbedrijf .....	17
4.1 Ontwikkeling resultaten .....	17
4.1.1 Bedrijventerreinen .....	17
4.1.2 Woningbouw .....	18
4.1.3 Materiële vaste activa .....	18
4.1.4 Afgesloten plannen .....	20
4.2 Verantwoording budgetten 2018 .....	21
4.3 Uitvoeringskrediet 2019 .....	22
4.4 Resultaat grondbedrijf 2018 .....	23
4.4.1 Voorziening negatieve plannen .....	25
4.4.2 Reserve grondbedrijf .....	26
4.4.3 Boekwaardesturing .....	27
5 Risico portefeuille grondbedrijf .....	28
5.1 Ontwikkeling risico portefeuille .....	28
5.2 Projecten risico's .....	30
5.3 Conjuncturele risico's .....	31

6. Projecten bedrijventerreinen .....	32
G12310 Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavels.....	33
G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC .....	35
G132xx BT A12.....	38
G25000 Kievitsmeent - West.....	42
G50700 Harskamp - Uitbreiding bedrijventerrein.....	44
G71000 Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar .....	46
7 Projecten woningbouw.....	48
G10900 Kraatsweg Ede.....	49
G129xx Kazerneterreinen.....	51
G13010 Valley Center.....	54
G15200 Soma terrein .....	56
G2021x Kernhem - Vlek B.....	58
G2290x Reehorsterweg - Noord.....	61
G24010 Bospoort - Ontw Paasberg en Aralterrein .....	64
G24830 Kop van de Parkweg.....	66
G25700 Kernhem Meander .....	69
G32700 Bennekom - Kochlaan .....	71
G40320 Lunteren - De Hulakker .....	74
G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg .....	76
G50900 Harskamp - Kraatsweg .....	79
G708xx Wekerom - West .....	81
G80700 Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs .....	84
8 Bijlagen .....	87
Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd .....	88
Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten.....	89

# 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 2019.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

1. akkoord te gaan met de afsluiting van de complexen AZO-terrein Woningbouw, Het Nieuwe Landgoed, Veldhuizen A - Herstructurering en Veenderweg - Ganzeweide.
2. akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 19,8 miljoen voor te maken kosten in 2019 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 43,3 miljoen in 2019 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling.
3. akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 10,6 miljoen voor te maken kosten in 2019 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 16,3 miljoen in 2019 voor het programma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit.
4. het positieve resultaat van het Grondbedrijf 2018 ad € 4.911.000 toe te voegen aan de Bedrijfsreserve Grondbedrijf.

## 1.2 Doel van het MPG 2019

De Gemeente is een van de partijen die zich in Ede bezig houden 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 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 op 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 uitlegebieden naar binnenstedelijke (her)ontwikkeling en van productie van bouwkelevs naar integrale ontwikkeling van woonomgeving (met aandacht voor biodiversiteit, hitte-stres en wateroverlast). Daarmee verschuift de bemoeienis 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 locaties, 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 doorgegaan, 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 goedge maakt.

In het verlengde hiervan wordt het nu weer mogelijk om een (bescheiden) reserve op te bouwen (€ 7,6 miljoen).

Deze reserve is nodig om enige weerstand te hebben tegen het optreden van de risico's (€ 19 miljoen).

Een gebiedsontwikkeling van de omvang van het World Food Experience Center met bijbehorende complexiteit is uniek. De daarvoor ontwikkelde ambitie is goed voor Ede, maar leidt tot onzekere financiële uitkomsten. Risico's worden gedeeld met marktpartijen, maar blijven ten aanzien van de grondexploitatie ook voor een belangrijk deel des gemeente. Lopende onderhandelingen voor het bereiken van een samenwerkingsovereenkomst zijn nog niet verwerkt in de berekening van resultaten en risico's.

Veel maatschappelijke ontwikkelingen hebben ook hun invloed op de grondexploitaties. 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 gaat invloed hebben op de toekomstige resultaten.

Maar 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 verlaging van de EPC norm en het kostenverhaalsinstrumentarium onder de nieuwe omgevingswet hebben gevolgen. Mogelijk ook dat de bouwgrondproductie door de gemeente Ede op termijn Vennootschapsbelasting-plichtig wordt.

### ***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.
- Door de investeringen in het station, de oostelijke ontsluiting (Parklaan) en het centrum en de oriëntatie op Food wordt Ede nog aantrekkelijker.
- De boekwaarde van het Grondbedrijf is afgenomen van € 210 naar € 133 miljoen
- Investeren in duurzame ontwikkelingen wordt steeds vanzelfsprekender (Breeam)

## 1.4 Kerncijfers MPG 2019

### 1.4.1 Programma Wonen

Projecten wonen programma		
• 2018 ambitie	690	
gerealiseerd	395	
• 2019 te ontwikkelen	2.490	

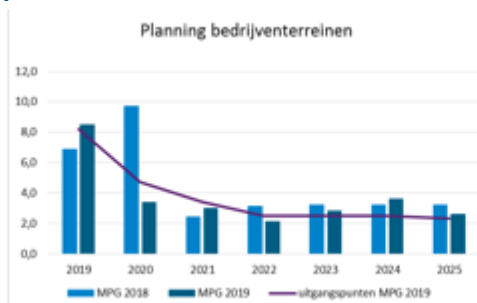


Projecten wonen resultaat en risico's	
• Boekwaarde	€ 63
• Resultaten	positief € 8 negatief € 31
• risico's	positief € 1 negatief € 7

Projecten wonen resultaat 2018	
• Δ positieve plannen	€ 0,8 (n)
• Δ negatieve plannen	€ 0,3 (n)
• winstneming naar resultaat	€ 0,2 (v)
• afsluiten naar resultaat	€ 0,1 (v)
• afsluiten VNP	€ 14,3

### 1.4.2 Programma Bedrijven

Projecten werken programma		
• 2018 geraamd	7,0 ha	
gerealiseerd	11,0 ha	
• 2019 te ontwikkelen	26 ha	



Projecten werken Resultaat en risico's	
• Boekwaarde	€ 69
• Resultaten	positief € 2 negatief € 21
• risico's	positief € 3 negatief € 16

Projecten werken resultaat 2018	
• Δ positieve plannen	€ 1,4 (n)
• Δ negatieve plannen	€ 3,1 (v)
• winstneming naar resultaat	€ 2,0 (v)
• afsluiten naar resultaat	€ 0
• afsluiten VNP	€ 0

### 1.4.3 Portefeuille grondbedrijf

Portefeuille	
Bedrijfsreserve/ resultaat 2018	
• Stand 01-01-2018	€ 2,7
• resultaat Mat. Vaste Activa	+ € 0,3
• afsluiten plannen	+ € 0,1
• winstneming plannen	+ € 2,2
• Δ Voorziening negatieve plannen	+ € 2,9
• afdrachten AD	- € 0,5
• Stand bedrijfsreserve 31-12-2018	€ 7,6



Portefeuille	
Voorziening Negatieve Plannen	
• Stand 01-01-2018	€ 67,7
• Rente 2018	+ € 1,4
• afsluiten plannen 2018	- € 14,3
• Δ neg. plannen wonen	+ € 0,2
• Δ neg. plannen werken	- € 3,1
• Stand 31-12-2018	€ 51,9



## 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) 2019*.

Op basis van de bestuurlijke opdrachten, de door u op 13 december 2018 vastgestelde Uitgangspunten MPG 2019 en Grondprijzennota 2019 en de marktontwikkelingen geeft dit MPG een verantwoording over 2018 en een doorkijk naar de toekomstige resultaten van de bij het grondbedrijf in beheer zijnde complexen.

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019 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 2018 is de toelichting op dit onderdeel daarom bondig.

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

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019 geeft een verantwoording van het in 2018 gevoerde grondbeleid. De uitgangspunten voor het in 2018 te voeren beleid zijn aangegeven in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018.

Daarom worden de geactualiseerde resultaatsverwachtingen en risico's vergeleken met de in het Meerjaren Perspectief 2018 bepaalde resultaatsverwachtingen en risico's.

### 2.1 Basis voor de berekeningen

Eind 2018 zijn heeft u de uitgangspunten die worden gehanteerd voor de opstelling van het MPG 2019 vastgesteld. Het betrof de te hanteren plannings 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 2019 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.

Eind 2015 is de Woonvisie 2030 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. Uit de kwantitatieve inventarisatie is naar voren gekomen dat in alle harde en zachte plannen een aanbod is opgenomen van ca. 3.550 woningen Bij een vraag van ca. 570 woningen per jaar is dit een bouwproductie van ca. 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.



In 2016 is de regionale Bedrijvenvisie Food Valley ontwikkeld. Hiermee is de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Klomp mogelijk gemaakt, en kan de toekomstige ontwikkeling van een bedrijventerrein Harskamp, aansluitend aan de bedrijvenlocatie Wekerom, worden onderbouwd.

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

De samenstelling van de gemeentelijke plannen voor de productie van bouwgrond betreft de ontwikkeling van nog 2.500 woningen en 26 hectare bedrijfsgrond.

## 2.2 Ontwikkelingen 2018

De markt voor de woningbouw heeft zich in 2018 wederom positief ontwikkeld. In de regio zijn in 2018 bijna 7% minder woningen verkocht dan het jaar daarvoor. Dit wordt vooral veroorzaakt door de afname in het aanbod. De verkoopprijs van bestaande woningen heeft zich positief ontwikkeld, gemiddeld een stijging van 13%. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde (10%)

Als afgeleide hiervan zijn de prijzen voor bouwgrond in 2018 gestegen. Deze stijging is verwerkt in de taxaties voor bouwgrond die in december 2018 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. In de grondexploitaties was al rekening gehouden met een prijsstijging voor woningbouwgrond in 2018 van 5%.

In 2018 was de ambitie om te starten met de bouw van ca. 690 woningen binnen de gemeentelijke projecten. De werkelijke productie (start bouw) is met 395 woningen aanzienlijk lager dan de ambitie.

De groei van de economie is ook zichtbaar in de toename van interesse in bedrijfsgrond. De gerealiseerde levering van bedrijfsgrond in 2018 bedraagt 11 hectare, waar een verwachting van 7 hectare was aangegeven in het MPG 2018.

## 2.3 Resultaten Grondbedrijf

### 2.3.1 Resultaat 2018

In 2018 wordt een positief bedrijfsresultaat geboekt van € 4,9 miljoen. Voorgesteld wordt dit resultaat toe te voegen aan de Bedrijfsreserve Grondbedrijf. Daarmee komt de hoogte van de bedrijfsreserve per 31 december 2018 op € 7,6 miljoen.

Het positieve resultaat wordt gerealiseerd door:

- Tussentijdse winstneming plannen	€ 2,2 miljoen (v)
- Vrijval uit Voorziening Negatieve Plannen	€ 2,9 miljoen (v)
- resultaat Materiële Vaste Activa	€ 0,3 miljoen (v)
- rechtstreeks ten laste van het resultaat	<u>€ 0,5 miljoen (n)</u>
Saldo Resultaat 2018	€ 4,9 miljoen (v)

In het MPG 2018 werd nog uitgegaan van een negatief resultaat over 2017 van € 0,7 miljoen. Dit resultaat valt zoveel gunstiger uit doordat:

- in het MPG 2018 nog geen rekening was gehouden met een tussentijdse winstneming in de plannen
- het resultaat op de Materiële Vaste Activa eenmalig ontstaat vanuit de verkoop van een perceel boven de boekwaarde
- de exploitatieverwachting van enkele negatieve plannen verbetert vanwege versnelling in de plannen door de hoge afzet van bedrijfsgrond in 2018 en de waarde ontwikkeling van bouwkvavels.

Door de tussentijdse winstneming op plannen worden de toekomstig te realiseren winsten evenredig lager.

### 2.3.2 Toekomstige resultaatsverwachting

De actualisatie van de grondexploitaties levert voor de lopende planexploitaties een verwacht toekomstig resultaat op van € 41,7 miljoen (nadelig). Het betreft:

- negatieve plannen € 51,9 miljoen (n)
- positieve plannen € 10,2 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 € 14,8 miljoen beter dan in het MPG 2018 werd verwacht. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn:

- afsluiten plannen € 12,6 miljoen (v)
- tussentijdse winstneming € 2,2 miljoen (n)
- resultaat plannen € 4,4 miljoen (v)

## 2.4 Risico's

Ook de risico's voor de uitvoering van de plannen zijn geactualiseerd. De risico's bedragen gewogen € 23,2 miljoen. Daartegenover staan € 4,2 miljoen aan kansen op betere resultaten. Daarmee is het risicoprofiel voor de portefeuille hoog. Van deze risico's kan € 1,2 miljoen worden opgevangen binnen de verwachte resultaten van de positieve plannen. Resteren risico's van € 17,8 miljoen.

De risico's van het Grondbedrijf worden ook ingevoerd in NARIS, het gemeentelijke systeem voor de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen. De berekening in NARIS leidt tot de conclusie dat met een zekerheidspercentage van 90% voor het dekken van risico's op grondexploitaties een bedrag van € 13,6 miljoen nodig is.

Na verrekening van het resultaat 2018 met de Reserve van het Grondbedrijf bedraagt deze € 7,6 miljoen. Dit is onvoldoende voor de dekking van de risico's als hierboven aangegeven, zodat bij het optreden van de risico's een bijdrage van de Algemene Dienst noodzakelijk kan worden.

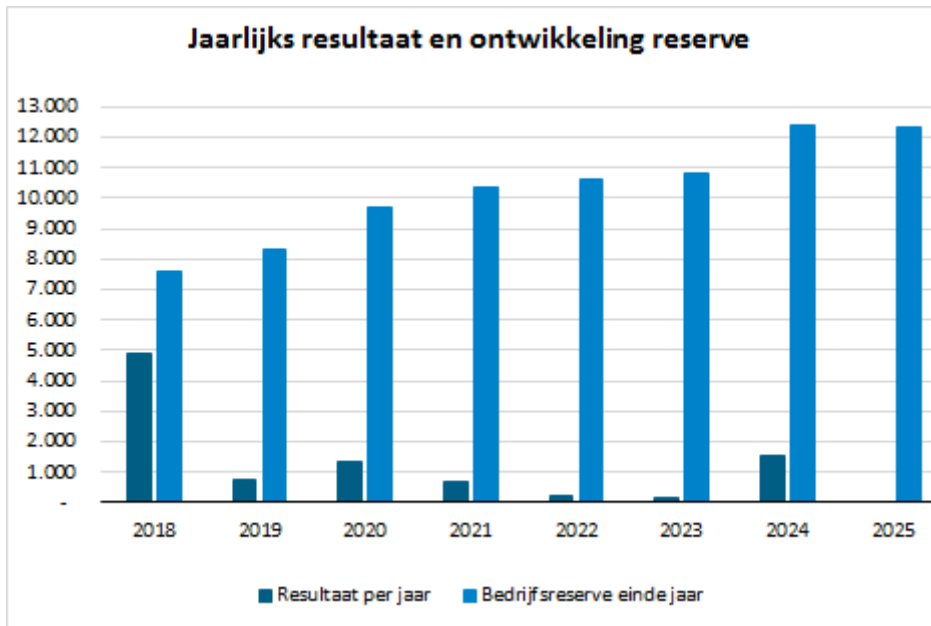
Een nadere onderbouwing is opgenomen in de Paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing van de Programmarekening 2018.

## 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.

Door de ontwikkeling van de markt, de ontwikkelingen binnen de plannen en door de tussentijdse winstneming op een deel van de positieve plannen wordt voorgesteld de bedrijfsreserve te verhogen van € 2,7 miljoen naar € 7,6 miljoen. De nog verwachten toekomstige winsten bedragen € 12 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 vaste afdrachten en risico's. Met de donkerblauwe staven is aangegeven hoe bij het behalen van de verwachte resultaten de bedrijfsreserve zich de komende jaren ontwikkelt.



Op basis van de huidige verwachting mogen de komende vijf jaren maar beperkt 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 € 11 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

De positieve ontwikkeling van de markt voor bouwgrond voor woningbouw en bedrijfsruimten heeft een positieve uitwerking voor de gemeentelijke grondexploitaties. Daar waar de laatste jaren de uitvoering nogal eens achter bleef op de ambitie is in 2018 90% van de verwachte opbrengsten uit verkoop van bouwgrond gerealiseerd.

De kosten zijn met € 19 miljoen aan bestedingen achter gebleven op de raming (gerealiseerd 59%).

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 2018 afgenomen met € 36 miljoen en bedraagt per 1 januari 2019 € 133 miljoen.

Voor 2018 was uitgegaan van het verlagen van de boekwaarde met € 15 miljoen.

bedragen x € 1.000

<b>Boekwaarde verloop 2018</b>	
<b>Boekwaarde 01-01-2018</b>	<b>168.144</b>
- kosten 2018	18.185
- opbrengsten 2018	-42.644
- afsluiten plannen	-12.560
- overheveling naar MVA	-779
- tussentijdse winstneming	2.193
<b>Totaal mutaties 2018</b>	<b>-35.604</b>
<b>Boekwaarde 31-12-2018</b>	<b>132.539</b>

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 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 en Munnikenbeek zijn nagenoeg gereed.

Ook bij de bedrijventerreinen zien we dat de ontwikkelingen van bedrijfsgrond op BTA12, BT de Vallei en BT 't Laar vrijwel gereed zijn.

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. Het komende jaar zullen voorstellen worden uitgewerkt voor de ontwikkeling van woningbouw in Wekerom Oost en in Lunteren de Hulakker.

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.

Naast de mogelijke 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.

Het nieuwe Grondbeleid 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.

## 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.

#### **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.

#### **Bouwgronden in Exploitatie:**

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.

#### **Mutaties 2018 in de Portefeuille Grondbedrijf:**

##### **1 Materiële Vaste Activa:**

Er zijn geen nieuwe gronden verworven om te worden ontwikkeld.

In 2014 is deze categorie gronden beoordeeld of het al dan niet wenselijk is de gronden in eigendom te behouden voor toekomstige ontwikkeling, dan wel af te stoten. Voorgaande jaren is een deel van de niet strategische grondvoorraad verkocht. In 2018 is 2,2 hectare van de niet strategische voorraad verkocht. Momenteel wordt ten behoeve van een bredere afweging over de inzet van de gemeentelijke gronden voor verschillende ambities terughoudend omgegaan met de verkoop.

Met de verkopen in 2018 en de inbreng van Goudenstein, Hulweg en Horalaan bedraagt de oppervlakte aan verspreide gronden per 1 januari 2019 86 hectare. Hiervan wordt 20 hectare beschouwd als niet strategische grond.

##### **2 In exploitatie genomen gronden:**

In 2018 zijn geen "nieuwe" gronden in exploitatie genomen.

De volgende projecten zijn in 2018 als financieel (nagenoeg) afgerond beschouwd en zijn daarmee afgesloten:

- AZO terrein woningbouw
- Het Nieuwe Landgoed
- Veldhuizen A - Herstructurering
- Veenderweg - Ganzeweide

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

## 3.2 Programmering bedrijventerreinen

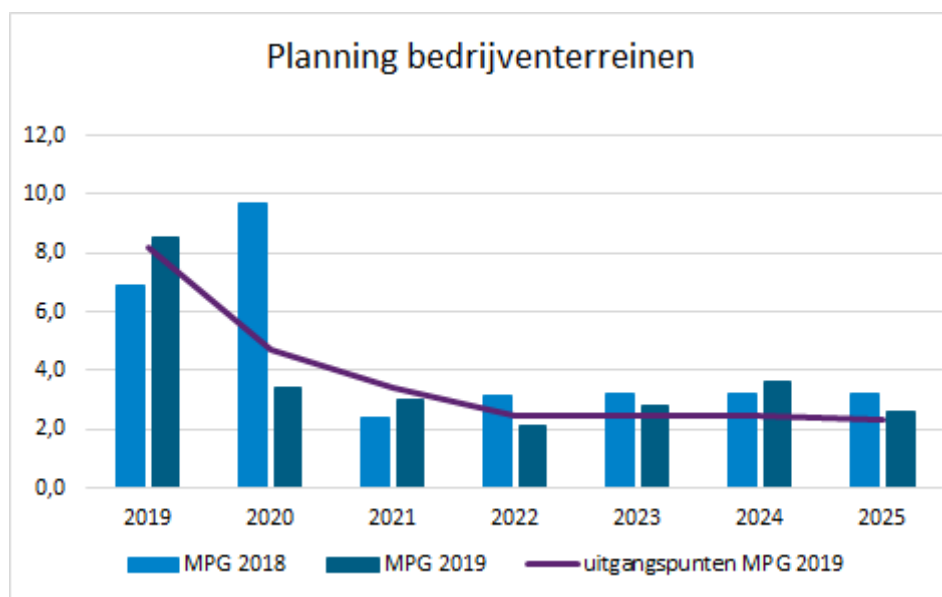
De gemeente Ede heeft vijf bedrijventerreinen in ontwikkeling met een totale oppervlakte van 96 hectare uitgeefbaar terrein. Daarvan is 70 hectare in voorgaande jaren gerealiseerd. In de komende jaren is nog 26 hectare bouwgrond beschikbaar, waarvan het overgrote deel op het Food en Business Park de 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 m<sup>2</sup> 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 marktprijzen.

In 2018 is 11 hectare aan bedrijfsgrond door de gemeente verkocht. Dit is aanzienlijk meer dan de in historisch perspectief gezien al hoge raming voor 2018 van 7 hectare.

Bij de vaststelling van de Uitgangspunten MPG 2019 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 2019 wordt verwacht dat nog ruim 8,5 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.

aantallen in ha.

Planning bedrijventerreinen (programma 4 E, A&M)		Totaal	Gerealiseerd te realiseren											
			t/m 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>		
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	4,5	3,2	1,3	0,4	0,5	0,4							
G13200	BT A12	68,1	62,3	5,8	5,5	0,3								
G13210	BT A12 - De Klomp	16,0	0,0	16,0	2,6	2,6	2,6	2,1	2,1	2,1	1,9	0,0	0,0	
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	2,9	0,0	2,9					0,7	1,5	0,7			
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	4,7	4,7	0,0										
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>96,2</b>	<b>70,2</b>	<b>26,0</b>	<b>8,5</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	

### 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 2.490 woningen waarvan nog met de bouw moet worden gestart. Voor 1.930 woningen binnen de huidige planvoorraad is de bouw al eerder aangevangen. De tabel hieronder bevat de totale aantallen woningen per project (inclusief de reeds gerealiseerde woningen).

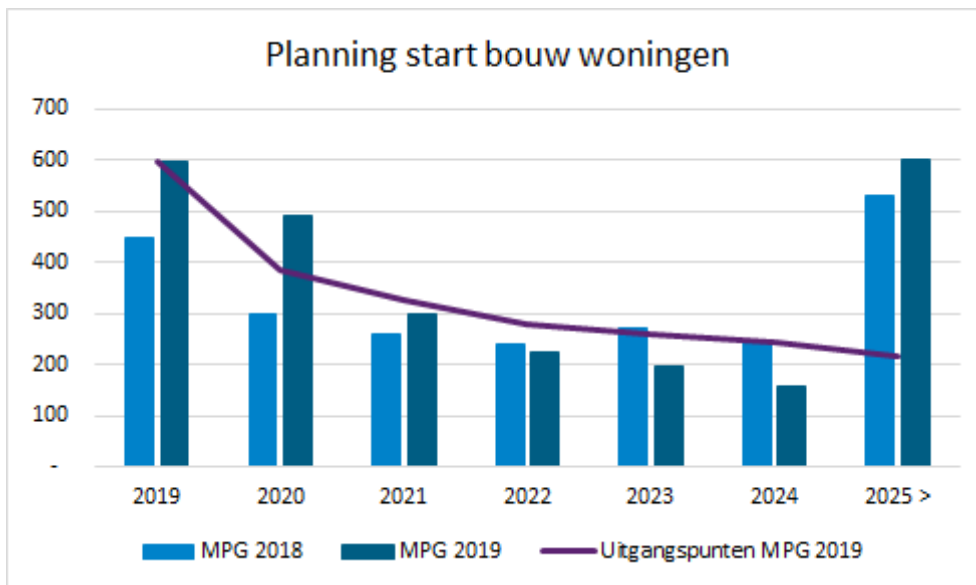
Planning woningbouw		aantal in stuks	
		MPG 2019	MPG 2018
G10900	Kraatsweg Ede	2	2
G12900	Kazerneterreinen	935	943
G12900	Kazerneterreinen gebouwen	231	231
G12950	Maurits zuid WFC	600	600
G13010	Valley Center	63	60
G15200	Soma terrein	111	109
G20216	Kernhem - Vlek B-Oost	757	774
G20218	Kernhem vlek B-west	872	903
G22900	Reehorsterweg - Noord	130	131
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	96	100
G24200	Het Nieuwe Landgoed	342	344
G24830	Kop van de Parkweg	134	71
G25700	Kernhem Meander	6	6
G32700	Bennekom - Kochlaan	29	29
G40320	Lunteren - De Hulakker	41	39
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	116	116
G50900	Harskamp - Kraatsweg	4	3
G61000	Veldjesgraaf II	21	21
G70800	Wekerom - West	111	94
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs	66	70
<b>Totaal planning woningbouw</b>		<b>4.667</b>	<b>4.646</b>

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

#### Fasering woningbouw

Voor de opname capaciteit van de markt in Ede, wordt aangesloten bij de afspraken die met provincie en regio gemeenten worden gemaakt op basis van de Gelderse prognose + 15%. Dit is gemiddeld 570 woningen per jaar. Dit is een vertaling van de Primos voorspelling over de toekomstige woningbehoefte. Voor de fasering van de woningbouw wordt ervan uitgegaan dat in de gemeentelijke projecten 70% van het totaal te realiseren woningen worden ontwikkeld. Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt dus uitgegaan van een behoefte van gemiddeld 400 woningen per jaar.

Dit leidt tot de volgende planning van de start woningbouw:



In de komende twee jaar ligt de verwachte productie nog boven deze gemiddelde behoefte. In de jaren erna zakt de geplande productie onder de geraamde behoefte en ontstaan er mogelijkheden nieuwe initiatieven te ontwikkelen dan wel geplande woningbouw naar voren te halen.

