



# MPG 2021

**Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021**

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	4
1.1 Gevraagde besluiten .....	4
1.2 Doel van het MPG 2021 .....	4
1.3 Ontwikkelingen en aandachtspunten .....	4
1.4 Kerncijfers MPG 2021 .....	7
1.4.1 Programma Wonen .....	7
1.4.2 Programma Bedrijven .....	8
1.4.3 Portefeuille grondbedrijf .....	11
2. Samenvatting .....	13
2.1 Basis voor de berekeningen .....	13
2.2 Ontwikkelingen 2020 .....	15
2.3 Resultaten Grondbedrijf .....	15
2.4 Risico's .....	16
2.5 Ontwikkeling resultaat grondbedrijf .....	16
2.6 Besteding en boekwaarde .....	17
2.7 Nieuwe ontwikkelingen .....	18
3. Uitgangspunten .....	20
3.1 Samenstelling van de portefeuille .....	20
3.2 Programmering bedrijventerreinen .....	21
3.3 Programmering woningbouw .....	22
3.4 Parameters .....	24
4 Financiële ontwikkeling portefeuille grondbedrijf .....	25
4.1 Ontwikkeling resultaten .....	25
4.1.1 Bedrijventerreinen .....	25
4.1.2 WFC .....	26
4.1.3 Woningbouw .....	26
4.1.4 Materiële vaste activa .....	27
4.1.5 Afgesloten plannen .....	28
4.2 Verantwoording budgetten 2020 .....	30
4.3 Uitvoeringskrediet 2021 .....	31
4.4 Resultaat grondbedrijf 2020 .....	33
4.4.1 Voorziening negatieve plannen .....	35
4.4.2 Ontwikkeling resultaat grondbedrijf .....	36
4.4.3 Boekwaardesturing .....	36
5 Risico portefeuille grondbedrijf .....	38
5.1 Ontwikkeling risico portefeuille .....	38

5.2	Projecten risico's .....	40
5.3	Conjuncturele risico's .....	41
6	Projecten bedrijventerreinen .....	43
	G132xx BT A12 .....	44
	G25000 Kievitsmeent - West .....	49
7	Project WFC .....	51
	G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC .....	52
8	Projecten woningbouw .....	55
	G10900 Kraatsweg Ede .....	56
	G129xx Kazerneterreinen .....	58
	G13010 Valley Center .....	61
	G15200 Soma terrein .....	64
	G2021x Kernhem - Vlek B .....	66
	G2290x Reehorsterweg - Noord .....	69
	G24430 Goudenstein .....	72
	G24830 Kop van de Parkweg .....	74
	G40320 Lunteren - De Hulakker .....	77
	G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg .....	80
	G50900 Harskamp - Kraatsweg .....	83
	G70710 Wekerom - Oost deelgebied J .....	85
	G708xx Wekerom - West .....	88
	G80700 Otterlo, Weversteeg, Onderlangs .....	90
9	Bijlagen .....	94
	Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd .....	95
	Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten .....	97

# 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 Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

1. Vast te stellen het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021;
2. op te nemen het ontwikkelingsproject Goudenstein, Ede (G24430) in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021;
3. af te sluiten de volgende projecten:
  - Kernhem Ede, Meander;
  - Bennekom, Robert Kochlaan;
  - Wekerom, bedrijventerrein Het Laar;
4. te hanteren een looptijd langer dan 10 jaar voor het project Maurits Noord / WFC door het verwachte uitgiftetempo van de commerciële functies, waarbij als beheersmaatregel is gekozen om de indexering van de grondopbrengsten alleen over de eerste 10 jaar te hanteren;
5. beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van projecten de volgende kredieten:
  - € 6,7 miljoen voor te maken kosten in 2021 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 13,6 miljoen in 2021 voor het programma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit;
  - € 17,4 miljoen voor te maken kosten in 2021 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 32,3 miljoen in 2021 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling;
6. te bekrachtigen de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op het document Risico Analyse Grondexploitaties 2021.

## 1.2 Doel van het MPG 2021

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

- Deze rapportage 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 Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).
- Als onderdeel van de jaarrekening kijkt het MPG terug naar de prestaties van het afgelopen jaar. Wat is geproduceerd, wat heeft het gekost en opgeleverd en wat is het over het afgelopen jaar behaalde resultaat?
- Maar in het MPG wordt ook vooruit gekeken naar de verwachtingen voor de toekomst. Dit moet omdat voor negatieve resultaatsverwachtingen een voorziening moet worden getroffen. Maar ook is het nodig om het bestuur inzicht te kunnen geven in de verwachte toekomstige resultaten en de daarmee gepaard gaande risico's. Deze informatie is nodig voor het bestuur om te kunnen sturen

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

## 1.3 Ontwikkelingen en aandachtspunten

De **actieve ontwikkeling van bouwlocaties** door de gemeente wordt primair ingezet om de groei van Ede te faciliteren en te sturen om daarmee maatschappelijke doelen te realiseren. Het ontwikkelen van bouwlocaties kan lucratief zijn, maar is ook risicovol. De aandacht verschuift van zowel massaproductie woningbouw in de uitleggebieden naar ook aandacht voor binnenstedelijke (her)ontwikkeling, en van productie van bouwkvavels

naar integrale ontwikkeling van woonomgeving (met aandacht voor biodiversiteit, hitte-stres en wateroverlast). Daarmee verschuift de rolname van de gemeente meer naar een door de specifieke situatie bepaalde rol (actief/ passief).

De vraag naar de verdienmogelijkheid wordt meer secundair. Wel dienen plannen marktconform en economisch verantwoord te worden ontwikkeld.

Op basis van de in 2016 vastgestelde Nota Grondbeleid is terughoudend omgegaan met het innemen van posities ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van woningen en bedrijven. Het aantal lopende plannen is de laatste jaren afgebouwd naar nu nog 15 actieve plannen voor de ontwikkeling van woningen en 3 actieve plannen voor de ontwikkeling van bedrijven.

Veel van de plannen naderen hun voltooiing waarmee de voorraad binnen gemeentelijke grondexploitaties nog te ontwikkelen woningen per 1 januari 2021 nog 2123 woningen bedraagt, en er nog voor 30 ha bedrijfsterrein inclusief FID WFC) beschikbaar is of komt. Daarmee moeten we ons gaan bezinnen op de opgave voor de toekomst en de rol die de gemeente daarin wil/ kan spelen.

Inmiddels is besloten voor Kernhem Noord als toekomstige ontwikkellocatie de wet Voorkeursrecht Gemeente te vestigen, waarmee grondspeculatie wordt voorkomen. Een actieve ontwikkelrol wordt overwogen. Daarnaast zal moeten blijken in hoeverre de binnenstedelijke ontwikkelpotentie vanuit de markt wordt opgepakt en of een actieve gemeentelijke inmenging gewenst is. Ook wordt bekeken of de toekomstige ontwikkelbehoefte voor een deel op gemeentelijke (strategische) eigendommen wordt ingevuld.

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

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

Dit jaar gaan we met de Raad in gesprek over de ontwikkelrichting van Ede (omgevingsvisie) en de positionering van de gemeentelijke overheid (Grondbeleid).

In het verslagjaar is door het college gevraagd na te denken over of en hoe het Grondbedrijf **een bijdrage zou kunnen leveren aan het gezond houden van de gemeentelijke begroting**. Hiervoor zijn een drietal sporen ingezet:

- het optimaliseren van de resultaten van de lopende grondexploitaties
- het inzetten van onderdelen uit de Materiele Vaste Activa voor ontwikkeling
- aankopen van gronden voor toekomstige ontwikkelingen

Het financiële effect van de drie sporen zal pas op termijn zichtbaar worden. Alleen het eerste spoor heeft al een (beperkte) positieve bijdrage geleverd aan het resultaat over 2020.

Met de **coronacrisis** is gebleken dat niet automatisch kan worden voortgeborduurd op bestaande werkwijzen en dat verwachtingen over de toekomst wankel zijn. De economie is mede door omvangrijke steunmaatregelen redelijk blijven draaien. Medio vorig jaar werd voor 2020 nog een negatieve economische groei verwacht van

8,5%. Dit ois meegevallen met de daling van 3,8%. Voor 2021 wordt weer een beperkte groei verwacht van ca. 1,8%, maar mede als gevolg van de 2- en mogelijk de komst van een 3e golf in de Corona crisis is er nog veel onzekerheid.

Voor de ruimtelijke ordening zijn de effecten tot nu nog behoorlijk meegevallen. De prijzen van bestaande woningen in de regio zijn het afgelopen jaar nog met 14,7% gestegen. De afzet van bouwgrond voor woningen en bedrijven blijft maar redelijk beperkt achter bij de verwachtingen.

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

***De positie van het Grondbedrijf blijft door al deze ontwikkelingen voor de komende jaren kwetsbaar.***

Daar tegenover staat dat:

- Ede heeft zich, mede door haar gunstige ligging, ook in mindere tijden altijd weten dor te ontwikkelen. De druk op de woningmarkt is ongekend hoog.
- Door de investeringen in het station, de oostelijke ontsluiting (Parklaan), het centrum en de oriëntatie op Food wordt Ede nog aantrekkelijker.
- De boekwaarde van het Grondbedrijf is het afgelopen jaren gestaag is afgenomen.

## 1.4 Kerncijfers MPG 2021

### 1.4.1 Programma Wonen

#### Programma en Planning

Projecten wonen programma		
• 2020 ambitie		398
gerealiseerd		296
• 2021 te ontwikkelen		2.123



#### Ontwikkeling resultaat

## Projecten wonen resultaat en risico's

• Boekwaarde		€ 49
• Resultaten	positief	€ 8
	negatief	€ 30
• risico's	positief	€ 1
	negatief	€ 6

## Projecten wonen resultaat 2020

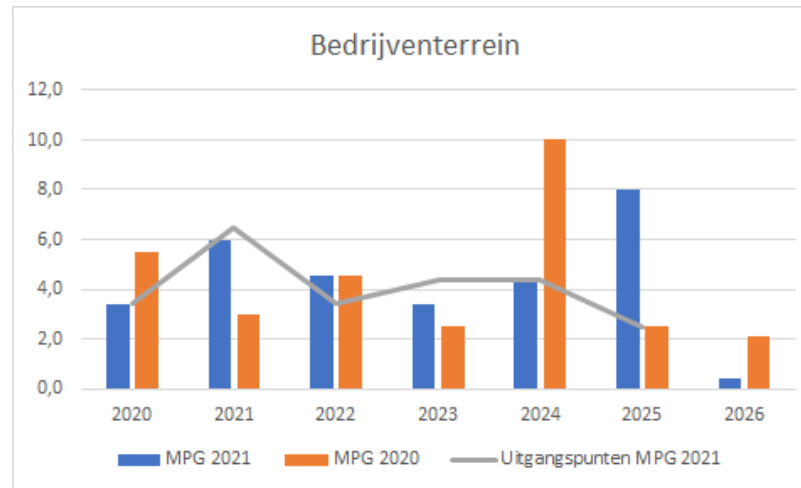
• $\Delta$ positieve plannen	€ 0,7 (v)
• $\Delta$ negatieve plannen	€ 0,2 (v)
• winstneming naar resultaat	€ 1,7 (v)
• afsluiten naar resultaat	€ 0,5 (v)
• afsluiten VNP	€ 0,2

### 1.4.2 Programma Bedrijven Programma en Planning



## Projecten werken programma

- 2020 geraamd 5,5 ha  
gerealiseerd 3,5 ha
- 2021 te ontwikkelen 30 ha



Ontwikkeling resultaat

## Projecten werken

### Resultaat en risico's

- Boekwaarde € 35
- Resultaten positief € 1  
negatief € 7
- risico's positief € 3  
negatief € 2

## Projecten werken

### resultaat 2020

- $\Delta$  positieve plannen € 0,1 (n)
- $\Delta$  negatieve plannen € 1,7 (v)
- winstneming naar resultaat € 0
- afsluiten naar resultaat € 0,2 (n)
- afsluiten VNP € 0

### Resultaat WFC

## Project WFC

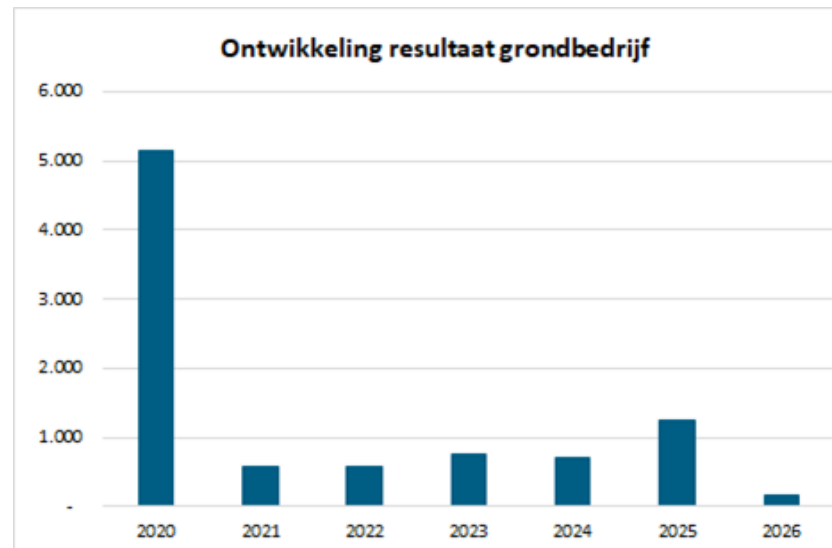
### resultaat en risico's

- Boekwaarde € 33
- Resultaat negatief € 16
- risico's positief € 2  
negatief € 11

### 1.4.3 Portefeuille grondbedrijf

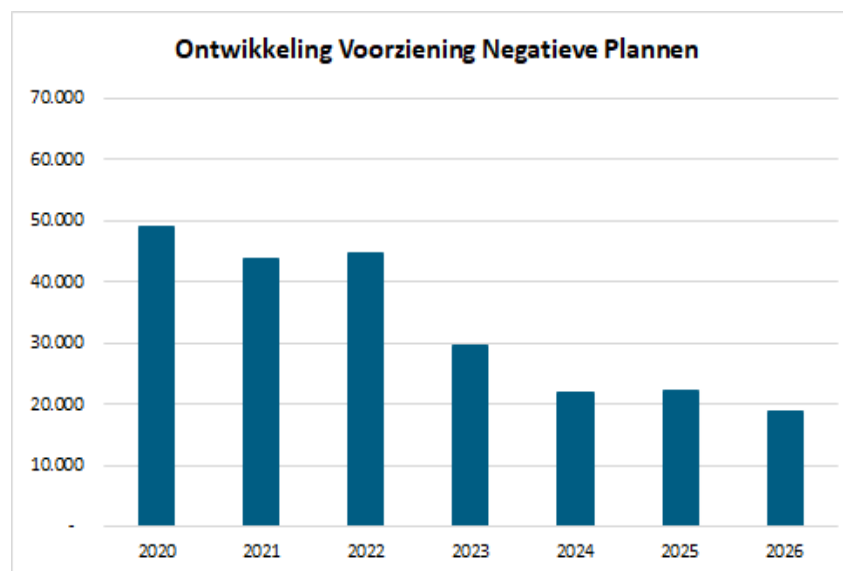
#### Ontwikkeling bedrijfsreserve

Portefeuille resultaat 2020	
• resultaat Mat. Vaste Activa	- € 0,1
• afsluiten plannen	+ € 0,3
• winstneming plannen	+ € 1,7
• Δ Voorziening negatieve plannen	+ € 3,6
• afdrachten AD	- € 0,3
<b>• Resultaat 2020</b>	<b>+ € 5,2</b>



## Ontwikkeling Voorziening Negatieve Plannen

Portefeuille	
Voorziening Negatieve Plannen	
• Stand 01-01-2020	€ 51,8
• Rente 2020	+ € 1,0
• afsluiten plannen 2020	- € 0,2
• Δ neg. plannen wonen	- € 0,2
• Δ neg. plannen werken	- € 1,7
• Δ WFC	- € 1,7
• <b>Stand 31-12-2020</b>	<b>€ 49,0</b>



## 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, lastig 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 Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2021*.

Op basis van de bestuurlijke opdrachten, de door u op 17 december 2020 vastgestelde Uitgangspunten MPG 2021 en Grondprijzennota 2021 en de marktontwikkelingen geeft dit MPG een verantwoording over 2020 en een doorkijk naar de toekomstige resultaten van de bij het grondbedrijf in ontwikkeling zijnde complexen.

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 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 2020 is de toelichting op dit onderdeel daarom bondig.

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

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 geeft een verantwoording van het in 2020 gevoerde grondbeleid.

De geactualiseerde resultaatsverwachtingen en risico's worden vergeleken met de in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020 opgenomen resultaatsverwachtingen en risico's.

### 2.1 Basis voor de berekeningen

Eind 2020 heeft u de uitgangspunten die worden gehanteerd voor de opstelling van het MPG 2021 vastgesteld. Het betrof de te hanteren plannen voor de verkopen van bouwgrond voor woningen en bedrijven en de te hanteren parameters voor rente, kosten- en opbrengststijging. Tevens is door u de nota Grondprijzen 2021 vastgesteld.

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

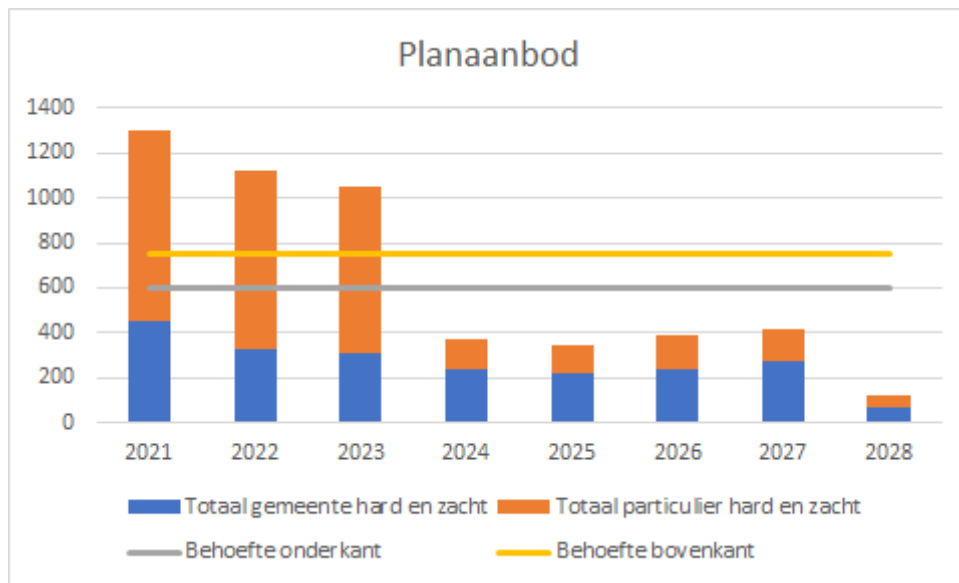
De Gemeentelijke grondexploitaties zijn een uitvoeringsinstrument voor de realisatie van het beleid op het gebied van Wonen, Werken en de bijbehorende voorzieningen en openbare ruimte.

#### Beleid Wonen:

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

In 2017 is de Integrale programmering woningbouw uitgewerkt waarbij alle woningbouwplannen binnen de gemeente zijn geïnventariseerd, deze wordt regelmatig geactualiseerd. Uit de kwantitatieve inventarisatie is gebleken dat in alle harde en zachte plannen er een aanbod is van ca. 5.500 woningen. Bij een vraag van ca. 600 - 750 woningen per jaar is dit een bouwproductie van ca. 7 - 9 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. 2026 ontstaat er in de programmering weer ruimte te voor de toevoeging van nieuwe plannen.



#### Beleid bedrijven:

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

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

Bij een gemiddelde afname van 6 ha. per jaar is de totale voorraad theoretisch voldoende voor ca. 10 jaar. Hierbij wordt opgemerkt dat niet alle terreinen geschikt zijn voor de verschillende types bedrijven. Kievitsmeent West wordt specifiek gericht op circulaire bedrijven, terwijl het Food en Businesspark de Klomp en het WFC gericht zijn op Food-gerelateerde en Food innovatieve bedrijvigheid. Gezien de grote aandacht voor de bedrijvenkavels op het F&B park de Klomp, zal er al veel sneller (dan na 10 jaar) een nieuwe behoefte aan reguliere bedrijventerreinen ontstaan.

#### Grondbeleid:

Momenteel vormt het grondbeleid van 2016 in combinatie met de oplegger “Op weg naar Maatschappelijk Ondernemend Grondbeleid”, die in september 2020 is vastgesteld, het kader (zie paragraaf 2.7). Het betekent dat we blijven inzetten op het faciliteren van wonen, werken en nu ook energie, landbouw en natuur. Situationeel grondbeleid blijft het uitgangspunt, maar hoe bepaald je welke rol je aanneemt je per gebiedsontwikkeling, welke middelen en instrumenten je inzet en hoe deze inzet zich verhoudt tot de totale opgave, die uit de Omgevingsvisie volgt die nu in voorbereiding is. Met de oplegger zitten we in een interimperiode voor het grondbeleid, waarin we (nieuwe) instrumenten kunnen ontwikkelen en toetsen en waarover we met de Raad in gesprek kunnen gaan. In de zomer 2021 verwachten we een nieuwe nota vast te kunnen stellen.

#### Overig beleid:

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

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

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

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

## 2.2 Ontwikkelingen 2020

De markt voor de woningbouw heeft zich in 2020 wederom positief ontwikkeld. De verkopen in de regio zijn in 2020 ondanks Covid-19 op zeer hoog niveau gebleven. De woningbouwprices zijn ook blijven stijgen net als in voorgaande jaren.

Als afgeleide hiervan zijn de prijzen voor bouwgrond in 2021 gestegen. Deze stijging is verwerkt in de taxaties voor bouwgrond die in december 2020 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

In 2020 was de ambitie om bouwgrond te verkopen voor de bouw van ca. 398 woningen binnen de gemeentelijke projecten. De werkelijke levering van bouwgrond blijft met 296 woningen achter op de ambitie. Het verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het over de jaargrens heen schuiven van de levering van de grond van de Kop van de Parkweg.

Ook de interesse in bouwgrond voor bedrijventerreinen is groot. De gerealiseerde levering van bedrijfsgrond in 2020 bedraagt 3,5 hectare, waar een verwachting van 5,5 hectare was aangegeven in het MPG 2020. Dit is minder dan begroot omdat een omvangrijke transactie net na de jaarwisseling in 2021 is geleverd. Het achterblijven op de begroting is geen indicator voor het animo voor de bedrijfsgrond.

## 2.3 Resultaten Grondbedrijf

### 2.3.1 Resultaat 2020

In 2020 is een positief bedrijfsresultaat grondbedrijf gehaald van € 5,2 miljoen.

Het positieve resultaat wordt gerealiseerd door:

- Tussentijdse winstneming plannen	€ 1,7 miljoen (v)
- Afsluiten plannen	€ 0,3 miljoen (v)
- Vrijval uit Voorziening Negatieve Plannen	€ 3,6 miljoen (v)
- Rechtstreeks ten laste van het resultaat	<u>€ 0,4 miljoen (n)</u>
Saldo Resultaat 2020	€ 5,2 miljoen (v)

In het MPG 2020 werd uitgegaan van een positief resultaat over 2020 van € 1,0 miljoen. Dit resultaat valt zoveel gunstiger uit doordat:

- de tussentijdse winst per saldo hoger is uitgevallen o.a. doordat bij Harskamp- Smachtenburg de kavels eerder zijn geleverd dan gepland en de kosten bij Kernhem Vlek B zijn afgenomen waardoor de POC (Percentage Of Completeness) stijgt.
- de interne rekenrente die toegerekend wordt aan de grondexploitatie zijn voor de jaren 2021 en 2022 0,25% lager en voor de jaren 2023 e.v. zelfs 0,50% lager dan bij de vorige MPG. Dit levert een voordeel op van € 2,1 miljoen.

- De kosten die rechtstreeks ten laste van het resultaat worden gebracht gunstiger uitvallen

### 2.3.2 Toekomstige resultaatsverwachting

De actualisatie van de grondexploitaties levert voor de lopende planexploitaties een verwacht toekomstig resultaat op van € 40 miljoen (nadelig). Het betreft:

- negatieve plannen € 49 miljoen (n)
- positieve plannen € 9 miljoen (v)

Voor de negatieve plannen wordt het toekomstige resultaat gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen. De verwachte winsten voor de positieve plannen worden jaarlijks aan de hand van (deel) realisatie genomen en in het resultaat van het grondbedrijf verwerkt.

## 2.4 Risico's

Ook de risico's voor de uitvoering van de plannen zijn geactualiseerd. De risico's bedragen gewogen € 29,7 miljoen. Daartegenover staan € 6,2 miljoen aan kansen op betere resultaten. Daarmee is het risicoprofiel voor de portefeuille hoog. Van deze risico's kan € 1,7 miljoen worden opgevangen binnen de verwachte resultaten van de positieve plannen. Resteren gewogen risico's van € 21,8 miljoen, welke moeten worden gedekt door reserves.

De risico's van het Grondbedrijf worden ook ingevoerd in NARIS, het gemeentelijke systeem voor de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen. De berekening in NARIS leidt tot de conclusie dat met een zekerheidspercentage van 90% voor het dekken van risico's op grondexploitaties een bedrag van € 16,9 miljoen nodig is.

In 2020 is besloten de Bedrijfsreserve voor het Grondbedrijf af te schaffen. Hiermee is er binnen het grondbedrijf nog nauwelijks ruimte om optredende risico's op te vangen. Alleen binnen de positieve plannen kunnen daar optredende risico's worden opgevangen, maar dat gaat ten koste van de resultaatsverwachting van deze plannen. Daarmee zal in de meeste gevallen van optreden van risico's een beroep moeten worden gedaan op de Algemene reserve.

Door de onvoorspelbaarheid van het optreden van de risico's maakt dit grote schommelingen in de resultaten en daarmee in de concern jaarrekening onvoorkoombaar.

Een nadere onderbouwing is opgenomen in de Paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing van de Programmarekening 2020.

## 2.5 Ontwikkeling resultaat grondbedrijf

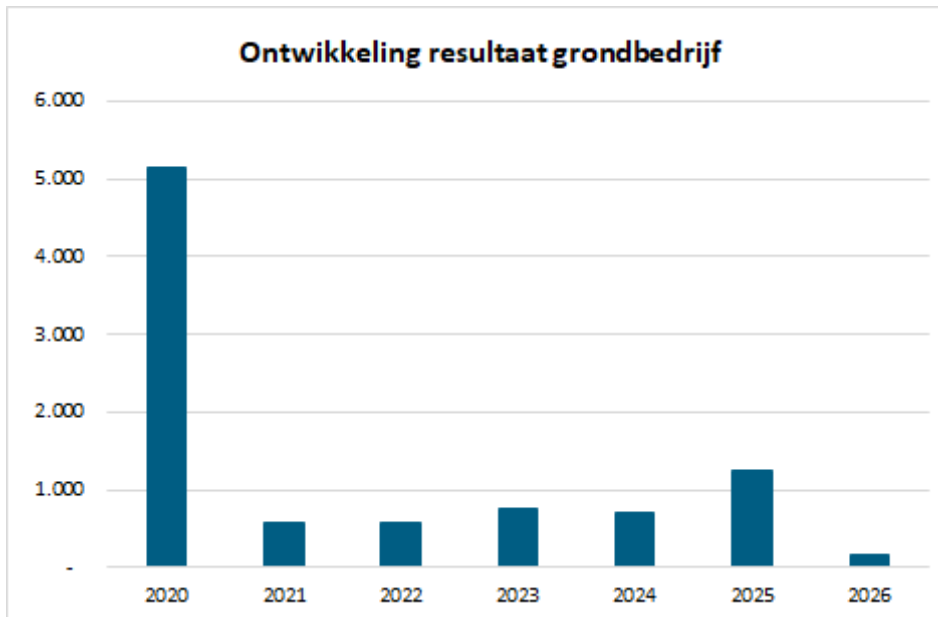
Voorheen werd in deze paragraaf de stand en de prognose van de bedrijfsreserve van het Grondbedrijf gerepresenteerd. Begin 2021 is de bedrijfsreserve door de Raad afgeschaft waarmee deze paragraaf een iets andere insteek heeft gekregen. Getoond worden de te verwachten resultaten voor de komende jaren.

Het resultaat over 2020 was zeer goed met positief resultaat van € 5,2 miljoen.

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

In de grafiek hieronder is de verwachting van de toekomstige resultaten conform de huidige grondexploitaties aangegeven. Dit zijn de resultaten zonder rekening te houden met risico's.





Op basis van de huidige verwachting mogen de komende vijf jaren maar beperkt positieve resultaten worden verwacht. Belangrijk om te melden is dat bij het optreden van risico's er geen bedrijfsreserve is die schommelingen in het resultaat kan opvangen. Eventuele verliezen zullen met de Algemene Dienst verrekend worden.

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 tussen € 15 en € 25 miljoen nodig zijn.

Besloten is geen aparte reserve voor het Grondbedrijf meer te hanteren. Hierdoor is aanvullende weerstandcapaciteit vanuit de Algemene reserve structureel nodig.

## 2.6 Besteding en boekwaarde

In 2020 is bouwgrond geleverd voor de bouw van 296 woningen en 3,4 ha bedrijfsgrond. Daarmee is 76% van de verwachte opbrengsten uit verkoop van bouwgrond gerealiseerd.

De kosten zijn met € 21,7 miljoen aan bestedingen achter gebleven op de raming (gerealiseerd 86%). Hierbij moet worden opgemerkt dat de opbrengsten en kosten met enige regelmaat achter zijn gebleven bij de begroting. Door sterkere sturing op kosten en opbrengsten en het reëler begroten zijn de realisatie percentages over 2020 substantieel beter dan over de afgelopen jaren. Hiermee is opvolging gegeven aan een opmerking van de accountant over de programmarekening 2019.

Het streven is er de afgelopen jaren op 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 2020 afgenomen met € 6,3 miljoen en bedraagt per 1 januari 2021 € 116,9 miljoen.

Voor 2020 was in het MPG 2020 nog uitgegaan van het verlagen van de boekwaarde met € 8,6 miljoen.

bedragen x € 1.000

Boekwaarde verloop 2020	
<b>Boekwaarde 01-01-2020</b>	<b>123.187</b>
- kosten 2020	21.749
- opbrengsten 2020	-29.796
- afsluiten plannen	23
- overheveling van en naar MVA	60
- tussentijdse winstneming	1.650
<b>Totaal mutaties 2020</b>	<b>-6.314</b>
<b>Boekwaarde 31-12-2020</b>	<b>116.873</b>

De boekwaarde is de afgelopen jaren zeer sterk teruggelopen door de verkoop van bouwrijpe gronden. Voor de toekomst kan er ruimte gemaakt worden om, indien noodzakelijk en gewenst, weer actief gronden ter verwerven voor o.a. woningbouw zoals bijvoorbeeld in Kernhem Noord of gronden voor andere functies zoals duurzaamheid.

## 2.7 Nieuwe ontwikkelingen

### Visie en integraal handelen

In 2016 is de koers verlegd van actief grondbeleid naar een voorzichtiger, situationeel beleid (faciliterend als het kan, actief als het moet). Dit mede door de financiële situatie op dat moment en de verwachting dat de woningbouwopgave structureel minder zou worden. Ook stond toen de enorme opgave voor duurzame energie nog niet zo prominent op de agenda, was de woonopgave niet zo hoog en was natuurinclusieve landbouw een begrip dat bij weinigen bekend was. Nu streven we naar maatschappelijke meerwaarde en integrale benadering van wonen, werken, landbouw, natuur en energie. Momenteel is de omgevingsvisie in de maak en denken we binnen de organisatie na over hoe we dat in de praktijk kunnen brengen en doorvertalen naar de projecten. Een van de onderdelen daarvan is de nota Naar Maatschappelijk Ondernemend Grondbeleid (vastgesteld in september 2020). Het situationele grondbeleid van Ede biedt nu al de mogelijkheid om per gebiedsontwikkeling positie te kiezen, maar gaat niet uit van een integrale aanpak met het juiste risicoprofiel en beschikt niet altijd of de geschikte instrumenten voor het nemen van besluiten in de nieuwe complexe context. Er is behoefte aan een afwegingskader waarbij per gebiedsontwikkeling een verbinding wordt gelegd tussen meervoudige doelen en middelen, een verkenning over hoe we het instrumentarium geschikt maken voor de (nieuwe) opgaven en of we condities kunnen formuleren voor de gemeentelijke rol en inzet van de (eigen) middelen. Dit is een grote verandering voor de gemeente.

### Actualiteit

Tegelijkertijd zijn de vraagstukken zo actueel dat we ook nu moeten handelen. Vandaar dat in 2020 het voorkeursrecht is gevestigd op het gebied Kernhem Noord, wat de gemeente in ontwikkeling wenst te brengen.

### Partnerschap en cofinanciering

Wat ook zichtbaar is, is dat de provincie en met name het Rijk zich meer profileren in het ruimtelijk domein en daar een instrumentarium op ontwikkelen. Een goed voorbeeld is de woningbouwimpuls van het ministerie van Binnenlandse Zaken. In een viertal tranches wil het rijk met een budget van 1 miljard euro bijdragen aan de versnelling van de bouwopgaven en het betaalbaar houden van de woningvoorraad. De gemeente Ede heeft een aanvraag ingediend en deze is gehonoreerd in februari 2021 voor een versnelling op WFC en de Kazerne terreinen. Naar verwachting ontstaan meer van deze cofinancieringsregelingen bij diverse ministeries. Vandaar dat de gemeente een reserve cofinanciering heeft ingesteld.

**Ontwikkeling markt**

Tot slot heeft corona effect op meerdere onderdelen in de economie en het ruimtelijk domein. De markt heeft zich ondanks de Corona weerbaar getoond. De prijzen zijn zelfs door gestegen. Wel neemt de onzekerheid toe richting de toekomst. Hoe de woningmarkt zich zal ontwikkelen is onzeker. Dit vraagt om een verdergaande flexibiliteit binnen de ruimtelijke plannen om de programmering naar andere segmenten van de markt (naar meer goedkoop en middenduur) mogelijk te maken.

**Rente**

Met het MPG 2021 is een verlaging van de interne rekenrente doorgevoerd. Deze renteverlaging heeft een aanzienlijk positief effect. Het zal voor de toekomst niet uit te sluiten dat de rente op verder zal dalen met bijbehorende gunstige financiële effecten voor de grondportefeuille.

## 3. Uitgangspunten

### 3.1 Samenstelling van de portefeuille

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

#### Mutaties 2020 in de Portefeuille Grondbedrijf:

##### 1 *Materiële Vaste Activa:*

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

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

In 2014 is deze categorie gronden beoordeeld of het al dan niet wenselijk is de gronden in eigendom te behouden voor toekomstige ontwikkeling, dan wel af te stoten. Voorgaande jaren is een deel van de (niet) strategische grondvoorraad verkocht. In 2020 is 0,15 hectare grond met daarop een opstal van de strategische voorraad verkocht, omdat deze niet noodzakelijk is voor de toekomstige grondontwikkeling.

De gronden van Goudenstein ad. 0,54 hectare zijn over gegaan naar de "in exploitatie genomen gronden".

De gronden Oranjelaan, Ede en Jan Voermanstraat - Poggenbeekstraat zijn vanuit de vastgoed portefeuille MFA en onderwijs overgedragen naar de categorie Materiële Vaste Activa binnen het grondbedrijf voor toekomstige inbreidingslocatie. De oppervlakte aan verspreide gronden/ Materiële Vaste Activa bedraagt per 1 januari 2021 84,5 hectare. Hiervan wordt ca. 78% beschouwd als strategische grond. Ten behoeve van een bredere afweging over de inzet van de gemeentelijke gronden voor verschillende ambities wordt terughoudend omgegaan met de verkoop.

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

De locaties waarvoor door de gemeenteraad een besluit is genomen plannen te gaan ontwikkelen, worden als onderhanden werk (voorraad) verantwoord. De locaties zijn gericht op de ontwikkeling van bouwgrond voor bedrijven, woningen en maatschappelijke en commerciële functies. Onderdeel hiervan maakt uit de ontwikkeling van het bijbehorende openbare gebied. De kosten van de planvorming en uitvoering van de projecten worden bijgeboekt op de boekwaarde. Nadat alle kosten zijn gemaakt en de opbrengsten uit de grondverkoop zijn verkregen wordt het project afgesloten.

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

Eind 2020 zijn de gronden uit de Materiële Vaste Activa voor Goudenstein, Ede voor de ontwikkeling van woningen in exploitatie genomen.

De volgende projecten zijn in 2020 als financieel (nagenoeg) afgerond beschouwd en zijn daarmee afgesloten:

- Kernhem Meander
- Bennekom, Robert Kochlaan
- Wekerom Bedrijventerrein Het Laar

Voor een inhoudelijke toelichting op de overige plannen wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 (Projecten

bedrijventerreinen) en 8 (Projecten woningbouw)

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

De gemeenteraad wordt gevraagd:

2. akkoord te gaan met het opnemen van nieuwe initiatief G24430 Goudenstein, Ede ontwikkelingsproject in het MPG 2021.

### 3.2 Programmering bedrijventerreinen

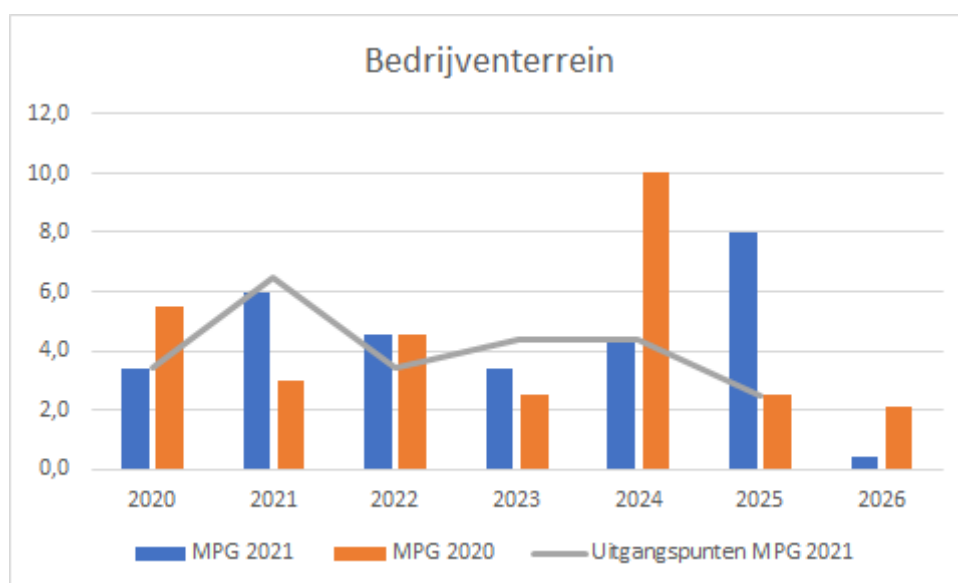
De gemeente Ede heeft drie bedrijventerreinen in ontwikkeling met een totale oppervlakte van 92 hectare uitgeefbaar terrein. Daarvan is 69 hectare in voorgaande jaren gerealiseerd. In de komende jaren is nog 23 hectare bouwgrond beschikbaar, waarvan het overgrote deel op het Food en Business Park de Klomp en een deel op Kievitsmeent West.

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 circa 50.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan bedrijfsfuncties.

De vraag naar bedrijventerreinen blijft groot. 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.

In 2020 is 3,4 hectare aan bedrijfsgrond door de gemeente verkocht. Dit blijft achter bij de verwachting van 5,5 hectare uit het MPG 2020. Na jaren van voorbereiding is in 2020 de eerste kavel op BT A12 De Klomp.

Bij de vaststelling van de Uitgangspunten MPG 2021 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 2021 wordt verwacht dat 5,9 hectare aan bedrijfsterrein zal worden geleverd. De jaren erna wordt verwacht dat de opname door de markt terug zal lopen tot circa 3 hectare per jaar. Dit heeft te maken met het beperkte aanbod in de gemeentelijke portefeuille. De uitschieter in 2025 wordt veroorzaakt door de mogelijke inbreng van de grond van de gemeente in Kievitsmeent West.

aantallen in ha.

Planning bedrijventerreinen		Gerealiseerd Begroot								
		Totaal	t/m 2020	te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026
G13200	BT A12 Schuttersvelden	68,2	67,2	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G13210	BT A12 De Klomp	17,0	2,0	15,0	4,9	3,0	3,0	3,0	1,1	0,0
G25000	BT Kievitsmeent	6,5	0,0	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5	0,0
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>91,6</b>	<b>69,2</b>	<b>22,5</b>	<b>5,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>7,6</b>	<b>0,0</b>

aantal in ha.

Planning bedrijventerreinen WFC		Gerealiseerd Begroot								
		Totaal	t/m 2020	te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026
G12950	WFC	7,5	0,0	7,5	0,0	1,6	0,4	1,5	0,4	0,4
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</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 2.123 woningen waarvan de bouwgrond nog moet worden geleverd. Voor 2.363 woningen binnen de huidige planvoorraad is de grond al geleverd. De tabel hieronder bevat de totale aantallen woningen per project.

Planning woningbouw MPG 2021		Gerealiseerd Begroot		
		Totaal	t/m 2020	te realiseren
G10900	Kraatsweg Ede	20	0	20
G12920	Kazerneterreinen Maurits Noord	200	195	5
G12930	Kazerneterreinen Elias Beeckman	183	58	125
G12940	Kazerneterreinen Simon Stevin	511	428	83
G129xx	Kazerneterreinen gebouwen	323	237	86
G13010	Valley Center	60	60	0
G15200	Soma-terrein	113	113	0
G20216	Kernhem B Oost	761	761	0
G20218	Kernhem B West	869	142	727
G22900	Reehorsterweg Noord	130	130	0
G24430	Goudenstein	29	0	29
G24830	Kop van de Parkweg	120	55	65
G40320	Lunteren - De Hulakker	72	0	72
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	116	74	42
G50900	Harskamp - Kraatsweg	3	0	3
G70710	Wekerom Oost deelgebied J	88	0	88
G70800	Wekerom West (fase 1 en fase 2)	110	110	0

G80700	Otterlo, Weversteeg en Onderlang	65	0	65
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>3.773</b>	<b>2.363</b>	<b>1.410</b>

Planning woningbouw WFC MPG 2021		Gerealiseerd		Begroot
		Totaal	t/m 2020	te realiseren
G12950	WFC	713,0	0,0	713,0
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>713,0</b>	<b>0,0</b>	<b>713,0</b>

De woningaantallen in de projecten komen grotendeels overeen met die uit het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020. Bovenstaande aantallen zijn exclusief de ontwikkeling van woningen in toekomstige plannen Kernhem noord, op het Noordplein bij het station, Jan Voermanstraat-Poggensbeek, Oranjelaan en Livita Ederveen.

### Fasering woningbouw

De opnamecapaciteit voor nieuwe woningen in deze regio lijkt momenteel onbeperkt. Landelijk is er een erg grote vraag naar de toevoeging van woningen, en Ede biedt een erg aantrekkelijk woonklimaat en is ook vanuit de randstad optimaal bereikbaar. Op woningen die op de markt komen worden momenteel bijzonder hoog ingeschreven. Vooralsnog gaan we ervan uit dat met een bandbreedte tussen de 600 en 750 woningen per jaar de opnamecapaciteit voor langere termijn verzekerd is.

Voor de totale harde en zachte plancapaciteit blijkt dat 40% hiervan valt binnen gemeentelijke plannen. Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt daarmee uitgegaan van een behoefte van gemiddeld 300 woningen per jaar.

Dit leidt tot de volgende planning van de woningbouw:



Met de ontwikkeling van de gemeentelijke locaties voldoen we met de huidige planvoorraad aan de ambitie voor de toevoeging van (40%) van 750 woningen per jaar.

### 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 Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 zijn de parameters door de gemeenteraad vastgesteld. Vanaf 2021 worden, tenzij andere afspraken zijn gecontracteerd, de volgende parameters gehanteerd:

Parameters MPG 2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v
- Rente boekwaarde	2,25%	2,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
- Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
- Kostenstijging werken	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
- Kostenstijging plankosten	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
- Opbrengststijging woningen	1,50%	2,50%	2,50%	1,80%	1,80%	1,80%
- Opbrengststijging sociale woningbouw	1,00%	1,00%	1,00%	1,80%	1,80%	1,80%
- Opbrengststijging werken	0,50%	0,50%	0,50%	1,80%	1,80%	1,80%



## 4 Financiële ontwikkeling portefeuille grondbedrijf

### 4.1 Ontwikkeling resultaten

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de projectresultaten. Per programma worden deze resultaten kort toegelicht. Voor een onderbouwing op projectniveau wordt verwezen naar de hoofdstukken 6, 7 en 8.

In de onderstaande schema's zijn de geactualiseerde resultaten (per 1-1-2021) vergeleken met de resultaten zoals die vorig jaar in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020 zijn gepresenteerd. Om de resultaten vergelijkbaar te maken zijn de saldi van het MPG 2020 naar peildatum 1-1-2021 gebracht.

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

#### 4.1.1 Bedrijventerreinen

Projectresultaat bedrijventerrein		Bedragen x € 1.000		
		Saldo CW 2021	Saldo CW 2020 +2%	Verschil
<b>G132xx</b>	BTA-12	-3.306	-5.041	1.735
<b>G25000</b>	BT Kievitsmeent	995	1.082	-87
<b>Totaal projectresultaat bedrijventerrein</b>		<b>-2.311</b>	<b>-3.959</b>	<b>1.648</b>

De verwachte planresultaten zijn in de actualisatie met € 1,6 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar.

- Voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 en het Food en Businesspark de Klomp wordt een verbetering van het exploitatiesaldo verwacht van € 1,7 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door:
  - De gestegen uitgifteprijs
  - Een daling van de rekenrente

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

## 4.1.2 WFC

Bedragen x € 1.000

Projectresultaat WFC		Saldo CW	Saldo CW	Verschil
		2021	2020 +2%	
<b>G12950</b>	Kazerneterreinen Maurits WFC	-16.030	-17.777	1.748
<b>Totaal projectresultaat WFC</b>		<b>-16.030</b>	<b>-17.777</b>	<b>1.748</b>

De verwachte planresultaten zijn in de actualisatie met € 1,7 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De verbetering is het gevolg van de renteverlaging die is doorgevoerd. De relatief hoge boekwaarde en de lange looptijd zorgen er voor dat de renteverlaging veel invloed heeft.

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

Het besluit Begroting en Verantwoording vraagt om een expliciete besluitvorming over de doorlooptijd van een project indien deze verder weg ligt dan 10 jaar. De planning voor dit project gaat uit van gereedkomen van het project eind 2033. Daarom wordt gevraagd het volgende besluit te nemen.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

4. *te hanteren een looptijd langer dan 10 jaar voor het project Maurits Noord / WFC door het verwachte uitgiftetempo van de commerciële functies, waarbij als beheersmaatregel is gekozen om de indexering van de grondopbrengsten alleen over de eerste 10 jaar te hanteren;*

## 4.1.3 Woningbouw

In hoofdstuk 8 Projecten woningbouw wordt een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de plannen voor de woningbouwprojecten. Daar zijn op planniveau de verschillen toegelicht tussen de grondexploitaties in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties van vorig jaar en de grondexploitaties 2021. Hieronder vindt u een overzicht van de verschillen voor alle woningbouwlocaties.

Bedragen x € 1.000

Projectresultaat woningbouw		Saldo CW	Saldo CW	Verschil
		2021	2020 +2%	
<b>G10900</b>	Kraatsweg Ede	186	440	-253
<b>G129xx</b>	Kazerneterreinen MN/EBK/SSK	-12.728	-12.473	-256
<b>G13010</b>	Valley Center	140	152	-12
<b>G15200</b>	Soma terrein	-1.149	-1.128	-22
<b>G2021x</b>	Kernhem vlek B-west	5.822	5.431	392
<b>G22900</b>	Reehorsterweg - Noord	-4.718	-5.045	327
<b>G24430</b>	Goudenstein	502	0	502
<b>G24830</b>	Kop van de Parkweg	-7.730	-7.606	-124
<b>G40320</b>	Lunteren - Hulakker	-1.143	-1.257	114
<b>G50800</b>	Harskamp - Smachtenburgerweg	1.067	1.099	-32
<b>G50900</b>	Harskamp - Kraatsweg	159	243	-84
<b>G70710</b>	Wekerom - Oost deelgebied J	-794	-819	25
<b>G70800</b>	Wekerom - West	-1.400	-1.502	102
<b>G80700</b>	Otterlo, Weversteeg en Onderlangs	3	3	0
<b>Totaal projectresultaat woningbouw</b>		<b>-21.782</b>	<b>-22.461</b>	<b>679</b>

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

- Voor de Kraatsweg Ede verslechterd het resultaat met € 0,3 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door herprogramming
- Voor de Kazerneterreinen verslechtert het resultaat met € 0,3 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de langere looptijd van het project
- Voor Kernhem vlek B wordt een voordeel bereikt door de uitgevoerde werken en goede verkoop.
- Voor het SOMA terrein en Reehorst - Noord is een verbetering ontstaan door de voortgang in de projecten waarmee zekerheid is gekomen in de resterende kosten hetgeen leidt tot vermindering van de voorziene kosten
- Goudenstein is als nieuw project opgevoerd en zal naar verwachting een positief resultaat kennen van € 0,5 miljoen
- Voor de Kop van de Parkweg leidt vertraging tot een daling van het resultaat
- Otterlo Weversteeg en Onderlangs. Voor het plan is een gelijkblijvend resultaat opgenomen. Bij de berekening van het resultaat is aangesloten op de vastgestelde uitgangspunten. Met de belangenvrtegenwoordigers wordt begin 2021 gekeken naar een alternatieve aanpak. Als daar overeenstemming over ontstaat zal dit ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. Als hiermee wordt ingestemd kan het planresultaat negatief worden, waarmee direct beroep op de Algemene Reserve moet worden gedaan.

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

#### **4.1.4 Materiële vaste activa**

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

In 2019 heeft een toetsing plaatsgevonden van de boekwaarde van de gronden in relatie tot de waarde in het vrije economische verkeer bij de huidige bestemming. Deze toetsing vindt eens in de drie jaar plaats, de volgende zal in 2022 zijn.

Binnen het Grondbedrijf zit nog 84,5 hectare aan verspreide gronden. Deze wordt verantwoord onder de Materiële Vaste Activa. Deze gronden hebben een gezamenlijke boekwaarde van € 9 miljoen. In 2020 is 0,15 hectare aan grond met opstal verkocht. De gronden van de Oranjelaan, Ede (0,5 hectare) en van de Jan Voermanstraat- Poggenbeek (0,9 hectare) zijn vanuit de vastgoed portefeuille overgedragen voor toekomstige inbreiding naar de materiële vaste activa van grondzaken. De gronden van Goudenstein (0,5 hectare) zijn in de planvorming opgenomen.

Daarmee is een belangrijk deel van de eigendommen aan te merken als strategisch bezit. Voor een deel is het mogelijk hierop in de toekomst transitie naar nieuwe woon- of werkgebieden mogelijk te maken (Kernhem Noord en Bedrijventerrein Harskamp). Voor het grootste deel betreft het verspreid eigendom waarop in de toekomst (beperkte) ontwikkelmogelijkheden worden gezien voor woningbouw maar wellicht kunnen deze gronden wel voor andere beleidsdoelstellingen worden ingezet.

In de categorie Materiële Vaste Activa wordt ook de exploitatie van de 2 windmolens aan de A30 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 het verzoek van de concessiehouder, de concessie met 5 jaar verlengd

waardoor zekerheid ontstaat over inkomsten over een langere termijn. De contante waarde van deze verlenging bedraagt ca. € 0,8 miljoen. Deze hogere waarde komt niet in de waardering uitdrukking.