#### 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 2019 zijn de parameters door de gemeenteraad vastgesteld. Vanaf 2019 worden, tenzij als andere afspraken zijn gecontracteerd, de volgende parameters gehanteerd:

Parameters MPG 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v
- Rente boekwaarde	2,75%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
- Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
- Kostenstijging werken	2,75%	2,50%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%
- Kostenstijging plankosten	2,00%	2,00%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%
- Opbrengststijging woningen	5,00%	4,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
- Opbrengststijging werken	1,00%	1,00%	1,00%	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 en 7.

In de onderstaande schema's zijn de geactualiseerde resultaten (per 1-1-2019) vergeleken met de resultaten zoals die vorig jaar in het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2018 zijn gepresenteerd. Om de resultaten vergelijkbaar te maken zijn de saldi van het MPG 2018 naar peildatum 1-1-2019 gebracht.

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

#### 4.1.1 Bedrijventerreinen

Projectresultaten bedrijventerrein (programma 4 - E, A&M)		bedragen x € 1.000		
		Saldo CW 2019	Saldo CW 2018 +2%	Verschil
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	762	1.693	-931
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	-10.461	-10.461	0
G132xx	BT A12	-9.801	-12.788	2.987
G25000	Kievitsmeent - West	1.225	1.159	66
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	-539	-675	136
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	238	746	-508
<b>Totaal projectresultaat bedrijventerrein</b>		<b>-18.576</b>	<b>-20.327</b>	<b>1.751</b>

De verwachte planresultaten zijn in de actualisatie met € 1,8 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar.

- Voor het bedrijventerrein De Vallei Bouwkavels is in 2018 een tussentijdse winst genomen van € 1,6 miljoen, waarmee de toekomstige winstverwachting met dit bedrag afneemt. Feitelijk is er dus sprake van een verbetering van het resultaat met € 0,7 miljoen.
- Voor de ontwikkeling van de Kazerneterreinen Maurits zuid/ WFC zijn de uitgangspunten voor de doorrekening gelijk gehouden aan die van vorig jaar. Inmiddels zijn er tussen WFCD en Gemeente afspraken gemaakt op hoofdlijnen (afsprakenkader) welke de komende tijd worden uitgewerkt naar een overeenkomst. Dit betekent dat op een later moment, gelijktijdig met de wensen- en bedenkingenprocedure van de gewijzigde/nieuwe overeenkomst met WFCD, een volledig geactualiseerde grondexploitatie aan de raad wordt voorgelegd. In een separaat (geheim) memo, behorend bij de besluitvorming van de WFC Experience, hebben we u geïnformeerd over de inhoud van het afsprakenkader en de consequenties voor de grondexploitatie en de gemeentelijke financiën.
- Voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 en het Food en Businesspark de Klomp wordt een verbetering van het exploitatiesaldo verwacht van € 3,0 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door:
  - o de versnelling van de verkopen van de bedrijfskavels op BT A12
  - o de verhoging van de marktwaarde voor de bedrijfskavels op het Food en Businesspark de Klomp
- Voor het bedrijventerrein 't Laar is in 2018 een tussentijdse winst genomen van € 0,4 miljoen, waarmee de toekomstige winstverwachting met dit bedrag afneemt. Feitelijk is dus sprake van een verslechtering van het resultaat met € 0,1 miljoen.

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

## 4.1.2 Woningbouw

In hoofdstuk 7 Projecten woningbouw is een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de plannen voor de woningbouw projecten. Daar zijn op planniveau de verschillen toegelicht tussen de grondexploitaties in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties van vorig jaar en de grondexploitaties 2019. Hieronder vindt u een overzicht van de verschillen voor alle woningbouwlocaties.

bedragen x € 1.000

Projectresultaten woningbouw (programma 5 - RO)		Saldo CW 2019	Saldo CW 2018 +2%	Vershil
G10900	Kraatsweg Ede	384	439	-55
G129xx	Kazerneterreinen	-15.767	-15.797	30
G13010	Valley Center	159	258	-99
G15200	Soma terrein	-249	-288	39
G2021x	Kernhem vlek B Oost en West	5.409	5.794	-385
G2290x	Reehorsterweg - Noord	-4.827	-4.620	-207
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	-1.029	-1.007	-22
G24830	Kop van de Parkweg	-7.046	-7.483	437
G25700	Kernhem Meander	541	533	8
G32700	Bennekom - Kochlaan	-228	-149	-79
G40320	Lunteren - De Hulakker	-433	-195	-238
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	1.176	1.396	-220
G50900	Harskamp - Kraatsweg	205	377	-172
G708xx	Wekerom - West	-1.545	-1.362	-183
G80700	Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs	101	45	56
<b>Totaal projectresultaat woningbouw</b>		<b>-23.149</b>	<b>-22.056</b>	<b>-1.093</b>

De verwachting van de resultaten van deze plannen is met € 1,1 miljoen verslechterd.

- De daling wordt voor een deel veroorzaakt door de tussentijdse winstneming in 2017 van € 0,2 miljoen in Valley Center en Kernhem B
- Voor Kernhem vlek B zijn de ramingen voor de kosten voor het bouw en woonrijp maken naar boven bijgesteld.
- Voor het project Reehorsterweg-noord vallen de kosten voor de bodemsanering hoger uit en zijn de ramingen voor het wonrijp maken bijgesteld.
- Voor de kop van de Parkweg is het programma voor de deellocatie van de Kop aangepast waardoor de grondwaarde is gestegen. Daarnaast valt de raming van de kosten op basis van het opgestelde definitief ontwerp van de openbare ruimte lager uit.
- Voor het project de Hulakker heeft een bijstelling van het programma voor de woningbouw geleid tot een bijstelling van de verwachte grondwaarde.
- Voor de projecten in Harskamp aan de Smachtenburgerweg en de Kraatsweg heeft vertraging en de ontwikkeling van de grondwaarde geleid tot een afname van het verwachte resultaat,

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

## 4.1.3 Materiële vaste activa

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

In 2018 heeft een gedeeltelijke 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 2018 afgewaardeerd.

Binnen het Grondbedrijf zit nog 86,5 hectare aan verspreide gronden. Deze gronden hebben een gezamenlijke boekwaarde van € 11,3 miljoen. In 2018 is 2,1 hectare aan gronden verkocht en worden de betreffende complexen afgesloten. Daarmee is een belangrijk deel van de eigendommen aan te merken als strategisch bezit. Voor een deel is het mogelijk hierop in de toekomst transitie naar nieuwe woon of werkgebieden mogelijk te maken (Kernhem Noord en Wekerom Oost). Voor het grootste deel betreft het verspreid eigendom waarop in de toekomst beperkte ontwikkelmogelijkheden worden gezien.

Daarnaast wordt de exploitatie van de 2 windmolens aan de A30 in de categorie Materiële Vaste Activa verantwoord. Hiervoor wordt het jaarlijkse voordeel uit de exploitatie ten gunste gebracht van de boekwaarde waardoor deze terugloopt. Op deze wijze wordt op het eind van de exploitatieperiode van 20 jaar de boekwaarde naar € 0 terug gebracht, waarna weer een nieuwe concessie voor het gebruik voor de exploitatie van windmolens in de markt kan worden gezet. Inmiddels 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.

Ontwikkelingen:

Wekerom Oost vlek J: De planontwikkeling voor deze locatie is in 2018/2019 opgestart. De inhoudelijke en programmatische uitgangspunten en de financiële gevolgen worden aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Als de gemeenteraad instemt met de voorgelegde ontwikkeling worden de gronden tegen de boekwaarde overgeheveld naar de in exploitatie genomen projecten.

Materiële Vaste Activa	Boekwaarde 1-1-2018	Verkoop	Op- /Afboeking	Boekwaarde 31-12-2018	Oppervlakte	BW per m2	
<b>0201 Gronden en terreinen</b>							
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	202.949	-167.958	34.991	10.489	3,34	
A642002 Grond Kade 17	G10401	769.152	-374.128	395.025	60.773	6,50	
A642003 Grond Veenendaalseweg	G10402	160.000		160.000	5.098	69,44	
A642005 Grond Dwarsweg	G12400	44.380		44.380	9.123	4,86	
A642007 Grond Dwarsweg Oost	G13600	231.567		231.567	33.082	7,00	
A642008 Grond Lunterseweg	G20230	160.789		160.789	2.315	69,46	
A642009 Grond Kernhem Noord deel B	G20220	1		1	18.460	0,00	
A642010 Grond Kernhem Noord deel A	G20220	3.264.27		3.264.275	386.447	8,45	
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	
A644001 Grond Zwetselaarsepad	G12400	29.890	-29.890				
A644002 Grond Hullerpad 1	G12400	69.189		69.189	21.113	3,28	
A644005 Grond Julianastraat 1	G41700	249.395		249.395	791	315,29	
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 Pijnenburgweg	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		1.783.743	29.195	61,10	
A651001 Grond Horalaan	G90112		634.500	634.500	4.700	135,00	
<b>0206 Woonruimten (E)</b>							
A642004 Opstal Veenendaalseweg	G10402	100.000		100.000			
A642011 Opstal Kernhem Noord deel A	G20220	250.000		250.000	5.540	45,13	
<b>0209 Overige materiële activa</b>							
A652001 Grond Windmolens	G10300	2.495.386	-119.695	2.375.691	309	7.688,32	
<b>Totale boekwaarde MVA</b>		<b>11.207.193</b>	<b>-571.976</b>	<b>698.892</b>	<b>11.334.110</b>	<b>864.914</b>	<b>13,10</b>

#### 4.1.4 Afgesloten plannen

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

In het kalenderjaar 2018 zijn 4 projecten administratief afgesloten.

Het resultaat van deze af te sluiten plannen betreft de boekwaarde (saldo van de kosten en opbrengsten) van het plan op 31-12-2018 minus een (veelal beperkte) reservering voor na-ijlende kosten.

Het resultaat van de af te sluiten projecten bedraagt € 82.151 positief en maakt onderdeel uit van het resultaat Grondbedrijf 2018.

bedragen x € 1.000					
Afsluiten plannen	Boekwaarde 31-12-2018	Vrijval VNP	Reservering kosten / opbrengsten	Resultaat	
G11811 AZO-terrein-woningbouw	-379.524	-30.600	445.948	-35.824	(n)
G24200 Het Nieuwe Landgoed	10.566.830	-10.592.700	23.100	2.770	(v)
G24400 Veldhuizen A - Herstructurering	3.648.684	-3.652.620	26.098	-22.162	(n)
G25500 Veenderweg - Ganzeweide	-196.360	-	58.993	137.368	(v)
<b>Totaal resultaat</b>	<b>13.639.630</b>	<b>-14.275.920</b>	<b>554.139</b>	<b>82.151</b>	<b>(v)</b>

De gemeenteraad wordt gevraagd:

- 1 Akkoord te gaan met de afsluiting van de complexen AZO-terrein woningbouw, Het Nieuwe Landgoed, Veldhuizen A - Herstructurering en Veenderweg - Ganzeweide

## 4.2 Verantwoording budgetten 2018

Bij het vorige MPG zijn voor de uitvoering van de plannen budgetten (exclusief rente) beschikbaar gesteld voor 2018. Onderstaande tabel laat zien in hoeverre de beschikbare budgetten (inclusief rente en indexering) zijn besteed dan wel de verwachte opbrengsten zijn gerealiseerd.

bedragen x € 1.000					
Verantwoording bestedingen 2018 t.o.v. krediet incl. rente		Kosten 2018		Opbrengsten 2018	
Proj.nr	Projectnaam	verwacht	gerealiseerd exclusief afsluiting en winstneming	verwacht	gerealiseerd
<b>Wonen</b>					
G10900	Kraatsweg Ede	141	-11	-2	0
G11811	AZO-terrein-woningbouw	608	643	0	0
G129xx	Kazerneterreinen	10.362	6.377	21.292	16.607
G13010	Valley Center	113	41	1.000	1.024
G15200	Soma terrein	1.010	637	1.253	-40
G2021x	Kernhem Vlek B	4.369	2.081	3.801	3.487
G2290x	Reehorsterweg - Noord	920	630	1.509	1.472
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	225	167	0	0
G242xx	Het Nieuwe Landgoed	524	490	230	197
G24400	Veldhuizen A - Herstructurering	344	332	41	8
G24830	Kop van de Parkweg	590	364	-14	-13
G25500	Veenderweg - Ganzeweide	215	169	49	0
G25700	Kernhem Meander	112	45	-22	-17
G32700	Bennekom - Kochlaan	176	123	356	-10
G40320	Lunteren - Hulakker	14	-143	0	0
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	819	373	1.098	-28
G50900	Harskamp - Kraatsweg	20	25	273	-4
G708xx	Wekerom West	697	580	980	618
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs	574	323	-7	-4
<b>Totaal wonen</b>		<b>21.832</b>	<b>13.248</b> <b>61%</b>	<b>31.836</b>	<b>23.297</b> <b>73%</b>
<b>Werken</b>					
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	343	190	3.520	4.792
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	3.155	2.246	3.479	-92
G132xx	BTA -12	6.316	3.073	5.770	11.946
G25000	Kievitsmeent - West	151	62	0	-2
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	70	1	-2	0
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	337	221	2.614	2.704
<b>Totaal Werken</b>		<b>10.373</b>	<b>5.792</b> <b>56%</b>	<b>15.381</b>	<b>19.347</b> <b>126%</b>
<b>Totaal verantwoording bestedingen grexen</b>		<b>32.205</b>	<b>19.040</b> <b>59%</b>	<b>47.216</b>	<b>42.644</b> <b>90%</b>

- Van de verwachte kosten en opbrengsten zijn in 2018 respectievelijk 59% en 90% werkelijk gerealiseerd. Hierdoor neemt de boekwaarde van de bezittingen harder af dan vorig jaar was aangenomen (zie paragraaf 4.4.3 Boekwaardesturing).
- De opbrengsten voor de uitgifte van bouwgrond voor woningbouw ligt met 73% gerealiseerd iets achter op de verwachting. Daarentegen is 26% meer bouwgrond uitgegeven ten behoeve van bedrijfslocaties.
- De ontwikkeling van de Kazerneterreinen zet zich in 2018 verder goed door, maar minder dan waarmee in de begroting rekening was gehouden.
- Voor Harskamp- Smachtenburgerweg zijn de geplande verkopen in 2018 niet gerealiseerd doordat de projectontwikkelaar zich heeft teruggetrokken.

- Zowel voor het bedrijventerrein De Vallei als voor de BTA12 is meer grond verkocht en geleverd dan was gepland, respectievelijk 0,5 hectare en 3,4 hectare.

### 4.3 Uitvoeringskrediet 2019

Voor de uitvoering van de plannen in 2019 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 2019 krediet vast te stellen.

bedragen x € 1.000			
Aanvraag krediet		Uitgaven	Opbrengsten
proj.nr	Projectnaam	2019	2019
<b>Wonen</b>			
G10900	Kraatsweg Ede	122	-5
G129xx	Kazerneterreinen	9.730	27.680
G13010	Valley Center	114	-7
G15200	Soma terrein	1.031	5.154
G2021x	Kernhem vlek B Oost en West	4.960	4.852
G2290x	Reehorsterweg - Noord	1.672	
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	73	
G24830	Kop van de Parkweg	574	1.490
G25700	Kernhem Meander	68	598
G32700	Bennekom - Kochlaan	174	1.746
G40320	Lunteren - Hulakker	117	-21
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	645	1.543
G50900	Harskamp - Kraatsweg	12	-5
G708xx	Wekerom - West	425	323
G80700	Otterlo - Dries, Weversteeg, Onderlangs	58	
<b>Totaal wonen</b>		<b>19.775</b>	<b>43.348</b>
<b>Werken</b>			
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	129	809
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	5.614	32
G132xx	BT A12	4.209	15.388
G25000	Kievitsmeent - West	126	
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	5	
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	472	95
<b>Totaal Werken</b>		<b>10.555</b>	<b>16.324</b>
<b>Totaal aanvraag krediet grexen</b>		<b>30.330</b>	<b>59.672</b>

Op basis van de verwachtingen zal voor de uitvoering van de plannen in 2019 een investering nodig zijn van € 30,3 miljoen. Er wordt naar gestreefd om voor de uitvoering van de plannen € 59,7 miljoen aan opbrengsten te genereren.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

- 2 Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 19,8 miljoen voor te maken kosten in 2019 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 43,3 miljoen in 2019 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling.
- 3 Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 10,6 miljoen voor te maken kosten in 2019 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 16,3 miljoen in 2019 voor het programma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit.

## 4.4 Resultaat grondbedrijf 2018

### 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 2018

Het 'resultaat van het grondbedrijf 2018' is de som van de activiteiten welke in 2018 ten laste van het resultaat komen. Het is gebruikelijk om het resultaat in eerste instantie te verrekenen met de bedrijfsreserve grondbedrijf. Het resultaat van het Grondbedrijf vertoont door de tijd grote schommelingen. Dit is afhankelijk van de conjunctuur, het optreden van risico's en het gegeven of plannen voor afronding in aanmerking komen en daarmee het resultaat wordt gerealiseerd. De bedrijfsreserve grondbedrijf vormt dan een buffer waarmee schommelingen in de resultaten kunnen worden "gedempt". Daarnaast heeft de bedrijfsreserve de functie om risico's die zich bij de ontwikkeling van bouwgrond voordoen op te kunnen vangen.

	bedragen x € 1		
Specificatie resultaat Grondbedrijf 2018	Voordeel	Nadeel	Saldo
<b>Afsluiten grondexploitaties</b>			
Grondexploitatie AZO - terrein Woningbouw		35.824	
Grondexploitatie Het Nieuwe Landgoed	2.770		
Grondexploitatie Veldhuizen A - Herstructurering		22.162	
Grondexploitatie Veenderweg - Ganzeweide	137.368		
<b>Totaal afsluiten grondexploitaties</b>	<b>140.137</b>	<b>57.986</b>	<b>82.151</b>
<b>Actualisatie MPG 2019</b>			
Onttrekking Voorziening Negatieve Plannen	2.897.960		
Exploitatiekosten Materiële Vaste Activa (MVA)	100.142		
Afronding afgesloten plannen	319.808		
Afboeking Horalaan (MVA)		144.505	
<b>Totaal actualisatie MPG</b>	<b>3.317.909</b>	<b>144.505</b>	<b>3.173.405</b>
<b>Tussentijdse winstneming</b>			
Grondexploitatie bedrijventerrein De Vallei bouwkavels	1.594.000		
Grondexploitatie Wekerom bedrijventerrein Het Laar	413.000		
Grondexploitatie Valley Center	178.000		
Grondexploitatie Harskamp - Smachtenburgerweg		38.00	
Grondexploitatie Harskamp - Kraatsweg		66.00	
Grondexploitatie Kernhem vlek B	112.000		
<b>Totaal tussentijdse winstneming</b>	<b>2.297.000</b>	<b>104.000</b>	<b>2.193.000</b>
<b>Bruto resultaat grondexploitaties</b>	<b>5.755.047</b>	<b>306.491</b>	<b>5.448.556</b>
<b>Rechtstreeks ten laste van resultaat</b>			
BTW Compensatie		250.000	
Bijdrage Economisch Beleidsplan		100.000	
Rente boekwaarde van grondexploitatie Harskamp uitbreiding		76.964	
Grondbedrijf Algemene kosten		110.685	
<b>Ten laste van resultaat 2018</b>		<b>537.649</b>	<b>- 537.64</b>
<b>Netto resultaat grondbedrijf 2018</b>			<b>4.910.907</b>

## Resultaat grondexploitaties

Het bruto resultaat bedraagt € 5,4 miljoen (v).

Hierop worden in mindering gebracht de vaste lasten van € 0,5 miljoen, zodat een netto resultaat resteert van € 4,9 miljoen (v). Voorgesteld wordt dit resultaat toe te voegen aan de Reserve Grondbedrijf.

### Onderdelen resultaat:

- Afsluiten grondexploitaties: € 82.151 (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 2019 € 3,2 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 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 Horalaan moet daarom worden afgeboekt.
- Tussentijdse winstneming € 2,2 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.

Dit samen resulteert in een netto resultaat van € 4,9 miljoen voordeel. Voorgesteld wordt dit positieve resultaat 2018 in de bedrijfsreserve grondbedrijf te storten.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

- 4 Het positieve resultaat van het Grondbedrijf 2018 ad € 4.911.000 toe te voegen aan de Bedrijfsreserve Grondbedrijf.



#### 4.4.1 Voorziening negatieve plannen

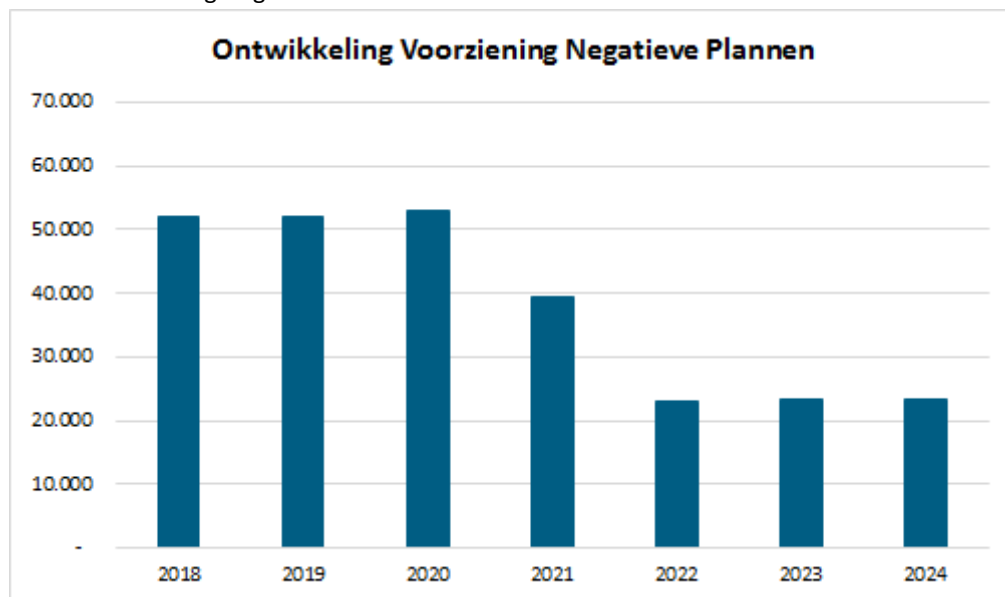
De voorziening negatieve plannen dient ter dekking van nadelige exploitatieresultaten. Deze voorziening is rentedragend. Dat betekent dat alle nadelige exploitatieresultaten (op contante waarde) van de woningbouw- en bedrijventerreinenprojecten hun volledige dekking in deze voorziening moeten vinden.

Voor de verschillende projecten worden de volgende toekomstige resultaten verwacht:

		bedragen x € 1.000		
Mutaties voorziening negatieve plannen		Noodzakelijk	Gereserveerd	Toevoeging
<b>Programma 4 E, A&amp;M</b>				
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	-10.461	-10.461	-0
G132xx	BT A12	-9.801	-12.788	-2.987
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	-539	-675	-136
<b>Totaal VNP programma 4 E&amp;M</b>		<b>-20.801</b>	<b>-23.924</b>	<b>-3.123</b>
<b>Programma 5 RO</b>				
G129xx	Kazerneterreinen	-15.767	-15.797	-30
G15200	Soma terrein	-249	-288	-39
G2290x	Reehorsterweg - Noord	-4.827	-4.620	207
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	-1.029	-1.007	22
G24830	Kop van de Parkweg	-7.046	-7.483	-437
G32700	Bennekom - Kochlaan	-228	-149	79
G40320	Lunteren - Hulakker	-433	-195	238
G708xx	Wekerom - West	-1.545	-1.362	183
<b>Totaal VNP programma 5 RO</b>		<b>-31.124</b>	<b>-30.899</b>	<b>225</b>
<b>Totaal VNP programma's 4 E, A&amp;M en 5 RO</b>		<b>-51.925</b>	<b>-54.823</b>	<b>-2.898</b>

De nadelige projecten hebben een totaal exploitatiesaldo (contante waarde per 1-1-2019) van € 51,9 miljoen. Per 1-1-2019 dient de voorziening deze middelen te bevatten. Dat betekent dat de Voorziening Negatieve Plannen met een bedrag van € 2,9 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 2018 bedraagt de bedrijfsreserve Grondbedrijf € 2,7 miljoen.

Op basis van het in 2018 behaalde resultaat (zie paragraaf 4.4 Resultaat grondbedrijf 2018 ) wordt voorgesteld dit resultaat ad € 4,9 miljoen aan de bedrijfsreserve Grondbedrijf toe te voegen.

Daarmee bedraagt de hoogte van de bedrijfsreserve Grondzaken per 1 januari 2019 € 7,6 miljoen.

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

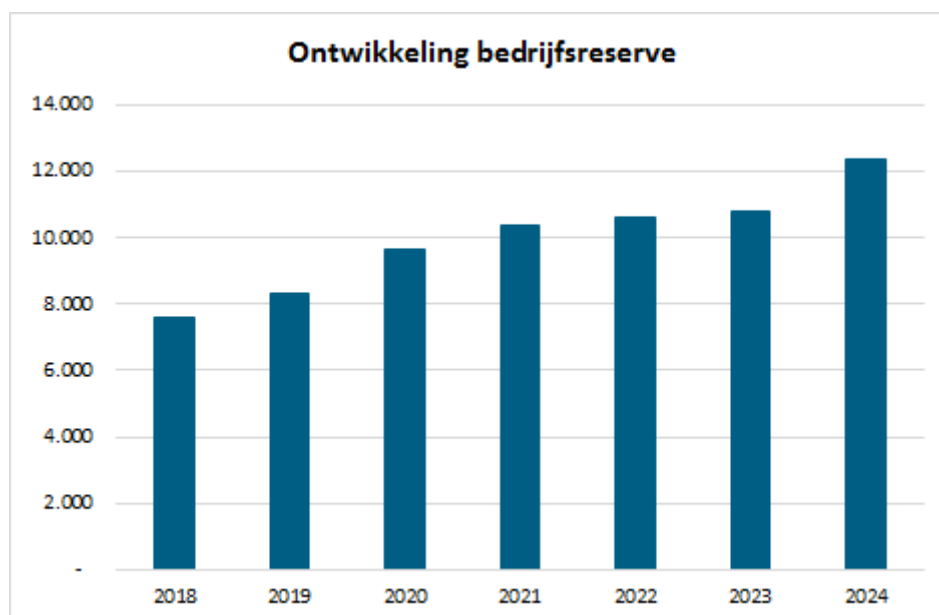
- De negatieve plannen als ze gereed zijn worden verrekend met het hiervoor in de voorziening opgenomen bedrag. Fluctuaties in de resultaatsverwachtingen van de negatieve plannen moeten worden voorzien en verrekend met het resultaat.
- Het resultaat van de positieve plannen bij afsluiting wordt gerealiseerd,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

In 2019 wordt een positief bedrijfsresultaat verwacht van € 0,3 miljoen Hierbij is nog geen rekening gehouden met het optreden van risico's. In de jaren erna zullen enkele positieve plannen kunnen worden afgesloten, waarmee mogelijk de bedrijfsreserve kan worden aangevuld.