Materiële Vaste Activa			Boekwaarde	Verkoop	Op-/Afboeking	Boekwaarde	Oppervlakte	BW
			1-1-2020			31-12-2020		per m2
<b>0201 Gronden en terreinen</b>								
A641001	Grond garageboxen Lomboklaan Ede	G10100	20.000			20.000	2.157	9,27
A641002	Grond Stationsweg 188 Ede	G24810	393.000			393.000	3.275	120,00
A642001	Grond Binnenweg 4a Ede	G10400	34.991			34.991	10.489	3,34
A642002	Grond Kade 17 Ede	G10401	310.174			310.174	49.072	6,32
A642003	Grond Veenendaalseweg 6-8 Ede	G10402	160.000			160.000	5.536	28,90
A642005	Grond Dwarsweg Ede	G12400	35.902			35.902	7.710	4,66
A642007	Grond Dwarsweg Ede Oost	G13600	231.567			231.567	33.082	7,00
A642008	Grond nabij Lunterseweg Ede	G20230	160.789			160.789	2.315	69,46
A642009	Grond Kernhem deel B	G20220	1			1	18.460	0,00
A642010	Grond Kernhem deel A	G20220	2.810.275	-231.460		2.578.815	385.754	6,69
A642012	Grond Goudenstein 1	G24430	31.854		-31.854	-		
A64----	Jan Voermanstr - Poggenbeekstraat	G14170	-		0	0	9.400	0,00
A642013	Oranjelaan 7 Ede Grond	G14180	-		22.736	22.736	3.538	6,43
A643001	Grond Bovenbuurtweg Bennekom	G30300	36.076			36.076	25.850	1,40
A643002	Grond Fransekampweg Bennekom	G32300	48.900			48.900	48.900	1,00
A644006	Grond Hulweg	G40100	152.233			152.233	2.550	59,70
A645001	Grond Harskamp Engweg Harskamp	G50100	216.441			216.441	43.030	5,03
A645002	Harskamp Pijnenburgweg	G50100	18.133			18.133	33.727	0,54
A646001	Grond Wallenburgsteeg Ederveen	G12400	156.400			156.400	30.620	5,11
A646002	Grond Meikade Ederveen	G12400	194.000			194.000	32.340	6,00
A646003	Grond strategisc Schoolstr Ederveen	G12400	271.627			271.627	42.595	6,38
A646005	Grond Oude Heuvel Ederveen	G12400	41.900			41.900	6.995	5,99
A651001	Grond Horalaan Ede	G90112	634.500			634.500	4.700	135,00
A655002	Grond uitbr.bedrijventerrein H'kamp	G90112	596.250			596.250	39.750	15,00
<b>0206 Woonruimten (E)</b>								
A642004	Opstal Veenendaalseweg 6-8 Ede	G10402	100.000			100.000	1.200	83,33
A642011	Opstal Kernhem	G20220	75.000	-75.000		-		
A642014	Oranjelaan 7 Ede Opstal	G14180	-		257.285	257.285	1.637	157,15
<b>0209 Overige materiele activa</b>								
A652001	Grond windmolen Noord en Zuid Ede	G10300	2.256.275		-126.174	2.130.101	309	6.893,53
<b>Totale boekwaarde MVA</b>			<b>8.986.288</b>	<b>-306.460</b>	<b>121.993</b>	<b>8.801.821</b>	<b>844.991</b>	<b>10,42</b>

#### 4.1.5 Afgesloten plannen

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

In het kalenderjaar 2020 zijn 3 projecten administratief afgesloten.

Het resultaat van deze af te sluiten plannen betreft de boekwaarde (saldo van de kosten en opbrengsten) van het plan op 31-12-2020 minus een (veelal beperkte) reservering voor na-ijlende kosten.

Het resultaat van de af te sluiten projecten bedraagt € 0,3 miljoen positief en maakt onderdeel uit van het resultaat Grondbedrijf 2020.

In de voorgaande jaren zijn voor de afgesloten positieve plannen van dit jaar al tussentijdse winsten genomen volgens de POC-methode. Voor Kernhem Meander € 208.000 met de MPG 2020 en voor het bedrijventerrein Het Laar € 2,1 miljoen met de MPG's 2017-2020.

**bedragen x € 1.000**

Afsluiten plannen		Boekwaarde	Vrijval	Reservering	Resultaat
		31-12-2020	VNP	kosten / opbrengsten	
G25700	Kernhem Meander	-502.829		65.000	437.829 (v)
G32700	Bennekom - Kochlaan	143.208	-234.600	25.000	66.392 (v)
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	331.659		-85.000	-246.659 (n)
<b>Totaal resultaat</b>		<b>-27.961</b>	<b>-234.600</b>	<b>5.000</b>	<b>257.561 (v)</b>

De gemeenteraad wordt gevraagd:

3. af te sluiten de volgende projecten:

- Kernhem Ede, Meander;
- Bennekom, Robert Kochlaan;
- Wekerom, bedrijventerrein Het Laar;

## 4.2 Verantwoording budgetten 2020

Bij het vorige MPG zijn voor de uitvoering van de plannen budgetten (exclusief rente) beschikbaar gesteld voor 2020. Onderstaande tabel laat zien in hoeverre de beschikbare budgetten zijn besteed dan wel de verwachte opbrengsten zijn gerealiseerd.

Verantwoording bestedingen 2020 t.o.v. krediet incl. rente		Kosten 2020		Opbrengsten 2020	
		verwacht	gerealiseerd exclusief afsluiting en winstneming	verwacht	gerealiseerd
<b>Wonen</b>					
G10900	Kraatsweg Ede	51	9	-2	-1
G129xx	Kazerneterreinen MN/EBK/SSK	8.627	7.772	13.038	9.867
G13010	Valley Center	41	1	-7	49
G15200	Soma terrein	807	879	5.154	5.357
G2021x	Kernhem vlek B-west	4.029	3.571	3.694	4.120
G22900	Reehorsterweg - Noord	1.049	258	0	-1
G24830	Kop van de Parkweg	675	597	1.619	-3
G25700	Kernhem Meander	148	125	386	394
G32700	Bennekom - Kochlaan	147	86	206	201
G40320	Lunteren - Hulakker	360	251	-21	-14
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	404	307	1.914	1.819
G50900	Harskamp - Kraatsweg	71	17	692	-5
G70710	Wekerom - Oost deelgebied J	170	168	17	-2
G70800	Wekerom - West	307	262	690	1.208
G80700	Otterlo, Weversteeg en Onderlangs	81	144	0	-1
<b>Totaal Wonen</b>		<b>16.968</b>	<b>14.446</b>	<b>27.378</b>	<b>22.988</b>
			<b>85%</b>		<b>84%</b>
<b>Werken</b>					
G132xx	BTA-12	3.177	2.363	11.406	6.719
G25000	Kievitsmeent - West	172	75	0	0
G71000	Wekerom - Bedrijventerrein Het Laar	133	414	189	129
<b>Totaal Werken</b>		<b>3.482</b>	<b>2.851</b>	<b>11.595</b>	<b>6.848</b>
			<b>82%</b>		<b>59%</b>
<b>WFC</b>					
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	4.817	4.451	17	-40
<b>Totaal WFC</b>		<b>4.817</b>	<b>4.451</b>	<b>17</b>	<b>-40</b>
			<b>92%</b>		<b>-231%</b>
<b>Totaal verantwoording bestedingen grexen</b>		<b>25.267</b>	<b>21.749</b>	<b>38.991</b>	<b>29.796</b>
			<b>86%</b>		<b>76%</b>

- Van de verwachte kosten en opbrengsten zijn in 2020 respectievelijk 86% en 76% werkelijk gerealiseerd. Hierdoor neemt de boekwaarde van de bezittingen minder af dan vorig jaar was aangenomen (zie paragraaf 4.4.3 Boekwaardesturing).
- De realisatiecijfers zijn achter gebleven op begroting maar veel minder dan de afgelopen jaren, gewerkt is om het "planningsoptimisme" uit de begrotingen te halen, het geen steeds beter gaat.
- De opbrengsten voor de uitgifte van bouwgrond voor woningbouw ligt met 84% gerealiseerd achter op de verwachting. De bouwgrond uitgegeven ten behoeve van bedrijfslocaties is achter gebleven, hiervan is 59% gerealiseerd, reden hiervan is vooral dat een perceel net na de jaarwisseling is geleverd.
- De ontwikkeling van de Kazerneterreinen is in 2020 is uitvoering van werken aardig op schema. De

grondleveringen zijn o.a. op Simon Stevin achter gebleven .

- Bij het project Kernhem zijn de verkoper beter dan gepland uitgevallen.
- Bij Reehorst- Noord is door vertraging in de voorbereiding nog niet aangevangen met de aanleg van de omliggende wegen. Dit heeft er toegeleid dat de kosten zijn achter gebleven.
- Voor de kop van de Parkweg is de levering van de grond doorgeschoven naar 2021.
- Voor Wekerom West zijn 16 kavels nog in 2020 geleverd terwijl die voor 2021 voorzien waren.

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

### 4.3 Uitvoeringskrediet 2021

Voor de uitvoering van de plannen in 2021 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 2021 krediet vast te stellen.

Bedragen x € 1.000		
Aanvraag krediet	Uitgaven	Opbrengsten
	2021	2021
<b>Wonen</b>		
G10900 Kraatsweg Ede	119	331
G129xx Kazerneterreinen MN/EBK/SSK	7.577	20.581
G13010 Valley Center	36	-7
G15200 Soma-terrein	1.366	0
G2021x Kernhem vlek B-west	3.662	6.451
G22900 Reehorsterweg Noord	1.638	755
G24430 Goudenstein	128	10
G24830 Kop van de Parkweg	1.176	1.775
G40320 Lunteren - De Hulakker	164	267
G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg	229	1.563
G50900 Harskamp - Kraatsweg	71	587
G70710 Wekerom Oost deelgebied J	324	17
G70800 Wekerom West (fase 1 en fase 2)	755	0
G80700 Otterlo Dries- Weversteeg- Onderlangs	120	1
<b>Totaal wonen</b>	<b>17.366</b>	<b>32.329</b>
<b>Werken</b>		
G132xx BTA-12	2.688	13.261
G25000 BT Kievitsmeent	186	0
<b>Totaal werken</b>	<b>2.874</b>	<b>13.261</b>
<b>WFC</b>		
G12950 WFC	3.822	304
<b>Totaal WFC</b>	<b>3.822</b>	<b>304</b>
<b>Totaal verantwoording bestedingen grexen</b>	<b>24.062</b>	<b>45.894</b>

Op basis van de verwachtingen zal voor de uitvoering van de plannen in 2021 een investering nodig zijn van € 24,0 miljoen. Er wordt naar gestreefd om voor de uitvoering van de plannen € 45,9 miljoen aan opbrengsten te genereren.

De gemeenteraad wordt gevraagd:

5. beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van projecten de volgende kredieten:

- € 6,7 miljoen voor te maken kosten in 2021 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 13,6 miljoen in 2021 voor het programma 4 – Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit;
- € 17,4 miljoen voor te maken kosten in 2021 en uit te gaan van te realiseren opbrengsten van € 32,3 miljoen in 2021 voor het programma 5 – Ruimtelijke ontwikkeling;



## 4.4 Resultaat grondbedrijf 2020

### 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 2020

Het 'resultaat van het grondbedrijf 2020' is de som van de activiteiten welke in 2020 ten laste van het resultaat komen. Door de Raad is op 21 januari 2021 het besluit vastgesteld om de bestemmingsreserve Grondbedrijf per 1 januari 2021 op te heffen. Hierdoor zal het resultaat van het grondbedrijf worden verrekend met de algemene reserve.

	bedragen x € 1		
Specificatie resultaat Grondbedrijf 2020	Voordeel	Nadeel	Saldo
<b>Afsluiten grondexploitaties</b>			
Grondexploitatie Kernhem Meander	437.829		
Grondexploitatie Bennekom Robert Kochlaan	66.392		
Grondexploitatie Bedrijventerrein Het Laar		246.659	
<b>Totaal afsluiten grondexploitaties</b>	<b>504.220</b>	<b>246.659</b>	<b>257.561</b>
<b>Actualisatie MPG 2021</b>			
Onttrekking Voorziening Negatieve Plannen	3.649.300		
Exploitatiekosten Materiële Vaste Activa (MVA)		119.161	
Afronding afgesloten plannen		12.065	
<b>Totaal actualisatie MPG</b>	<b>3.649.300</b>	<b>131.226</b>	<b>3.518.074</b>
<b>Tussentijdse winstneming</b>			
Grondexploitatie Valley Centre	264.000		
Grondexploitatie Harskamp - Smachtenburgerweg	422.000		
Grondexploitatie Harskamp - Kraatsweg		32.000	
Grondexploitatie Kernhem vlek B	996.000		
<b>Totaal tussentijdse winstneming</b>	<b>1.682.000</b>	<b>32.000</b>	<b>1.650.000</b>
<b>Bruto resultaat grondexploitaties</b>	<b>5.835.520</b>	<b>409.885</b>	<b>5.425.635</b>
<b>Rechtstreeks ten laste van resultaat</b>			
BTW Compensatie		250.000	
Grondbedrijf Algemene kosten		18.790	
<b>Ten laste van resultaat 2020</b>		<b>268.790</b>	<b>-268.790</b>
<b>Netto resultaat grondbedrijf 2020</b>			<b>5.156.845</b>

### Resultaat grondexploitaties

Het bruto resultaat bedraagt € 5,43 miljoen (v).

Hierop worden in mindering gebracht de vaste lasten van € 0,27 miljoen, zodat een netto resultaat resteert van € 5,16 miljoen (v).

*Onderdelen resultaat:*

- Afsluiten grondexploitaties: € 0,26 miljoen (v)  
Met de afsluiting van plannen kunnen voor de laatste kaververkoop of voor de laatste nog uit te voeren werkzaamheden middelen worden gereserveerd. Nadat de laatste activiteiten hebben plaatsgevonden worden een eventueel resterend budget of onvoorziene kosten met het resultaat verrekend.
- Actualisatie MPG 2021 € 3,52 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).
- Tussentijdse winstneming € 1,65 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 € 0,27 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.
  - 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.

#### 4.4.1 Voorziening negatieve plannen

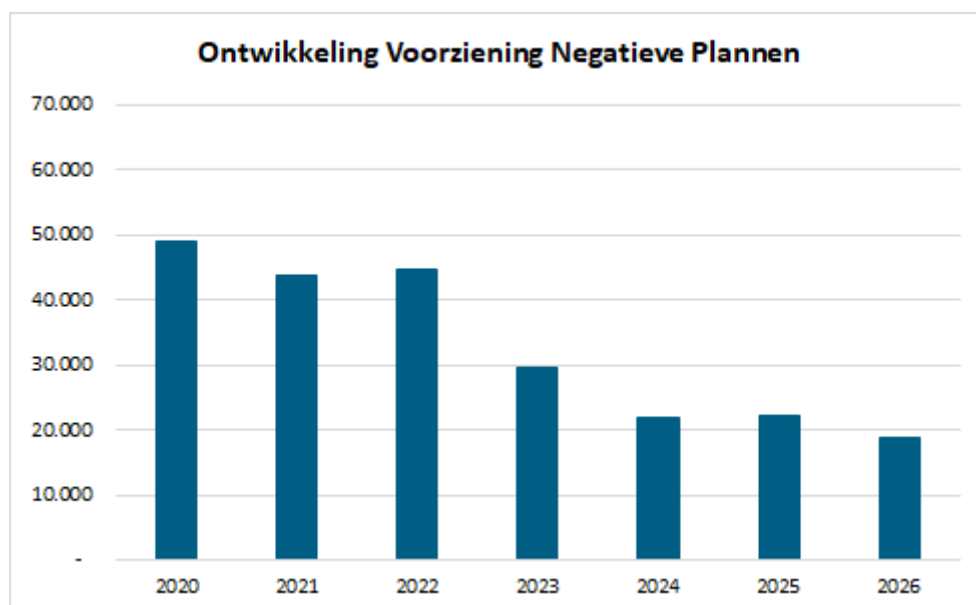
De voorziening negatieve plannen dient ter dekking van nadelige exploitatieresultaten. Deze voorziening is rentedragend. Dat betekent dat alle nadelige exploitatieresultaten (op contante waarde) van de woningbouw- en bedrijventerreinenprojecten hun volledige dekking in deze voorziening moeten vinden.

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	-16.030	-17.778	-1.748
G132xx	BTA-12	-3.306	-5.041	-1.735
<b>Totaal VNP programma 4 E&amp;M</b>		<b>-19.336</b>	<b>-22.818</b>	<b>-3.483</b>
<b>Programma 5 RO</b>				
G129xx	Kazerneterreinen MN/EBK/SSK	-12.729	-12.473	256
G15200	Soma terrein	-1.149	-1.128	21
G2290x	Reehorsterweg Noord - Bruil	-4.718	-5.045	-327
G24830	Kop van de Parkweg	-7.730	-7.606	124
G40320	Lunteren - Hulakker	-1.143	-1.257	-114
G70710	Wekerom - Oost deelgebied J	-794	-819	-25
G70800	Wekerom - West	-1.400	-1.501	-101
<b>Totaal VNP programma 5 RO</b>		<b>-29.663</b>	<b>-29.829</b>	<b>-166</b>
<b>Totaal VNP programma's 4 E, A&amp;M en 5 RO</b>		<b>-48.998</b>	<b>-52.647</b>	<b>-3.649</b>

De nadelige projecten hebben een totaal exploitatiesaldo (contante waarde per 1-1-2021) van € 49 miljoen. Per 1-1-2021 dient de voorziening deze middelen te bevatten. Dat betekent dat de Voorziening Negatieve Plannen met een bedrag van € 3,6 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 Ontwikkeling resultaat grondbedrijf

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

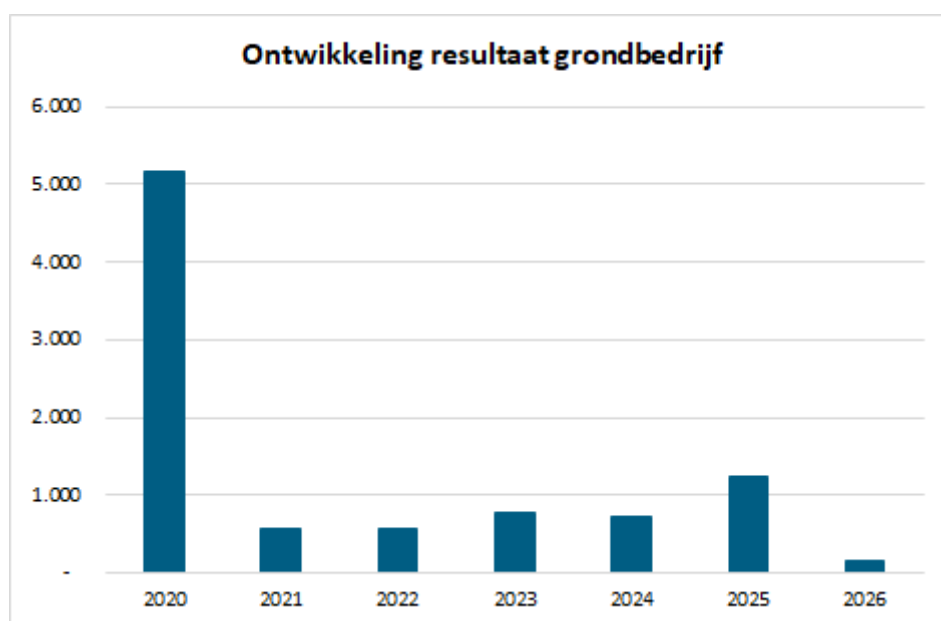
- De negatieve plannen als ze gereed zijn worden verrekend met het hiervoor in de voorziening opgenomen bedrag. Fluctuaties in de resultaatsverwachtingen van de negatieve plannen moeten worden voorzien en verrekend met het resultaat.
- Het resultaat van de positieve plannen bij afsluiting wordt gerealiseerd,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

In 2021 wordt een positief bedrijfsresultaat verwacht van € 0,6 miljoen door o.a. het nemen van een verwachte (tussentijdse) winst van € 1,3 miljoen en € 0,2 miljoen afsluiting positief plan . Hierbij is nog geen rekening gehouden met het optreden van risico's.

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

Enige jaren terug kende de gemeente Ede op haar gronden een boekwaarde van € 210 miljoen. Dit heeft in het grondbeleid van 2016 geresulteerd in een opdracht om de boekwaarde substantieel terug te brengen gezien de

grote risico's die het hebben van een grote grondpositie met een hoge boekwaarde met zich mee brengt. Inmiddels is de boekwaarde op de actieve grondexploitaties terug gebracht naar een veiliger niveau van € 117 miljoen. Daarmee, en door de lage rentestand is het verlagen van de boekwaarde geen doel op zich meer. Wel blijft de boekwaarde op de gronden een indicator voor de grondpositie voor de in ontwikkeling zijnde projecten.

Op basis van de planning voor 2020 was verwacht dat de boekwaarde in 2020 voor de plannen met € 9 miljoen af zou nemen van € 123 miljoen naar € 115 miljoen. Door de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten in 2020 blijkt de boekwaarde in 2020 te zijn afgenomen met € 6 miljoen en bedraagt per 1 januari 202 € 117 miljoen.

Het minder snel terug lopen van de boekwaarde met € 2,2 miljoen wordt veroorzaakt door:

- saldo opbrengsten / kosten	€ 2,29 miljoen minder dan begroot (n)
- afsluiten plannen gereed	€ 0,49 miljoen minder dan begroot (v)
- Tussentijdse winstneming	€ 0,40 miljoen meer dan begroot (n)

Voor 2021 wordt verwacht dat de boekwaarde verder af zal nemen met € 24 miljoen tot € 93 miljoen door:

- Saldo opbrengsten / kosten	€ 21,8 miljoen (v)
- Rente boekwaarde	€ 2,6 miljoen (n)
- Afsluiten plannen	€ 6,1 miljoen (v)
- Tussentijdse winstneming	€ 1,3 miljoen (n)

## 5 Risico portefeuille grondbedrijf

### 5.1 Ontwikkeling risico portefeuille

In de bij dit voorstel behorende geheime bijlage, de Risico analyse Grondexploitaties 2021, is een nadere detaillering aangegeven van de aan de ontwikkeling en uitvoering van de projecten verbonden risico's en de maatregelen waarmee op de risico's wordt gestuurd.

#### Dekking risico's

De risico's van de grondexploitaties worden gedekt uit het weerstandsvermogen van de gemeente. 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 het jaarresultaat van het Grondbedrijf.
- 2 Bij **positieve plannen**: als een risico zich voordoet, wordt de verwachting van het toekomstige planresultaat naar beneden bijgesteld. Feitelijk dekt een positief plan haar eigen risico's totdat het verwachte planresultaat onder de nullijn zakt.  
De reservering van middelen in het gemeentelijke weerstandsvermogen voor mogelijke tegenvallers op positieve plannen is daarmee niet nodig.

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

#### Samenvatting risico's grondexploitaties

Op basis van de actuele risico analyses is er sprake van € 29,7 miljoen nadelige risico's en € 6,2 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.

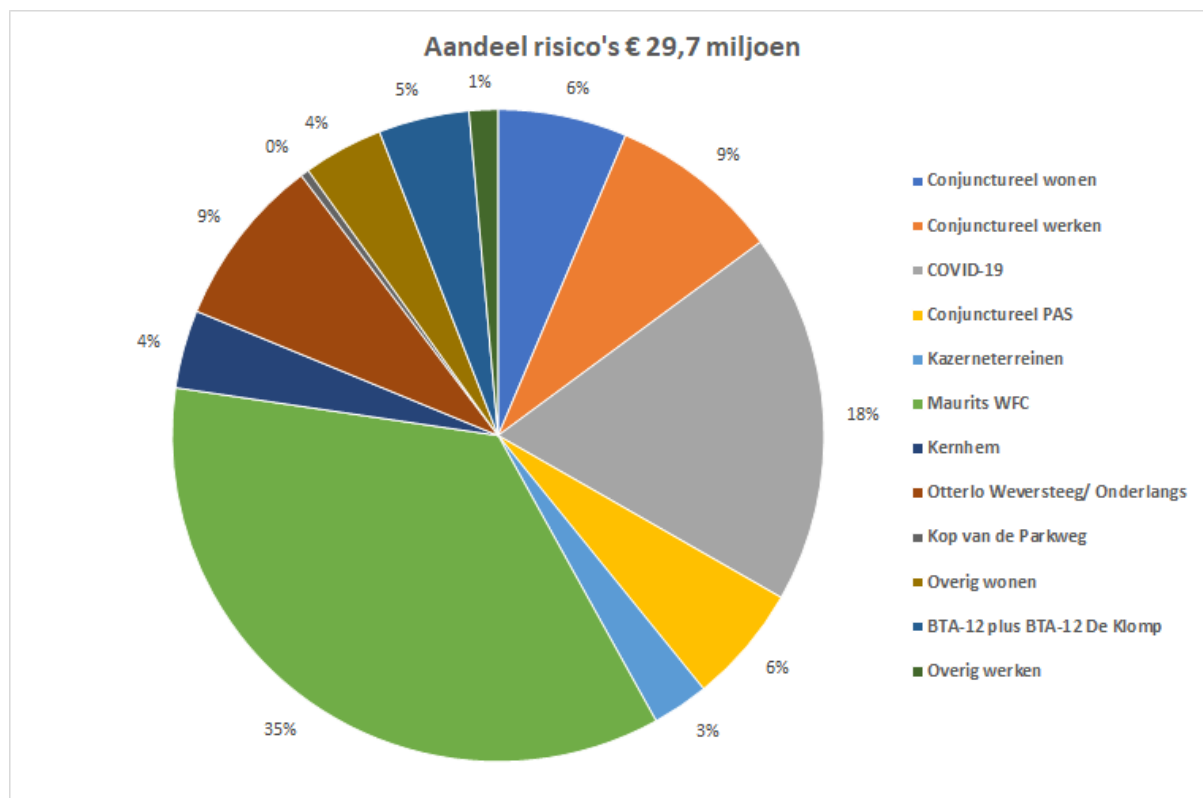
bedragen x € 1.000

Samenvatting totale risico's	Risico's	
	Risico	Kansen
<b>Projecten bedrijventerreinen</b>		
projectgebonden risico's	12.292	5.413
conjuncturele risico's	4.278	0
<b>Projecten woningbouw</b>		
projectgebonden risico's	5.807	818
conjuncturele risico's	7.368	0
<b>Totaal risico's</b>	<b>29.745</b>	<b>6.231</b>
<b>Risico grondbedrijf MPG 2020</b>	<b>21.140</b>	<b>6.085</b>
<b>Vershil MPG 2021 min MPG 2020</b>	<b>8.605</b>	<b>146</b>

In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020 werden de totale risico's begroot op € 21,1 miljoen. Daarmee zijn de risico's met € 8,6 miljoen toegenomen ten opzichte van vorig jaar. De positieve risico's

(kansen) zijn nagenoeg gelijk gebleven, deze laten een plus van € 0,1 miljoen zien. 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 13% van de toekomstige omzet.

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



Voor de duiding van de achterliggende oorzaken wordt verwezen naar de geheime bijlage Risicoanalyse Grondexploitaties 2021.

### Dekking risico's

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

bedragen x € 1.000

Samenvatting totale risico's	Risico's		Dekking	
	Risico	Kansen	Grex	AD
<b>Projecten bedrijventerreinen</b>				
projectgebonden risico's	12.292	5.413	-194	7.072
conjuncturele risico's	4.278	0	0	4.278
<b>Projecten woningbouw</b>				
projectgebonden risico's	5.807	818	1.170	3.819
conjuncturele risico's	7.368	0	696	6.672
<b>Totaal risico's</b>	<b>29.745</b>	<b>6.231</b>	<b>1.673</b>	<b>21.841</b>

De risico's die worden gelopen binnen de positieve plannen worden binnen het betreffende plan afgewikkeld. Daarmee kan van de € 23,5 miljoen aan risico's (saldo risico's en kansen) € 1,7 miljoen worden gedekt. Voor de overige gewogen risico's ad € 21,8 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 € 16,9 miljoen nodig is.

Doordat de bedrijfsreserve Grondzaken is opgeheven is worden de risico's in geval van optreden gedekt uit de algemene gemeentelijke reserve.

## 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 geïnterpreteerde 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 Meerjarenperspectief 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 MN/EBK/SSK	832	455
G13010	Valley Center	36	0
G15200	Soma terrein	200	25
G2021x	Kernhem vlek B-west	1.154	100
G2290x	Reehorsterweg Noord - Bruil	119	0
G24430	Goudenstein	75	159
G24830	Kop van de Parkweg	125	0
G40320	Lunteren - Hulakker	300	54
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	189	25
G70710	Wekerom - Oost deelgebied J	225	0
G70800	Wekerom - West	36	0
G80700	Otterlo, Weversteeg en Onderlangs	2.517	0
<b>Totaal programma 5 RO</b>		<b>5.807</b>	<b>818</b>
<b>Programma 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit</b>			
G12950	Kazerneterreinen Maurits WFC	10.528	2.425
G132xx	BTA-12	1.338	2.369
G25000	Kievitsmeent - West	425	619
<b>Totaal programma 4 E, A&amp;M</b>		<b>12.292</b>	<b>5.413</b>
<b>Totaal gewogen projectrisico's</b>		<b>18.099</b>	<b>6.231</b>
<b>Projectrisico's MPG 2020</b>		<b>15.147</b>	<b>6.085</b>
<b>Vershil MPG 2021 min MPG 2020</b>		<b>2.952</b>	<b>146</b>

De actualisatie van de risico's en kansen geeft een gewogen (1) niveau van de risico's van € 18,1 miljoen. Hiertegenover staan kansen ter grote van € 6,2 miljoen. Dus per saldo (risico's minus kansen) € 11,9 miljoen

Ten opzichte van het niveau van vorig jaar is het risicoprofiel, saldo tussen risico's en kansen, met € 2,8 miljoen toegenomen.

### 5.3 Conjuncturele risico's

De conjuncturele risico's betreffen de effecten die de economie op de plannen heeft en andere ontwikkelingen die een algemene invloed hebben op planontwikkeling en uitvoering. Voorbeelden zijn vertragingen in afzet door een teruglopende vraag of het dalen of minder stijgen van de uitgifteprijs. De conjuncturele risico's worden niet per project beschreven, maar als geheel op portefeuilleniveau (dus over alle projecten heen). Reden hiervoor is dat marktomstandigheden in principe alle projecten treffen, waarbij de gemeenteraad de keuze heeft om individuele projecten te prioriteren of te temporiseren. Sturing hierop dient op portefeuilleniveau plaats te vinden, waarbij de samenhang tussen projecten een belangrijk uitgangspunt is. De berekening van de conjuncturele risico's baseert zich daarbij op twee hypothesen:

- *Achterblijvende opbrengstenstijging*: De waardeontwikkeling van bouwgrond valt in de praktijk lager (of hoger, dan zijn het kansen) uit dan is aangenomen in grondexploitaties.
- *Planvertraging*: Er is aangenomen dat de afzet in de projecten beperkter zal zijn dan in de fasering van de

grondexploitatie is aangenomen. Als gevolg van dit plan optimisme stagneert of vertraagt de uitvoering van projecten (voor de doorrekening) twee jaar.

Daarnaast is er sprake van een tweetal mogelijke ontwikkelingen welke ook risico's met zich meebrengen voor de ontwikkeling van de portefeuille:

- **COVID-19:**

De huidige Corona crisis kan op termijn invloed gaan hebben op de programmering van woningen. De prijsontwikkeling van de woningen de laatste jaren maakt dat de toevoeging van nieuwe woningen voor een groot deel van de woningzoekenden onbetaalbaar wordt. Daarbij nemen door de crisis het marktvertrouwen en de inkomenszekerheid af. De kans bestaat dat door het toenemen van de vraag naar betaalbare woningen de bestaande plannen moeten worden aangepast. Voor de bepaling van dit risico is ervan uitgegaan dat er een verschuiving op gaat treden van duur naar middelduur en van middelduur naar goedkoop. Voor de berekening van dit risico is ervan uitgegaan dat voor de gronden die vanaf 2022 worden uitgegeven voor de middeldure en dure woningen de opbrengsten lager uit zullen vallen.

- **Compensatie Stikstofdepositie:** Mogelijke gevolgen van de belemmeringen in projecten met het oog ook de stikstofdepositie om te kunnen bouwen zijn op projectniveau in de risico analyses verwerkt. Daarbij is er vanuit gegaan dat daar waar nog bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld er, vanuit de gedachte van het bieden van natuurcompensatie, saldering en/of de spoedwet Stikstof, mogelijkheden ontstaan om (met vertraging) de plannen uiteindelijk uit te voeren.

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

bedragen x € 1.000

Gewogen conjuncturele risico's	Risico	Kansen
<b>Afwijkende opbrengststijging</b>		
bedrijventerreinen	2.238	-
woningbouw	1.890	-
<b>Totaal afwijkende opbrengststijging</b>	<b>4.128</b>	<b>0</b>
<b>Stagneren markt verkopen bouwgrond</b>		
bedrijventerreinen	289	-
woningbouw	11	-
<b>Totaal stagneren markt verkopen bouwgrond</b>	<b>300</b>	<b>0</b>
<b>COVID-19</b>	<b>5.467</b>	-
<b>Project Aanpak Stikstof</b>	<b>1.750</b>	-
<b>Totaal gewogen conjuncturele risico's</b>	<b>11.646</b>	-
<b>Conjuncturele risico's MPG 2020</b>	<b>5.993</b>	-
<b>Vershil MPG 2021 min MPG 2020</b>	<b>5.652</b>	<b>0</b>

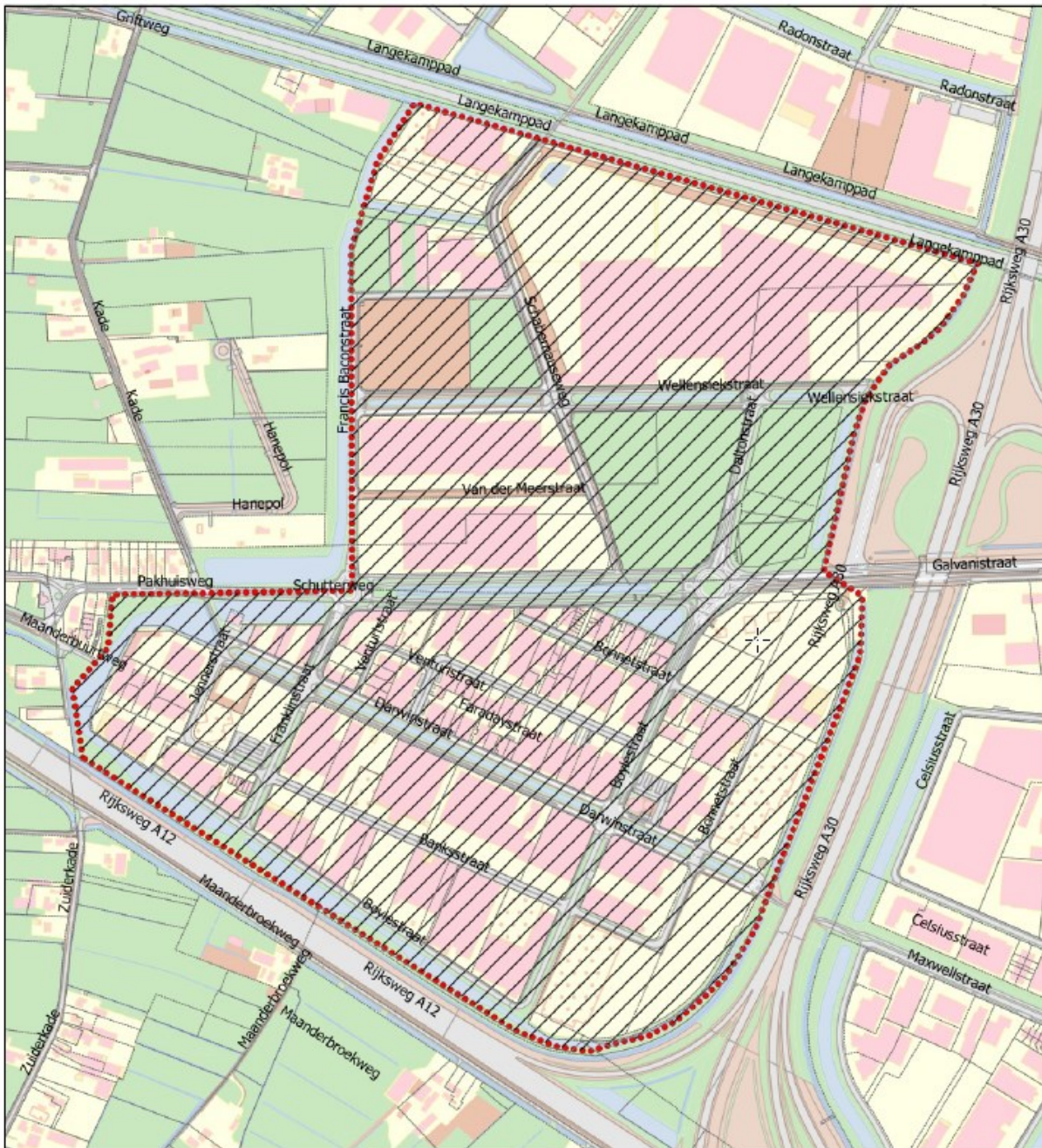
De conjuncturele risico's zijn na actualisatie bij de MPG 2021 uitgekomen op € 11,6 miljoen. Dit is een toename van € 5,7 miljoen ten opzichte van het MPG 2020.

## 6 Projecten bedrijventerreinen

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

Projecten bedrijventerreinen (Programma 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit)	
G132xx	BTA-12
G25000	Kievitsmeent - West

# G132xx BT A12



0 100 200 300 400 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

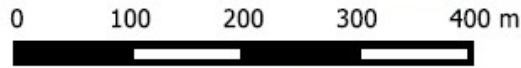
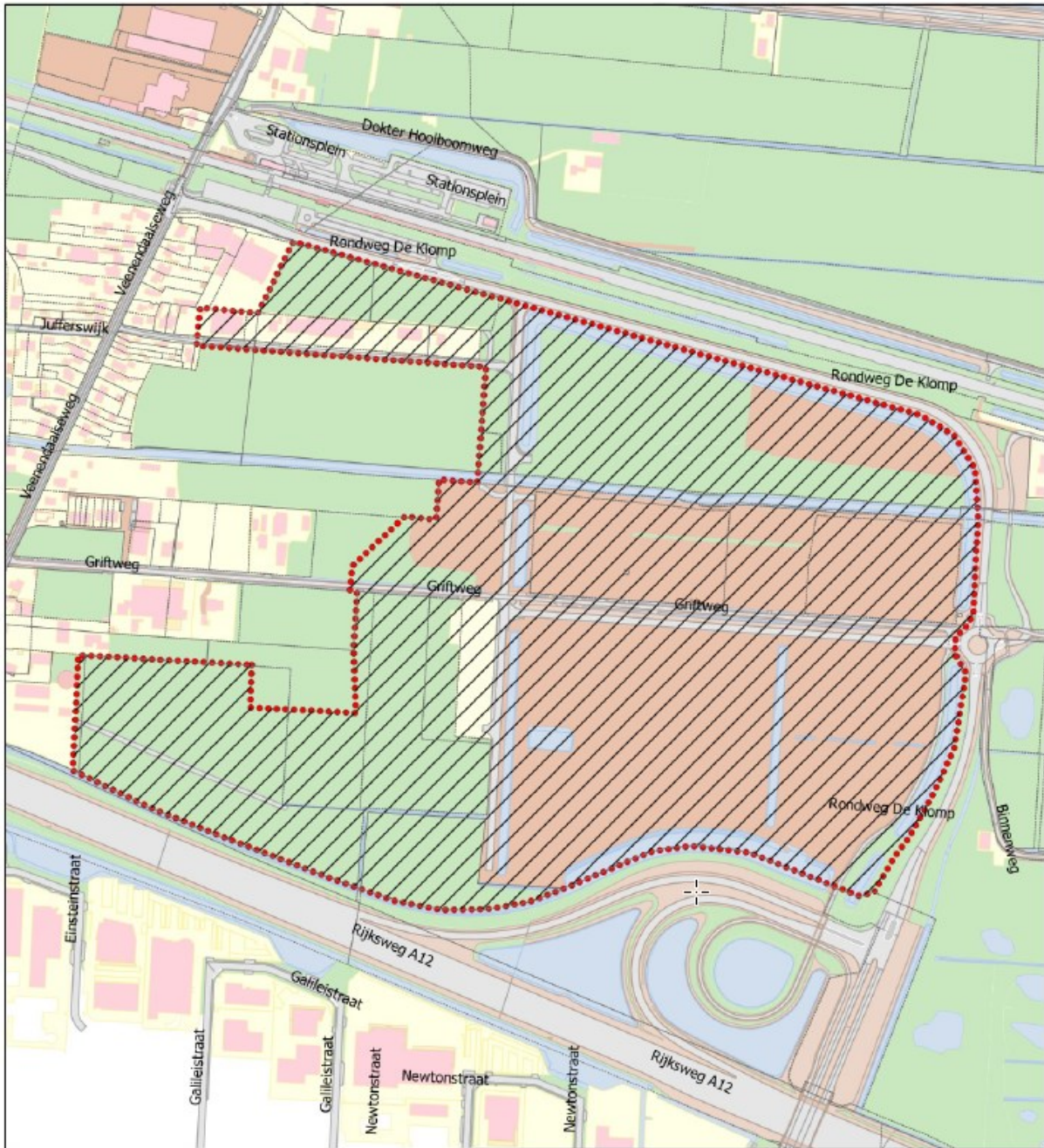


BT A12

G13200

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede





Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



BT A12 De Klomp

G13210

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



BT A12 en BT A12 De Klomp	
<b>Projectleider:</b> R.J. van den Brink	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> J.P van der Schans	<b>Start:</b> 2003
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2026
<b>Programma:</b> 4 Economie, Arbeidsmarkt, Mobiliteit	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig				
Boekwaarde per 1-1-2021	€	34.497.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 1.338.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€	3.723.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 2.369.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€</b>	<b>3.306.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€	1.636.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gereali- seerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Commerciële m <sup>2</sup>	692.381	58.980	30.040	30.040	30.040	11.015			852.496 m <sup>2</sup>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>									<b>852.496 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. De afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken en de herstelwerkzaamheden zullen in 2021 plaatsvinden. Vervolgens zal de openbare ruimte overgedragen worden aan de afdeling 'Beheer'. De verwachting is dat de laatste twee kavels in 2021 geleverd gaan worden.
- Voor het bedrijventerrein De Klomp Oost (22,6 ha uitgeefbaar) is een deel van de gronden voor het bedrijventerrein verworven (17 ha). De ontwikkeling van het resterende deel van het plangebied wordt aan eigenaren/ particulieren overgelaten. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels ook de rondweg De Klomp aangelegd alsmede een groot deel van de 'Haak' (de hoofdontsluiting van het plangebied), die inmiddels ook bouw- en woonrijp is gemaakt. De resterende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de Haak worden in 2021 afgerond. Voor een aantal kavels is een reserveringsovereenkomst opgesteld. De levering van de eerste kavel heeft in 2020 plaatsgevonden. Voor 2021 verwachten we 4,9 ha te leveren. Hiervan is inmiddels in januari 2021 1,5 ha van geleverd.
- 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. De ecozone wordt in 2021 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 2020 is het exploitatieplan herzien. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 zijn in 2020 3 van de resterende 5 kavels uitgegeven. De totale grondopbrengst is daarmee ca. € 6,1 miljoen. Van de resterende 2 kavels, 9 en 41b, is kavel 41b nog vrij.

Op BT De Klomp was in 2020 een koopovereenkomst voor kavel 6 getekend, de levering hiervan vond in januari 2021 plaats. Op BT De Klomp is voor drie kavels (kavel 2, 11 en 12Z) een getekende reserveringsovereenkomst in dossier. Het betreft hier ca. 10 hectare grond met een totale grondopbrengst van ca. € 22 miljoen. De verwachting is dat deze kavels in 2021 worden geleverd. Verder is er voor een aantal kavels een concept reserveringsovereenkomst opgesteld. Daarmee blijven de kleinere kavels over die nog beschikbaar zijn. De grootte van de kleine beschikbare kavels varieert van 4.390 tot 5.111 m<sup>2</sup>.

Eind 2020 zijn de grondprijzen voor de bedrijventerreinen geactualiseerd, zowel voor de te verkopen kavels van het bedrijventerrein A12 als voor de kavels op het bedrijventerrein de Klomp. De raming van de opbrengsten van de beschikbare kavels voor 2021 en verdere jaren is hierop aangepast.

### *Kosten*

Voor BTA12 is de grootste kostenpost van 2021 de kosten voor het deels woonrijp maken en de kosten die gemaakt worden voor de verkoop van de kavels. In 2019 is gestart met de afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken van het bedrijventerrein. De laatste werkzaamheden zullen plaatsvinden in 2021, waarna de laatste delen van het bedrijventerrein kunnen worden overgedragen aan beheer.

Voor BT De Klomp bedroegen de kosten van 2020 voor het grootste gedeelte de kosten voor sanering, bouwen en woonrijp maken en rentelasten, verkoopkosten. De bouwactiviteiten bestonden voornamelijk uit het bouwrijp (en deels woonrijp maken) van de Haak. Daarnaast de kosten van het gereed maken van de eerst geleverde kavel.

Verder is het de verwachting dat de activiteiten in 2021 bestaan uit het afronden van het woonrijp maken van de Haak en de aanleg van een brug tussen twee kavels. Afhankelijk van de levering van de volgende kavels zal ook gestart worden met de overige werkzaamheden voor woonrijp maken voor bepaalde delen van het gebied. Ten slotte vinden er nog diverse gesprekken plaats met kandidaten die zich op één van de resterende kleinere kavels op de Klomp zouden willen vestigen.

## **Resultaat**

Het actueel verwachte resultaat op eindwaarde van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 en de Klomp bedraagt € 3,7 miljoen nadelig. Dit is een substantiële verbetering van het resultaat met ca. € 2,0 miljoen ten opzichte van 2020.

Verklaringen hiervoor zijn enerzijds de stijgende uitgifteprijzen, anderzijds de lagere rente dan begroot. Op basis van de geactualiseerde taxaties zijn de grondprijzen voor de nog beschikbare kavels verhoogd.

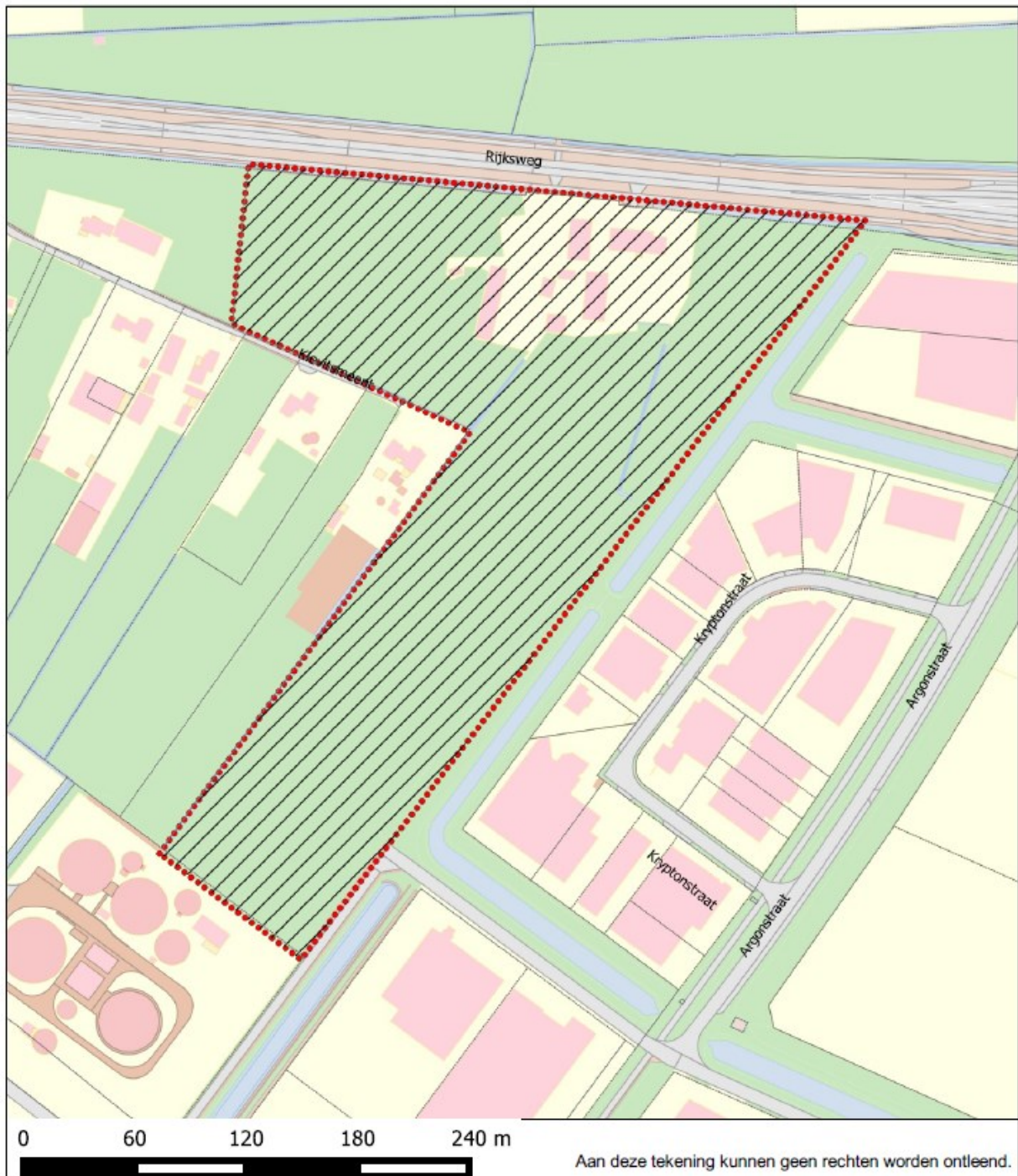
## **Risico**

De risico's in BTA12 zijn vorig jaar naar beneden bijgesteld. Dit wordt veroorzaakt doordat de werkzaamheden bijna zijn afgerond en nog slechts sprake is van 2 te leveren kavels. Daarmee zijn er ook steeds minder risico's. Bij BT de Klomp zijn zowel de kansen als de risico's in lijn met vorig jaar. De belangrijkste risico's hebben betrekking op vertraging als gevolg van de stikstofproblematiek, stijging van de bouwkosten en vertraging in de uitgifte.

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



## G25000 Kievitsmeent - West



Kievietsmeent - West

G25000

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kievitsmeent - West	
<b>Projectleider:</b> R.J. van de Brink	<b>Fase:</b> Planfase
<b>Portefeuillehouder:</b> J.P. van der Schans	<b>Start:</b> 2014
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2025
<b>Programma:</b> 4 Economie, Arbeidsmarkt en Mobiliteit	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 454.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 425.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.098.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 619.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 995.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 87.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	20	2027>	Totaal
							26		
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>64.775</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
Intentie overeenkomst	Getekend	HSR/HBE	Zaak 163026

### Algemeen

De gemeente Ede heeft al geruime tijd een perceel grond aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent in eigendom (ten westen). Een initiatief om te komen tot een locatie voor een mestverwerkingsbedrijf is niet succesvol gebleken.

De bedrijven HSR en HBE hebben het initiatief genomen om een circulair bedrijven terrein te ontwikkelen en hebben de aanliggende percelen in eigendom genomen.

### Voortgang

In 2020 zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemers om de haalbaarheid van dit circulaire bedrijventerrein verder te onderzoeken. De koers is dat de initiatiefnemer de risicodragende partij is en dat de gemeente het initiatief steunt. Indien het circulaire bedrijventerrein haalbaarheid blijkt, zal de gemeente haar eigendommen in huidige staat verkopen aan de initiatiefnemer.

In 2021 zal de haalbaarheid verder onderzocht worden waarbij ook gekeken wordt naar de gemeentelijke gronden in het plangebied.