In de plannen wordt rekening gehouden met een maximale winstverwachting van € 10,2 miljoen.

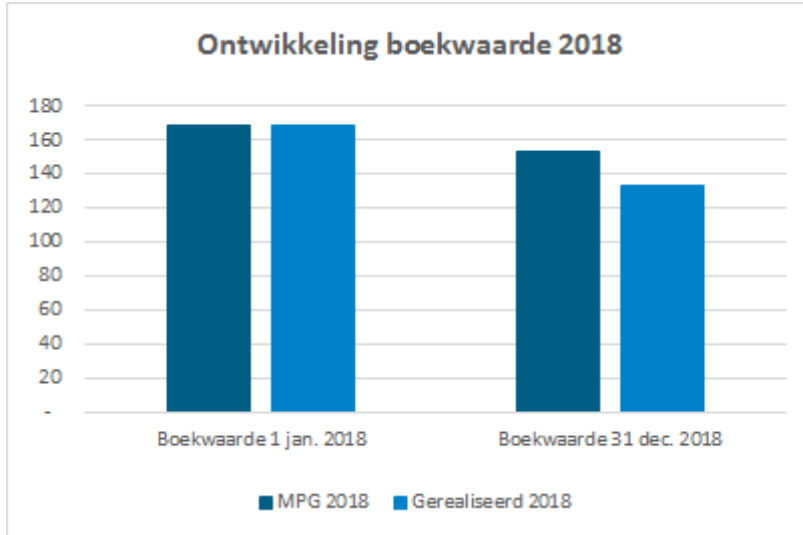
Doordat vanaf 2017 een systematiek wordt voorgeschreven waarbij winsten naar rato van de voortgang van het plan wordt gerealiseerd wordt voor de komende jaren een beperkt positief resultaat verwacht.

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 € 3,6 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 2018 was verwacht dat de boekwaarde in 2018 voor de plannen met € 15 miljoen af zou nemen van € 168 miljoen naar € 153 miljoen. Door de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten in 2018 blijkt de boekwaarde in 2018 te zijn afgenomen met € 36 miljoen en bedraagt per 1 januari 2019 € 133 miljoen.

Het sneller terug lopen van de boekwaarde met € 21 miljoen extra wordt veroorzaakt door:

- Gunstiger saldo opbrengsten / kosten € 8,6 miljoen (v)
- Afsluiten plannen € 14,2 miljoen (v)
- Tussentijdse winstneming € 2,2 miljoen (n)

Voor 2019 wordt verwacht dat de boekwaarde verder af zal nemen met € 25 miljoen tot € 108 miljoen door:

- Saldo opbrengsten / kosten € 29,4 miljoen (v)
- Rente boekwaarde € 3,6 miljoen (n)
- Start ontwikkeling Wekerom Oost € 1,8 miljoen (n)
- Afsluiten plannen € 1,0 miljoen (v)
- Tussentijdse winstneming € 0,3 miljoen (n)

## 5 Risico portefeuille grondbedrijf

### 5.1 Ontwikkeling risico portefeuille

In de bij dit voorstel behorende geheime bijlage de Risico analyse Grondexploitaties 2019 is een nadere detaillering aangegeven van de aan de ontwikkeling en uitvoering van de projecten verbonden risico's.

#### Dekking risico's

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

In de praktijk werkt dit als volgt:

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

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

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

#### Samenvatting risico's grondexploitaties

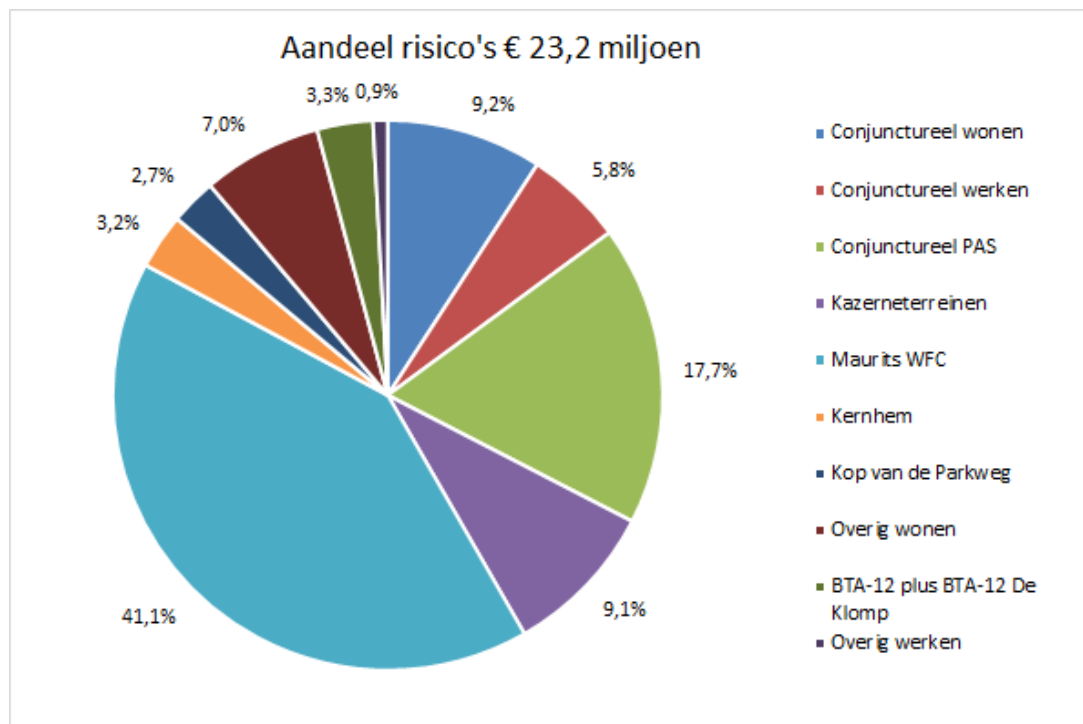
Op basis van de actuele risico analyses is er sprake van € 23,2 miljoen nadelige risico's en € 4,2 miljoen positieve risico's (kansen). Deze getallen zijn als richtinggevend te beschouwen en dienen vooral om individuele risico's te monitoren en te managen. In de tabel hieronder is een samenvatting gegeven van de risicobedragen.

Samenvatting totale risico's	bedragen x € 1.000	
	Risico's	
	Risico	Kansen
<b>Projecten bedrijventerreinen</b>		
projectgebonden risico's	10.495	3.159
conjuncturele risico's	5.430	
<b>Projecten woningbouw</b>		
projectgebonden risico's	5.136	1.018
conjuncturele risico's	2.122	
<b>Totaal risico's</b>	<b>23.183</b>	<b>4.176</b>
<b>Risico grondbedrijf MPG 2018</b>	<b>23.296</b>	<b>4.367</b>
<b>Verschil MPG 2019 min MPG 2018</b>	<b>- 113</b>	<b>-191</b>

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 werden de totale risico's begroot op € 23,3 miljoen. Daarmee zijn de risico's met € 0,1 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig jaar. De positieve risico's (kansen) zijn afgenomen met € 0,2 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

bedrijvencampus 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 8% 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 Grondexploitatie 2019.

### Dekking risico's

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

Samenvatting totale risico's	Risico's		Dekking	
	Risico	Kansen	Grex	AD
<b>Projecten bedrijventerreinen</b>				
projectgebonden risico's	10.495	3.159	-453	7.789
conjuncturele risico's	5.430		25	5.406
<b>Projecten woningbouw</b>				
projectgebonden risico's	5.136	1.018	595	3.523
conjuncturele risico's	2.122		1.056	1.066
<b>Totaal risico's</b>	<b>23.183</b>	<b>4.176</b>	<b>1.223</b>	<b>17.784</b>

bedragen x € 1.000

De risico's die worden gelopen binnen de positieve plannen worden binnen het betreffende plan afgewikkeld. Daarmee kan van de € 19,0 miljoen aan risico's (saldo risico's en kansen) € 1,2 miljoen worden gedekt. Voor de overige gewogen risico's ad € 17,8 miljoen moet dekking worden gevonden binnen de hiervoor gereserveerde middelen. Om het benodigde weerstandsvermogen te berekenen, zijn de risico's en kansen (die niet kunnen worden opgevangen door positieve planresultaten) ingevoerd in NARIS. Daarmee ontstaat een integraal beeld van alle risico's die de gemeente loopt.

De berekening in NARIS leidt tot de conclusie dat met een zekerheidspercentage van 90% voor het dekken van risico's op grondexploitaties een bedrag van € 13,6 miljoen nodig is. De dekking van deze risico's geschiedt in eerste instantie door de Bedrijfsreserve Grondzaken. Als deze bedrijfsreserve niet toereikend is worden de resterende risico's in geval van optreden gedekt uit de algemene gemeentelijke reserves.

## 5.2 Projecten risico's

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

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

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

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

bedragen x € 1.000		
Gewogen projectrisico's grondexploitaties	Risico	Kansen
<b>Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling</b>		
G129xx Kazerneterreinen	2.119	250
G13010 Valley Center	36	53
G15200 VP Soma terrein	266	25
G2021x Kernhem vlek B Oost en West	718	550
G2290x Reehorsterweg - Noord	169	50
G24830 Kop van de Parkweg	631	
G25700 Kernhem Meander	35	
G32700 Bennekom - Kochlaan	45	
G40320 Lunteren - De Hulakker	595	
G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg	142	
G708xx Wekerom - West	113	90
G80700 Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs	267	
<b>Totaal programma 5 RO</b>	<b>5.136</b>	<b>1.018</b>
<b>Programma 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit</b>		
G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC	9.535	1.488
G132xx BT A12	761	1.120
G25000 Kievitsmeent - West	63	551
G50700 Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	100	
G71000 Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	36	
<b>Totaal programma 4 E&amp;M</b>	<b>10.495</b>	<b>3.159</b>
<b>Totaal gewogen projectrisico's</b>	<b>15.630</b>	<b>4.176</b>
<b>Projectrisico's MPG 2018</b>	<b>17.433</b>	<b>4.367</b>
<b>Verschil MPG 2019 min MPG 2018</b>	<b>-1.803</b>	<b>-191</b>

De actualisatie van de risico's en kansen geeft een gewogen (1) niveau van de risico's van € 15,6 miljoen.

Hiertegenover staan kansen ter grote van € 4,2 miljoen. Dus per saldo (risico's minus kansen) € 11,5 miljoen

Ten opzichte van het niveau van vorig jaar is het saldo tussen risico's en kansen met € 1,6 miljoen afgenomen.

### 5.3 Conjecturele risico's

De conjecturele 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 uitgifteprijsen. De conjecturele 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 conjecturele risico's baseert zich daarbij op twee hypothesen:

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

bedragen x € 1.000		
Gewogen conjecturele risico's	Risico	Kansen
<b>Afwijkende opbrengststijging</b>		
bedrijventerreinen	423	
woningbouw	1.915	
<b>Totaal afwijkende opbrengststijging</b>	<b>2.338</b>	
<b>Stagneren markt verkopen bouwgrond</b>		
bedrijventerreinen	915	
woningbouw	207	
<b>Totaal stagneren markt verkopen bouwgrond</b>	<b>1.122</b>	
<b>Programmatiese Aanpak Stikstof</b>	<b>4.092</b>	
<b>Totaal gewogen conjecturele risico's</b>	<b>7.553</b>	
<b>Conjecturele risico's MPG 2018</b>	<b>5.863</b>	
<b>Verschil MPG 2019 min MPG 2018</b>	<b>1.690</b>	

De conjecturele risico's zijn na actualisatie bij de MPG 2019 uitgekomen op € 7,6 miljoen. Dit is een toename van € 1,7 miljoen ten opzichte van vorig jaar bij de MPG 2018. Waarmee het risico profiel van de conjecturele risico's sterk is toegenomen.

Dit wordt veroorzaakt doordat:

- De omvang van de verkopen van bouwterrein in 2018 de risico's voor prijsstijging en vertraging in omvang kleiner worden.
- het standpunt van het Europese Hof over de Nederlandse regelgeving over het toestaan van economische ontwikkelingen in relatie tot de stikstofdepositie meer consequenties heeft voor de ontwikkelmogelijkheden van een deel van de locaties dan vorig jaar aangenomen. Dit is eerder aan de Raad gemeld.

## 6. Projecten bedrijventerreinen

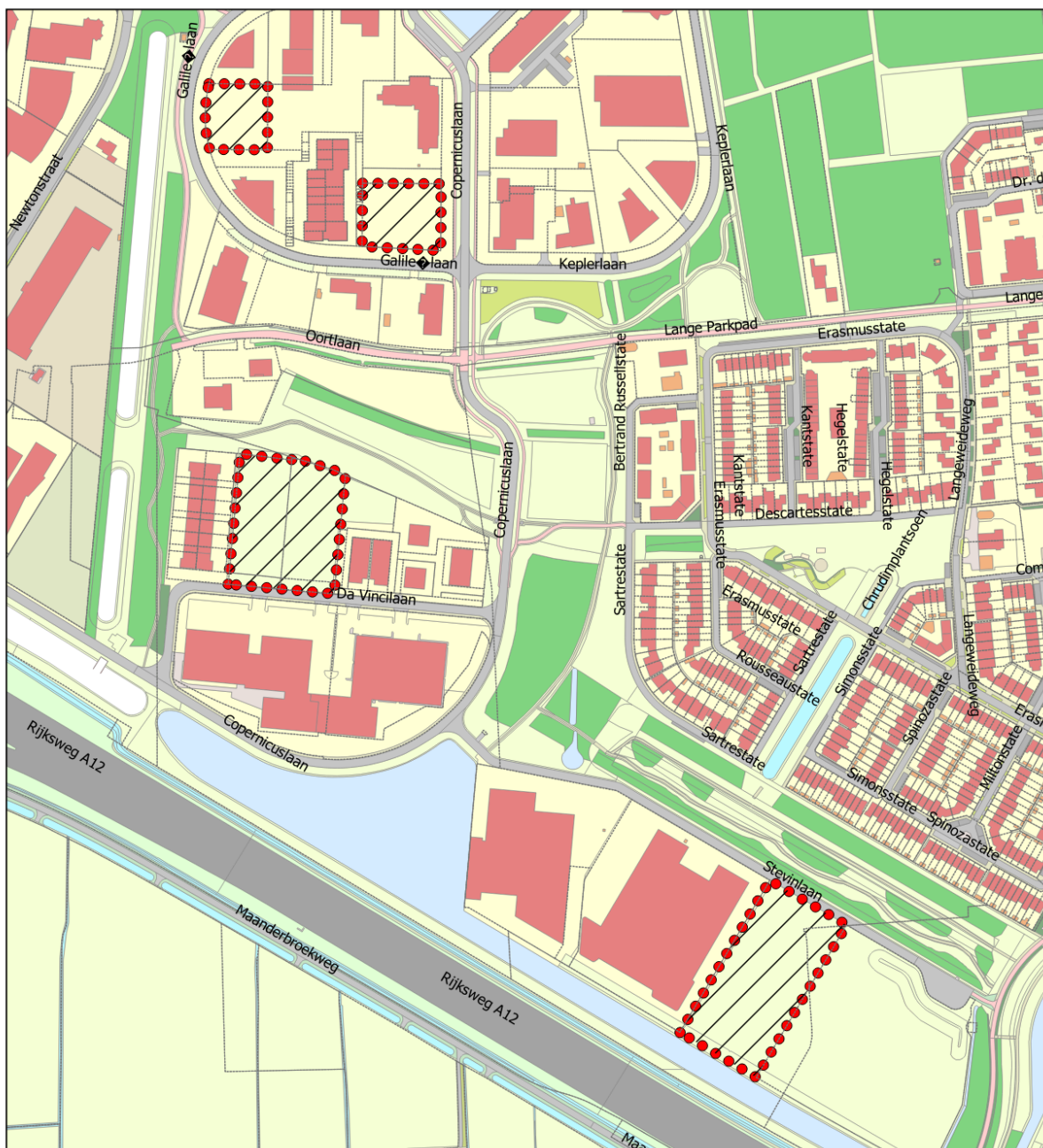
In dit hoofdstuk worden alle projecten toegelicht die administratief vallen binnen het begrotingsprogramma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit. Het betreft de projecten waarin gronden ontwikkeld worden tot bedrijventerreinen.

### Projecten bedrijventerreinen (Programma 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit)

G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavels
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC
G132xx	BT A12
G25000	Kievitsmeent - West
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar



## G12310 Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavels



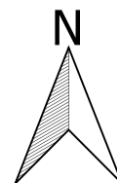
0 100 200 300 400 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**BT De Vallei Bouwkavels**  
**Dossier : G12310**  
**Projectleider : K.Konings**  
**Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit**  
**Fase : Realisatiefase**  
**Start : 1996**  
**Eind : 2021**

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 1.524.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 809.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 762.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 1.903.000
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 931.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Commerciële m <sup>2</sup>	31.664	4.439	5.548	4.439		0	0	0	46.090 m <sup>2</sup>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>31.664</b>	<b>4.439</b>	<b>5.548</b>	<b>4.439</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.090 m2</b>

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

### Algemeen

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

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

### Voortgang

In 2018 zijn er op het bedrijvenpark een tweetal bouwkvavels verkocht met een gezamenlijke oppervlakte van 24.069 m<sup>2</sup>. Ter ondersteuning van de verkoop inspanning is een web site ontwikkeld: [www.btdevallei.nl](http://www.btdevallei.nl).

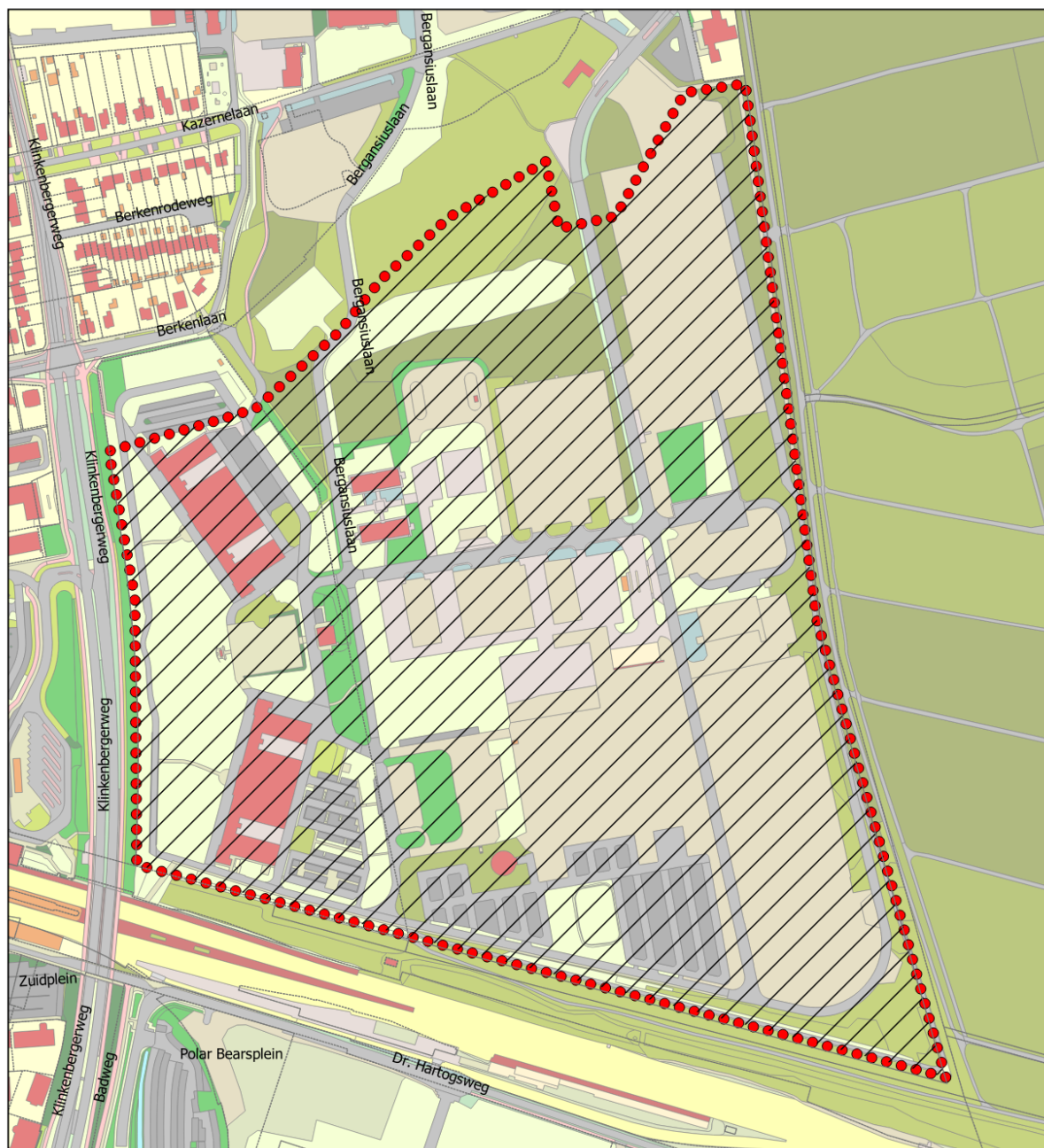
Voor een van de twee laatste kvavels is een koopovereenkomst gesloten. Deze kvavel zal in 2019 worden geleverd. De laatste bouwkvavel aan de A12 van 1 hectare is gereserveerd.

### Resultaat

Het verwachte resultaat bedraagt € 0,8 miljoen positief. Dit is € 0,9 miljoen lager dan vorig jaar.

Dit wordt veroorzaakt doordat in 2018 voor € 1,6 miljoen aan winst is genomen.

## G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC



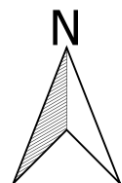
0 90 180 270 360 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kazerneterreinen Maurits WFC**  
**Dossier : G12950**  
**Projectleider : E. Muller**  
**Portefeuillehouder : L. Meijer**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit**  
**Fase : Planfase**  
**Start : 2014**  
**Eind : 2030**

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 25.705.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 9.535.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 13.267.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 1.488.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 10.461.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 0	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Bereikbare woningen									woningen
Middeldure woningen									woningen
Dure woningen									woningen
<b>Totaal*</b>			<b>68</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>340</b>	<b>680 woningen</b>
Commerciële m <sup>2</sup>									
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									
<b>Totaal</b>			<b>5.185</b>	<b>15.412</b> **	<b>16.435</b> ***	<b>5.185</b>	<b>6.208</b>	<b>25.925</b>	<b>74.352 m<sup>2</sup></b>

\* dit is inclusief 80 short-/middle stay

\*\* dit betreft uitgifte bedrijvencampus inclusief Experience en gelieerd programma

\*\*\* dit betreft uitgifte bedrijvencampus inclusief hotel & congres

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

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

## Algemeen

De Raad heeft in december 2014, op basis van het haalbaarheidsonderzoek, een positief besluit genomen over het vervoltraject van het WFC World Food Center (WFC). Voorafgaand aan het MPG 2018 is het ontwikkelperspectief Gebiedsontwikkeling WFC door het College van B&W vastgesteld en heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief ter kennisname aangenomen. Het ontwikkelperspectief mikt op een levendig kennismilieu en een gemengd programma, waarbij het WFC-gebied zich ontwikkelt tot het tweede brandpunt van Ede-stad. Het ruimtelijk programma is gewijzigd, waarbij sprake is van een grotere mate van menging van werken, wonen en verblijven. Dit levendig gebied wordt geborgd door een menging van hoogwaardige food gerelateerde bedrijvigheid en een stedelijk woonmilieu. Dit vormt, tezamen met het niet opnemen van de erfpachtconstructie, de basis voor de actualisatie van de grondexploitatie in het MPG 2018.

## Voortgang 2018

- Ten aanzien van de ontwikkeling van de Experience is in 2018 gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten, het Masterplan en de Business Case die de basis vormen voor de besluitvorming over de investeringen van gemeente, provincie en WFC in de WFC Experience.
- Het ontwikkelperspectief is verder uitgewerkt richting een Structuurvisie en MER.
- Met WFC zijn nieuwe afspraken op hoofdlijnen gemaakt over de Experience en gebiedsontwikkeling die zijn opgenomen in een afsprakenkader.

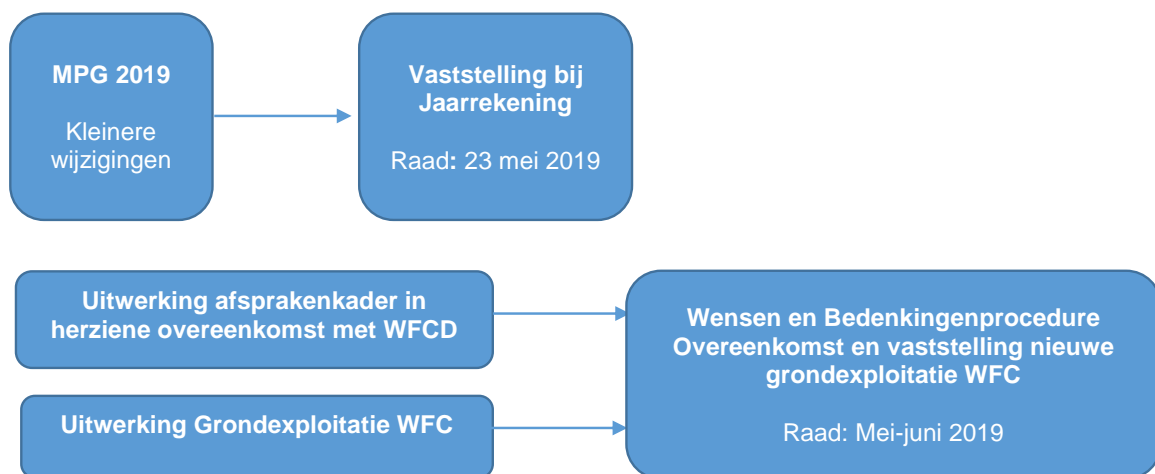
### Mijlpalen 2019

- Begin 2019 hebben gemeente, provincie en WFCD het besluit genomen over de investering in het WFC Experience Center.
- Najaar 2019 zal de gemeenteraad de Structuurvisie en MER vaststellen die de basis vormen voor de gebiedsontwikkeling.
- Het afsprakenkader met WFCD zal worden vertaald naar een gewijzigde/nieuwe grond- en samenwerkingsovereenkomst die in een wensen en bedenkingenprocedure aan de raad wordt voorgelegd medio 2019.
- Parallel wordt gewerkt aan het opstellen van de eerste bouwplannen voor een aantal ontwikkelvelden in het plangebied.