### Resultaat

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

### Risico's

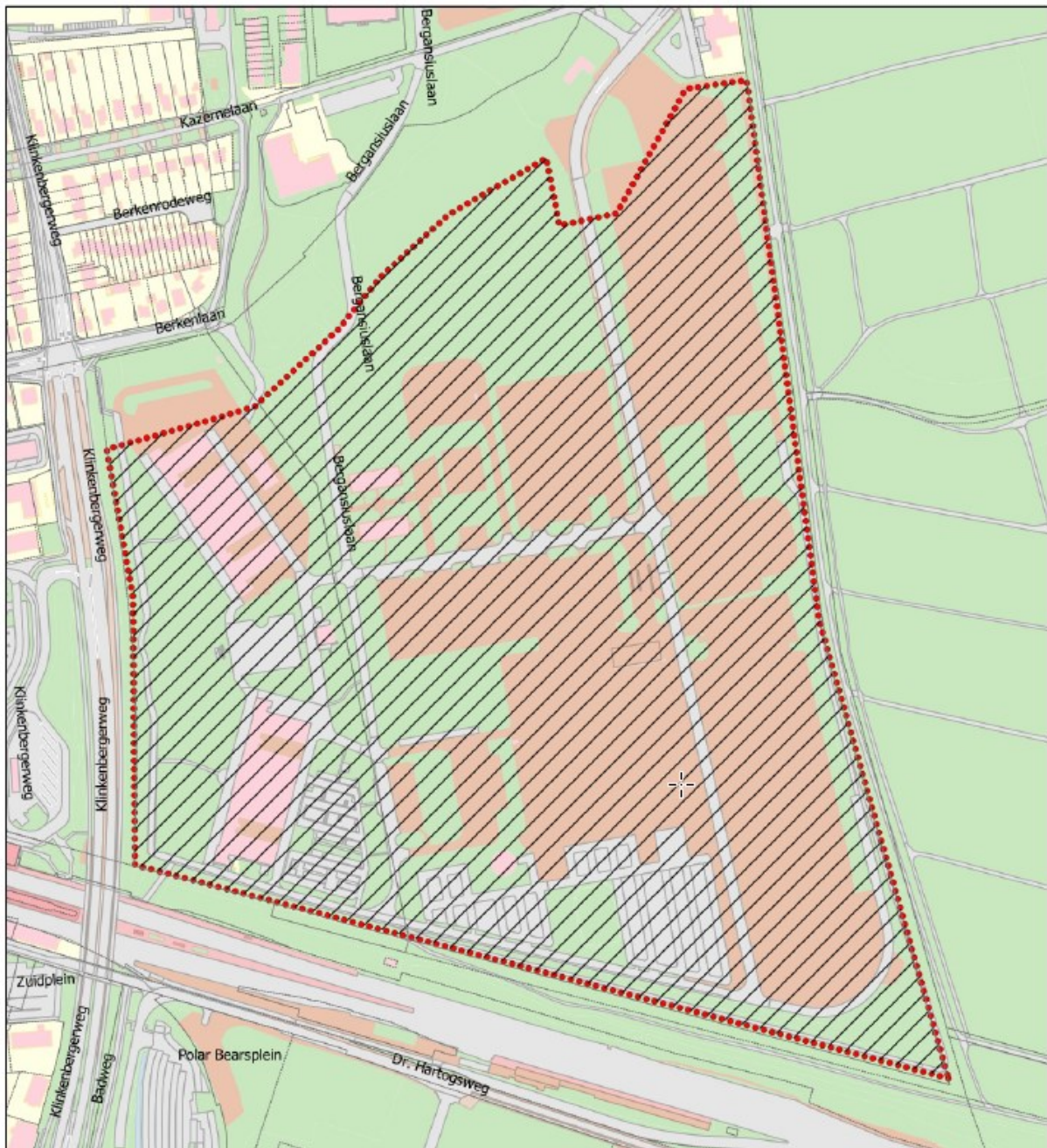
Door de lage boekwaarde en de waardering van gronden in de huidige staat zijn risico's beperkt.

## 7 Project WFC

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

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

## G12950 Kazerneterreinen Maurits WFC



0 90 180 270 360 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kazerneterreinen Maurits WFC

G12950

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kazerneterreinen Maurits WFC	
<b>Projectleider:</b> E. Muller	<b>Fase:</b> Planfase
<b>Portefeuillehouder:</b> L. Meijer	<b>Start:</b> 2014
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Eind:</b> 2033
<b>Programma:</b> 4 Economie, Arbeidsmarktregio, Mobiliteit	

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 33.112.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 10.528.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 20.736.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 2.425.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 16.030.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 1.748.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Bereikbare woningen									
Middeldure woningen									
Dure woningen									
<b>Totaal*</b>		<b>0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>213</b>	<b>713 woningen</b>
Commerciële m <sup>2</sup>		380	5.000	4.000	4.000	4.000	4.000	31.810	53.190m <sup>2</sup>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>			10.568		10.760	0			21.328 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>380</b>	<b>15.568</b>	<b>4.000</b>	<b>14.760</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>31.810</b>	<b>74.518 m<sup>2</sup></b>
			*		**	0			

\* 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
110039	26-11-2019	Grond- en samenwerkingsovereenkomst, Bijstelling grondexploitatie
113114	23-1-2020	Structuurvisie en MER

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

## Algemeen

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

## Voortgang 2020

In 2019 zijn de belangrijkste kaders voor de gebiedsontwikkeling World Food Center (WFC) bestuurlijk vastgesteld (o.a. structuurvisie WFC, nieuwe grondexploitatie en samenwerkingsovereenkomst met WFCD). In 2020 is de concrete planuitwerking gestart voor de eerste bouwvelden:

- Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor bouwveld C is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan biedt de basis voor de ontwikkeling van circa 7.500 m<sup>2</sup> bvo kantoren/bedrijven en is de eerste fase van het Food Innovation District (FID).
- Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor bouwveld N is vastgesteld.
- Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor bouwveld K is ter inzage gelegd.

In 2020 is ook de placemaking verder van de grond gekomen. In twee voormalige woongebouwen is plek gecreëerd voor startende bedrijven (Roots). Inmiddels zijn er meer dan 20 startende bedrijven gevestigd.

De gebiedsontwikkeling WFC en de kazerneterreinen hebben samen een aanvraag voor de WBI (Woning Bouw Impuls) bij het Rijk gedaan voor middelen om een versnelling van de (betaalbare) woningbouwopgave te realiseren. Begin 2021 is bekend geworden dat de aangevraagde middelen worden toegekend.

## Mijlpalen 2021

- Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan bouwveld K
- Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de WFC Experience.
- Verkoop en start verbouw ketelhuis ten behoeve van de realisatie van een horecafunctie die onderdeel is van het FID;
- Start verbouw van het voorgebouw van de Mauritskazerne;
- Afsluiten koopovereenkomsten met WFCD voor (delen van) bouwveld C en N.

## Resultaat

De grondexploitatie is medio 2019 geheel herzien en vastgesteld door de gemeenteraad. Het getoonde resultaat in de tabel is ten opzichte van het MPG 2020. In het MPG 2021 zijn de belangrijkste uitgangspunten gelijk gebleven, zoals de opbrengsten uit grondverkoop en de kosten voor bouw- en woonrijp maken.

Het resultaat (NCW) verbetert substantieel naar 16 miljoen negatief. Dit wordt veroorzaakt door de renteverlaging die is doorgevoerd. Vanwege de hoge boekwaarde en lange looptijd van het project heeft dit een substantieel effect.

## Risico

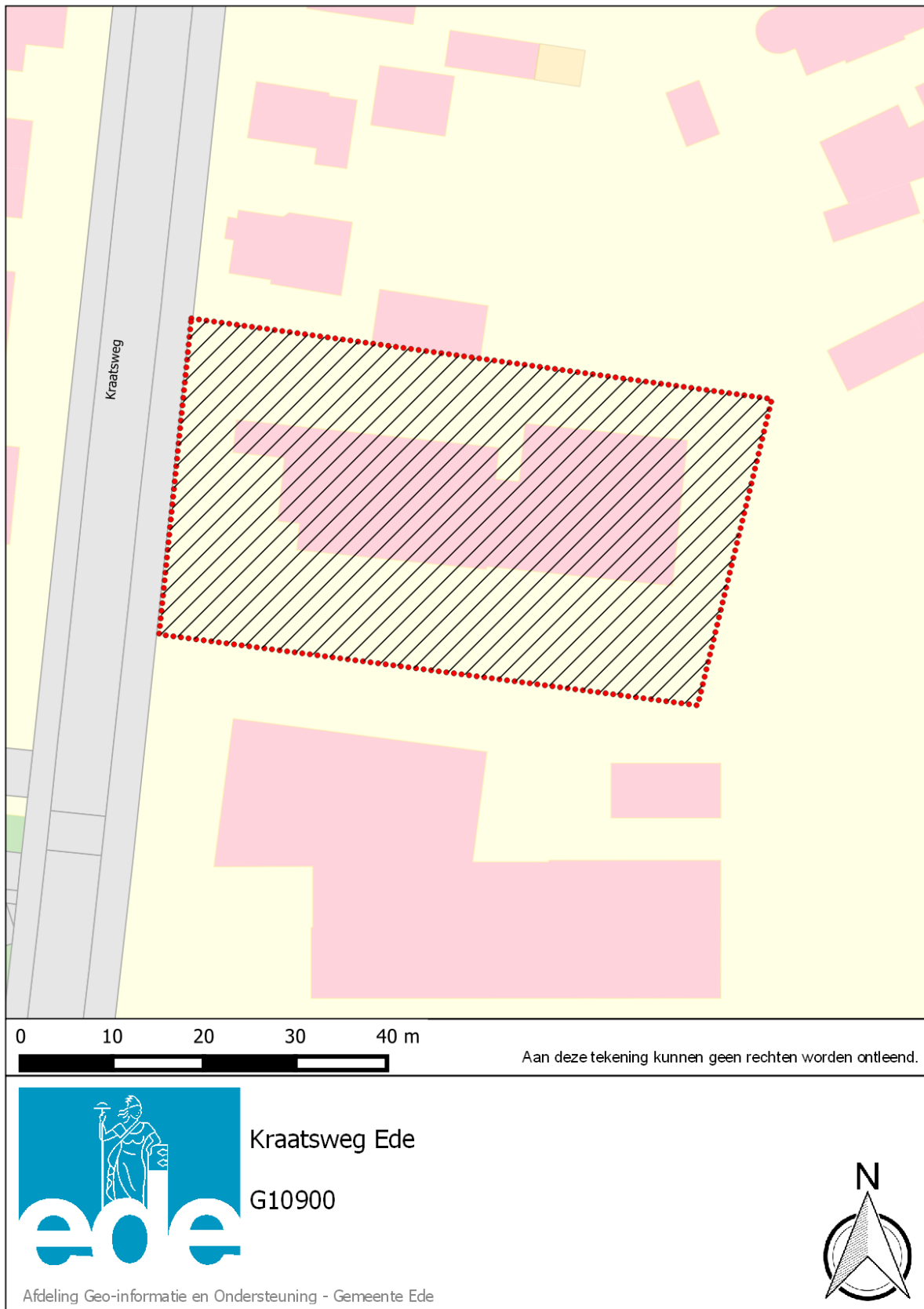
De belangrijkste risico's worden in de vertrouwelijke Risicoanalyse Grondexploitaties 2021 uitgebreid behandeld. Ondanks enkele vastgestelde bestemmingsplannen blijft de onzekerheid rond de invloed van stikstof(wetgeving) groot. Om deze reden is het risicoprofiel verhoogd.

## 8 Projecten woningbouw

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

Projecten woningbouw (Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling)	
G10900	Kraatsweg Ede
G129xx	Kazerneterreinen MN/EBK/SSK
G13010	Valley Center
G15200	Soma terrein
G2021x	Kernhem vlek B-west
G2290x	Reehorsterweg Noord - Bruil
G24430	Goudenstein
G24830	Kop van de Parkweg
G40320	Lunteren - Hulakker
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg
G50900	Harskamp - Kraatsweg
G70710	Wekerom - Oost deelgebied J
G708xx	Wekerom - West Deelgebied D
G80700	Otterlo, Weversteeg en Onderlangs

## G10900 Kraatsweg Ede





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

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 20.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 190.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 186.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 253.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen		20							20
Middeldure woningen									
Dure woningen									
<b>Totaal</b>		<b>20</b>							<b>20</b>

### Algemeen

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

### Voortgang

In 2020 is nagegaan of de locatie binnen de bestaande bestemming (met afwijking gebruik) in de markt kan worden gezet. Een gegadigde is geïnteresseerd om op deze locatie een woon-zorg complex(je) voor 20 eenheden voor dementerende ouderen te realiseren. Een alternatief kan zijn om de grond te ontwikkelen 2 vrijstaande woningen.

Aan het bestuur zal de keuze ter besluitvorming worden voorgelegd.

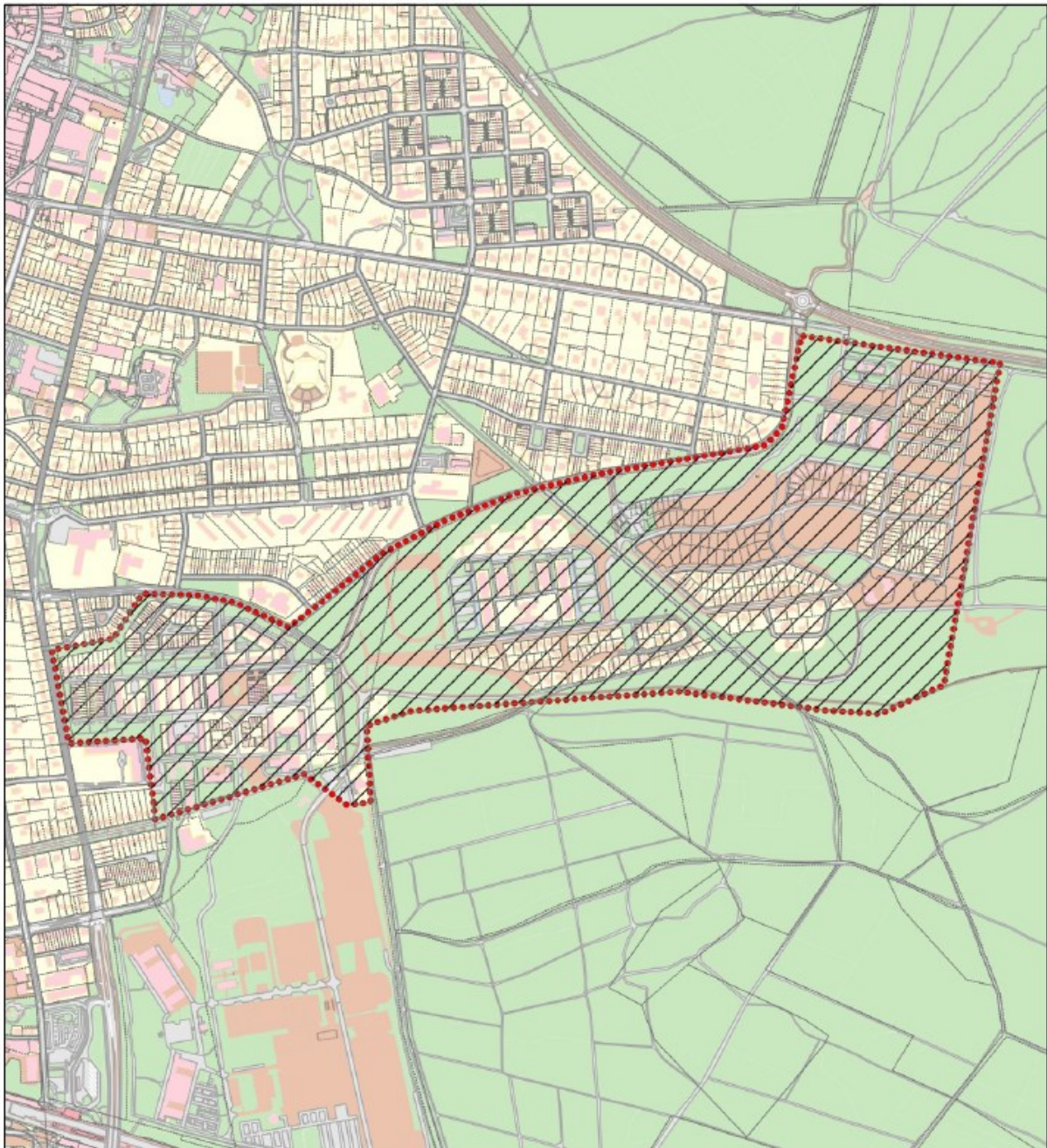
### Resultaat

Voor de ontwikkeling van de locatie wordt een positief resultaat verwacht voor de grondexploitatie van € 0,2 miljoen. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van het woon-zorg complex. Door hiervan uit te gaan in plaats van de vorig jaar aangenomen realisatie van 2 bouwkavels verslechtert het resultaat met € 0,25 miljoen.

### Risico

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

## G129xx Kazerneterreinen



0 200 400 600 800 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kazerneterreinen

G12900

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kazerneterreinen MN/EBK/SSK	
<b>Projectleider:</b> R.J. van den Brink & P. Smaal	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2011
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2023
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

(n)=nadelig (v)=voordelig				
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 20.393.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 832.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 13.507.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 455.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 12.728.000</b>	(n)	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 256.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Bereikbare woningen	224	42							266 woningen
Middeldure woningen	102								102 woningen
Dure woningen	355	148	23						526 woningen
<b>Totaal</b>	<b>681</b>	<b>190</b>	<b>23</b>						<b>894 woningen</b>
Gebouwen (bvo)	46.700	6.000	7.000						59.700 bvo
Maatschappelijk m <sup>2</sup>	3.000		5.000						8.000 m <sup>2</sup>

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Beheersovereenkomst	ontbonden	ROB	Op verzoek van het RvB vanwege de sterk afnemende beheeropgave

## Algemeen

In februari 2011 heeft de gemeente de kazernes Maurits zuid (MZ), Maurits noord (MN), Elias Beeckman (EBK) en Simon Stevin (SSK) gekocht van Defensie. Het gebied is circa 100 hectare groot en ligt aan de oostkant van Ede. Per 1 januari 2016 hoort Maurits zuid (circa 26 hectare) niet langer bij het project VP Kazerneterreinen, maar is dit kazerneterrein volledig gereserveerd voor het project World Food Center (zie VP Maurits zuid WFC). Door het wegvallen van Maurits zuid worden er in het project Kazerneterreinen nog circa 1.200 van de oorspronkelijke 1.850 woningen gerealiseerd (waarvan circa 300 in de gebouwen). In de te handhaven gebouwen worden, naast woningen, ook diverse commerciële en niet commerciële functies gerealiseerd. De verkoop van grond en gebouwen loopt van 2014 tot 2023. Voor een basisschool is nog circa 5.000 m<sup>2</sup> grond gereserveerd.

## Voortgang

De vooruitzichten voor de afrondende fase van de ontwikkelingen op de kazerneterreinen blijven positief. Het project kent een sterke aantrekkingskracht door haar unieke kenmerken in combinatie met het feit dat inmiddels een fors deel van de terreinen is ontwikkeld en daardoor ook het openbaar gebied meer en meer woonrijp wordt ingericht. Ondanks dit vooruitzicht is het afgelopen jaar moeilijk gebleken om het tempo vol te houden, waardoor we een jaar langer nodig hebben om het project af te ronden. Doordat enkele bouwvelden

later dan gepland in ontwikkeling gaan (wisseling van ontwikkelende partij of ontwikkelaars die gebruik hebben gemaakt van de extra 3 maanden die de coulanceregeling corona heeft gegeven), kan ook later gestart worden met het woonrijp maken.

Tot slot zijn alle werkzaamheden ten aanzien van niet gesprongen explosieven afgerond voor februari 2021, wanneer de afspraak met het ministerie van defensie afloopt.

#### Simon Stevin

In 2020 is de eerste 50% (28 woningen) van bouwveld 10a noord geleverd en is de koopovereenkomst voor bouwveld 4b en 7 gesloten. Ook zijn op bouwveld 4b en 7 alle woningen verkocht, zodat we in 2021 verwachten de gronden snel te leveren (maart 2021). Daarnaast verliep de verkoop van vrije kavels op vlek 10a zuid zeer voorspoedig. Er was grote belangstelling en na de loting zijn veel kavels in 2020 ook al geleverd. Wij verwachten in 2021 dat de laatste vrije kavels ook verkocht worden. Ook is de belangstelling voor de nog niet verkochte grote kavels op bouwveld SSK 11 toegenomen waardoor er in 2020 kavels verkocht zijn. De laatste kavel zal naar verwachting in 2021 verkocht worden.

In 2021 wordt het laatste veld, 5b, opgepakt (kleine 25 woningen). Hier zullen we, gezien de belangstelling voor vrije kavels, ook een aantal vrije kavels opnemen.

#### Elias Beeckman

In 2020 is gestart met de tender voor de ontwikkeling van ruim 120 woningen (waarvan ca. 30 % sociale huur) in drie gestapelde volumes op de voormalige sintelbaan (Elias Beeckmankazerne, bouwveld 1). Ook is het bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld (en begin 2021 onherroepelijk geworden). Verder zijn de onderhandelingen over de contractoverdracht van het resterend deel van het monumentale cluster op Elias Beeckman (EBK5) afgerond (ca. 60-80 woonzorg-eenheden). De woonrijpwerkzaamheden op Elias Beeckman zijn inmiddels grotendeels afgerond.

#### Maurits Noord

Op Maurits Noord is de koopovereenkomst voor de Van Essen-kazerne tot stand gekomen (24 sociale huur- en 16 vrije sectorwoningen). Voor het Koninklijke Marechaussee-gebouw is een uitvraag gedaan en die heeft geresulteerd in een reserveringsovereenkomst waarbinnen het plan nader wordt uitgewerkt en de koopovereenkomst wordt opgesteld. Ook voor het PMT-gebouw is een reserveringsovereenkomst afgesloten om de mogelijkheid tot verkoop te onderzoeken en de planuitwerking voor gebouw 3 (de voormalige Heidebrouwerij) is verder vervolgd en de voorbereiding voor een nieuw bestemmingsplan op deze locatie is gestart. Met deze ontwikkelingen zijn de resterende ontwikkellocaties inmiddels actief onderhanden en worden in 2021 naar verwachting de laatste overeenkomsten gesloten. Tot slot vorderen ook de woonrijpwerkzaamheden gestaag: deze werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd, in samenhang met de resterende ontwikkelingen.

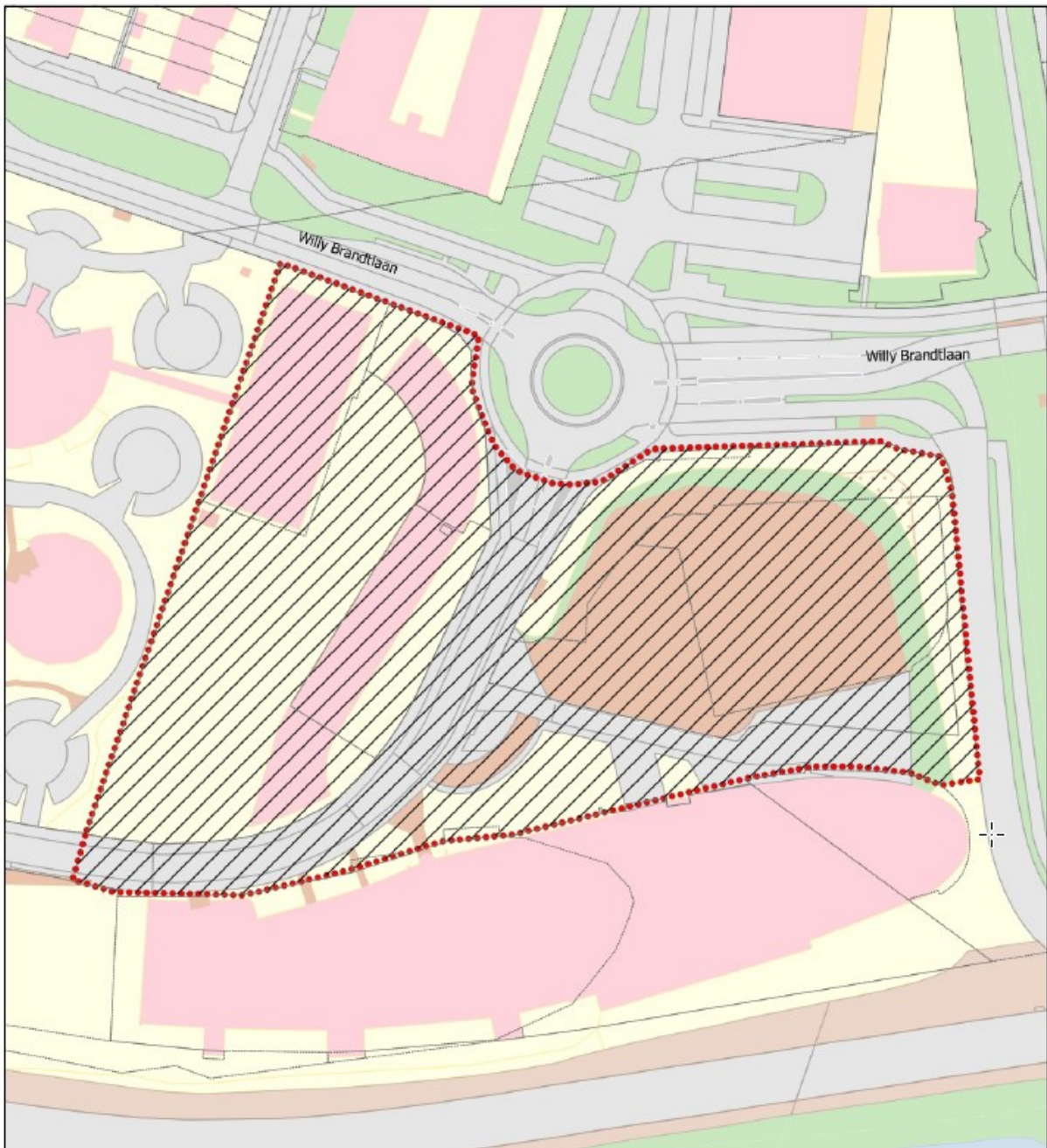
#### Resultaat

het verwachte resultaat gaat met € 250.000 achteruit. Dit komt door latere levering van de grond op Simon Stevin in combinatie met het niet kunnen toepassen van indexering op het betreffende bouwveld. Ook zijn de bestede en de geraamde uren hoger, omdat er in 2020 maar ook in 2021 meer uren dan geraamd nodig zijn voor het uitwerken van ontwerpen en realisatie van het woonrijp maken van SSK. Deze effecten worden gedempt door optimalisaties in de projectonderdelen Maurits Noord en Elias Beeckman.

#### Risico

Het risicoprofiel is ten opzichte van 2020 verminderd van € 1.375.000 naar € 832.000, terwijl de kansen iets zijn toegenomen van € 313.000 naar € 455.000.

## G13010 Valley Center



0 20 40 60 80 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Valley Center

G13010

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Valley Center	
<b>Projectleider:</b> R. Rutenfrans	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2005
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2023
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Boekwaarde per 1-1-2021	€ 580.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 36.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 148.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 140.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 859.000
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 12.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026>	Totaal
Goedkope woningen	36								36
middeldure woningen	24								24
Commerciële m <sup>2</sup>	9.834 m <sup>2</sup>								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 en geleverd	Green Development	Grond is Q 1 2015 geleverd.
Akkoord op hoofdlijnen plandeel West	Ondertekend	W&I vastgoed BV	
Koopovereenkomst plandeel West	Ondertekend en geleverd	W&I Vastgoed BV (Valley Center West B.V.)	nieuwbouw 2020 gereed

### Algemeen

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

### Voortgang

Noordereng Holding is bezig met de ontwikkeling van een bouwplan voor een hotel met circa 120 kamers en bijbehorende parkeeroplossing. Voor deze planontwikkeling is het bestemmingsplan in 2020 aangepast vastgesteld.

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

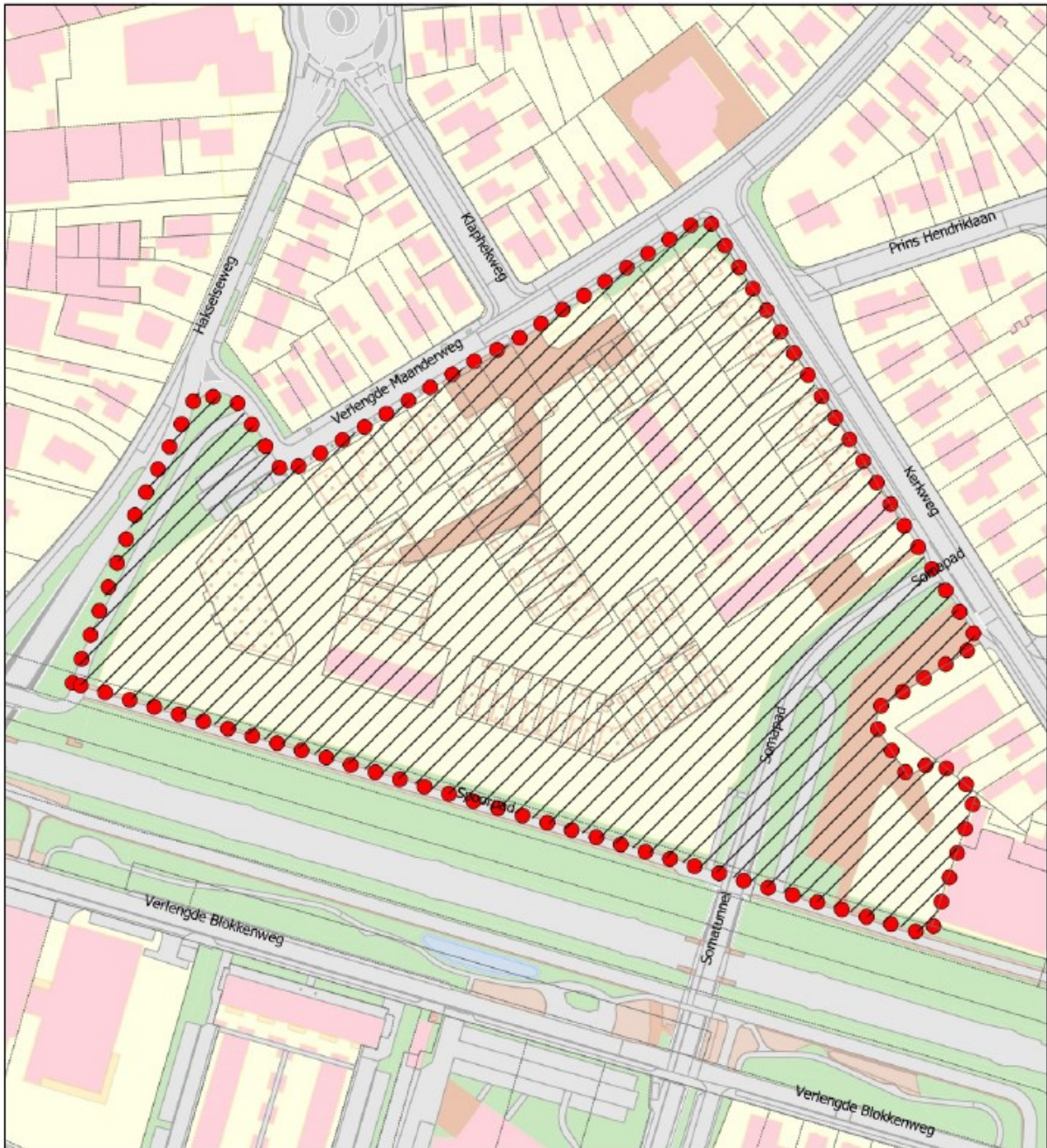
### **Resultaat**

Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar met € 12.000 afgenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat enerzijds de reservering voor de aansluiting van het westelijke en oostelijke plandeel kan vervallen, en anderzijds in 2020 € 264.000 aan tussentijdse winst is genomen, waarmee het totaal aan verrekende tussentijdse winstneming € 859.000 bedraagt.

### **Risico**

De bebouwing van het hotel wordt gedeeltelijk boven bestaand riool gerealiseerd. Dit geeft technische risico's. Deze risico's zijn beheersbaarder gemaakt door in afstemming met Beheer op afgesproken plekken damwanden te slaan en een 'sok' in de rioolbuis te trekken. Na realisatie van de fundatie van het hotel en de parkeergarage wordt er opnieuw een rioolfilm gemaakt van dit riool.

## G15200 Soma terrein



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Soma terrein

G15200

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede





Soma terrein	
<b>Projectleider:</b> E. Spiegelenberg	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2016
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2022
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

(n)=nadelig (v)=voordelig				
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 1.059.000	(v)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 200.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.220.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 25.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 1.149.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 22.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen	56								56 won.
Middeldure woningen	18								16 won.
Dure woningen	39								39 won.
<b>Totaal</b>	<b>113</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 18 middeldure huurwoningen opgenomen en 39 woningen vrije sector koopwoningen.

### Voortgang

In 2020 zijn de gronden aan Woonstede en Bebouw Midreth geleverd en is de bouw aangevangen. Voorbereidende werkzaamheden voor het woonrijpmaken hebben plaatsgevonden. In 2021 wordt het woonrijp maken uitgevoerd en in 2022 zullen de laatste werkzaamheden worden afgerond.

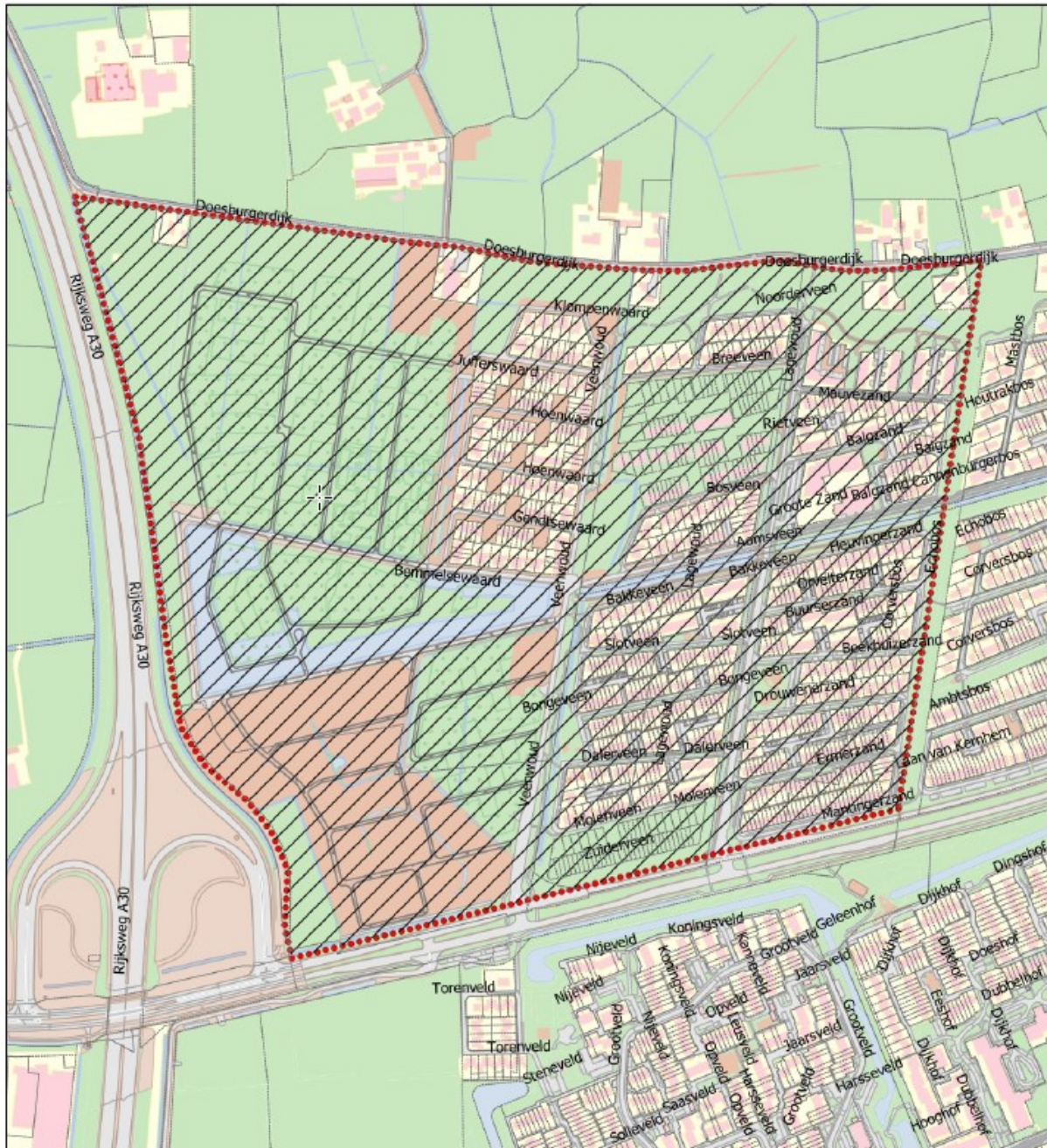
### Resultaat

Het project is met € 22.000 negatief bijgesteld door het complexe proces van binnenstedelijk bouwen met alle belemmeringen die daarbij horen.

### Risico's

De grootste risico's die resteren hebben betrekking op het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Voor het woonrijp maken zal dit niet zoals gepland in één keer plaatsvinden in verband met de gewijzigde bouwplanning van de bouwers.

## G2021x Kernhem - Vlek B



0 100 200 300 400 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Kernhem Vlek B

G20216-18

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



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

Financiële informatie		(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 9.609.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 1.154.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 6.822.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 100.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 5.822.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 3.680.000
Verschil t.o.v. resultaat 2020(CW)	€ 392.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen	296	31	32	38	13	17	36	33	496 won.
Middeldure woningen	450	52	38	32	41	30	40	36	719 won.
Dure woningen	167	42	39	32	40	30	39	36	425 won.
<b>Totaal</b>	<b>903</b>	<b>125</b>	<b>109</b>	<b>102</b>	<b>94</b>	<b>77</b>	<b>115</b>	<b>105</b>	<b>1.630 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'
		Bestemmingsplan Kernhem B-West noordelijk deel (nog niet vastgesteld)

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Ovk koop en verkoop	12-03-2008	Van Campen, Rotij, Mega-NPB	Moederovereenkomst voor uitgifte van gronden via bouwclaimmodel
Ovk koop en verkoop	12-03-2008	Lithos Bouw BV	Moederovereenkomst voor uitgifte van gronden via bouwclaimmodel
Raamovk voor gronduitgifte	10-02-2010	Tekton	Via ovk overgedragen aan Koopmans
Bouwclaimovereenkomst 2018 Koopmans	20-09-2018	Koopmans	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 Lithos	20-09-2018	Lithos	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 OC Kernhem	20-09-2018	OC Kernhem	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond
Bouwclaimovereenkomst 2018 Rotij	20-09-2018	Rotij	Raamovereenkomst voor uitgifte bouwgrond

## Algemeen

Kernhem vlek B is een gebied van circa 66 hectare groot met aan de noordkant de Doesburgerdijk, aan de oostkant Kernhem vlek A, aan de zuidkant de N224 en aan de westkant de A30. Vlek A is eind 2014 afgesloten en maakt sindsdien geen onderdeel meer uit van de grondexploitatie. In Vlek B worden vanaf 2010 circa 1.700 woningen ontwikkeld. Met vier ontwikkelaars zijn overeenkomsten gesloten om tot uitgifte van deze gronden te komen. De herijking van de overeenkomsten is in september 2018 vastgesteld.

## **Voortgang**

### *Nieuw bestemmingsplan*

Enkele jaren geleden is een nieuw stedenbouwkundigplan opgesteld en zijn hernieuwde contractafspraken met de ontwikkelende partijen gemaakt. Op basis van de nieuwe ruimtelijke kaders is voor het Noord Westelijke deel van Kernhem in 2020 een bestemmingsplan vastgesteld. De werkzaamheden voor het bouwrijpmaken zijn voorbereid en in 2021 zullen in dit deel de eerste woningen gebouwd worden.

### *Grondverkopen*

In 2020 zijn de laatste percelen in het Oostelijk deel verkocht. De woningen zijn in aanbouw. In de loop van 2021 kan woonrijp gemaakt worden. In het Westelijk deel zijn de laatste 2 kavels van scherf 14 geleverd.

## **Resultaat**

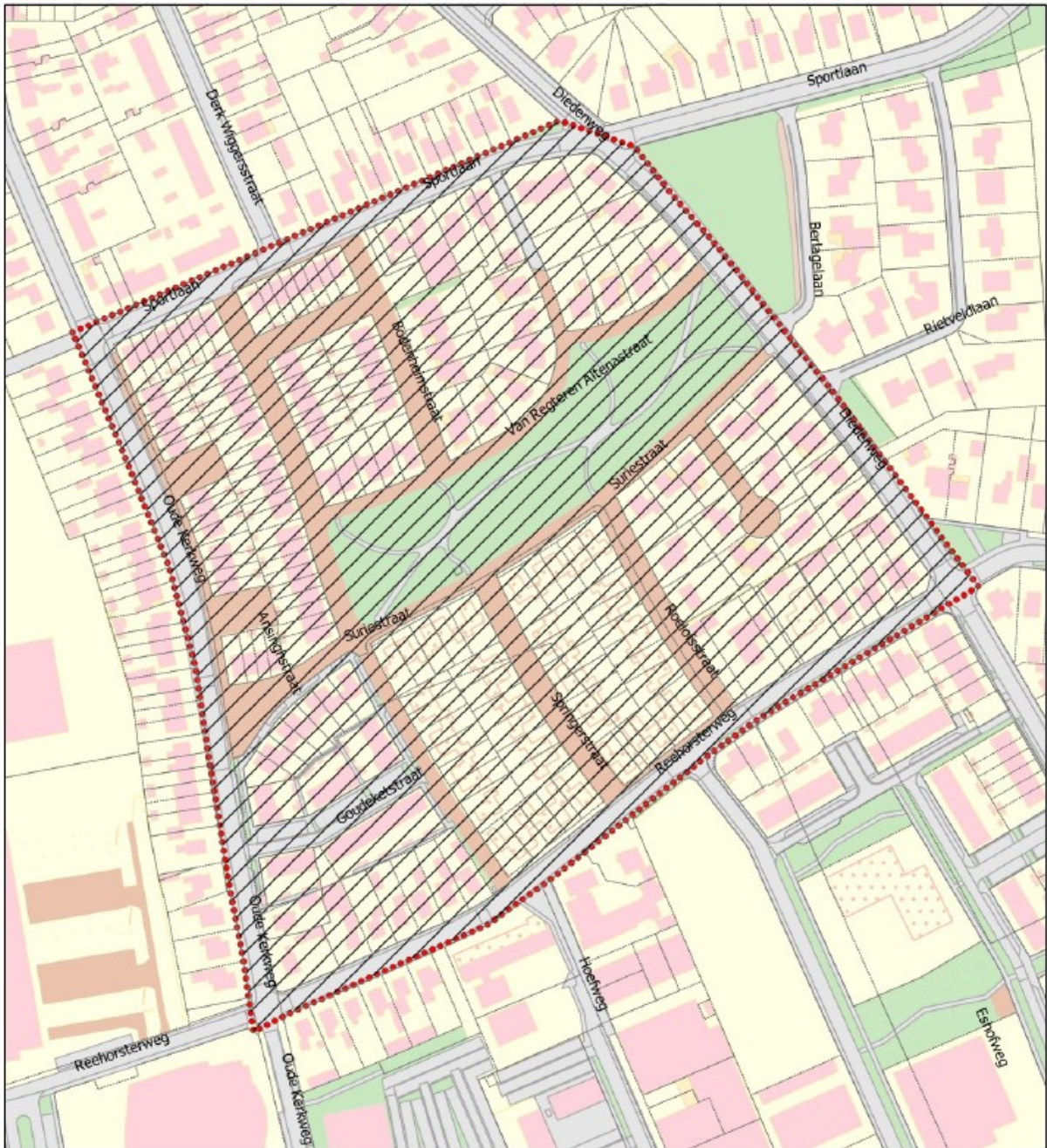
Het resultaat Kernhem verbetert sterk. Reden hiervan is de goede verkoop in Oost en het vrijvallen van posten onvoorzien. Ook de onzekerheid over de inpassing van het perceel Doesburgerdijk 21 is door een vaststellingsovereenkomst voorbij. Het geraamdebudget kan vrijvallen.

Door de goede verkopen en de voortgang wordt een winst genomen van € 996.000 en toegevoegd aan het exploitatieresultaat van het grondbedrijf.

## **Risico's**

Door het contracteren van de marktpartijen is het gewogen risico verder gedaald. De hoogte van de opbrengsten is door de contracten verzekerd. De meeste resterende risico's hebben te maken met het bouwen woonrijp maken van het gebied waar nog aanzienlijke bedragen in omgaan.

## G2290x Reehorsterweg - Noord



0 50 100 150 200 m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Reehorsterweg Noord

G22900

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



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

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 3.828.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 119.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 4.812.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 4.718.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 327.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2027>	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 45 woningen.

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

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

## Algemeen

Binnen het plangebied Reehorsterweg-Noord bevonden zich een voormalig industrieterrein en een sportcomplex. Doel is om dit gebied te transformeren tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied door het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma van in totaal 183 woningen, waarvan ca. 130 op gemeentegrond. Het middengebied wordt ingericht als park. Het project bevindt zich in de realisatiefase en alle gronden voor de woningbouw zijn reeds door de gemeente verkocht en geleverd. Een deel van het plangebied wordt ontwikkeld op eigen grond door Bruil en de aannemer Nikkels. Begin 2020 is met de bouw van deze woningen gestart. De eerste delen van het plangebied worden inmiddels bewoond.

## Voortgang

In 2020 is het deel ten noorden van het park woonrijp gemaakt en hebben de voorbereidingen plaats gevonden voor het opknappen van de omliggende wegen. De werkzaamheden aan de omliggende wegen zullen in 2021 plaatsvinden.

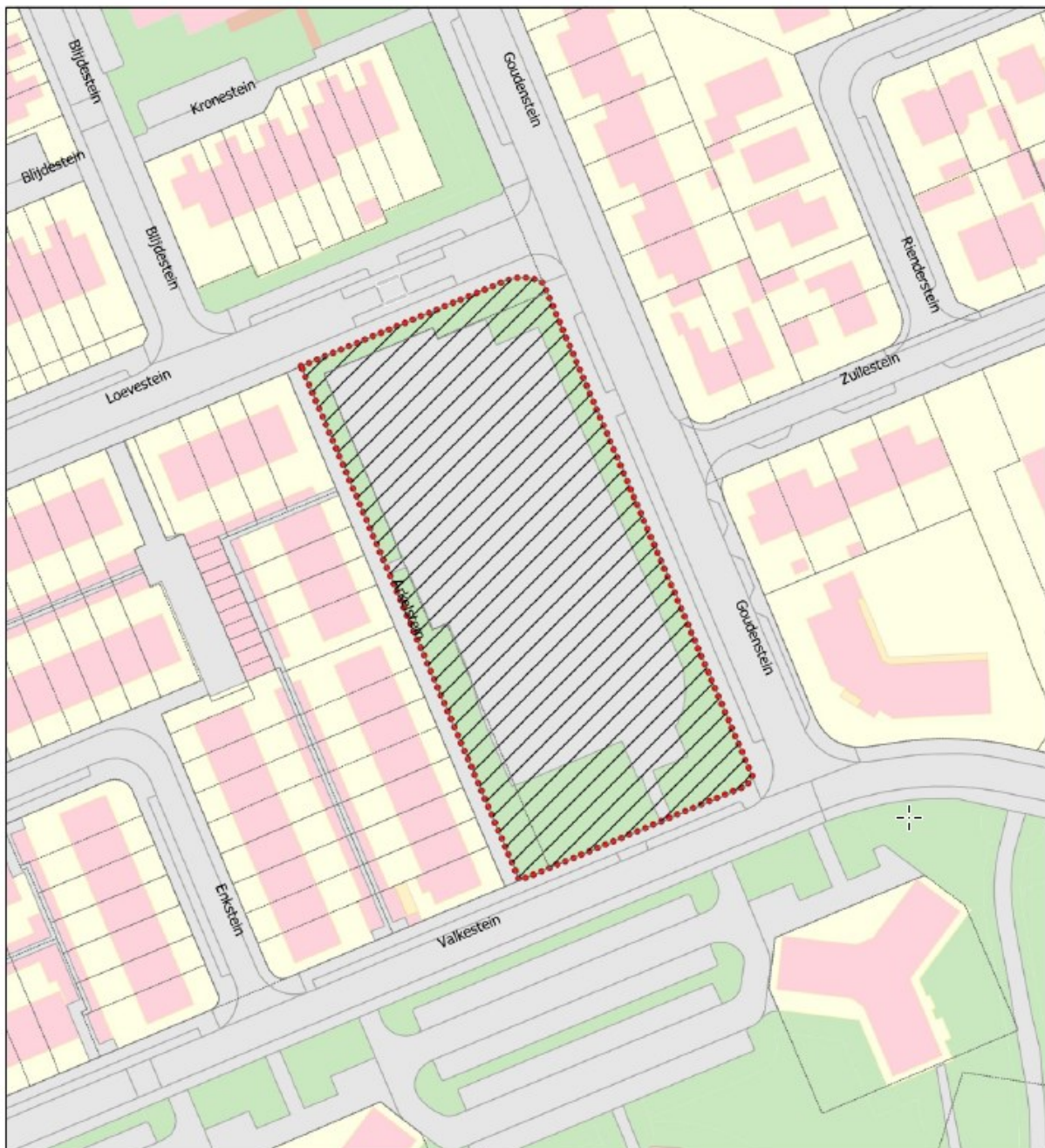
### **Resultaat**

Het resultaat van het MPG 2021 is t.o.v. van het MPG 2020 met ca. € 327.000 verbeterd. Gestreefd wordt om het project in 2021 af te ronden en de grondexploitatie te af te sluiten

### **Risico's**

Het risicoprofiel is iets gewijzigd door opnieuw opstellen van de Risico Analyse. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd. De resterende risico's hebben betrekking op de uitvoeringswerkzaamheden van het woonrijp maken zuidelijk deel en de omliggende wegen. De enige risico's die resteren zijn de gebruikelijke uitvoeringsrisico's.

## G24430 Goudenstein



0 20 40 60 80 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Goudenstein

G24430

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede





<b>Goudenstein Ede</b>	
<b>Projectleider:</b> A. Houwer	<b>Fase:</b> Initiatieffase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2021
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2024
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 60.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 75.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€543.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€159.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€502.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 502.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen				20					20
Middeldure woningen				5					5
Dure woningen				4					4
<b>Totaal</b>				<b>29</b>					<b>29</b>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>									

Relevante besluitvorming		
Registratienummer	Datum besluit	Onderwerp
116496	17-12-2019	Instemming initiatief

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking

## Algemeen

Bewonerscollectief Vredehorst heeft gedurende een vijftal jaren, samen met een commerciële partij getracht, een CPO-ontwikkeling tot stand te brengen op het terrein van voormalig winkelcentrum de Lindendorst. Dit CPO is op deze locatie niet tot stand gekomen, ondanks het feit dat deze in beginsel wel haalbaar was. Vredehorst heeft in deze periode veel kennis en ervaring opgedaan en daarnaast een flink aantal leden opgebouwd. Bij Vredehorst bestaat de wens om elders in Ede alsnog een CPO project tot stand te brengen.

Vredehorst heeft Kelderman Bouw benaderd om voor haar een plan op basis van het CPO concept te realiseren. Er heeft 'Ede-breed' een locatieverkenning plaatsgevonden, waarbij gebleken is dat de Goudenstein 1 (voormalige basisschoollocatie en eigendom van de gemeente Ede) het meest geschikt is.

## Voortgang

Er wordt op het moment gewerkt aan een concept stedenbouwkundig plan door de ontwikkelaar. Daarnaast wordt gewerkt aan een anterieure overeenkomst. Hiervoor is het van belang om de rol van Woonstede helder te hebben.