### Resultaat

De grondexploitatie WFC bevindt zich aan de start van het plantraject voor het WFC en is daardoor gebaseerd op grove aannames en kengetallen. Op dit moment vinden er geen bijstellingen plaats aan het bouw- en woonrijp maken, de opbrengsten en het programma en de programmering. Op korte termijn zijn deze onvoldoende te onderbouwen omdat de uitwerking van alle plannen en bouwvelden tegelijk oploopt met de uitwerking van de overeenkomst met WFCD. Er is daarom voor gekozen om in het MPG 2019 de grondexploitatie alleen administratief bij te werken. Dit betekent dat op een later moment, gelijktijdig met de wensen- en bedenkingenprocedure van de gewijzigde/nieuwe overeenkomst met WFCD, een volledig geactualiseerde grondexploitatie aan de raad wordt voorgelegd.

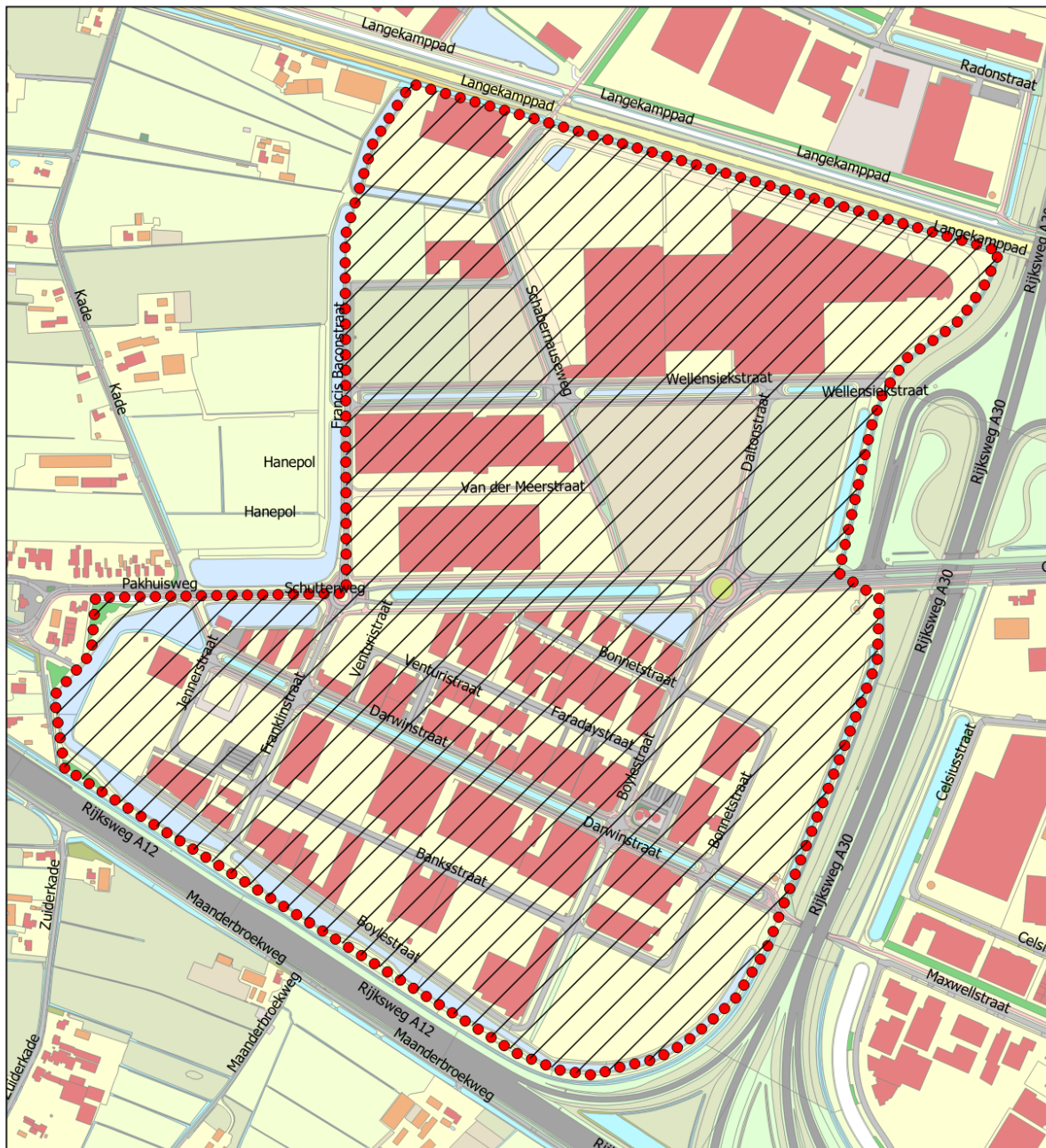
Schematisch ziet dit er als volgt uit:



### Risico

De belangrijkste risico's worden in de vertrouwelijke Risicoanalyse Grondexploitaties 2019 uitgebreid behandeld.

# G132xx BT A12

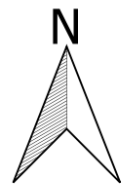


0 100 200 300 400 m

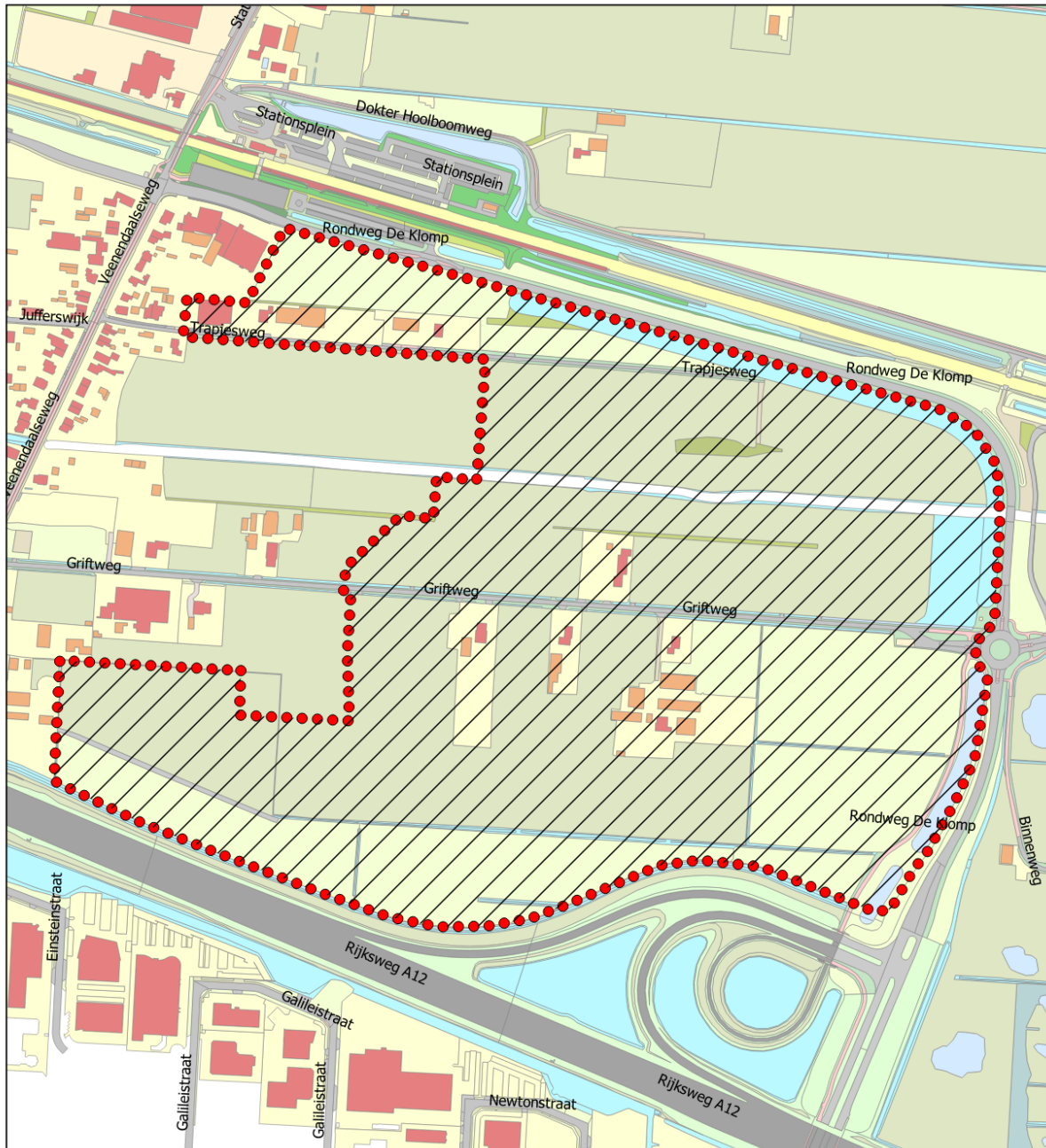
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**BT A12**  
**Dossier : G13200**  
**Projectleider : P. Smaal**  
**Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit**  
**Fase : Realisatiefase**  
**Start : 2003**  
**Eind : 2026**



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



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**BT A12 (De Klomp)**  
 Dossier : G13210  
 Projectleider : P. Smaal  
 Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil  
 Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
 Programma : 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit  
 Fase : Realisatiefase  
 Start : 2003  
 Eind : 2026



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

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 39.749.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 761.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 11.483.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 1.120.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 9.801.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 2.987.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gereali-seerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Commerciële m <sup>2</sup>	623.056	81.212	28.612	25.690	21.355	21.355	21.355	19.428	842.063 m <sup>2</sup>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>									<b>842.063 m<sup>2</sup></b>

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

## Algemeen

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

- In 2008 is gestart met de verkoop van bouw kavels op Schuttersveld Zuid en Noord. Het bedrijventerrein is inmiddels bouwrijp en ook nagenoeg geheel woonrijp.
- Voor het bedrijventerrein De Klomp Oost (22,6 ha uitgifbaar) is een deel van de gronden voor het bedrijventerrein verworven (16 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.
- 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 wordt het gebied bouwrijp gemaakt en zullen de eerste percelen uitgegeven gaan worden. 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 2018 circa 7 hectare grond uitgegeven, ruim meer dan begroot.



Daarnaast zijn er op BTA12 voor de resterende 5,8 hectare reserveringen of concrete leads. Daarmee is de verwachting dat eind 2020 alle grond verkocht is.

Op FBP zijn nog geen gronden uitgegeven, omdat eerst het bouwrijp maken moet plaatsvinden.

In 2018 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 voor 2019 en verdere jaren is hierop aangepast.

#### *Kosten*

Voor BTA12 en FBP bedragen de kosten voor een belangrijk deel de hoge rentelast. Voor BTA12 zijn kosten gemaakt voor de verkoopinspanningen en het woonrijp maken van het noordelijke bedrijventerrein. Voor FBP zijn de kosten voornamelijk gemaakt voor het opstellen van ontwerpen en bestekken ten behoeve van bouwrijp maken, het inrichtingsplan en de voorbereiding van marketing en acquisitie van bedrijven.

In 2019 zullen op BTA12 naar verwachting de laatste kavels verkocht worden. Ook wordt het woonrijp maken afgerond en wordt het gebied overgedragen aan Programmering. Daarmee komt het einde van het project in zicht en gaan we over naar regulier beheer.

Voor het FBP bestaan de activiteiten in 2019 onder andere uit het bouwrijp maken van de eerste fase ('de Haak') en de aanleg van een deel van de waterberging. Hiervoor is recentelijk de opdracht gegund, na een openbare aanbestedingsprocedure. Daarnaast vinden er momenteel gesprekken plaats met kandidaten die zich op de Klomp willen vestigen.

#### **Resultaat**

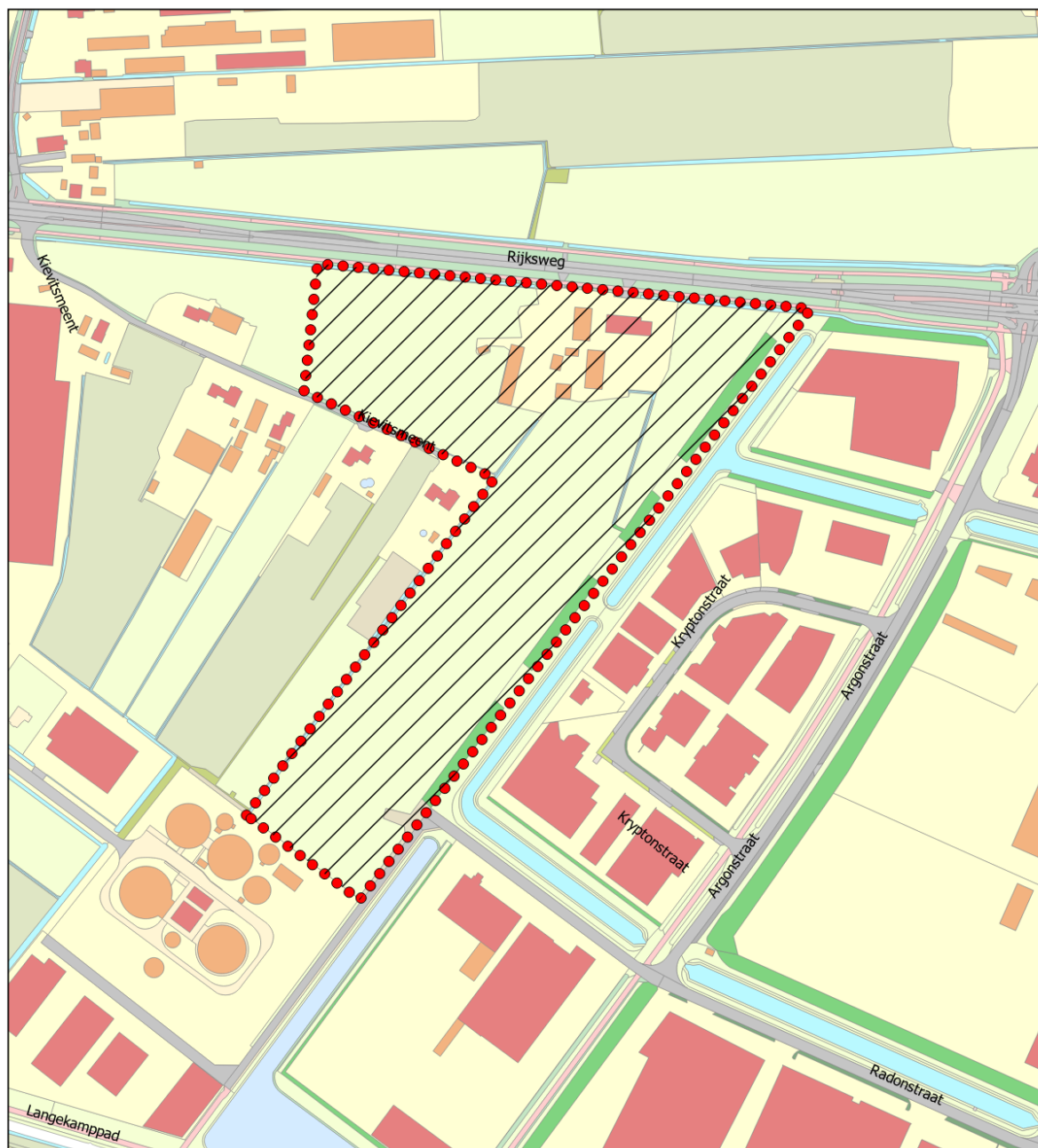
Het actueel verwachte resultaat van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 en de Klomp bedraagt € 9,8 miljoen nadelig. Dit is een substantiële verbetering van het verwachte resultaat ten opzichte van vorig jaar met € 3 miljoen. Dit komt door de versnelling van de ontwikkeling van het bedrijventerrein A12, en door de aanpassing van de taxaties van de marktwaarde van de bedrijfsterreinen.

#### **Risico**

De risico's in zowel BTA12 en BT De Klomp zijn voor 2019 bijgesteld en vallen lager uit. Dit heeft er voor BT De Klomp vooral mee te maken dat er een aanbestedingsvoordeel is geboekt op de aanbesteding van de Haak. De kans bestaat dat de overige aanbestedingen ook lager geprijsd worden dan nu geraamd. Een tweede kans voor De Klomp is een snellere uitgifte van percelen, omdat er veel belangstelling is. Daarmee ontstaat er een rentevoordeel. Tot slot ziet het er naar uit dat er minder grond nodig is voor ophoging van percelen dan eerder geraamd. Een ander risico is vertraging in bouwrijp maken met als gevolg dat percelen niet al dit jaar kunnen worden uitgegeven.

De belangrijkste kans op een saldoverbetering op BTA12 was een versnelling in de grondverkoop. Deze is in 2018 opgetreden en ingerekend, waardoor de kansen zijn afgenomen. De mogelijke risico's zijn afgenomen doordat, nu het einde van het project in zicht komt, een aantal risico's afgevoerd kan worden.

## G25000 Kievitsmeent - West



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kievitsmeent - West**  
Dossier : G25000  
Projectleider : P. Smal  
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit  
Fase : Planfase  
Start : 2014  
Eind : 2024

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 290.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 63.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.380.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 551.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 1.225.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 66.000	(v)		

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

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

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

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

### Voortgang

Voor het zuidelijke deel is in 2015 een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van een mestverwerkingsbedrijf. Duidelijk is 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 een beslag laten leggen op de gronden van de gemeente in de Kievitsmeent. Duidelijkheid over dit dispuut wordt in 2019 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 lokatie verder uit te werken.

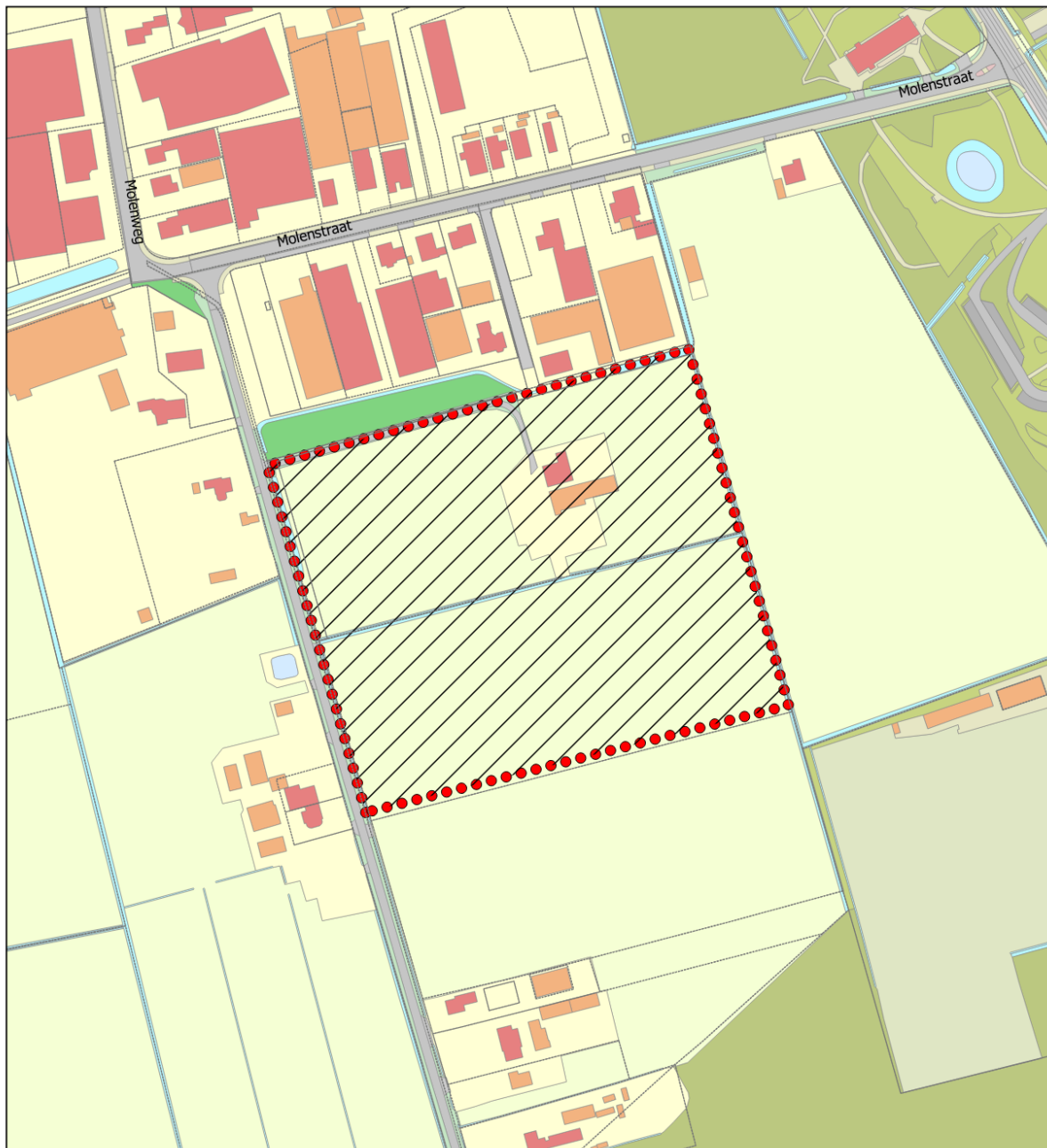
### Resultaat

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.

## G50700 Harskamp - Uitbreiding bedrijventerrein



0 60 120 180 240 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Harskamp, Uitbreiding bedrijventerrein**  
Dossier : G50700  
Projectleider : P. Smaal  
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit  
Fase : Planfase  
Start : 2018  
Eind : 2025

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 2.780.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 100.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 619.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 539.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 136.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Commerciële m <sup>2</sup>						7.314	14.629	7.314	29.258 m <sup>2</sup>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									
<b>Totaal</b>						<b>7.314</b>	<b>14.629</b>	<b>7.314</b>	<b>29.258 m<sup>2</sup></b>

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
000			
0000			

### Algemeen

Het plan is om aan de Molenweg te Harskamp een bedrijventerrein te realiseren van circa 4 hectare groot. Het bedrijventerrein krijgt een duurzame en landelijke uitstraling en biedt ruimte aan bedrijven uit Noord-oost Ede met een ruimtebehoefte van 1.000 – 3.000 m<sup>2</sup>. Het is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan de Molenstraat.

### Voortgang

In eerste instantie zouden bedrijventerreinen Harskamp en Wekerom (Het Laar) tegelijkertijd ontwikkeld worden, maar gezien de marktsituatie is hiervan afgezien. Het college van burgermeesters en wethouders heeft besloten om het bedrijventerrein Harskamp pas in ontwikkeling te brengen op het moment dat op bedrijventerrein Wekerom circa 80% van de gronden zijn uitgegeven. Bij het opstellen van de regionale Programmering Bedrijventerreinen is de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen mogelijk als in voldoende mate de behoefte kan worden onderbouwd.

Door de beperking van de mogelijkheid om nu een natuurwetvergunning te verkrijgen, wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein pas vanaf 2023 kan starten.

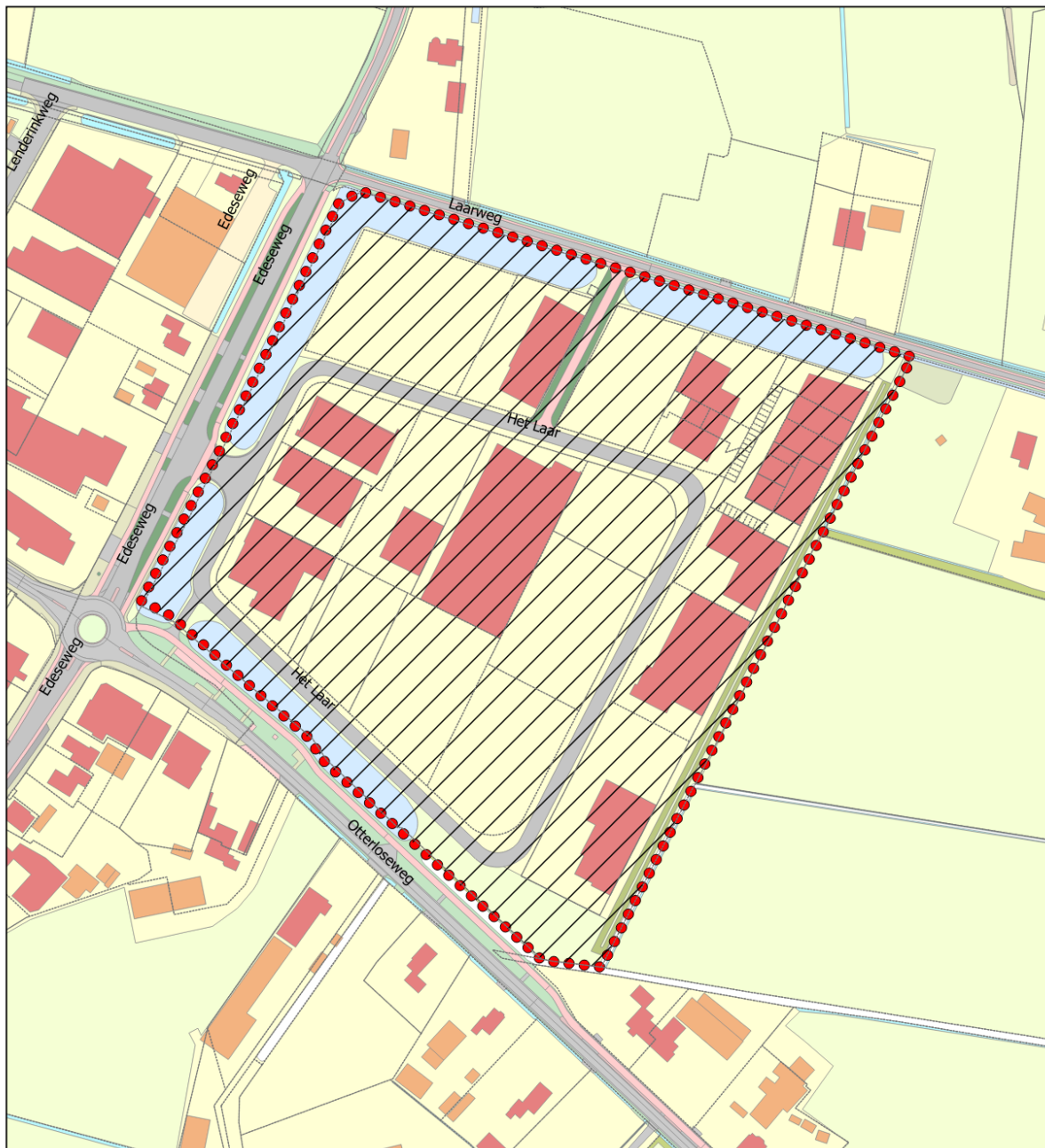
### Resultaat

Het resultaat in het MPG 2019 is € 0,5 miljoen negatief. Het resultaat is € 0,1 miljoen voordeliger geworden. De verbetering wordt veroorzaakt doordat wachtende de planvorming de rente over de boekwaarde langer niet aan de grondexploitatie wordt toegerekend.

### Risico

Er wordt rekening mee gehouden dat de ontsluiting van het bedrijventerrein over de Molenparkweg niet als voldoende wordt beoordeeld, en er een alternatieve ontsluiting nodig zal zijn.

## G71000 Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar



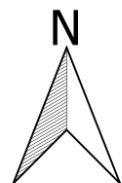
0 50 100 150 200 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Wekerom, Bedrijventerrein Het Laar**  
Dossier : G71000  
Projectleider : P. Smaal  
Portefeuillehouder : W. Vreugdenhil  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit  
Fase : Realisatiefase  
Start : 2009  
Eind : 2020

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 755.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 36.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 248.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	-
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 238.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 1.752.000
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 508.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Commerciële m <sup>2</sup>	46.742								46.742 m <sup>2</sup>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									
<b>Totaal</b>	<b>46.742</b>								<b>46.742 m<sup>2</sup></b>

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

### Algemeen

Ten noordoosten van de bebouwde kern van Wekerom is bedrijventerrein Het Laar van circa 7 hectare (bruto), waarvan 4,7 ha uitgeefbaar, met een duurzame en landelijke uitstraling gerealiseerd. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven uit Noord-Oost Ede met een ruimtebehoefte van 1.000 – 3.000 m<sup>2</sup>.

### 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.

### Resultaat

De ontwikkeling van het bedrijventerrein kent een positief resultaat. Tot heden is reeds € 1,8 miljoen aan resultaat tussentijds genomen. Bij de afsluiting van het project eind 2020 wordt nog een positief resultaat van € 0,2 miljoen verwacht. Dit is € 0,5 miljoen lager dan in het vorige MPG werd verwacht en wordt veroorzaakt door de winstneming in 2018 met € 0,4 miljoen. Daarnaast valt de raming voor de laatste uit te voeren werken € 0,1 miljoen hoger uit.

In 2019 zal het gebied woonrijp gemaakt worden. Daarna volgt overdracht aan Programmering en kan het project worden afgesloten.

### Risico

Het risicoprofiel is ten opzichte van 2018 verbeterd. Het risico op uitkeringen van planschade is definitief afgevoerd. Daarnaast is vanwege de verkoop van alle kavels het risico op het niet kunnen verkopen van reststroken niet meer aanwezig. Er is nog wel een risico omdat het woonrijp maken en de overdracht aan Programmering gelijk oploopt met de laatste bouwactiviteiten op het Laar. Als gevolg van deze bouwactiviteiten kan er schade ontstaan aan de openbare ruimte.

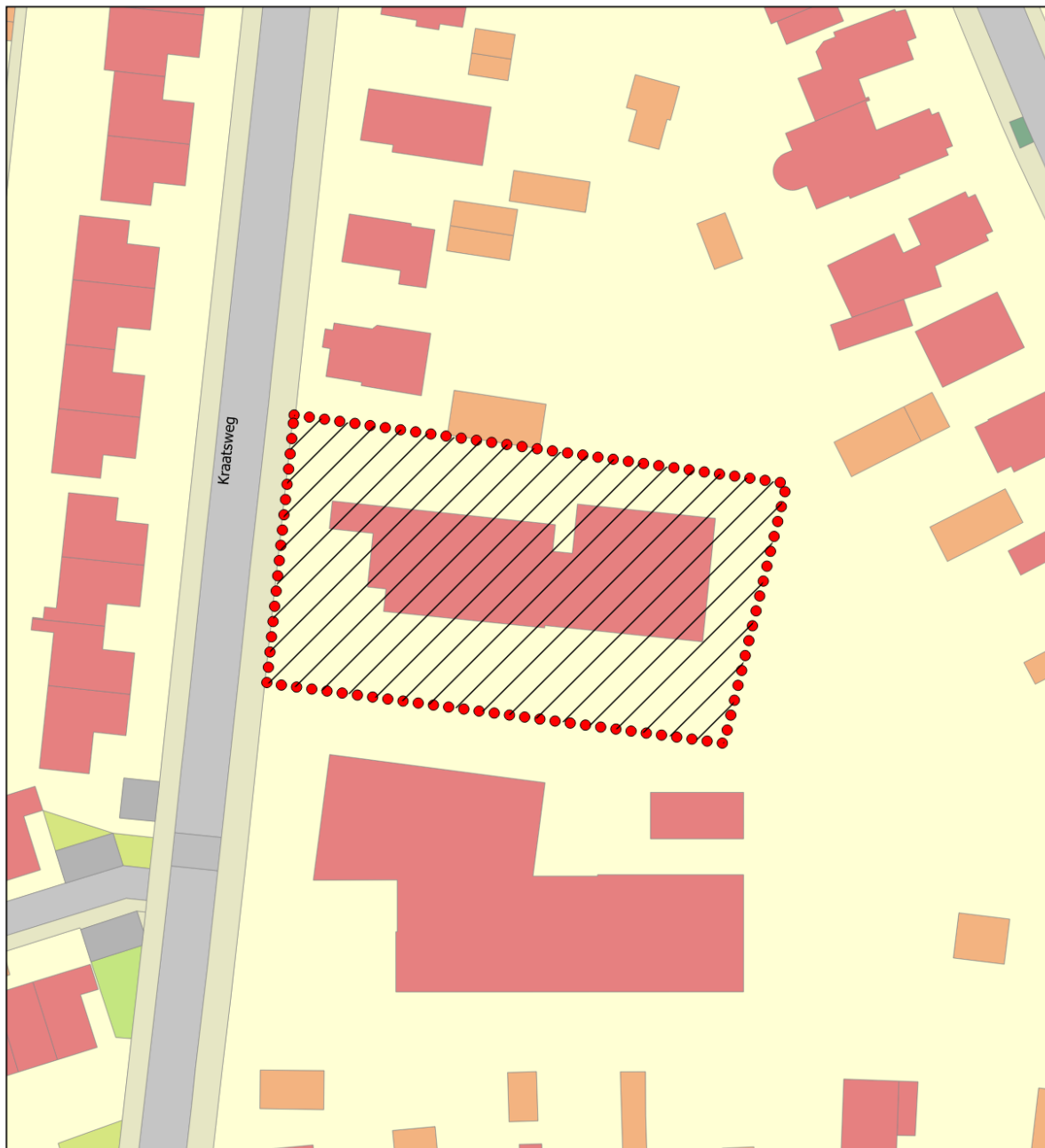
## 7 Projecten woningbouw

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

Projecten woningbouw (Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling)	
G10900	Kraatsweg Ede
G129xx	Kazernerterreinen
G13010	Valley Center
G15200	Soma terrein
G2021x	Kernhem - Vlek B
G2290x	Reehorsterweg - Noord
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.
G24830	Kop van de Parkweg
G25700	Kernhem Meander
G32700	Bennekom - Kochlaan
G40320	Lunteren - De Hulakker
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg
G50900	Harskamp - Kraatsweg
G708xx	Wekerom - West
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs



## G10900 Kraatsweg Ede



0 10 20 30 40 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kraatsweg Ede**  
**Dossier : G10900**  
**Projectleider : K. Konings**  
**Portefeuillehouder : P. de Pater**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling**  
**Fase : Planfase**  
**Start : 2016**  
**Eind : 2020**

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 10.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 400.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 384.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 55.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen									won.
Middeldure woningen									won.
Dure woningen			2						2 won.
<b>Totaal</b>			<b>2</b>						<b>2 won.</b>

### Algemeen

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

### Voortgang

Het onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is uitgevoerd. In 2019 wordt gestart met de aanpassing van het bestemmingsplan, waarna de bouwkvavels op de markt kunnen worden gebracht.

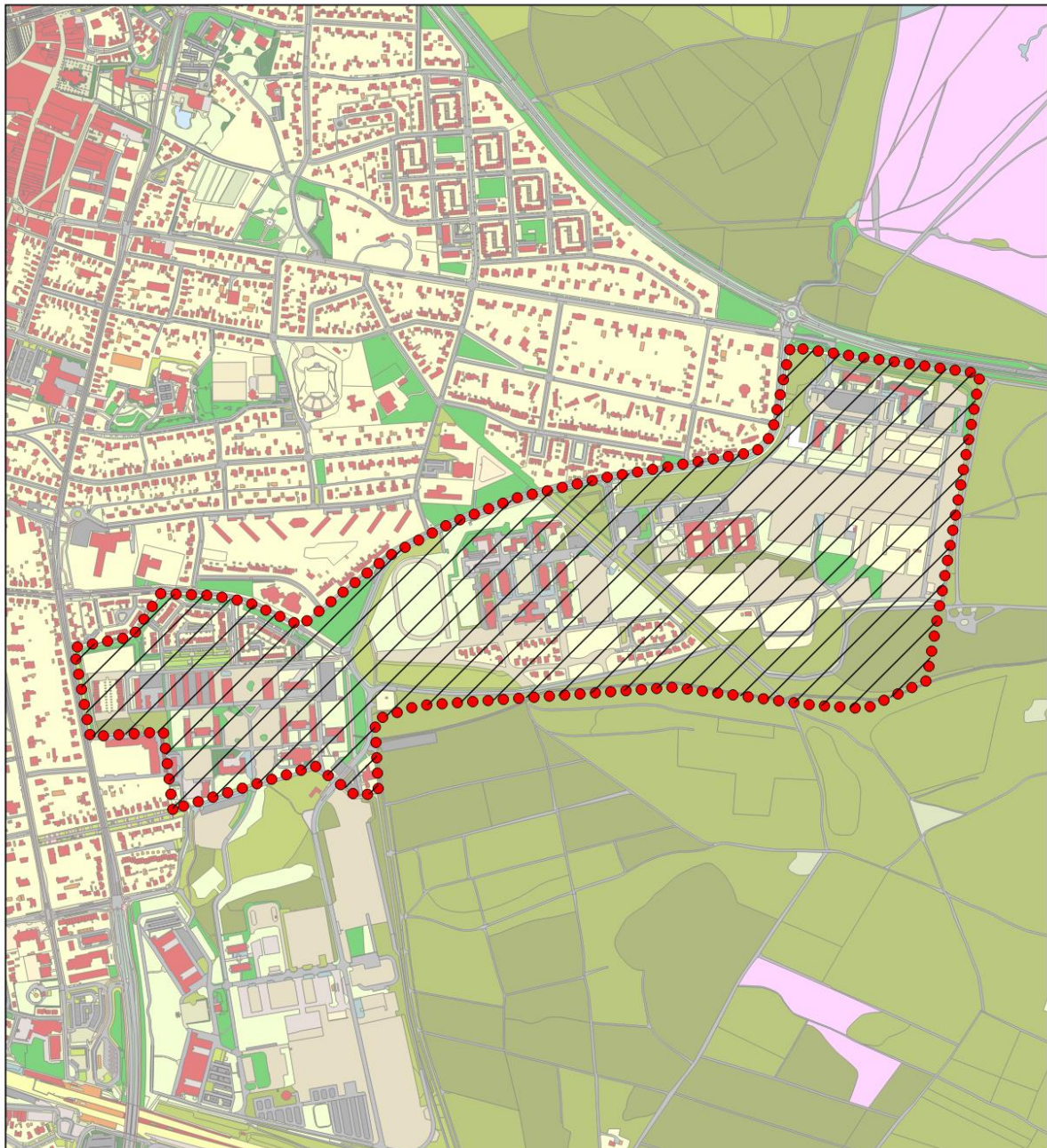
### Resultaat

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



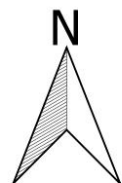
0 200 400 600 800 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kazerneterreinen**  
Dossier : G12900  
Projectleider : M. Bonekamp  
Portefeuillehouder : P. de Pater  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling  
Fase : Realisatiefase  
Start : 2011  
Eind : 2022

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



Financiële informatie (n)=nadelig (v)=voordelig				
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 29.051.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 2.119.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 17.067.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 250.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 15.767.000</b>	(n)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 30.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Bereikbare woningen	144	80	57						281 won.
Middeldure woningen	87	33	30	32					182 won.
Dure woningen	251	127	80	14					472 won.
<b>Totaal</b>	<b>482</b>	<b>240</b>	<b>167</b>	<b>46</b>					<b>935 won.</b>
Gebouwen (bvo)	39.400	10.500	5.000						54.900 bvo
Maatschappelijk m <sup>2</sup>	3.000		4.000						7.000 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>									

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 1.250 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 4.000 m<sup>2</sup> grond gereserveerd.

## Voortgang

In 2018 is opnieuw grote vooruitgang geboekt in de uitgifte van grond en gebouwen. Op alle drie de kazernes waren gedurende het gehele jaar volop bouwactiviteiten. Op Maurits noord vielen vooral de transformaties van de vele gebouwen op. De meest in het oog springende gebouwen die afgelopen jaar gerestaureerd zijn en betrokken door de nieuwe gebruikers zijn de Arthur Koolkazerne en de stallen en smederij op de Maurits noord kazerne.

Dat was ook het geval op het Elias Beeckmancomplex op de gelijknamige kazerne. In het afgelopen jaar werden ook een groot aantal woningen op de vrije kavels op de Elias Beeckmankazerne opgeleverd aan de particuliere opdrachtgevers. Daarnaast zijn er meerdere woningbouwprojecten gestart op de Simon Stevin kazerne. De versnelling van de 3<sup>e</sup> fase gronduitgifte (in totaal negen vlekken) en de daarop volgende 4<sup>e</sup> fase (drie vlekken) werpt hier zijn vruchten af. Het resultaat is dat de Simon Stevin, op bouwgrond voor 60 woningen na, verkocht is.

Begin 2018 zijn 3 partijen geselecteerd voor de 4<sup>e</sup> fase woningbouw voor in totaal 98 woningen. Medio 2018 hebben twee van de drie partijen de verkoopovereenkomst getekend en zijn met de woningen in verkoop. De derde partij volgt begin 2019. Voor de nog resterende kleine 200 woningen is eind 2018 gestart met het uitgifteplan 5<sup>e</sup> fase. In de uitgifte 5<sup>e</sup> fase, dit jaar, zullen naar alle waarschijnlijkheid circa 130 woningen worden aangeboden aan de markt.

Een belangrijk onderdeel van het bouwrijp maken van de kazerneterreinen betreft het zogenaamde NGE onderzoek, het detecteren van het gebied op de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven, munitie en andere overblijfselen van de 2e wereldoorlog of oefenhandelingen van Defensie naderhand. Ten tijde van de verwerving van de kazerneterreinen zijn er verdachte gebieden bepaald op basis van de toen aanwezige kennis. In 2016 is door de gemeente, op basis van nieuwe kennis en inzichten, besloten dat het gehele kazerneterreinen verdacht is en moet worden onderzocht. Naast het feit dat dit van de projectorganisatie een extra inzet vraagt om deze werkzaamheden in te passen in het reguliere proces, zijn er ook kosten mee gemoeid van adviseurs en aannemers) die conform afspraak tot 2 februari 2021 bij Defensie en het Rijk in rekening kunnen worden gebracht.

### Resultaat

In lijn met wat tussentijds is aangegeven in de MPG lite, laat het resultaat t.o.v. vorig jaar nagenoeg hetzelfde resultaat zien. Er zijn geen grote verrassingen opgetreden, en de relatief kleine aanpassingen aan zowel de opbrengst- als aan de kostenkant blijken niet te leiden tot een andere eindresultaat. Er zijn twee aspecten ten aanzien van de grondexploitatie die hier vermeldenswaardig zijn:

- In 2018 is er uiteindelijk voor circa € 17 miljoen aan opbrengst gerealiseerd, ongeveer € 4 miljoen minder dan begroot. Tegelijkertijd is in 2018 ook € 3 miljoen minder uitgegeven. De boekwaarde is met € 10 miljoen teruggelopen. Dit is € 1 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 € 48 miljoen aan grond en gebouwen verkocht worden, waarbij we al wel circa € 21,5 miljoen gecontracteerd hebben. 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.

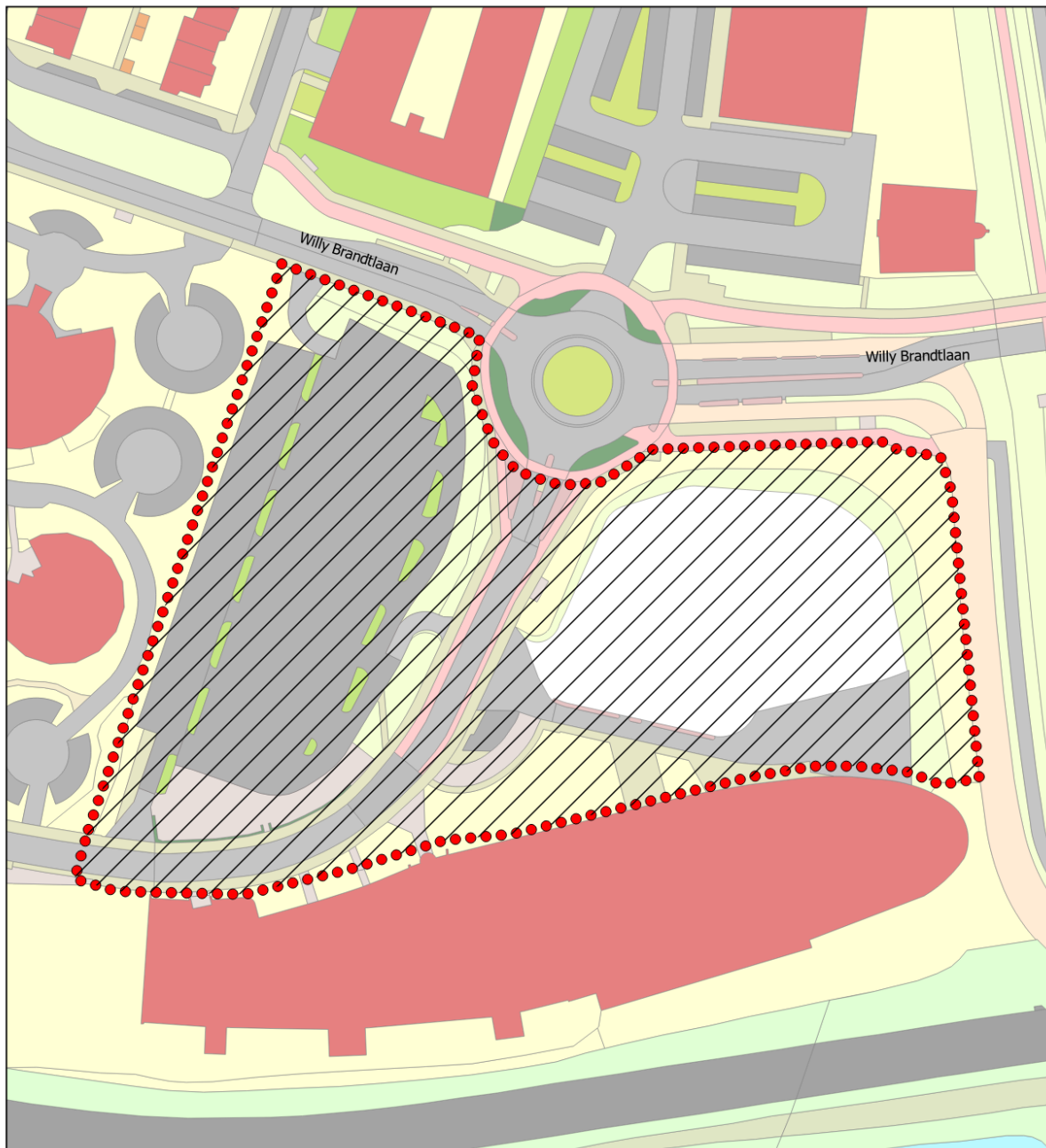
### Risico

Het risicoprofiel is ten opzichte van 2018 nagenoeg gelijk gebleven, van € 2.305.000 naar € 2.119.000. De belangrijkste risico's die hierbij genoemd moeten worden zijn:

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

Het belangrijkste risico voor de kazerneterreinen blijft echter de afzetsnelheid van de grond en, in mindere mate, de gebouwen. Er moeten nog 3 gebouwen worden gecontracteerd 9 gebouwen zijn reeds verkocht. De voortgang van de grondafname, bepaald door de snelheid van ontwikkeling en verkoop van de nieuwbouwwoningen, blijft echter sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen.

## G13010 Valley Center



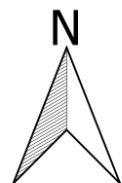
0 20 40 60 80 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Valley Center**  
**Dossier : G13010**  
**Projectleider : R. Rutenfrans**  
**Portefeuillehouder : P. de Pater**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling**  
**Fase : Realisatiefase**  
**Start : 2005**  
**Eind : 2021**

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 1.131.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 36.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 169.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 53.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 159.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 430.000
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 99.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen	36								36
middeldure woningen	27								27
Commerciële m <sup>2</sup>	9.834								9.834 m <sup>2</sup>

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 zal het bestemmingsplan waarschijnlijk moeten worden aangepast.

Voor de westelijke locatie is in 2018 de grond geleverd aan W&I Vastgoed en inmiddels is gestart met de bouw van de woningen en de leisure/ horeca functies. Een deel van de woningen zal worden gebruikt door de naastgelegen Gelderhorst.

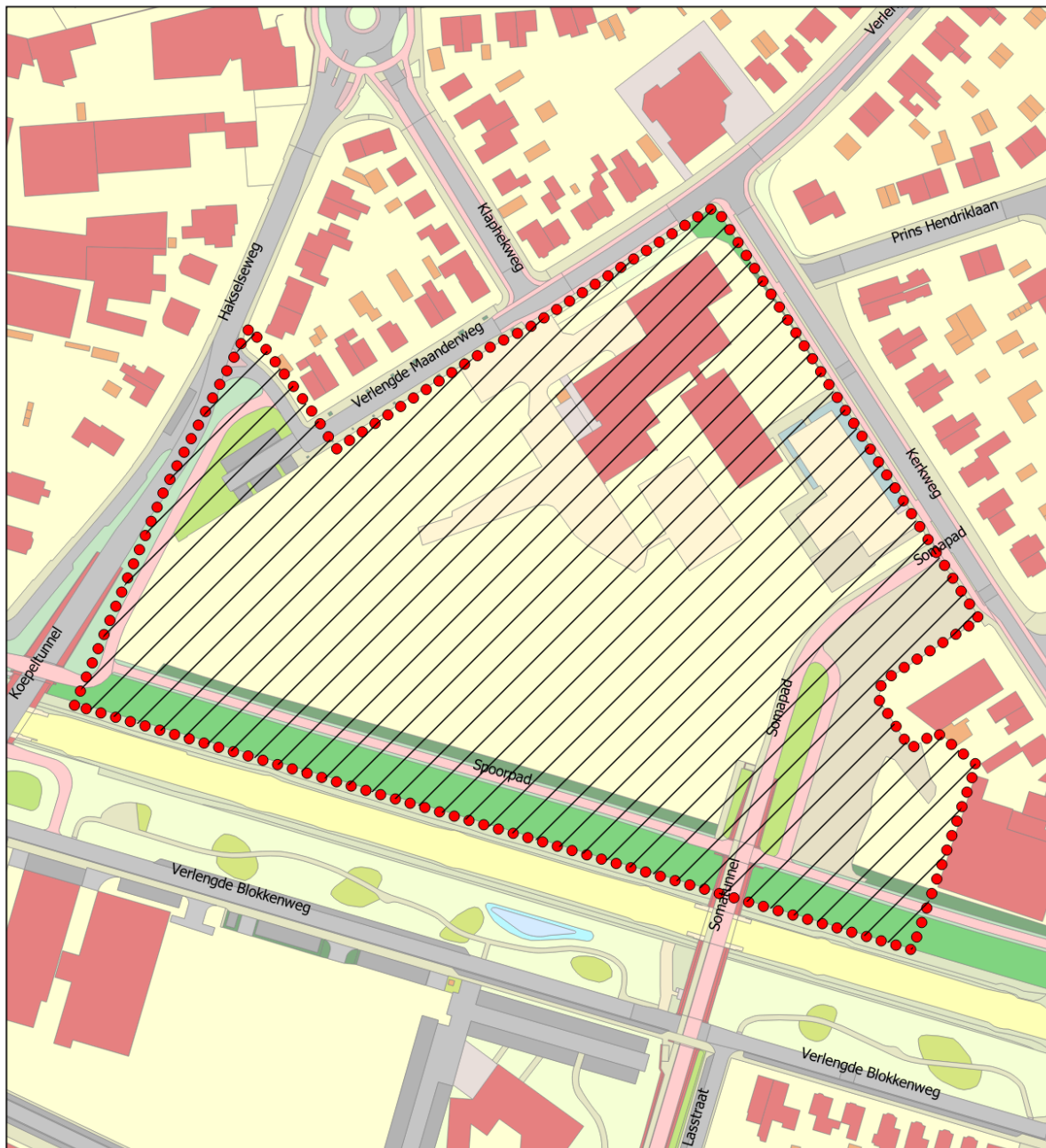
### Resultaat

Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar met € 99.000 afgenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2018 € 178.000 aan tussentijdse winst is genomen.