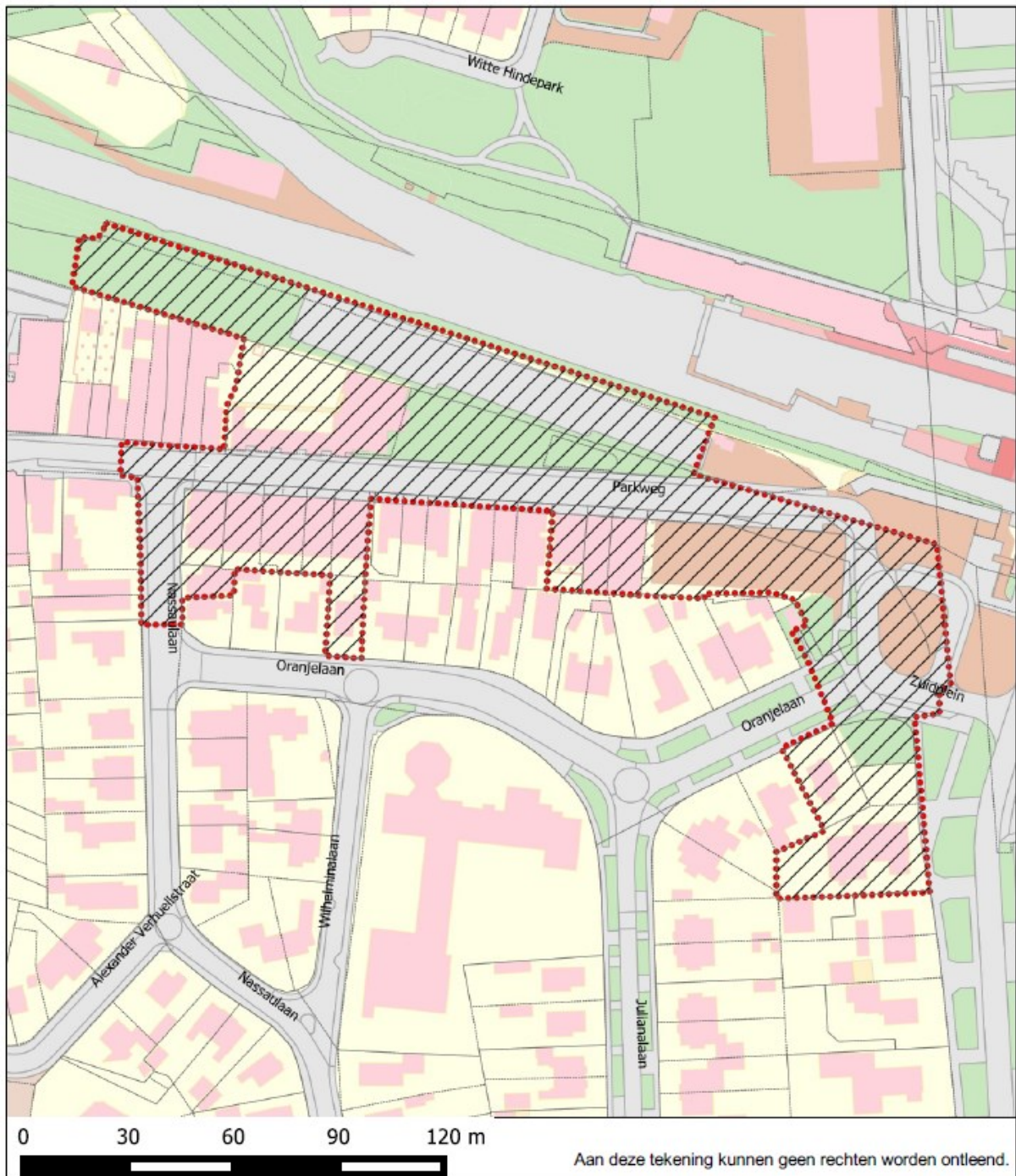
## Resultaat

Gezien de lage boekwaarde van het perceel aan de Goudenstein is een positief resultaat, ook met sociale woningbouw, realiseerbaar. Het resultaat (NCW) is in de MPG 2021 ingerekend op € 502.000.

## Risico

Dit project is op dit moment € 75.000 aan risico's en € 159.000 aan kansen ingeschat.

## G24830 Kop van de Parkweg



Kop van de Parkweg

G24830

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kop van de Parkweg	
<b>Projectleider:</b> R. Rutenfrans	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2009
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2024
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 7.601.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 125.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 8.367.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 7.730.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Vershil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 124.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen	26	23							49 won.
Middeldure woningen	29	40							69 won.
Dure woningen				2					2 won.
<b>Totaal</b>	<b>55</b>	<b>63</b>		<b>2</b>					<b>120 won.</b>

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

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst bestaand vastgoed	Geleverd	Kuipers Real Estate	Verkoop Mon Reve en Oranjelaan 1
Koopovereenkomst plandeel noord	Geleverd	Mateboer	Toestemming doorverkoop aan Verdouw
Koopovereenkomst plandeel West	Geleverd	Kuipers Real Estate	
Koopovereenkomst Oude Bennekomseweg	voorbereiding		
Koopovereenkomst Kop	gereed	ZE	levering Q1 2021

## Algemeen

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

## Voortgang

- Plandeel noord: in december 2018 is gestart met de bouw van 29 woningen, deze zijn in 2020 opgeleverd;
- Plandeel west: de 42 woningen zijn in januari 2019 opgeleverd en in gebruik genomen;
- Voor de ontwikkeling van de Kop, het meest oostelijke plandeel, is een koopovereenkomst gesloten met ZE voor de realisatie van circa 63 woningen. De gronden worden in Q1 2021 geleverd en er wordt dan gestart met sloop & nieuwbouw.

- Bouwkavel Oude Bennekomseweg: Uitgegaan wordt van de ontwikkeling van 2 of 3 geschakelde woningen. Vanuit een eerdere uitvraag in 2019 is er geen marktpartij gevonden die de grond wilde aankopen voor een ontwikkeling. In verband met de werken in de omgeving wordt de grond als losse kavel later opnieuw in de markt gezet
- In 2020 zijn de werken voor de aanleg van het snelfietspad, de ontsluiting van de Spindop en het parkeren voor de Kop van de Parkweg in de NS strook uitgevoerd. Ook is begonnen met de rioleringsaanpassing in de Parkweg en is het bouwrijp maken van de deellocatie de kop uitgevoerd.

### **Resultaat**

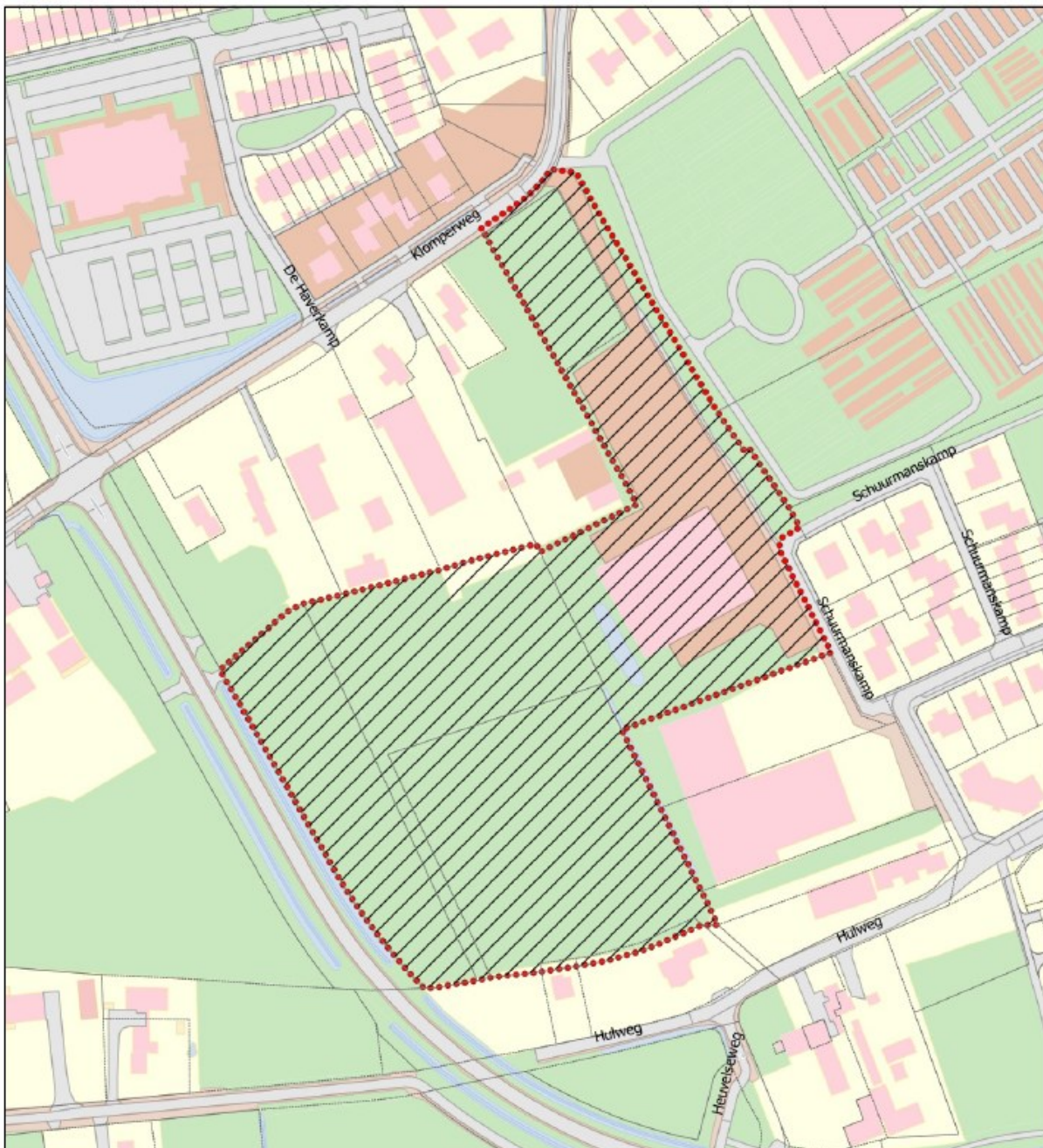
Het verwachte resultaat is verslechterd ten opzichte van de verwachting MPG 2020.

Het resultaat is afgenomen door de opgetreden vertraging van de levering van de bouwrijpe grond voor de Kop, meerkosten voor de uitvoering van de NS strook en door extra kosten voor het verleggen van telecom kabels.

### **Risico**

Het risicoprofiel voor het project is afgenomen. De belangrijkste risico's betreffen de kosten voor het bouwrijp maken in samenhang met de afstemming van de werken op werken die voor de Spoorzone (en mogelijk de Emmalaan) worden uitgevoerd.

## G40320 Lunteren - De Hulakker



0 50 100 150 200 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Lunteren Hulakker

G40320

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Lunteren Hulakker	
<b>Projectleider:</b> E. Spiegelenberg	<b>Fase:</b> Planfase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2013
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2023
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Boekwaarde per 1-1-2021	€ 1.430.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 300.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.229.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 54.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 1.143.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 114.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen			21	16					37 won.
Middeldure woningen			5	5					10 won.
Dure woningen			11	14					25 won.
<b>Totaal</b>			<b>37</b>	<b>35</b>					<b>72 won.</b>

### Algemeen

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

Het grondeigendom binnen de Hulakker is verdeeld:

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

Met de ontwikkelaar wordt samengewerkt aan een stedenbouwkundig plan en is de vorm van de samenwerking in een overeenkomst vastgelegd.

### Voortgang

In 2020 is het stedenbouwkundige ontwerp vastgesteld. Op basis hiervan is met de ontwikkelaar een ontwikkelovereenkomst en koopovereenkomst afgesloten. Daarmee is bepaald dat de gemeente haar eigendommen in het gebied in de huidige staat aan de ontwikkelaar levert na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Tevens is gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden om de Lunaruiters te verplaatsen. Indien de Lunaruiters verplaatst kunnen worden ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van de zogenaamde 2e fase. Hiervoor wordt dan een overeenkomst afgesloten.

Als het tijdig lukt om voor verplaatsing van de Lunaruiters een overeenkomst af te sluiten dan zal die locatie ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor de Hulakker worden meegenomen en worden bestemd voor woningbouw.

### Resultaat

Het Stedenbouwkundige ontwerp behelst de ontwikkeling van ca. 72 woningen in een gedifferentieerd programma. Doordat op basis van de overeenkomst niet de gemeente maar de ontwikkelaar aan de lat staat voor de benodigde onderzoeken en de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken vallen die kosten uit de begroting weg. Daar staat tegenover dat ook niet meer de opbrengsten van de verkoop van bouwgrond in de gemeentelijke grondexploitatie landen.

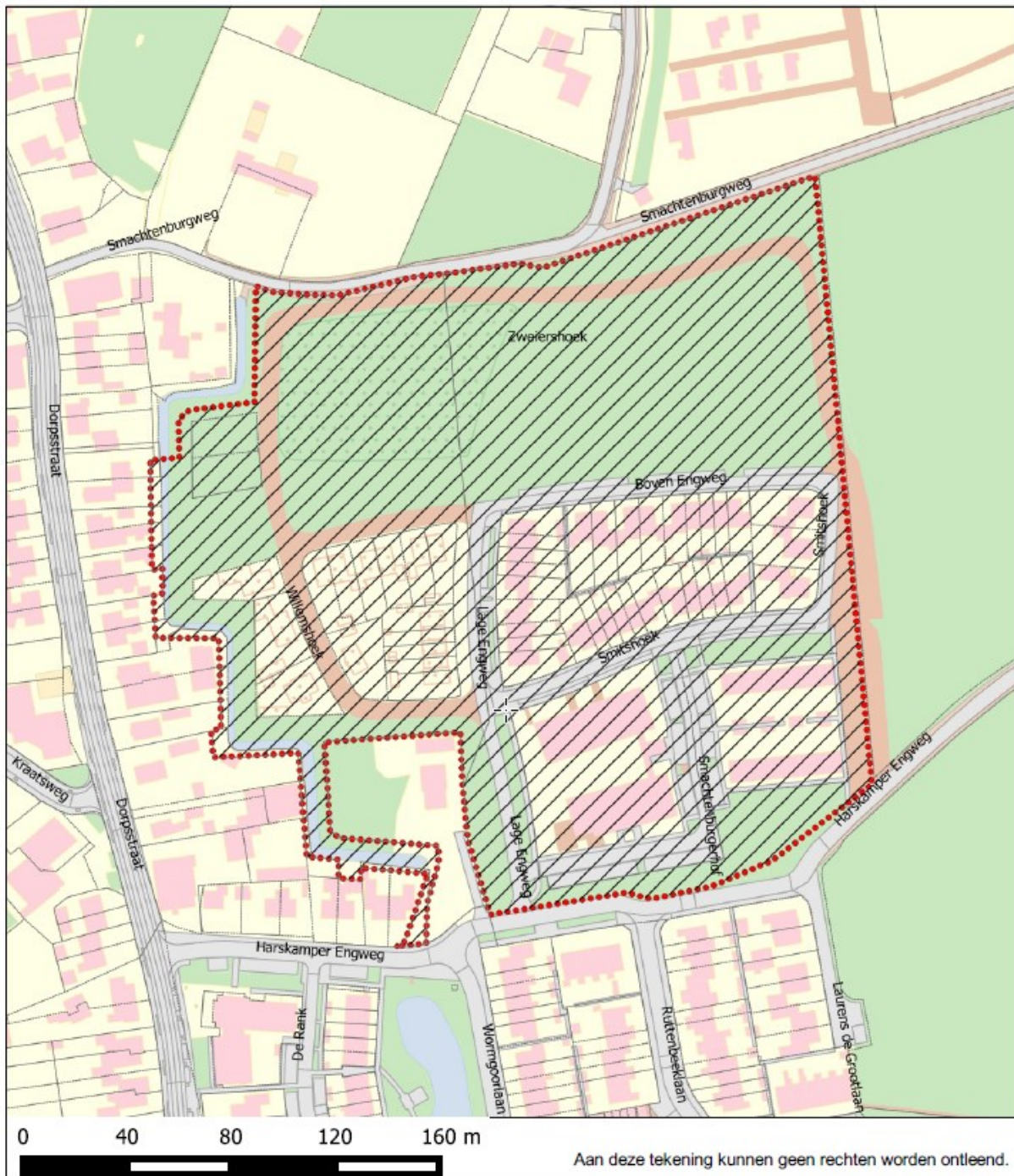
Per saldo is er een beperkte (ca. € 0,1 miljoen) verbetering van het verwachte resultaat voor de gemeente.

### **Risico**

Door de voortgang die is geboekt bij het vastleggen van de afspraken met de ontwikkelaar, en doordat de ontwikkeling van bouwgrond nu niet meer door de gemeente gebeurt nemen de risico's af.

Wel is er nog een risico ten aanzien van het niet kunnen leveren van de gehele kavel en van de kans dat er mogelijk verontreinigingen of andere belemmeringen optreden die alleen tegen hoge kosten kunnen worden weggenomen. Hierover zijn afspraken gemaakt in de overeenkomst met de ontwikkelaar.

## G50800 Harskamp - Smachtenburgerweg



Harskamp, Smachtenburgerweg

G50800

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede





Smachtenburgerweg - Harskamp	
<b>Projectleider:</b> M. Knuist	<b>Fase:</b> Uitvoeringsfase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2010
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2024
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 1.445.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 189.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.155.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 25.000
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 1.067.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 773.000
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 32.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen	35	4	4	4					47 won.
Middeldure woningen	19	1	2	2					24 won.
Dure woningen	20	10	9	6					45 won.
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>12</b>					<b>116 won.</b>
Maatsch. functies m <sup>2</sup>	1.349								1.349 m <sup>2</sup>

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst	Contract	De Bunte Vastgoed bv	Vlek B (Reeds gebouwd)
Koopovereenkomst	Contract	De Bunte Vastgoed bv	Vlek C1
Koopovereenkomst	Contract	Reinbouw bv	Vlek D1

### 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 is in 2020 geleverd aan De Bunte voor de bouw van 12 woningen. Daarnaast zijn in 2020 3 vrije kavels geleverd. In 2020 heeft ook de aanbesteding voor D1 plaats gevonden. Verwachte levering is in 2021. Alle gronden zijn reeds bouwrijp (dus zowel D1 als E). De start van de aanbesteding voor E wordt medio 2021 verwacht.

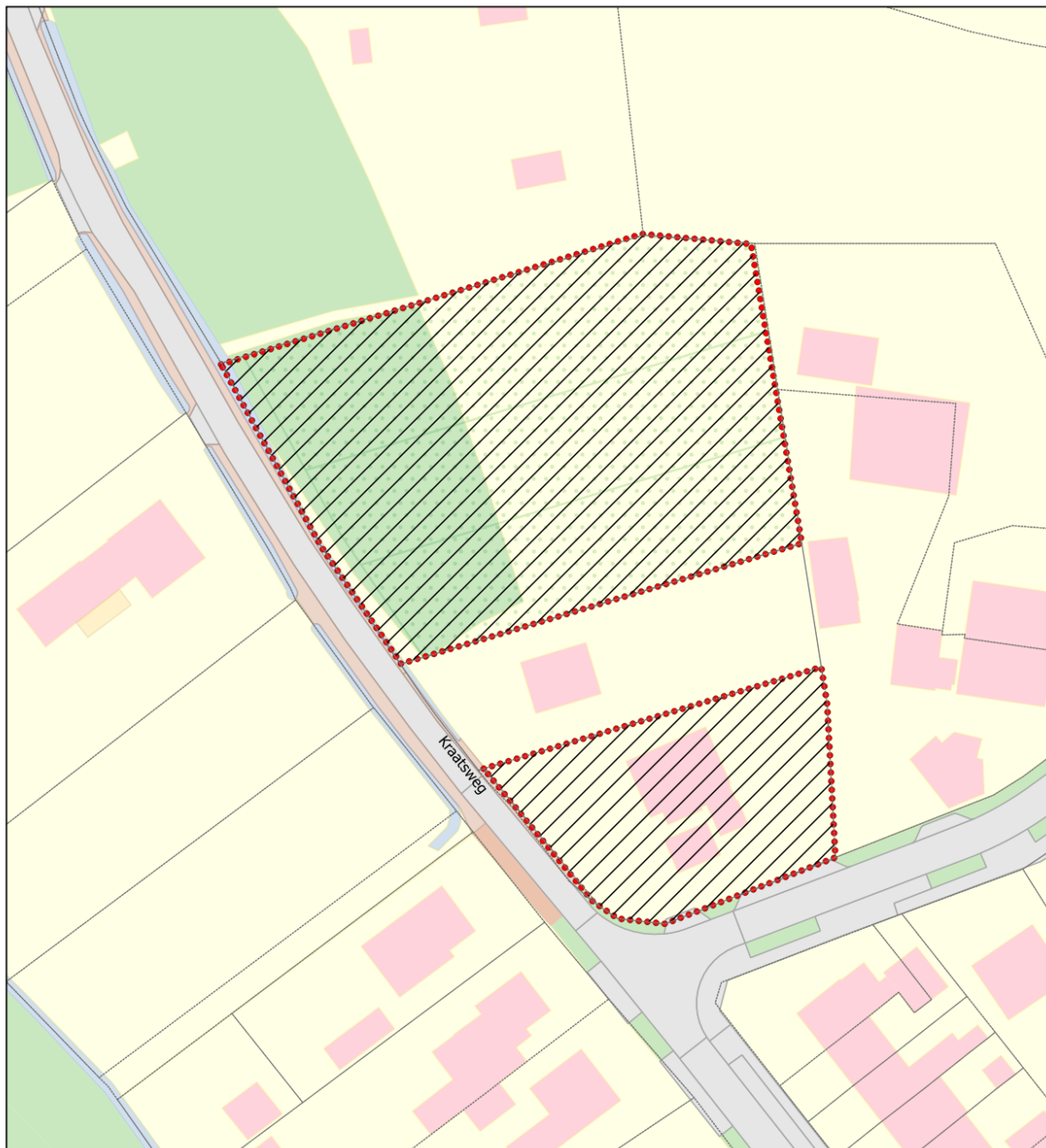
### Resultaat

Ondanks dat de uitgifte iets is achtergebleven is naar rato van de voortgang van de kosten een winst genomen van € 422.000,-. De totale winstneming tot nu toe bedraagt € 773.000,-.

### **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 10 20 30 40 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Harskamp, Kraatsweg

G50900

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Kraatsweg - Harskamp	
<b>Projectleider:</b> K. Konings	<b>Fase:</b> Realisatiefase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2008
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2022
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Boekwaarde per 1-1-2021	€ 337.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 0
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 165.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 159.000</b>	<b>(v)</b>	Tussentijdse winstneming	€ 116.000
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 84.000	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Dure woningen		3							3 won.

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

### Algemeen

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

### Voortgang

De bouw kavels zijn al geruime tijd voor particuliere kavelontwikkeling op de markt. In 2020 zijn mogelijke beperkingen op basis van mogelijk aanwezige natuurwaarden onderzocht. De drie bouw kavels zijn gereserveerd en kunnen medio 2021 worden geleverd.

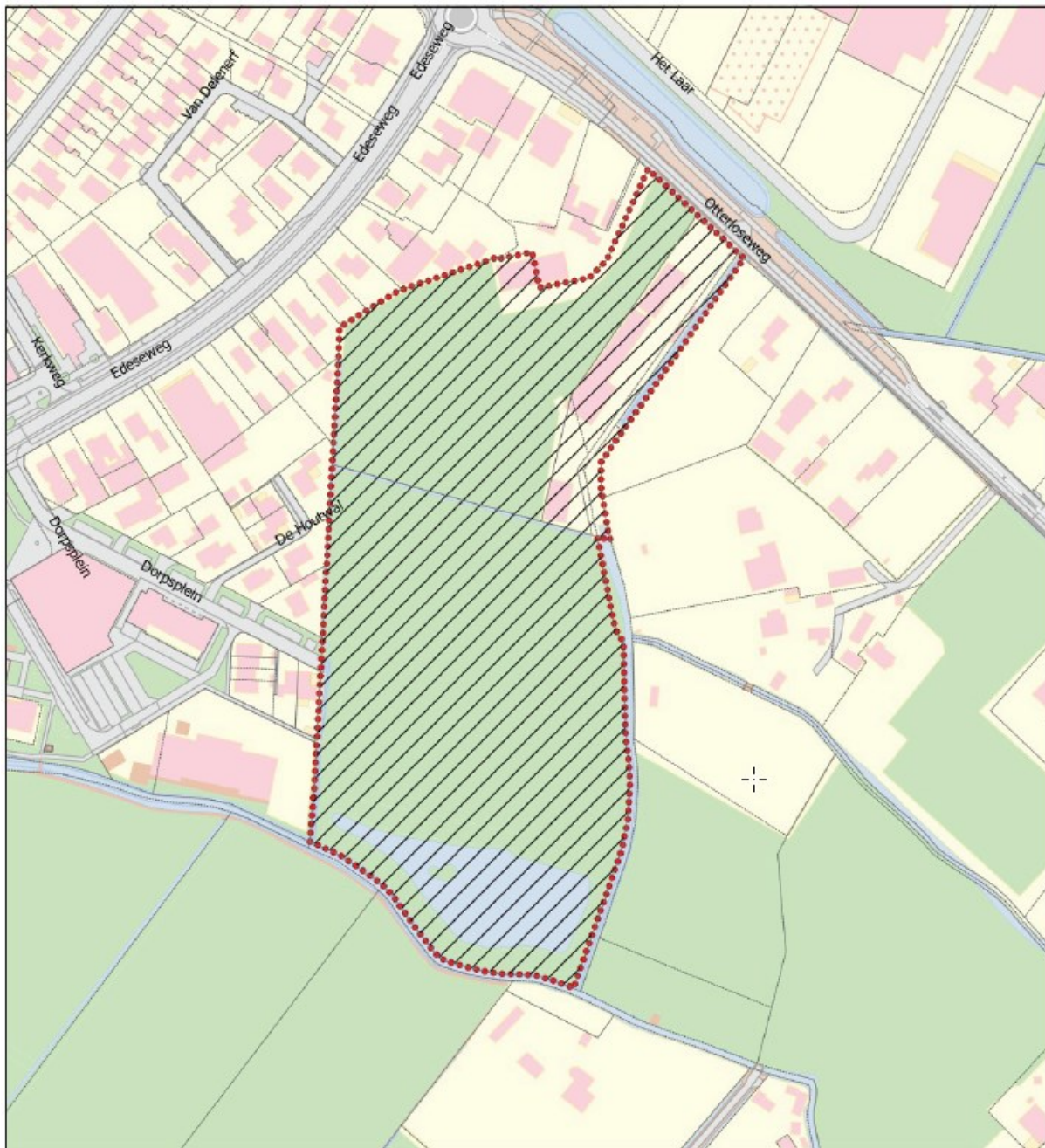
### Resultaat

Het resultaat van het plan neemt af doordat de waarde van de bouwgrond lager is gewaardeerd dan eerder begroot .