### Risico

Doordat het bestemmingsplan voor de realisatie van het hotel waarschijnlijk moet worden aangepast zijn er risico's voor de te volgen procedure.

## G15200 Soma terrein

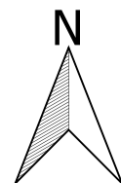


0 40 80 120 160 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Soma terrein**  
**Dossier : G15200**  
**Projectleider : L. Seitz**  
**Portefeuillehouder : P. de Pater**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling**  
**Fase : Planfase**  
**Start : 2016**  
**Eind : 2021**



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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 2.451.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 266.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 264.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 25.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 249.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 39.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen		56							56 won.
Middeldure woningen		16							16 won.
Dure woningen		39							39 won.
<b>Totaal</b>		<b>111</b>							<b>111 won.</b>

### 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. Verder is in 2018 het bestemmingsplan vastgesteld en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Na de bouwvak 2019 start het bouwrijp maken. De grondleveringen zullen 2<sup>e</sup> helft 2019 plaats vinden.

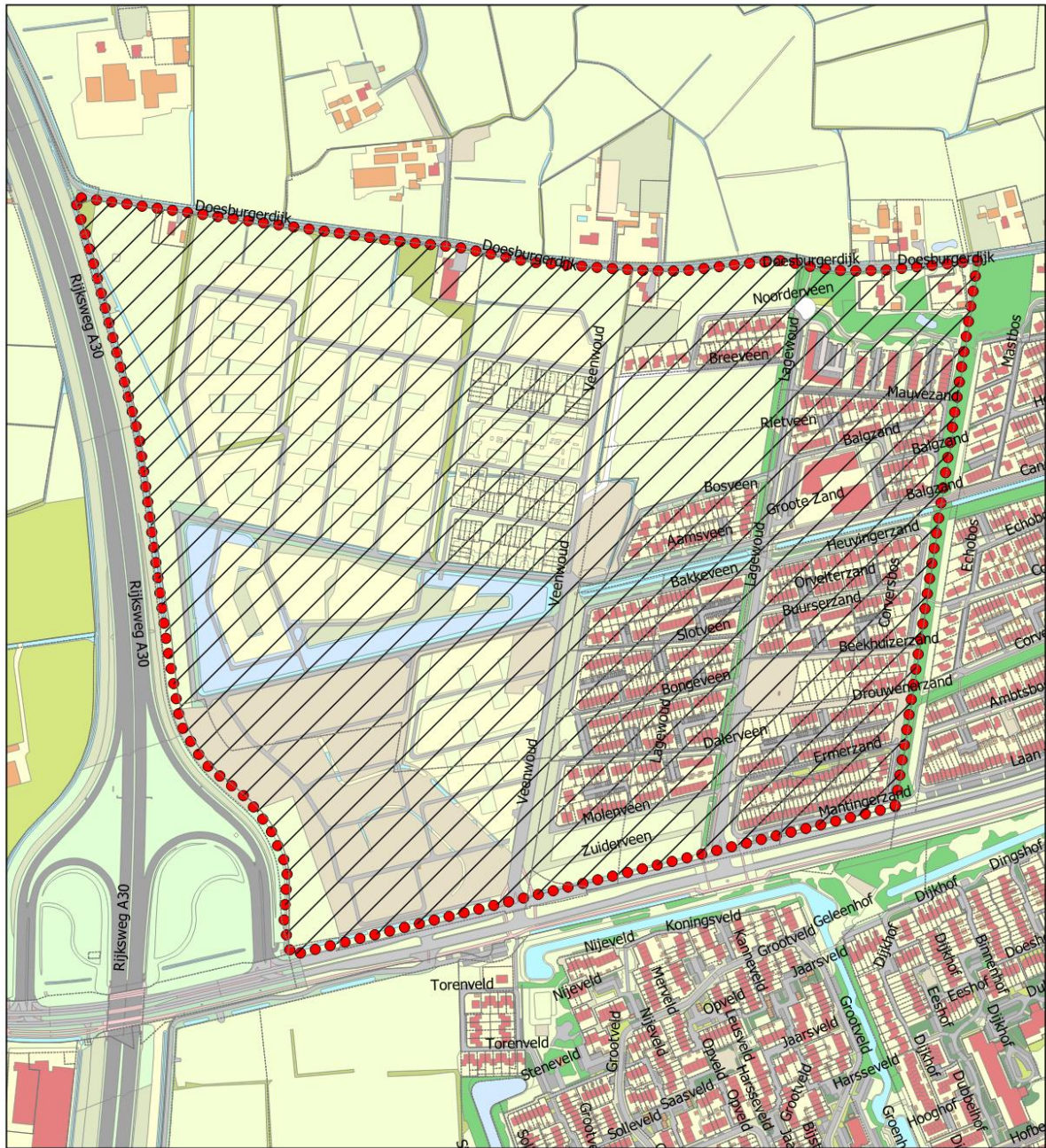
### Resultaat

Het resultaat van het project verbeterd met circa € 39.000. De reden is dat de marktwaarde voor de grond hoger is dan de raming en de bouwer daarnaast de verplichting heeft om de grond in 2019 onvoorwaardelijk over te nemen van de gemeente. Deze onvoorwaardelijke afname zorgt voor een aanzienlijke eerdere levering van de grond met een substantieel rentevoordeel. Deze verbeteringen zorgen er voor dat enkele tegenvallers in de kostenraming voor de uitvoering goed gemaakt worden en het resultaat licht verbetert.

### Risico's

Door het vaststellen van het bestemmingsplan en het contracteren van de afnemers is het risico gedaald. De grootste risico's die resteren hebben betrekking op het bouw- en woonrijp maken van het gebied.

## G2021x Kernhem - Vlek B



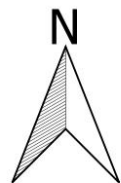
0 100 200 300 400 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kernhem Vlek B**  
**Dossier : G20216-18**  
**Projectleider : L.Seitz**  
**Portefeuillehouder : P. de Pater**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling**  
**Fase : Realisatiefase**  
**Start : 1996**  
**Eind : 2028**



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

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 12.963.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 718.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 6.594.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 550.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 5.409.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 1.801.000
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 384.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen	192	7	32	49	32	38	13	86	449 won.
Middeldure woningen	346	56	75	66	58	38	57	185	878 won.
Dure woningen	139	20	35	12	19	26	24	26	301 won.
<b>Totaal</b>	<b>677</b>	<b>83</b>	<b>139</b>	<b>127</b>	<b>109</b>	<b>102</b>	<b>94</b>	<b>297</b>	<b>1.628 won.</b>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>	<b>5.801</b>								<b>5.801 m<sup>2</sup></b>

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'

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 in het 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. Een proefverkaveling is opgesteld om te komen tot een plan met een hogere woonkwaliteit en daarmee ook andere woningtypes. Het nieuwe plan brengt met zich mee dat er ten opzichte van het oude plan minder woningen in Kernhem vlek B worden gerealiseerd. Bij deze opzet horen ook hernieuwde contractafspraken over onder andere de planning, grondprijfsafspraken en de verdeling van het programma. In 2018 heeft besluitvorming plaats gevonden op de nieuwe verkaveling, een aangepast Beeldkwaliteitsplan en de hernieuwde afspraken met de marktpartijen.

### *Grond verkopen*

In 2018 zijn 60 kavels verkocht. De verwachting is dat in 2019 circa 80 kavels worden verkocht in het Westelijk deel. In 2020 zal Kernhem Oost worden afgerond met de bouw van de 139 woningen.

### *Herijking grondexploitatie*

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

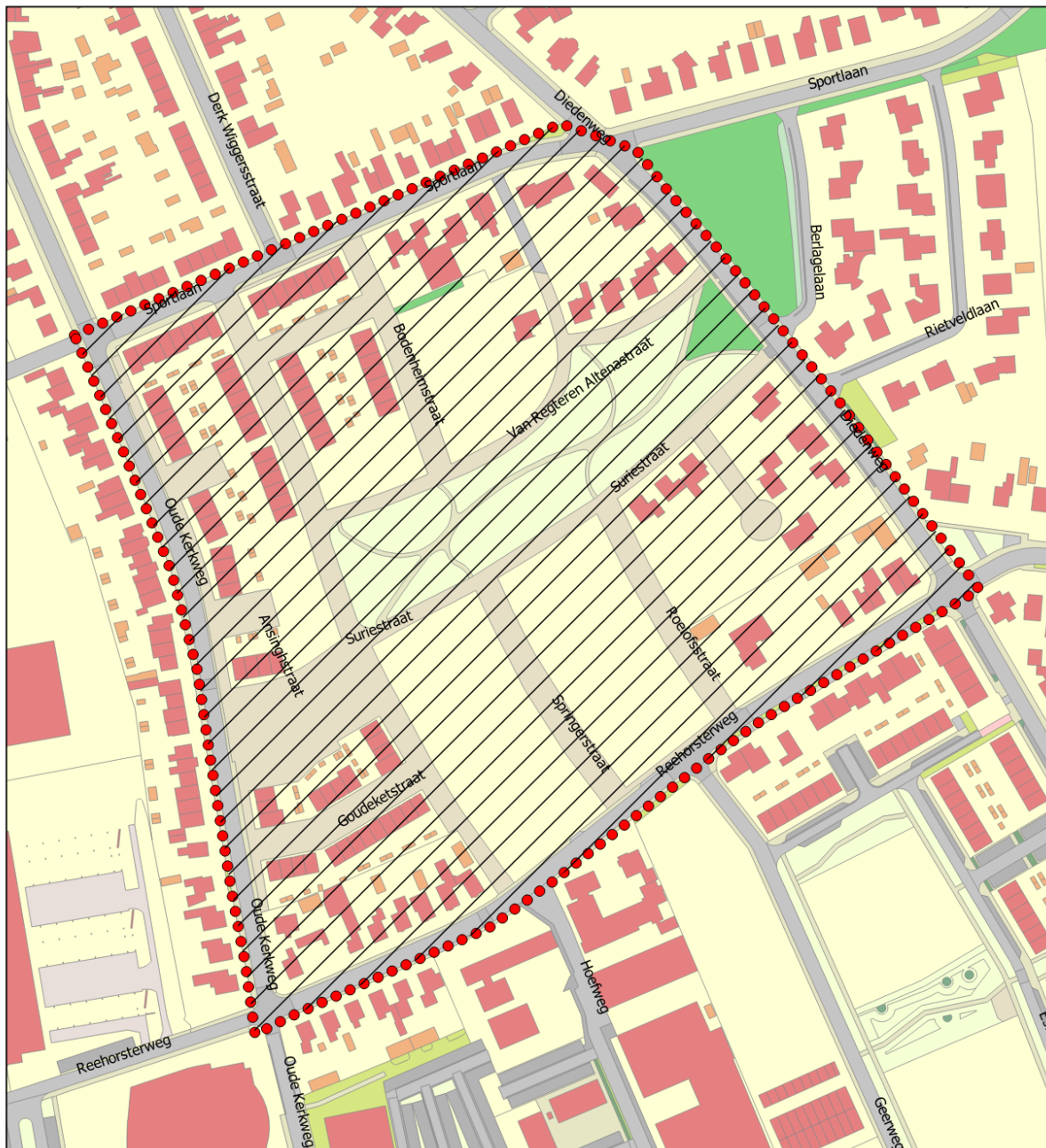
### **Resultaat**

Per saldo is het resultaat verslechterd met € 0,4 miljoen. Belangrijkste redenen hiervoor zijn de bijgestelde bouwkosten voor het bouw- en woonrijp maken en een bijstelling van de plankosten. De begrootte opbrengsten voor 2018 zijn grotendeels gerealiseerd. Door aangepaste regelgeving moeten gemeenten tussentijds winsten nemen naar rato van de voortgang. In Kernhem leidt dit toe dat een bedrag van € 112.000,- winst genomen wordt en wordt toegevoegd aan het exploitatieresultaat van het grondbedrijf. Deze 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 bouw- en woonrijp maken van het gebied waar nog aanzienlijke bedragen in om gaan.

## G2290x Reehorsterweg - Noord



0 50 100 150 200 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 2.766.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 169.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 5.122.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 50.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 4.827.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 207.000	(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.
<b>Totaal</b>	<b>130</b>								<b>130 won.</b>

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

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

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

## Algemeen

Binnen het plangebied Reehorsterweg-Noord 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. Naar verwachting zal eind 2019 met de bouw van deze woningen worden gestart. De eerste delen van het plangebied worden inmiddels bewoond.

## Voortgang

In 2018 is aanzienlijk voortgang geboekt in het project:

- De laatste werkzaamheden bouwrijp maken, inclusief de laatste bodemsaneringen hebben plaats gevonden;
- De laatste 4 vrije kavels zijn geleverd aan particulieren;
- De bouwer Hegeman is aangevangen met de bouw van 4 woningen die begin 2019 worden opgeleverd;
- Synchroon heeft de laatste 14 kavels afgenomen;
- Alle grond in de gemeentelijke exploitatie is verkocht en geleverd;
- Het voorbereiden van het woonrijp maken van het gebied heeft plaats gevonden;

Begin 2019 zal aangevangen worden met het woonrijp maken ten noorden van het park. De omliggende bestaande wegen worden binnen het project vanaf 2019 gefaseerd heringericht.

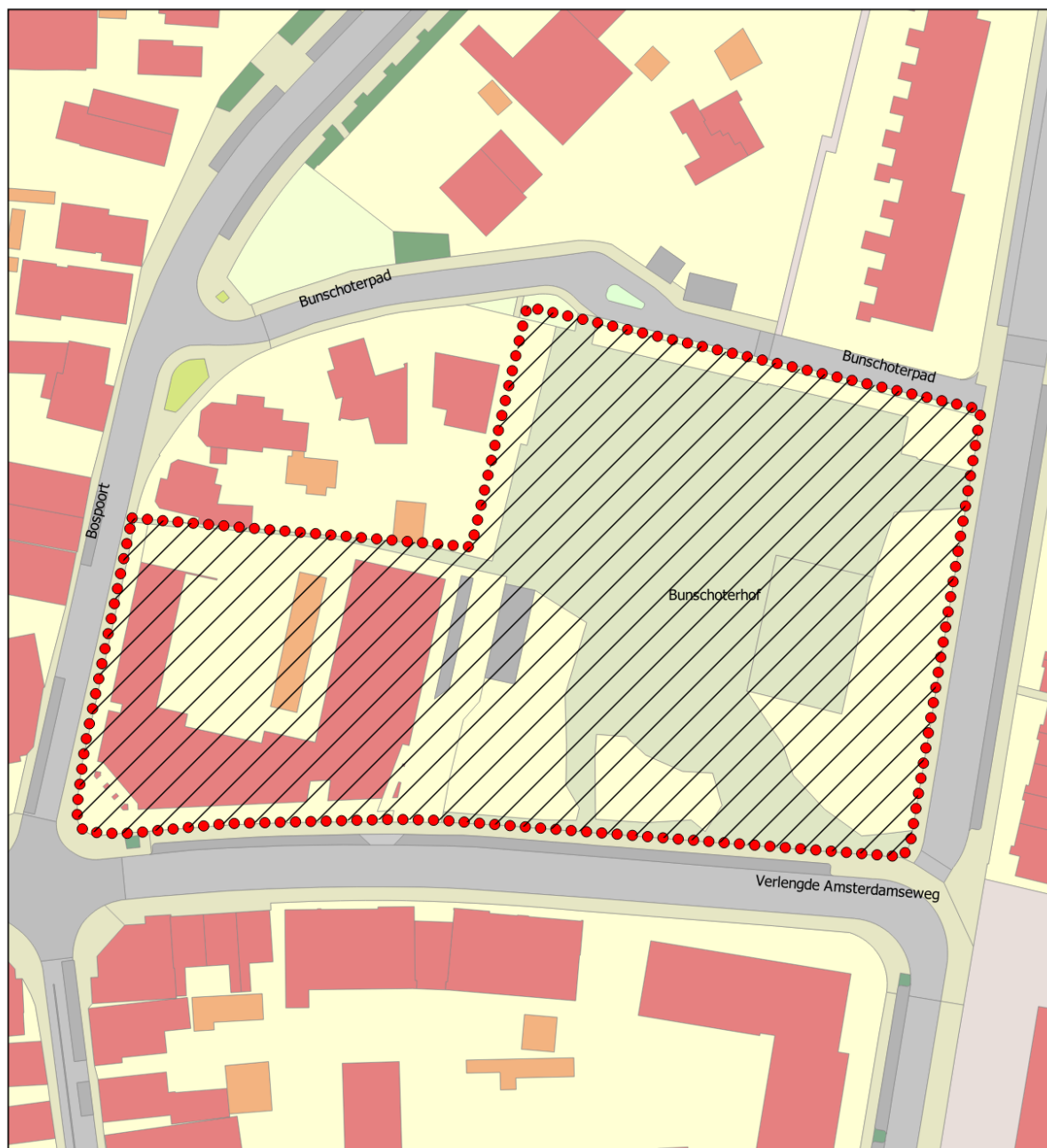
### **Resultaat**

In het MPG 2019 is de in het MPG Lite 2018 aangekondigde verslechtering van het verwachte resultaat van circa € 0,2 miljoen ten opzichte van het MPG 2018 verwerkt. Deze achteruitgang hangt samen met het saneren van de bodem van asbestvezels.

### **Risico's**

Het risicoprofiel is flink afgenomen. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd. De resterende risico's hebben betrekking op de uitvoeringswerkzaamheden van het woonrijp maken en de omliggende wegen. In januari 2019 zal naar verwachting de aanbesteding plaatsvinden voor het woonrijp maken rond de woningen. Hiermee zal duidelijkheid komen of de ramingen afdoende zijn.

## G24010 Bospoort - Ontw Paasberg en Aralterrein



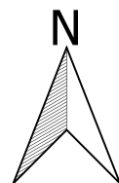
0 20 40 60 80 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Bospoort**  
Dossier : G24010  
Projectleider : C. de Graaf  
Portefeuillehouder : P. de Pater  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling  
Fase : Realisatiefase  
Start : 1996  
Eind : 2019

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





Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 951.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.050.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 1.029.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 22.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen	96								96 won.
Middeldure woningen									
Dure woningen									
<b>Totaal</b>	<b>96</b>								<b>96 won.</b>
Commerciële m <sup>2</sup>	<b>70</b>								<b>70 m<sup>2</sup></b>

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

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

## Algemeen

Het project Bospoort omvat de ontwikkeling van het Paasberg- en Aralterrein. In de exploitatie is de verkoop van een kavel aan de Posthoornstraat opgenomen. Op het Paasberg-en Aralterrein wordt uitgegaan van de realisatie van een woon-zorgcomplex door Woonstede. Deze ontwikkeling bestaat uit twee afzonderlijk te realiseren gebouwen: het Aral- en het Paasberggebouw. Tussen de twee gebouwen wordt een pleintje gerealiseerd. De ontwikkeling op het Aralterrein (41 woningen) is in 2013 afgerond. Voor dit plan is een subsidie ontvangen van de provincie in het kader van de restantgelden ISV2. In 2014 zijn de plannen voorbereid door Woonstede voor de tweede fase op het voormalige terrein van de Paasbergschool. Het plan "Bunschoterhof" voorziet in de bouw van 55 woningen en 70 m<sup>2</sup> kantoorruimte voor Vilente.

## Voortgang

De bouw van de Bunschoterhof is gestart in het tweede kwartaal van 2017 en in 2018 afgerond. De gemeente Ede heeft het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld en is in 2018 gestart met de uitvoering. De werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimten worden in 2019 afgerond en de openbare ruimten worden ook in 2019 overgedragen aan beheer.

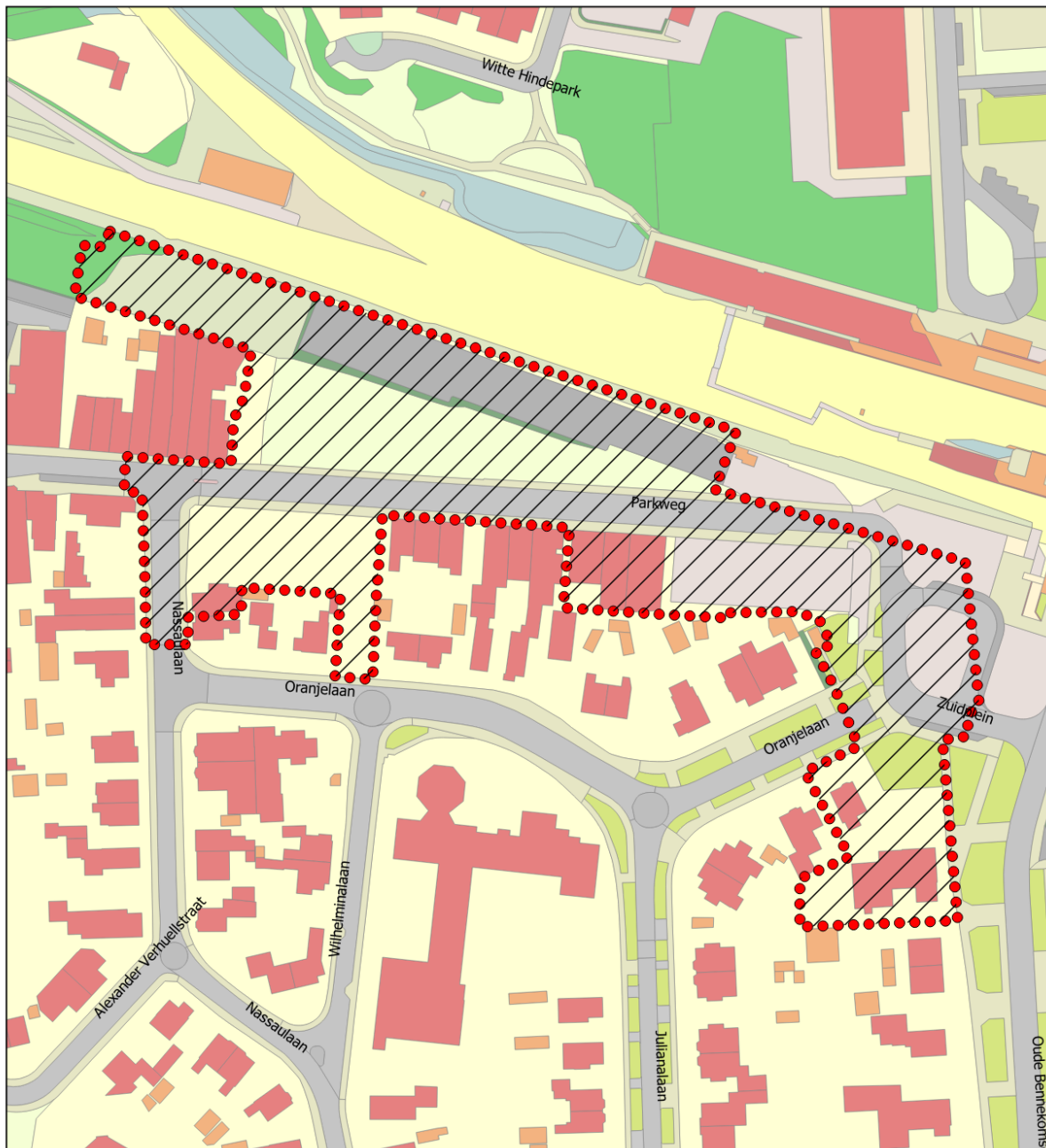
## Resultaat

Het resultaat is ten opzichte van het MPG 2017 met € 22.000 verslechterd. Dit wordt veroorzaakt door de uitloop van het project naar een definitieve afronding in 2019.

## Risico

Vanwege het feit dat alle nog te maken kosten in beeld zijn, zijn er geen noemenswaardige risico's te verwachten.

## G24830 Kop van de Parkweg

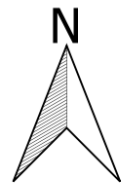


0 30 60 90 120 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kop van de Parkweg**  
**Dossier : G24830**  
**Projectleider : R. Rutenfrans**  
**Portefeuillehouder : P. de Pater**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling**  
**Fase : Realisatiefase**  
**Start : 2009**  
**Eind : 2021**



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

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 6.522.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 631.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 7.477.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 7.046.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 437.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen	26	38							64 won.
Middeldure woningen	29	40							69 won.
Dure woningen	1								1 won.
<b>Totaal</b>	<b>56</b>	<b>78</b>							<b>134 won.</b>

Tezamen met deze woningen realiseert een particuliere ontwikkelaar ook 16 woningen.

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst bestaand vastgoed	Geleverd	Kuipers Real Estate	Verkoop Mon Reve en Oranjelaan 1
Koopovereenkomst plandeel noord	Geleverd	Mateboer	Toestemming doorverkoop aan Verdouw
Koopovereenkomst 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;
- Plandeel west: de 42 woningen zijn in januari 2019 opgeleverd en in gebruik genomen;
- In 2017 zijn de panden Mon Reve en Oranjelaan 1 geleverd;
- Voor de ontwikkeling van de Kop, het meest oostelijke plandeel, is overeenstemming met ZE als ontwikkelaar van een plan met circa 63 woningen. De ontwikkeling moet worden afgestemd op de bouw en herinrichtingsactiviteiten voor de Spoorzone en de stationsomgeving. Mede in verband hiermee is het streven de bouw nog in 2019 te starten;
- Bouwkavel Oude Bennekomseweg: Via een open inschrijving is een ontwikkelaar geselecteerd die een plan aan het uitwerken is.
- De inrichtingsplannen voor de openbare ruimten binnen het plangebied en voor de NS strook zijn uitgewerkt tot een definitief inrichtingsplan. Gefaseerde uitvoering is in voorbereiding;

- De gronden van de NS voor de realisatie van parkeerplaatsen, een snel fietsverbinding en de ontsluiting van de bevoorrading van de Spindop zijn verworven.