### Risico

Het plan kent een beperkt risicoprofiel.

## G70710 Wekerom - Oost deelgebied J



0 60 120 180 240 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Wekerom-Oost vlek J

G70710

Afdeling Geo-informatie en Ondersteuning - Gemeente Ede



Wekerom - Oost deelgebied J	
<b>Projectleider:</b> J. Koster	<b>Fase:</b> Planfase
<b>Portefeuillehouder:</b> P. de Pater	<b>Start:</b> 2019
<b>Ontwikkelingsvorm:</b> Actief grondbeleid	<b>Einde:</b> 2028
<b>Programma:</b> 5 Ruimtelijke ontwikkeling	

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 2.039.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 225.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 930.000	(n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 794.000</b>	<b>(n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 25.000	(v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen				8				8	16 won.
Middeldure woningen				5	4	6	6	4	25 won.
Dure woningen				4	10	11	16	6	47 won.
<b>Totaal</b>	<b>0</b>			<b>17</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>88 won.</b>

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

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

## Algemeen

In het vastgestelde structuurplan Wekerom is de locatie Wekerom Oost bestempeld als toekomstige woningbouwlocatie voor Wekerom. Voor de onderbouwing van het basisplan (zuid 51 woningen) kwam een aantal 'knelpunten' (toegangsweg, de hindercirkel en de 'stikstofcrisis') naar voren, waardoor de gemeente heeft besloten het basisplan inclusief noordelijk deel te ontwikkelen. Het huidige plan betreft een uitbreiding naar 88 woningen, waarvan een deel op terrein niet in bezit van gemeente. Voor dit plan is een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld. De ontwikkeling zal verder vorm worden gegeven in samenspraak met De Bunte Vastgoed (zuidelijk deel), de bewoners (en Dorpsraad) van Wekerom, twee grondeigenaren en andere stakeholders.

## Voortgang

In 2019 is een start gemaakt met het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege de naar voren komende 'knelpunten' is de uitwerking van dit ontwerpbestemmingsplan tweede helft 2019 on hold gezet.

Deze tijd is gebruikt om een aantal zaken te onderzoeken. Nieuw woningbehoefteonderzoek heeft aangetoond dat er meer vraag naar woningen is dan het huidige en toekomstig geplande aanbod in Wekerom. Er is een Wnb vergunningaanvraag verkregen voor het onderdeel stikstof ter onderbouwing van het bestemmingsplan (nog voor 55 woningen, plandeel zuid). Daarnaast hebben we binnen het plangebied te maken met een hindercirkel, binnen deze cirkel kunnen 8 woningen niet worden ontwikkeld dan wel met fysiek zeer zware (dure) maatregelen. Binnen het project zijn mogelijkheden tot het verkleinen en verwijderen van de hindercirkel onderzocht, wat een positieve uitwerking op de financiën kan hebben. Ook de wens tot een extra

ontsluiting van het gebied heeft een voorstel tot stand gebracht tot het ontwikkelen van een noordelijke deel en dit te betrekken bij het plangebied. Het besluit hiertoe is genomen in november 2020. Vanwege deze ontwikkeling wordt er naast het bestemmingsplan ook een exploitatieplan opgesteld.

### **Resultaat**

Het resultaat in het MPG 2021 is € 0,8 miljoen nadelig, ongeveer gelijk aan het resultaat van vorig jaar.

### **Risico**

De risico's hebben te maken met een aantal onzekerheden binnen de opstartfase van het project waar onderzoek naar is uitgevoerd. Dit betreft onder meer planschaderisico, de verkrijgingsprijs van de gronden van omliggende percelen voor de te realiseren noordelijke ontsluiting en woningbouw, indien verworven wordt zelfrealisatie is immers ook nog een mogelijkheid en de stikstofproblematiek voor het noordelijke deel.





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

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 651.000 (n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 36.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 1.428.000 (n)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	<b>€ 1.400.000 (n)</b>	Tussentijdse winstneming	
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 102.000 (v)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen	41								41 won.
Middeldure woningen	42								42 won.
Dure woningen	27								27 won.
<b>Totaal</b>	<b>110</b>								<b>110 won.</b>

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

Overeenkomsten met derden			
Soort overeenkomst	Status	Contractpartij	Opmerking
Koopovereenkomst	Getekend (17 woningen)	Arcea	Bouwclaim 25 betaalbare woningen
Koopovereenkomst	Getekend (26 woningen)	Koopmans BV	Bouwclaim 80 woningen
Koopovereenkomst	Getekend (54 woningen)	De Bunte Vastgoed	Waarvan nog vlek 2E te realiseren
Koopovereenkomst	Getekend (boerderij)	Woonveste	Verkoop boerderij met naastgelegen kavel
Koopovereenkomst	Getekend	Van Doorn / Ogdo	5 woningen op achterterrein boerderij

### Algemeen

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

De eerste fase bevat 39 woningen en is gereed. Waarbij de monumentale boerderij (deelgebied 1D) met 5 woningen het meest recent is afgerond, namelijk in 2019.

### Voortgang

*Fase 2:* De bouwgrond is in 2020 geleverd. In 2021 worden de woningen opgeleverd en wordt de omgeving inclusief toegangsweg woonrijp gemaakt.

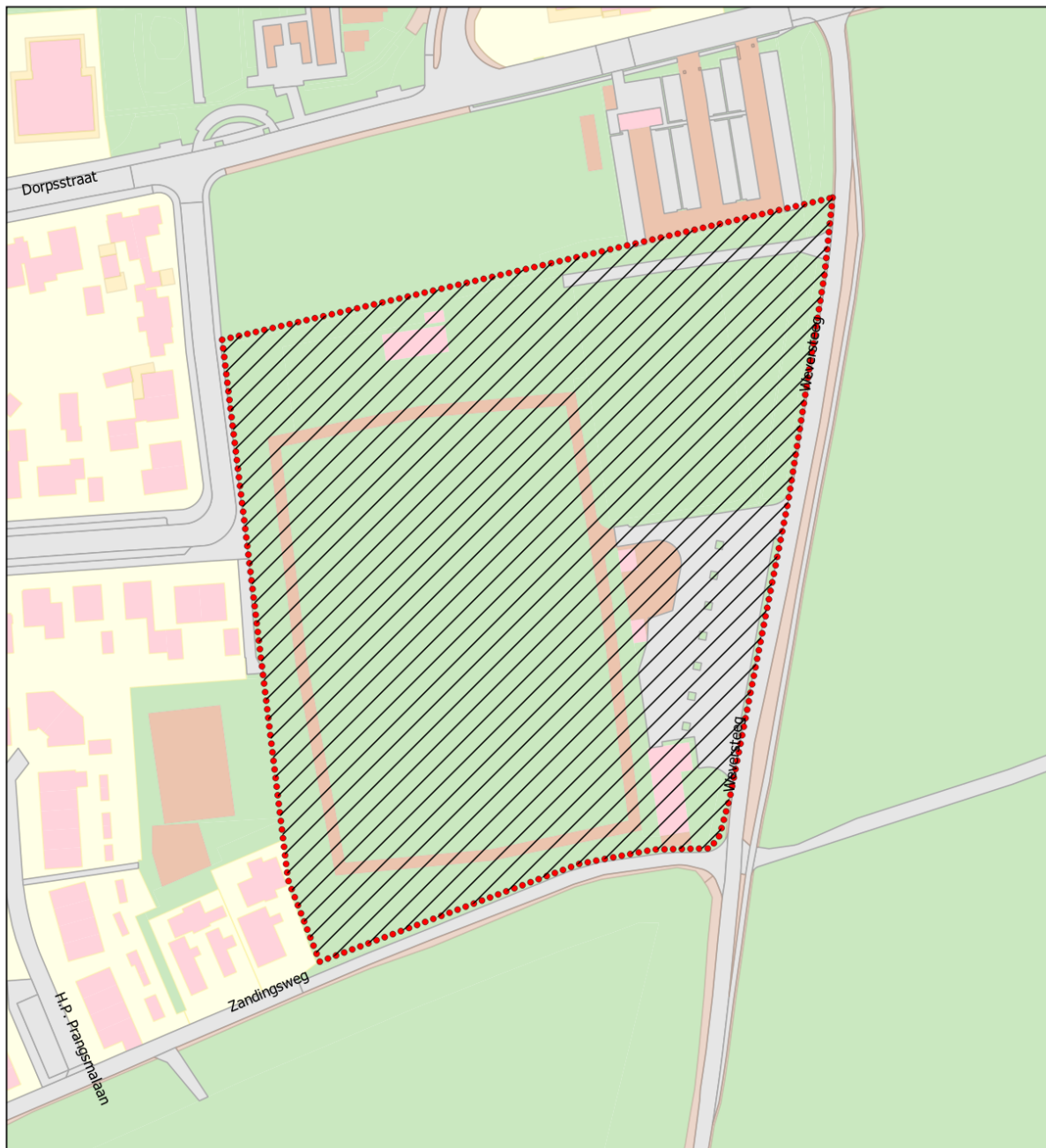
### Resultaat

Het resultaat in het MPG 2021 is beperkt verbeterd. Deze verbetering is te verklaren doordat de grond in 2020 volledig is geleverd en de kosten van bouw- en woonrijpmaken binnen de raming blijven.

### Risico

Het saldo van de risico's is ten opzichte van MPG 2020 afgenomen, wat logisch is omdat we het project eind 2021 afronden.

## G80700 Otterlo, Weversteeg, Onderlangs



0 30 60 90 120 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

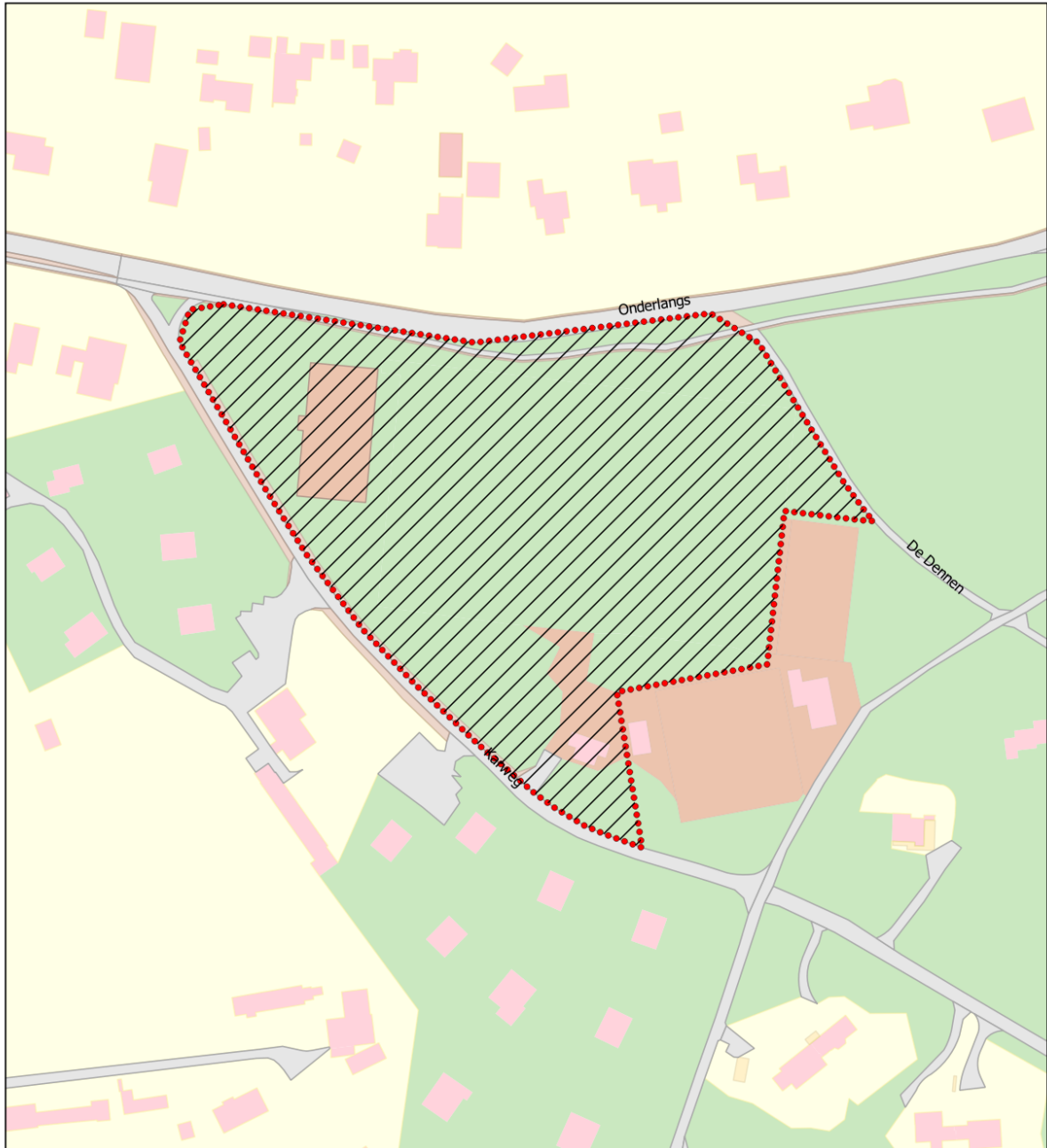


Otterlo Weversteeg

G80700

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





0 30 60 90 120 m



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Otterlo Onderlangs

G80700

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



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

Financiële informatie	(n)=nadelig (v)=voordelig			
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 3.036.000	(n)	Projectrisico cf. risicoanalyse 2021	€ 2.517.000
Resultaat bij afsluiting project (EW)	€ 4.000	(v)	Projectkansen cf. risicoanalyse 2021	€ 0
<b>Resultaat contant gemaakt (NCW 2021)</b>	€ 3.000	(v)	Tussentijdse winstneming	€ 0
Verschil t.o.v. resultaat 2020 (CW)	€ 0	(n)		

Uitgifteplanning									
	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>	Totaal
Goedkope woningen				2	6				8
Middeldure woningen				2	19	13			34
Dure woningen				2	7	9	3	2	23
<b>Totaal</b>				<b>6</b>	<b>32</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>65</b>

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

### Algemeen

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

### Voortgang

Het projectdocument is in januari 2016 vastgesteld, de Nota van Uitgangspunten in september van dat jaar. Na het afronden van diverse onderzoeken heeft een stedenbouwkundig ontwerp in 2017 vorm gekregen. De WNB-vergunning heeft als ontwerp in augustus/ september 2018 ter inzage gelegen en daarop zijn 12 zienswijzen ingediend. Tegen het bestemmingsplan, dat in mei 2018 ter inzage heeft gelegen, zijn 23 zienswijzen ingediend. Momenteel ligt het project stil als gevolg van de uitspraak van de Raad van State over de PAS. Totdat er maatregelen vrijkomen om het stikstofaspect te kunnen onderbouwen, heeft het project de tijd gebruikt om in gesprek te gaan met verschillende partijen in het dorp om tot een plan te komen dat draagvlak heeft onder de bevolking van Otterlo. Dit heeft straks in het planproces meerwaarde, omdat het risico op zienswijzen voor het bestemmingsplan en de WNB-vergunning aanzienlijk zijn verminderd. De gesprekken met de partijen zijn in een afrondende fase. Het resultaat van die gesprekken wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de Gemeenteraad.

### Resultaat

Het resultaat is conform de MPG 2020.

## Risico

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

## 9 Bijlagen

## Bijlage 1 - Productieaantallen per plan in de tijd

### Bedrijventerrein

Aantal in hectare

Planning bedrijventerreinen (programma 4E, A&M) MPG 2021		Totaal	Gerealiseerd t/m 2020	Begroot te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>
G13200	BT A12 Schuttersvelden	68,2	67,2	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G13210	BT A12 De Klomp	17,0	2,0	15,0	4,9	3,0	3,0	3,0	1,1	0,0	0,0
G25000	BT Kievitsmeent	6,5	0,0	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0
<b>Totaal bedrijfskavels</b>		<b>91,6</b>	<b>69,2</b>	<b>22,5</b>	<b>5,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>7,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### Woningbouw

In aantal woningen.

Planning woningbouw (programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling) MPG 2021		Totaal	Gerealiseerd t/m 2020	Begroot te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027>
G10900	Kraatsweg Ede	20	0	20	20	0	0	0	0	0	0
G12920	Kazerneterreinen Maurits Noord	200	195	5	0	5	0	0	0	0	0
G12930	Kazerneterreinen Elias Beeckman	183	58	125	125	0	0	0	0	0	0
G12940	Kazerneterreinen Simon Stevin	511	428	83	65	18	0	0	0	0	0
G129xx	Kazerneterreinen gebouwen	323	237	86	43	43	0	0	0	0	0
G13010	Valley Center	60	60	0	0	0	0	0	0	0	0
G15200	Soma-terrein	113	113	0	0	0	0	0	0	0	0
G20216	Kernhem B Oost	761	761	0	0	0	0	0	0	0	0
G20218	Kernhem B West	869	142	727	125	109	102	94	77	115	105
G22900	Reehorsterweg Noord	130	130	0	0	0	0	0	0	0	0
G24430	Goudenstein	29	0	29	0	0	29	0	0	0	0
G24830	Kop van de Parkweg	120	55	65	63	0	2	0	0	0	0
G40320	Lunteren - De Hulakker	72	0	72	0	37	35	0	0	0	0
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	116	74	42	15	15	12	0	0	0	0
G50900	Harskamp - Kraatsweg	3	0	3	3	0	0	0	0	0	0
G70710	Wekerom Oost deelgebied J	88	0	88	0	0	17	14	17	22	18
G70800	Wekerom West (fase 1 en fase 2)	110	110	0	0	0	0	0	0	0	0
G80700	Otterlo, Weversteeg en Onderlangs	65	0	65	0	0	6	32	22	3	2
<b>Totaal woningbouw</b>		<b>3.773</b>	<b>2.363</b>	<b>1.410</b>	<b>459</b>	<b>227</b>	<b>203</b>	<b>140</b>	<b>116</b>	<b>140</b>	<b>125</b>





## Bijlage 2 - Gedetailleerd financieel inzicht in de projecten

Projectresultaat bedrijventerrein		Saldo CW	Saldo CW		Kosten				Opbrengsten				Eindwaarde	Eindwaarde	
		Boekwaarde	2021	2020 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo	datum
<b>Bedrijventerrein (programma 4 Economie, Arbeidsmarkt &amp; Mobiliteit)</b>															
G13200	BT A12 Schuttersvelden	€ 7.171.212	8.803.694	8.317.713	485.981	93.349.660	92.406.894	99%	942.766	102.176.781	99.578.106	97%	2.598.675	9.914.390	31-12-2026
G13210	BT A12 De Klomp	-€ 41.667.738	-12.109.205	-13.358.418	1.249.212	56.414.319	50.639.679	90%	5.774.640	46.100.575	8.971.941	19%	37.128.634	-13.636.932	31-12-2026
G25000	BT Kievitsmeent	-€ 454.342	994.665	1.082.034	-87.369	991.683	427.901	43%	563.781	2.100.821	-26.441	-1%	2.127.263	1.098.190	31-12-2025
<b>Totaal projectresultaat bedrijventerrein</b>		<b>-34.950.868</b>	<b>-2.310.846</b>	<b>-3.958.671</b>	<b>1.647.824</b>	<b>150.755.661</b>	<b>143.474.474</b>	<b>95%</b>	<b>7.281.188</b>	<b>150.378.177</b>	<b>108.523.605</b>	<b>72%</b>	<b>41.854.572</b>	<b>-2.624.352</b>	
<b>Projectresultaat woningbouw</b>															
		Boekwaarde	2021	2020 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo	datum
<b>woningbouw (programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling)</b>															
G10900	Kraatsweg Ede	-€ 20.480	186.151	439.542	-253.391	131.475	12.828	10%	118.647	322.908	-7.653	-2%	330.560	189.874	31-12-2021
G12920	Kazernetreinen Maurits Noord	-€ 12.919.189	-16.049.994	-15.953.270	-96.724	37.973.415	30.837.343	81%	7.136.072	21.894.634	17.918.154	82%	3.976.480	-17.032.382	31-12-2023
G12930	Kazernetreinen Elias Beekman	-€ 8.563.311	-5.799.355	-6.070.028	270.672	29.998.538	24.835.583	83%	5.162.955	24.242.677	16.272.272	67%	7.970.405	-6.154.322	31-12-2023
G12940	Kazernetreinen Simon Stevin	€ 1.089.612	9.120.957	9.550.691	-429.734	54.495.210	43.476.284	80%	11.018.926	63.601.392	44.565.896	70%	19.035.496	9.679.233	31-12-2023
G13010	Valley Center	€ 580.039	139.883	151.669	-11.786	4.181.035	3.738.464	89%	442.570	4.307.463	4.318.503	100%	-11.040	148.445	31-12-2023
G15200	Soma-terrein	€ 1.059.495	-1.149.338	-1.127.793	-21.545	6.513.420	4.276.800	66%	2.236.620	5.336.295	5.336.295	100%	0	-1.219.687	31-12-2023
G20216	Kernhem B Oost	€ 4.334.961	2.242.415	2.556.816	-314.402	34.221.305	32.086.723	94%	2.134.582	36.421.684	36.421.684	100%	0	2.627.346	31-12-2028
G20218	Kernhem B West	-€ 13.944.311	3.579.947	2.873.772	706.175	41.444.530	22.390.349	54%	19.054.181	45.515.246	8.446.038	19%	37.069.208	4.194.479	31-12-2028
G22900	Reehorsterweg Noord	-€ 3.828.420	-4.717.991	-5.044.608	326.617	15.966.876	14.328.960	90%	1.637.916	11.255.340	10.500.540	93%	754.800	-4.812.351	31-12-2021
G24430	Goudenstein	-€ 59.831	501.890	0	501.890	730.579	59.831	8%	670.748	1.232.730	0	0%	1.232.730	543.262	31-12-2024
G24830	Kop van de Parkweg	-€ 7.600.514	-7.730.026	-7.605.743	-124.283	12.301.428	10.208.529	83%	2.092.899	4.593.967	2.608.015	57%	1.985.953	-8.367.228	31-12-2024
G40320	Lunteren - De Hulakker	-€ 1.430.144	-1.142.859	-1.257.059	114.199	2.829.278	2.362.575	84%	466.703	1.687.357	932.432	55%	754.926	-1.229.478	31-12-2023
G50800	Harskamp - Smachtenburgerweg	-€ 1.444.883	1.067.122	1.099.278	-32.156	7.638.508	6.236.061	82%	1.402.447	8.758.590	4.791.178	55%	3.967.412	1.155.087	31-12-2024
G50900	Harskamp - Kraatsweg	-€ 336.657	159.029	242.673	-83.645	918.595	838.119	91%	80.476	1.088.731	501.462	46%	587.268	165.453	31-12-2022
G70710	Wekerom Oost deelgebied J	-€ 2.038.653	-793.578	-819.007	25.429	7.667.284	2.096.533	27%	5.570.751	6.854.251	57.880	1%	6.796.371	-929.803	31-12-2028
G70800	Wekerom West (fase 1 en fase 2)	-€ 650.871	-1.399.986	-1.501.598	101.612	9.100.130	8.344.815	92%	755.315	7.693.560	7.693.944	100%	-384	-1.427.986	31-12-2021
G80700	Otterlo, Weversteeg en Onderlangs	-€ 3.036.333	3.436	3.439	-3	6.019.866	3.091.740	51%	2.928.126	6.032.318	55.407	1%	5.976.911	4.026	31-12-2028
<b>Totaal projectresultaat woningbouw</b>		<b>-48.809.493</b>	<b>-21.782.298</b>	<b>-22.461.225</b>	<b>678.926</b>	<b>272.131.471</b>	<b>209.221.539</b>	<b>77%</b>	<b>62.909.933</b>	<b>250.839.140</b>	<b>160.412.045</b>	<b>64%</b>	<b>90.427.095</b>	<b>-22.466.033</b>	
<b>Projectresultaat WFC</b>															
		Boekwaarde	2021	2020 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo	datum
<b>WFC</b>															
G12950	WFC	-€ 33.112.137	-16.029.698	-17.777.490	1.747.792	75.568.462	37.803.366	50%	37.765.096	60.459.303	4.691.228	8%	55.768.074	-20.736.124	31-12-2033
<b>Totaal projectresultaat WFC</b>		<b>-33.112.137</b>	<b>-16.029.698</b>	<b>-17.777.490</b>	<b>1.747.792</b>	<b>75.568.462</b>	<b>37.803.366</b>	<b>50%</b>	<b>37.765.096</b>	<b>60.459.303</b>	<b>4.691.228</b>	<b>8%</b>	<b>55.768.074</b>	<b>-20.736.124</b>	
<b>Totaal projectresultaat Grondbedrijf</b>															
		Boekwaarde	2021	2020 +2%	Verschil	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	Totaal	Gerealiseerd	%	Meerjarenbudget	saldo	
<b>Totaal projectresultaat Grondbedrijf</b>		<b>-116.872.499</b>	<b>-40.122.843</b>	<b>-44.197.386</b>	<b>4.074.543</b>	<b>498.455.594</b>	<b>390.499.378</b>	<b>78%</b>	<b>107.956.217</b>	<b>461.676.620</b>	<b>273.626.879</b>	<b>59%</b>	<b>188.049.741</b>	<b>-45.826.509</b>	