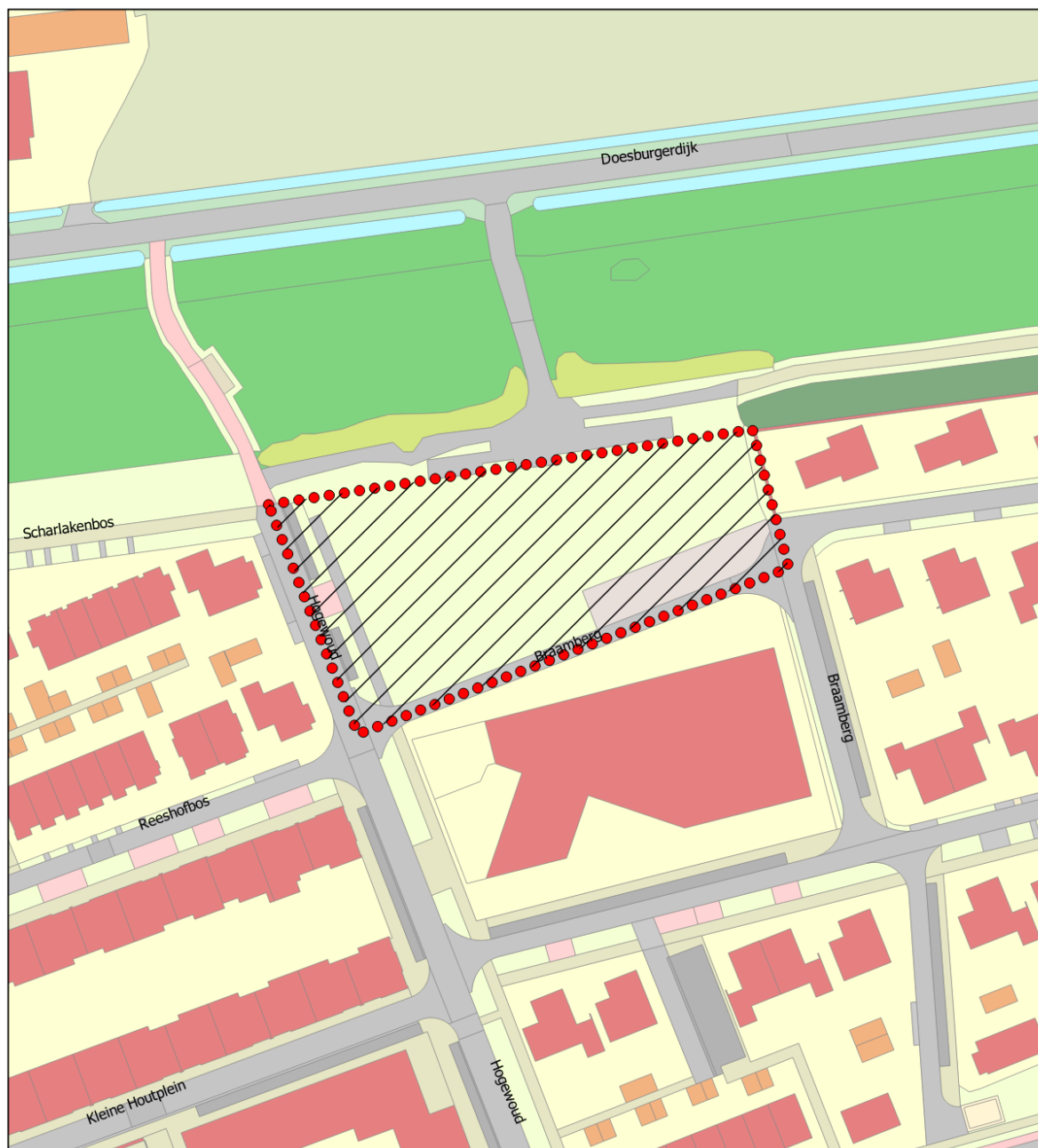
### **Resultaat**

Het verwachte resultaat is verbeterd ten opzichte van de verwachting MPG 2018. Voor de ontwikkeling van de gronden voor de deelplannen de Kop en de grond aan de Oude Bennekomseweg is in de grondexploitatie uitgegaan van levering in 2019.

### **Risico**

Het risico profiel voor het project is nagenoeg gelijk gebleven. 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. Daarnaast dient er nog een afrekening van de verstrekte ISV 3 subsidie plaats te vinden.

## G25700 Kernhem Meander



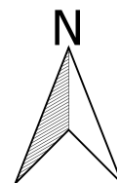
0 20 40 60 80 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kernhem Meander**  
**Dossier : G25700**  
**Projectleider : L. Seitz**  
**Portefeuillehouder : P. de Pater**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling**  
**Fase : Planfase**  
**Start : 2016**  
**Eind : 2020**

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 166.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 35.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 563.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 541.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 8.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen									
Middeldure woningen									
Dure woningen		4	2						6
<b>Totaal</b>		<b>4</b>	<b>2</b>						<b>6</b>

### 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 worden naar verwachting in 2019 geleverd en de overige twee in 2020.

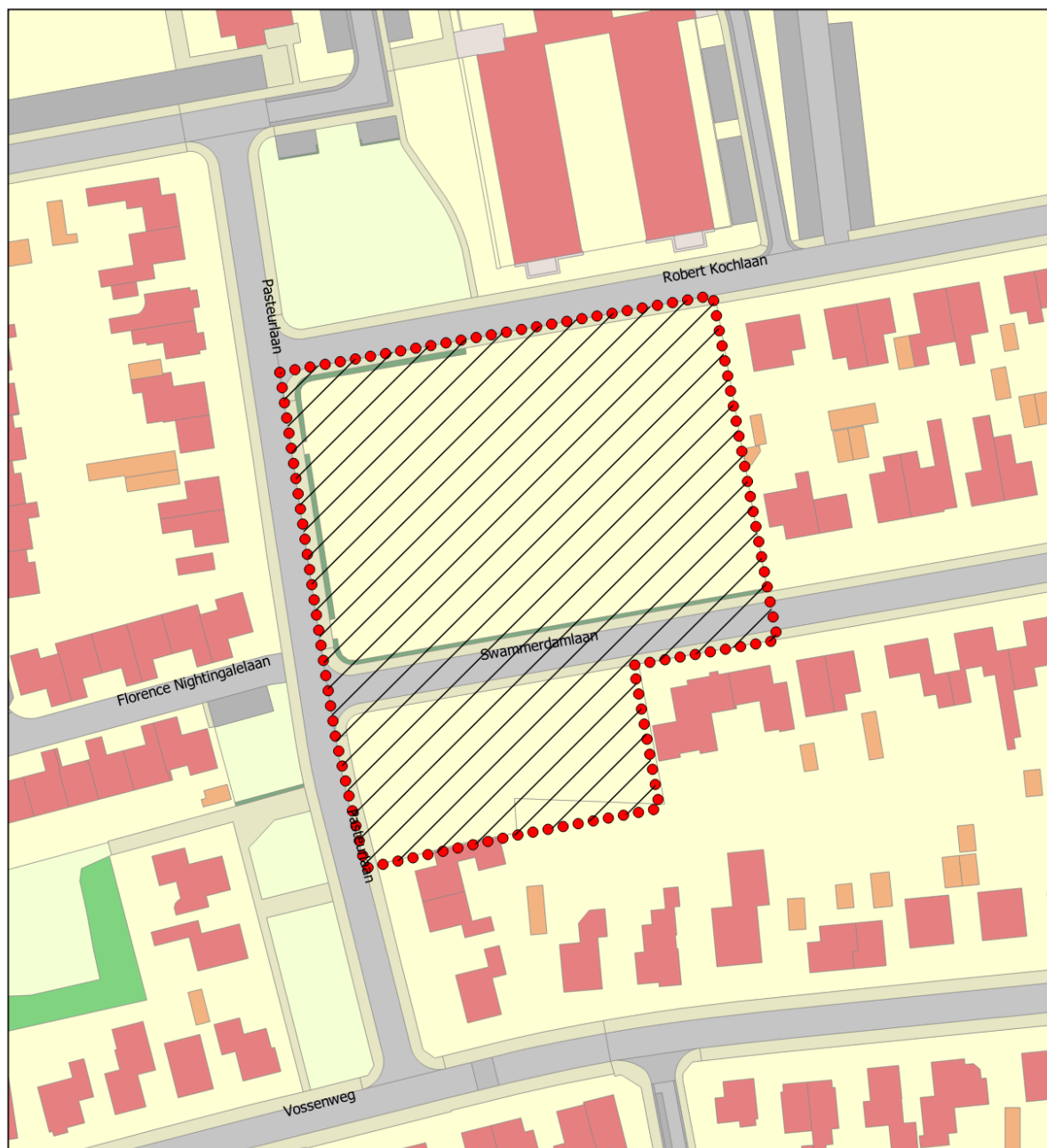
### Resultaat

Het resultaat is gelijk gebleven ten opzichte van de stand van vorig jaar.

### Risico's

De financiële risico's in dit project zijn beperkt door de lage boekwaarde, de beperkte uitvoeringswerkzaamheden en de grote interesse in de kavels.

## G32700 Bennekom - Kochlaan



0 20 40 60 80 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Bennekom - Kochlaan**  
Dossier : G32700  
Projectleider : M. van Zutphen  
Portefeuillehouder : P. de Pater  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling  
Fase : Realisatiefase  
Start : 2015  
Eind : 2021

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 1.668.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 45.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 242.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 228.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 79.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen		24							24 won
Middeldure woningen									
Dure woningen		5							5 won.
<b>Totaal</b>		<b>29</b>							<b>29 won</b>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>		1.992*							1.992 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>1.992</b>							<b>1.992 m<sup>2</sup></b>

\* 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

- Plicht Getrouw heeft zich in februari 2018 teruggetrokken uit de ontwikkeling aangezien ze de verplichtingen voor de bouw van de sociale huurwoningen niet na kon komen. Woonstede heeft als uitvoerende organisatie van Plicht Getrouw en mede-ondertekenaar van de overeenkomst de contractpositie overgenomen;
- In januari 2018 is de grondverkoopovereenkomst voor de gronduitgifte voor de 24 sociale huurwoningen opgesteld samen met Woonstede en vastgesteld door het College;
- De grondverkoopovereenkomst met de zorgpartij Gastenhuis, ten behoeve van de huisvesting voor dementerenden ouderen, is vastgesteld door het College;
- Voor beide locaties is een bestemmingsplan opgesteld en deze is onherroepelijk;
- De kavelverkoop is opgestart voor de 5 vrije kavels, inmiddels zijn 4 kavels gereserveerd.

## Resultaat

Het resultaat van de ontwikkeling was in het MPG 2018 circa € 150.000 negatief. In het MPG 2019 is het resultaat met bijna € 80.000,- verslechtert tot € 228.000,- negatief. Redenen hiervoor zijn een intensief proces voor het opstellen van de bestemmingsplannen en daarmee samenhangende hogere urenbesteding en kostenramingen voor bouw- en woonrijp maken die hoger uitvallen.

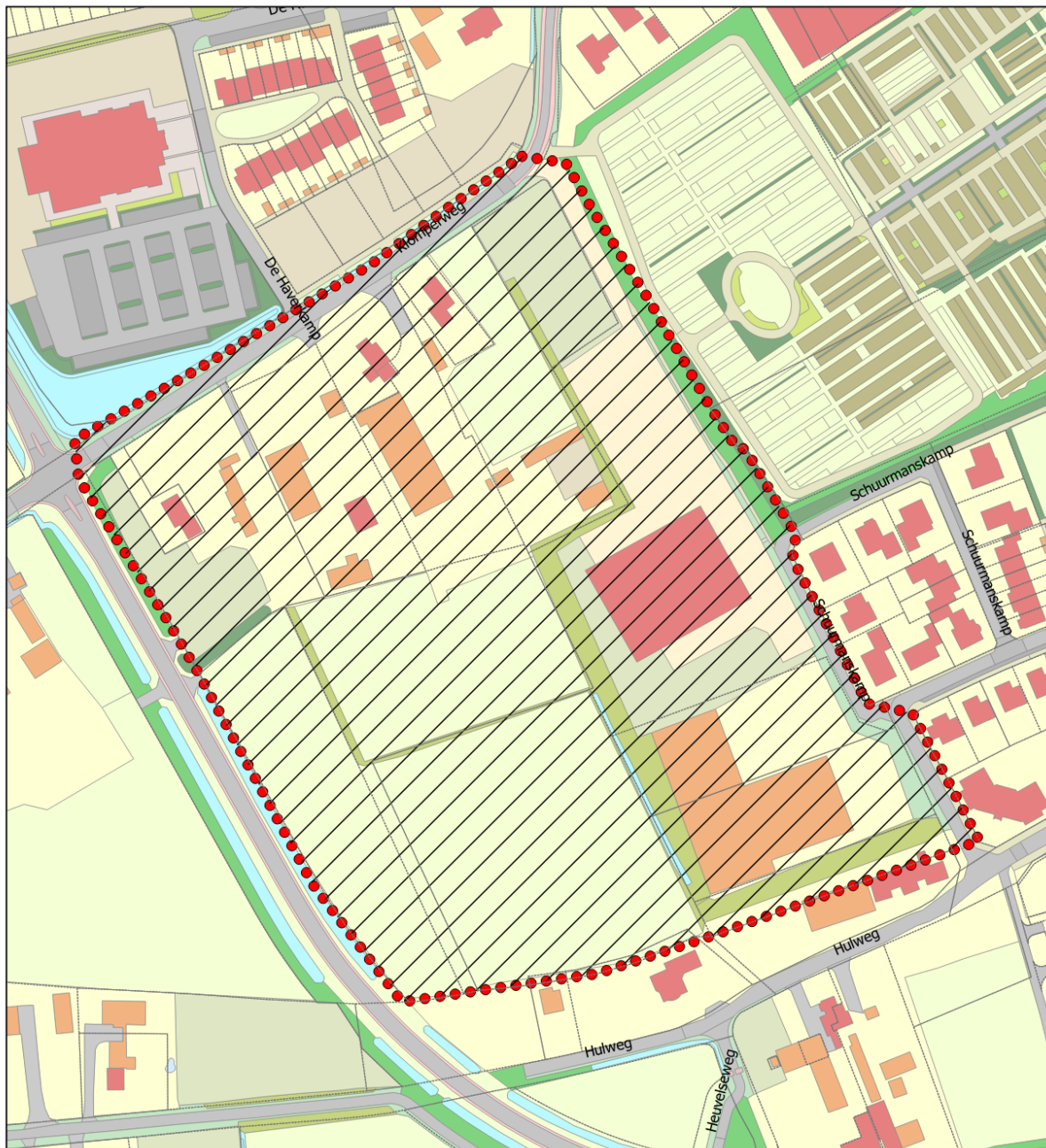
## Risico's

De risico's zijn beperkt door de verkoopovereenkomsten met Woonstede en Gastenhuis en de reserveringsovereenkomsten voor de vrije kavels. De risico's die nog bestaan hebben te maken met de uitvoering, de planning en de urenbesteding.





## G40320 Lunteren - De Hulakker



0 40 80 120 160 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Lunteren Hulakker**  
Dossier : G40320  
Projectleider : M. Maas  
Portefeuillehouder : P. de Pater  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling  
Fase : Planfase  
Start : 2013  
Eind : 2024

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 1.114.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 595.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 488.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 433.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 238.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen					3	3	3		9 won.
Middeldure woningen					4	3	4		11 won.
Dure woningen					7	7	7		21 won.
<b>Totaal</b>					<b>14</b>	<b>13</b>	<b>14</b>		<b>41 won.</b>

### Algemeen

Het in de MPG 2018 benoemde Lunteren - De Hul (verspreid) is een verzamelnaam voor particuliere en gemeentelijke gronden binnen de deelgebieden Westzoom Hulakker en Westzoom De Heuvel. In de Nota van Uitgangspunten Westzoom (2011) is opgenomen dat deze deelgebieden niet voor 2018 in ontwikkeling genomen gaan worden.

### Voortgang

Medio 2018 heeft het college besloten de ontwikkeling van deelgebied Westzoom Hulakker op te pakken toen de ontwikkeling van Zandscheer-Oost niet tot stand kwam, In 2018 is een projectdocument voorbereid waarover in januari 2019 besluitvorming heeft plaatsgevonden. Gepland is in de voorjaar van 2019 een intentieovereenkomst te sluiten met één van de andere grondeigenaren over de gezamenlijke planontwikkeling en mogelijke grondverkoop van het gemeentelijke perceel

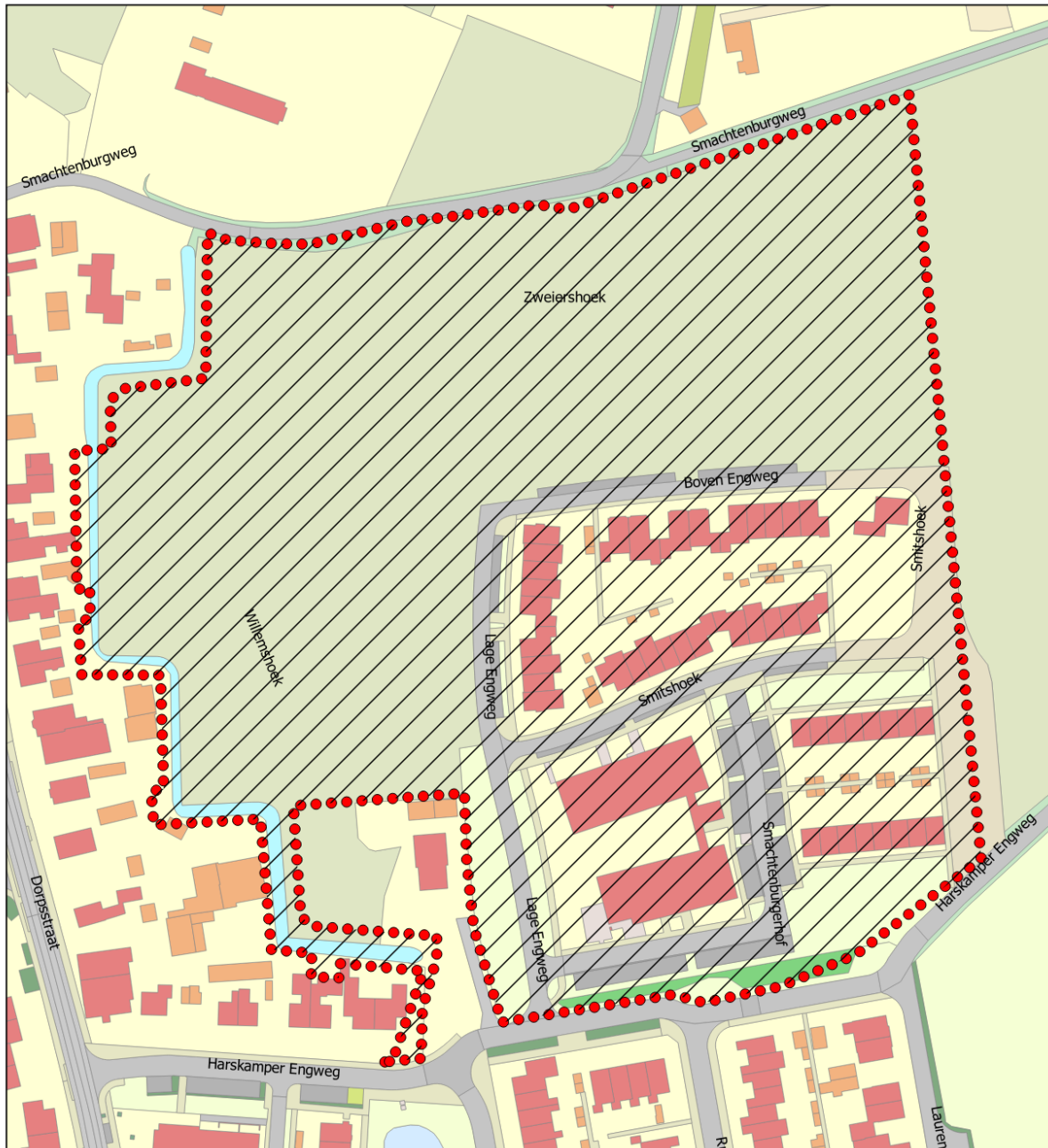
### Resultaat

Een deel van de gronden wordt momenteel verhuurd, hiermee wordt de boekwaarde gedrukt en worden de gronden tijdelijk ingezet voor het dorp. Het resultaat (NCW) verslechtert doordat het in MPG 2018 opgenomen programma voor de te ontwikkelen woningen is aangepast en de begrenzing van het in exploitatie te nemen gebied is gewijzigd. Een bijstelling van het programma naar 41 woningen is gebaseerd op een eerste stedenbouwkundige verkenning.

### 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 schetsplan moet nog worden opgesteld en daarbij kan naar voren komen dat een hogere ruimtelijke kwaliteit of lagere woningdichtheid gewenst is.

## G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg

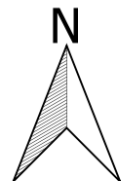


Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



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

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 2.183.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 142.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.324.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 1.176.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 307.000
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 220.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen	30	0	0	0	0	0	0	0	30 won.
Middeldure woningen	15	9	4	10	8	0	0	0	46 won.
Dure woningen	13	6	11	5	5	0	0	0	40 won.
<b>Totaal</b>	<b>55</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116 won.</b>
Commerciële m <sup>2</sup>									
Maatsch. functies m <sup>2</sup>	1.349								1.349 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>1.349</b>								<b>1.349 m<sup>2</sup></b>

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

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

## Algemeen

Het 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. Om deze reden wordt met de 2<sup>e</sup> inschrijver, De Bunte, een overeenkomst opgesteld die naar verwachting in februari 2019 wordt ondertekend.

In 2018 zijn drie vrije kavels te koop gezet. De belangstelling viel tegen, mede door de onduidelijkheid over de invulling van vlek C1. De kavels worden in 2019 weer in de verkoop gebracht als er meer duidelijkheid is over de invulling van C1.

## Resultaat

Het project heeft vertraging opgelopen door de ontwikkelaar die zijn verplichtingen niet is na gekomen. Daarnaast zijn er hogere planschade claims toegewezen dan waar rekening mee was gehouden. Ook heeft taxatie uitgewezen dat de opbrengsten over 2018 niet gestegen zijn met 5% zoals rekening mee was gehouden in het MPG 2018. Een en ander leidt tot een stevige neerwaartse bijstelling.

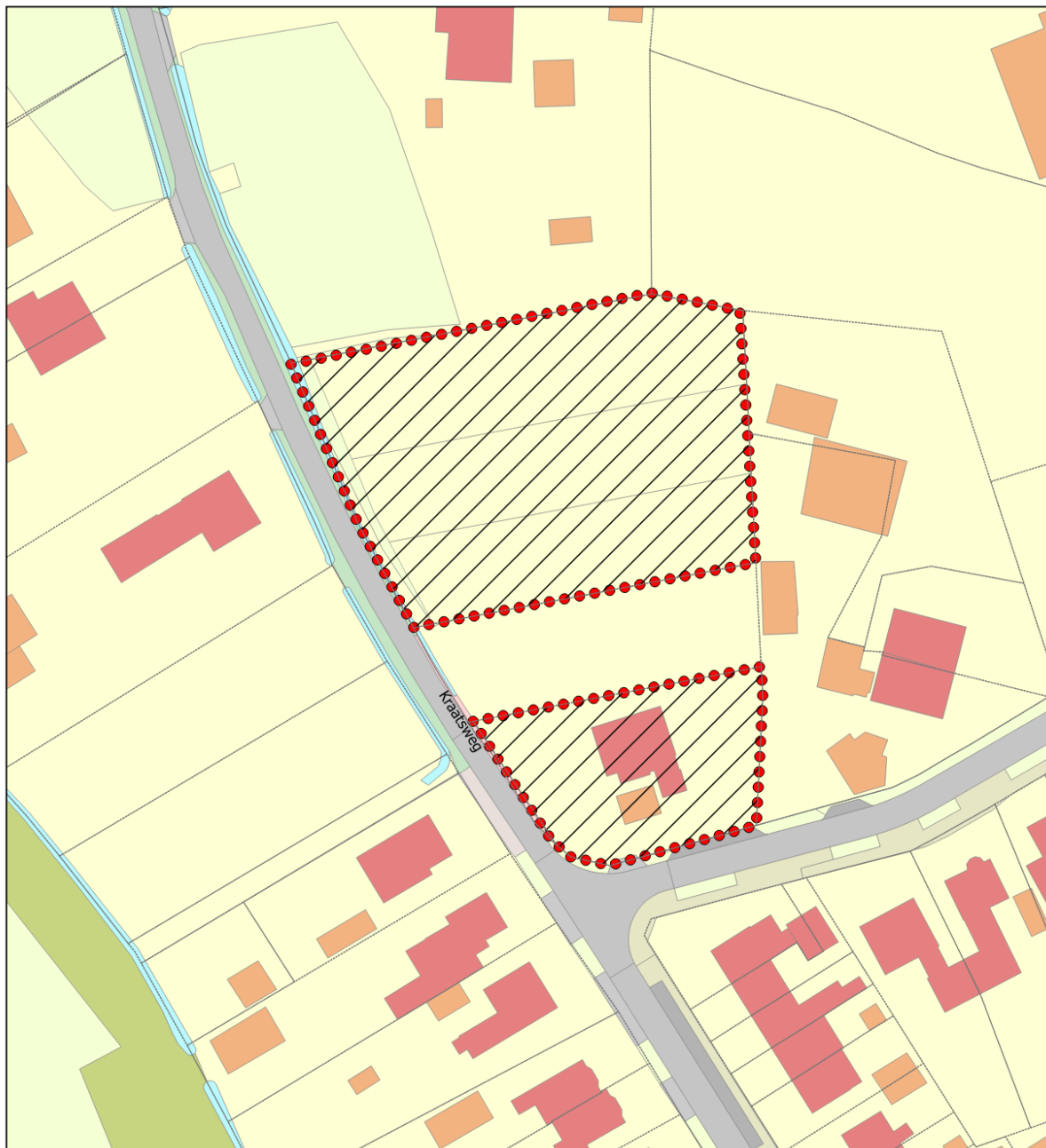
Om deze reden is er voor gekozen om het uitgiftetempo van de ontwikkeling te versnellen van circa 10 kavels gemiddeld naar 15 gemiddeld per jaar. Deze strategie leidt tot minder rente- en proceskosten en beperkt

hiermee de achteruitgang van het resultaat. Per saldo gaat het resultaat met ongeveer € 220.000,- achteruit. Het project blijft winstgevend. De winstneming over 2017 is gecorrigeerd met € 38.000,-.

#### **Risico**

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

## G50900 Harskamp - Kraatsweg



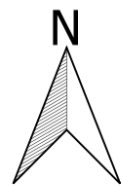
0 20 40 60 80 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Harskamp, Kraatsweg  
Dossier : G50900  
Projectleider : K. Konings  
Portefeuillehouder : P. de Pater  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling  
Fase : Realisatiefase  
Start : 2008  
Eind : 2021

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



Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 324.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 218.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 205.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 141.000
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 172.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Dure woningen	1		3						4 won.

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

### Algemeen

Het project Kraatsweg Harskamp is ontstaan na een grondruil. Sinds april 2013 is hier een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht. Het bestemmingsplan maakt de bouw van vier woningen (vrijstaand of geschakeld) mogelijk. De gemeente biedt drie kavels op de markt aan.

### Voortgang

De bouw kavels zijn al geruime tijd voor particuliere kavelontwikkeling op de markt. Tot dusver zonder resultaat. Nu wordt geprobeerd de bouw kavels projectmatig te ontwikkelen.

### Resultaat

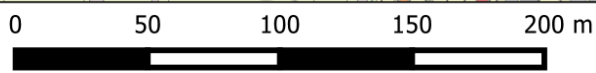
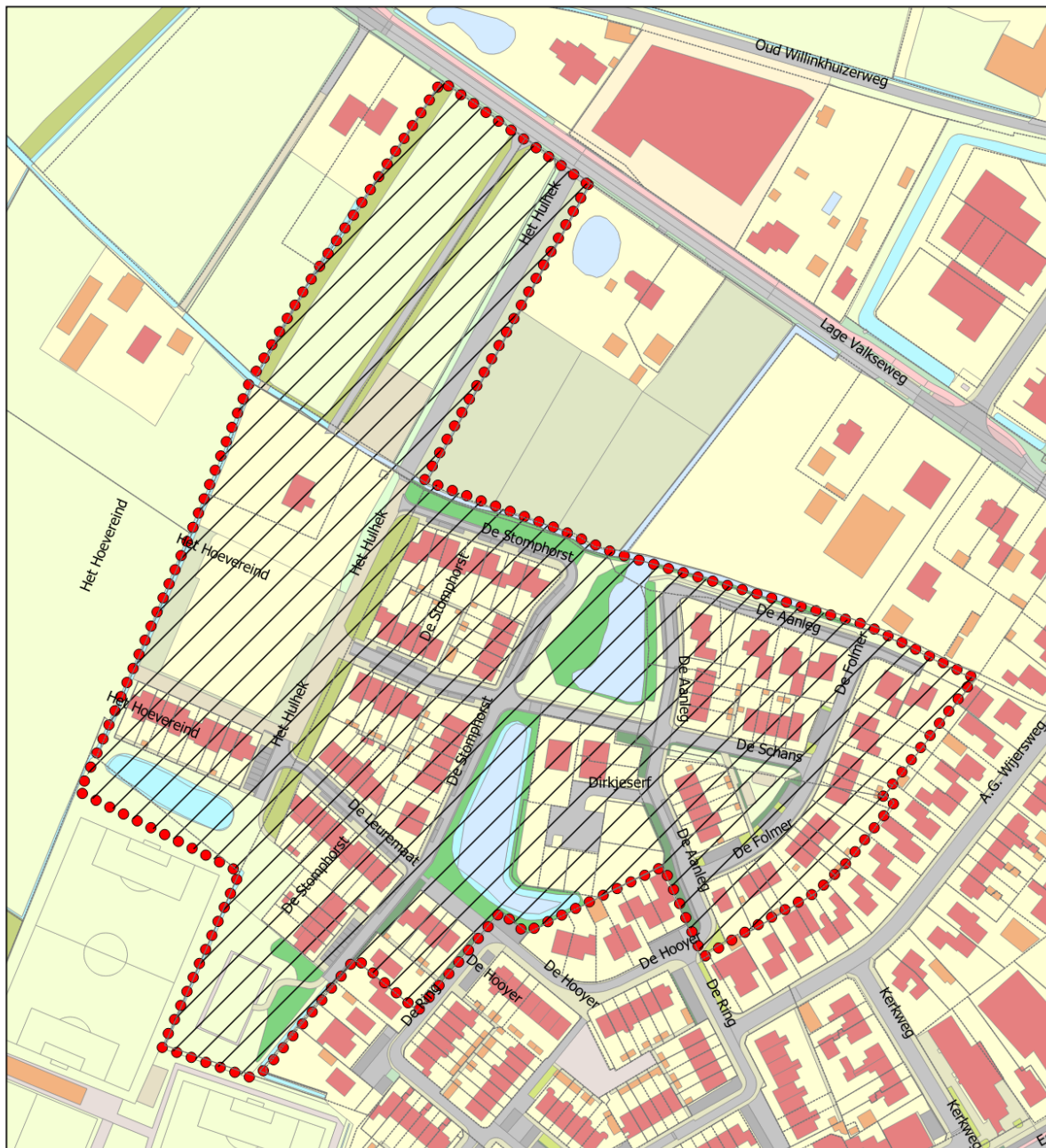
Bij de taxatie van de grondwaarde voor de vaststelling van de grondprijzen 2019 zijn de kavels lager gewaardeerd. Hierdoor neemt het resultaat van dit plan met € 0,2 miljoen af.

### Risico

Het plan kent een beperkt risicoprofiel.



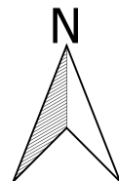
# G708xx Wekerom - West



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Wekerom West**  
**Dossier : G70800**  
**Projectleider : M.Pol**  
**Portefeuillehouder : P. de Pater**  
**Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid**  
**Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling**  
**Fase : Realisatiefase**  
**Start : 2007**  
**Eind : 2021**



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

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 1.451.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 113.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.640.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	€ 90.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	<b>€ 1.545.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 183.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen	35	2	2	2					41 won.
Middeldure woningen	39	2	1	1					43 won.
Dure woningen	21	1	3	2					27 won.
<b>Totaal</b>	<b>95</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>					<b>111 won.</b>

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

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

## Algemeen

In het vastgestelde structuurplan Wekerom is de locatie Wekerom-West bestempeld als toekomstige woningbouwlocatie voor Wekerom. Voor het betreffende plangebied is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de bouw van circa 111 woningen.

De eerste fase bevat 39 woningen en is grotendeels gereed. Alleen het gebied achter de monumentale boerderij (deelgebied 1D) met 5 woningen wordt in 2019 afgerond. De tweede fase omvat 71 woningen waarvan tot en met 2018 55 woningen zijn gerealiseerd.

## Voortgang

### Deelgebied 1D (monumentale boerderij)

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

### Fase 2

In 2017 is de verkoop van de kavels voor 22 woningen in fase 2a, 2b en 2c voltooid. De bouw is ook in 2017 gestart. In 2018 is ook fase 2d gerealiseerd. Het laatste deel van fase 2 wordt naar verwachting uiterlijk in 2021 uitgegeven.

## Resultaat

Het resultaat in het MPG 2019 is € 1,6 miljoen nadelig. Het resultaat is daarmee € 0,2 nadeliger dan de verwachting in het MPG 2018. Deze verslechtering is door een tweetal oorzaken te verklaren:

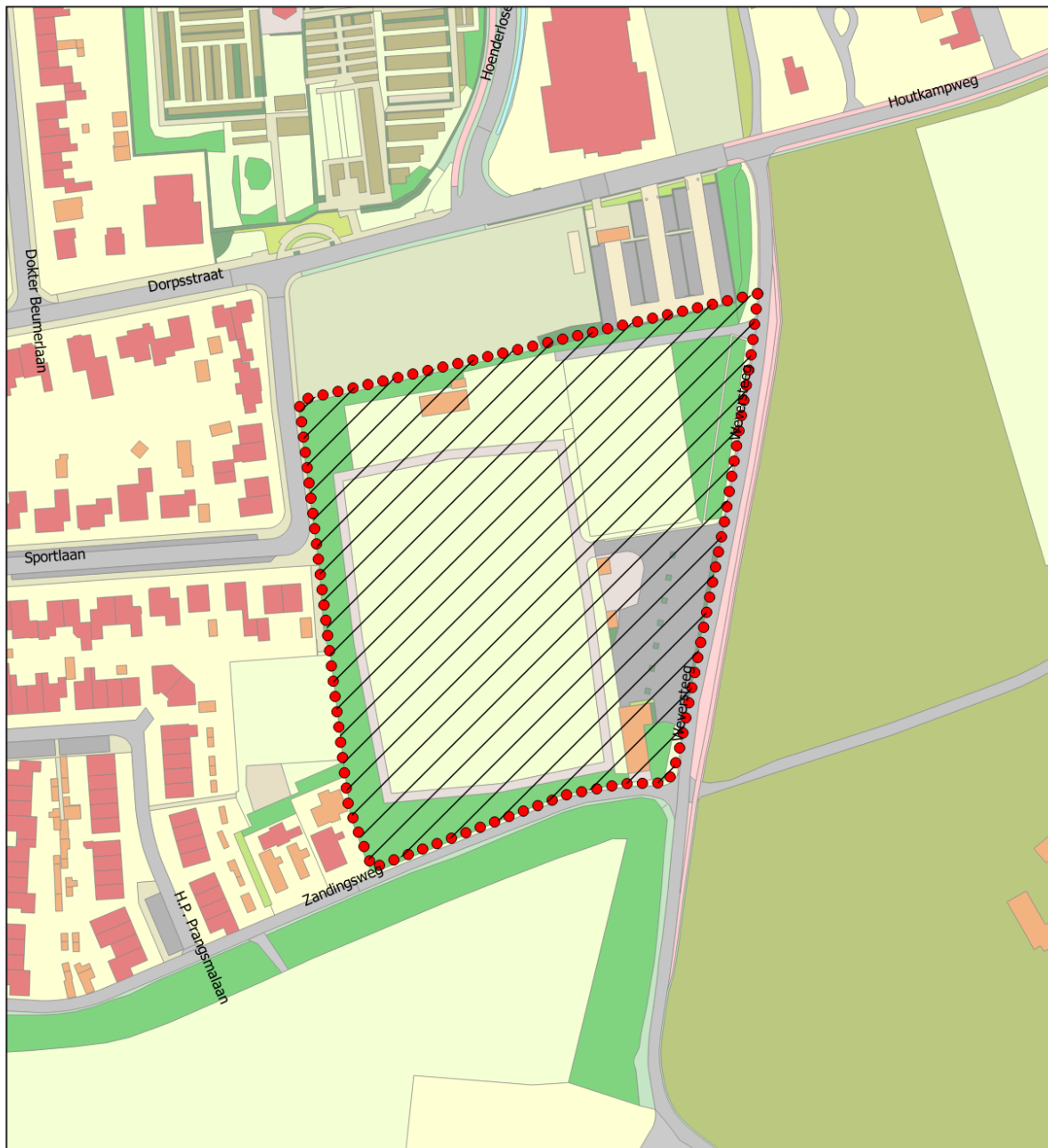
- de algemene prijsstijging in de Grond, Weg en Waterbouw;
- meer inzet in van de capaciteit door langlopende discussies met de ontwikkelaar.

## Risico

Het saldo van de risico's is ten opzichte van MPG2018 afgenomen.



## G80700 Otterlo -Dries, Weversteeg, Onderlangs



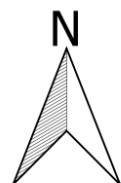
0 40 80 120 160 m

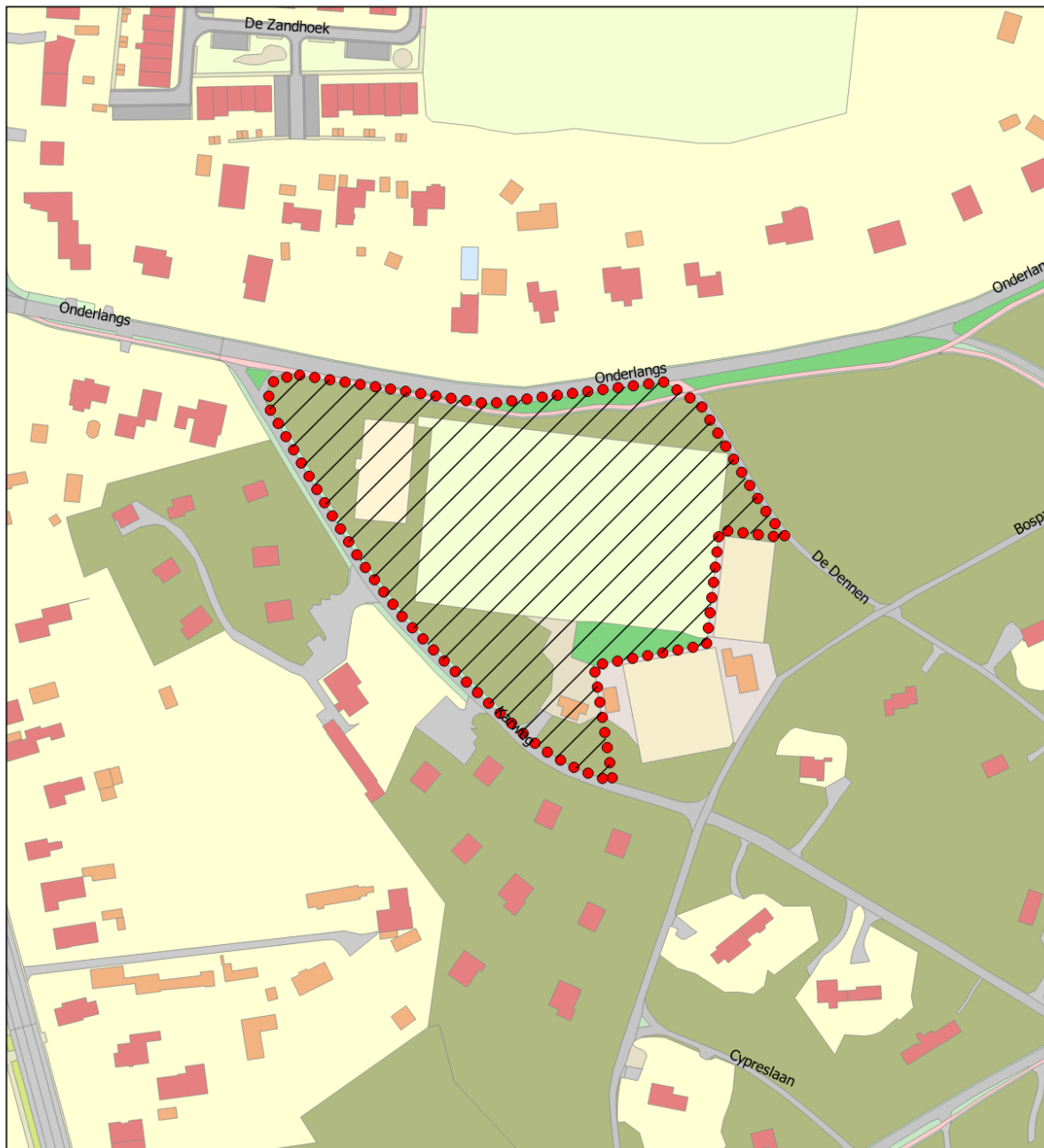
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Otterlo Weversteeg  
Dossier : G80700  
Projectleider : M. Maas  
Portefeuillehouder : P. de Pater  
Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling  
Fase : Planfase  
Start : 2015  
Eind : 2028

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

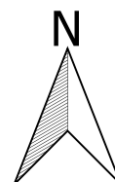




Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



**Otterlo Onderlangs**  
 Dossier : G80700  
 Projectleider : M. Maas  
 Portefeuillehouder : P. de Pater  
 Ontwikkelingsvorm : Actief grondbeleid  
 Programma : 5 Ruimtelijke ontwikkeling  
 Fase : Planfase  
 Start : 2015  
 Eind : 2028



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

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 2.756.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2019	€ 267.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 123.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2019	
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2019)</b>	€ 101.000	(v)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2018 (CW)	€ 56.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025>	Totaal
Goedkope woningen				2	6				8
Middeldure woningen				2	19	13			34
Dure woningen					6	9	5	4	23
<b>Totaal</b>				<b>4</b>	<b>31</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>65</b>

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

### Algemeen

Vanaf medio 2016 de nieuwe sportvelden voor de SV Otterlo op de locatie Kastanjebos beschikbaar. De oude velden op de locaties Weversteeg en Onderlangs in Otterlo worden daarom herontwikkeld. In de Structuurvisie zijn beide locaties aangewezen als woningbouwlocatie. Medio 2016 heeft de gemeenteraad besloten om de nieuwbouw van een multifunctionele dorpshuis (MFD) op de locatie Weversteeg te realiseren. Besloten is dat het verlies aan grondopbrengst door de invoeging van een accommodatie ten laste komt van het saldo van de grondexploitatie. In 2017 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor het bepalen van het benodigde woningbouwprogramma. Aan de hand daarvan zijn, naast grondgebonden woningen, ook betaalbare en middeldure appartementen in het programma opgenomen.

### Voortgang

Het projectdocument is januari 2016 vastgesteld, de Nota van Uitgangspunten in september van dat jaar. Na het afronden van diverse onderzoeken in de loop van 2017 heeft een stedenbouwkundig programma in 2017 vorm gekregen. De WNB-vergunning heeft als ontwerp in augustus/ september 2018 ter inzage gelegen en daarop zijn 23 zienswijzen ingediend. Tegen het bestemmingsplan, dat in mei 2018 ter inzage heeft gelegen, zijn 12 zienswijzen ingediend.

De instandhouding van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (WNB) is van belang om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor het project. Indien de WNB-vergunning niet tot stand komt loopt het huidige plan naar verwachting een vertraging op van 2 á 3 jaar.

Een definitieve uitspraak over de PAS door de Raad van State volgt medio 2019.

### Resultaat

De planvorming is vertraagd met als gevolg extra renteverliezen en extra plankosten, maar door een stijging van de opbrengsten en door een reservering te laten vervallen wordt er nu een licht positief financieel resultaat verwacht, ten opzichte van het MPG 2018.

### Risico

Op basis van de voorbereiding van het project zijn de risico's geïnventariseerd. Het gewogen risico is ingeschat op € 0,3 miljoen

## 8 Bijlagen

## Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd

Planning woningbouw (programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling) MPG 2019											aantallen in stuks	
Planning woningbouw gemeentelijke locaties		Totaal	t/m 2018		Begroot							
			gerealiseerd	te realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 >	
G10900	Kraatsweg Ede	2	0	2		2						
G12900	Kazerneterreinen	935	482	453	240	167	46					
G12900	Kazerneterreinen gebouwen	231	191	40	40							
G12950	Maurits zuid WFC	600	0	600		60	60	60	60	60	300	
G13010	Valley Center	63	63	0								
G15200	Soma terrein	111	0	111	56	28	27					
G20216	Kernhem - Vlek B-Oost	757	618	139		139						
G20218	Kernhem vlek B-west	872	57	815	86		127	109	102	94	297	
G22900	Reehorsterweg - Noord	130	103	27	27							
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralterrein	96	96	0								
G24200	Het Nieuwe Landgoed	342	257	85	17	68						
G24830	Kop van de Parkweg	134	56	78	78							
G25700	Kernhem Meander	6	0	6	4	2						
G32700	Bennekom - Kochlaan	29	0	29	29							
G40320	Lunteren - De Hulakker	41	0	41			14	13	14			
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	116	58	58	15	15	15	13				
G50900	Harskamp - Kraatsweg	4	1	3		3						
G61000	Veldjesgraaf II	21	21	0								
G70800	Wekerom - West	111	94	17	6	6	5					
G80700	Otterlo -Dries,Weversteeg,Onderlangs	66	0	66			4	31	22	5	4	
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>4.667</b>	<b>2.097</b>	<b>2.570</b>	<b>598</b>	<b>490</b>	<b>298</b>	<b>226</b>	<b>198</b>	<b>159</b>	<b>601</b>	

Planning bedrijventerreinen (programma 4 E, A&M)											aantallen in ha.			
Planning bedrijventerreinen		Totaal	Gerealiseerd		te realiseren									
			t/m 2018	te realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	4,5	3,2	1,3	0,4	0,5	0,4							
G13200	BT A12	68,1	62,3	5,8	5,5	0,3								
G13210	BT A12 - De Klomp	16,0	0,0	16,0	2,6	2,6	2,6	2,1	2,1	2,1	1,9	0,0	0,0	
G50700	Harskamp - Uitbr.bedrijventerrein	2,9	0,0	2,9					0,7	1,5	0,7			
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	4,7	4,7	0,0										
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>96,2</b>	<b>70,2</b>	<b>26,0</b>	<b>8,5</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	



## Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten

bedragen x € 1

Projectresultaten woningbouw (programma 5 - RO)		Saldo CW	Saldo CW		Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde	jaar	
	Boekwaarde	2019	2018 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo		
G10900	Kraatsweg Ede	10.149	384.000	439.000	-55.000	221.000	2.000	1%	219.000	621.000	-7.000	-1%	628.000	400.000	1-1-2021
G129xx	G129** VP Kazerneterreinen	29.051.069	-15.767.000	-15.797.000	30.000	125.498.000	86.951.000	69%	38.547.000	108.431.000	57.899.000	53%	50.532.000	-17.067.000	1-1-2023
G13010	Valley Center	-1.131.253	159.000	258.000	-99.000	4.092.000	3.140.000	77%	952.000	4.261.000	4.272.000	100%	-11.000	169.000	1-1-2022
G15200	Soma terrein	2.451.469	-249.000	-288.000	39.000	5.402.000	2.436.000	45%	2.966.000	5.138.000	-16.000	0%	5.154.000	-264.000	1-1-2022
G2021x	G202** Kernhem vlek B Oost en West	12.962.837	5.409.000	5.793.000	-384.000	76.537.000	45.872.000	60%	30.665.000	83.131.000	32.911.000	40%	50.220.000	6.594.000	1-1-2029
G2290x	G2290* Reehorsterweg - Noord	2.766.136	-4.827.000	-4.620.000	-207.000	16.381.000	13.270.000	81%	3.111.000	11.259.000	10.504.000	93%	755.000	-5.122.000	1-1-2022
G24010	Bospoort - Ontw Paasberg en Aralter.	950.580	-1.029.000	-1.007.000	-22.000	5.449.000	5.349.000	98%	100.000	4.399.000	4.399.000	100%	-	-1.050.000	1-1-2020
G24830	Kop van de Parkweg	6.521.658	-7.046.000	-7.483.000	437.000	11.803.000	9.254.000	78%	2.549.000	4.326.000	2.733.000	63%	1.593.000	-7.477.000	1-1-2022
G25700	Kernhem Meander	166.365	541.000	533.000	8.000	398.000	140.000	35%	258.000	961.000	-26.000	-3%	987.000	563.000	1-1-2021
G32700	Bennekom - Kochlaan	1.668.332	-228.000	-149.000	-79.000	2.018.000	1.686.000	84%	332.000	1.776.000	19.000	1%	1.757.000	-242.000	1-1-2022
G40320	Lunteren - Hulakker	1.113.566	-433.000	-195.000	-238.000	4.551.000	2.062.000	45%	2.489.000	4.063.000	948.000	23%	3.115.000	-488.000	1-1-2025
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	2.182.683	1.176.000	1.396.000	-220.000	7.437.000	4.965.000	67%	2.472.000	8.761.000	2.780.000	32%	5.981.000	1.324.000	1-1-2025
G50900	Harskamp - Kraatsweg	324.485	205.000	377.000	-172.000	917.000	834.000	91%	83.000	1.135.000	509.000	45%	626.000	218.000	1-1-2022
G708xx	G708** Wekerom - West	1.451.312	-1.545.000	-1.362.000	-183.000	9.208.000	7.939.000	86%	1.269.000	7.568.000	6.490.000	86%	1.078.000	-1.640.000	1-1-2022
G80700	Otterlo - Dries, Weversteeg, Onderlangs	2.756.146	101.000	45.000	56.000	6.343.000	2.813.000	44%	3.530.000	6.466.000	57.000	1%	6.409.000	123.000	1-1-2029
<b>Totaal projectresultaat woningbouw</b>		<b>63.245.534</b>	<b>-23.149.000</b>	<b>-22.060.000</b>	<b>-1.089.000</b>	<b>276.255.000</b>	<b>186.713.000</b>	<b>68%</b>	<b>89.542.000</b>	<b>252.296.000</b>	<b>123.472.000</b>	<b>49%</b>	<b>128.824.000</b>		

bedragen x € 1

Projectresultaten bedrijventerrein (programma 4 - E, A&M)		Saldo CW	Saldo CW		Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde	jaar	
	Boekwaarde	2019	2018 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo		
G12310	Bedrijventerrein De Vallei Bouwkavel	1.524.286	762.000	1.693.000	-931.000	8.029.000	7.684.000	96%	345.000	8.838.000	6.159.000	70%	2.679.000	809.000	1-1-2022
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	25.704.658	-10.461.000	-10.461.000	-	74.750.000	30.481.000	41%	44.269.000	61.483.000	4.776.000	8%	56.707.000	-13.267.000	1-1-2031
G132xx	G132** BT A12	39.749.358	-9.801.000	-12.788.000	2.987.000	156.552.000	135.478.000	87%	21.074.000	145.069.000	95.729.000	66%	49.340.000	-11.483.000	1-1-2027
G25000	Kievitsmeent - West	290.317	1.225.000	1.159.000	66.000	882.000	265.000	30%	617.000	2.262.000	-26.000	-1%	2.288.000	1.380.000	1-1-2025
G50700	Harskamp - Uitbr. bedrijventerrein	2.779.769	-539.000	-675.000	136.000	5.759.000	2.736.000	48%	3.023.000	5.140.000	-43.000	-1%	5.183.000	-619.000	1-1-2026
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	-754.501	238.000	746.000	-508.000	7.672.000	7.038.000	92%	634.000	7.920.000	7.792.000	98%	128.000	248.000	1-1-2021
<b>Totaal projectresultaat bedrijventerrein</b>		<b>69.293.887</b>	<b>-18.576.000</b>	<b>-20.326.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>253.644.000</b>	<b>183.682.000</b>	<b>72%</b>	<b>69.962.000</b>	<b>230.712.000</b>	<b>114.387.000</b>	<b>50%</b>	<b>116.325.000</b>		
<b>Totaal wonen en bedrijven</b>		<b>132.539.421</b>	<b>-41.725.000</b>	<b>-42.386.000</b>	<b>661.000</b>	<b>529.899.000</b>	<b>370.395.000</b>	<b>70%</b>	<b>159.504.000</b>	<b>483.008.000</b>	<b>237.859.000</b>	<b>49%</b>	<b>245.149.000</b>		