

Nota Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Managementsamenvatting	5
3. Waardebepaling in exploitatie genomen bouwgronden	6
4. Stand van zaken bestemmingsreserve 'Bedrijfsrisico Grondbedrijf'	7
5. Risico's gemeentelijke bouwgrondexploitatie	8
6. Risicoanalyse	10
6.1 Risicoanalyse op hoofdlijnen	10
6.2 Risicoanalyse in detail	11
6.3 Risicoanalyse gronden onder balanspost Materiële vaste activa	13
6.4 Uitvoering risicoreservering	13
7. Risicoverandering	14
Bijlage1: Specifieke berekening risicoanalyse in detail	

1. Inleiding

Voor u ligt de nota Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) 2021. In deze tweejaarlijks te actualiseren nota wordt een inventarisatie gedaan van ontwikkelingen in de geprognosticeerde resultaten van grondexploitaties in samenhang en rekening houdend met de momenteel onderkende risico's.

Kaderstelling

De administratieve voorschriften voor gemeenten en provincies zijn opgenomen in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Voor de grondexploitaties is een specifieke BBV-notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' gepubliceerd in 2019. In deze notitie zijn de voorschriften voor de grondexploitaties verder uitgewerkt.

Naast het BBV dienen de nota Grondbeleid 2014, de nota Grondprijzenbeleid 2016, de Programmarekening 2020 en de huidige vigerende grondexploitatieberekeningen (grexen) 2021 als kader voor deze nota.

Bestemmingsreserves BBV-winsten grondexploitaties en Bedrijfsrisico Grondbedrijf

Binnen de administratie van de gemeente Zeewolde zijn er 2 bestemmingsreserves die gerelateerd zijn aan de grondexploitaties: BBV-winsten grondexploitaties en Bedrijfsrisico Grondbedrijf. Deze zijn aan elkaar verbonden.

Conform het BBV moeten de grondexploitaties jaarlijks tussentijds winst nemen o.b.v. de POC-(Percentage Of Completion) methode. Deze methode is gebaseerd op het realisatieprincipe. Op basis van het percentage 'gerealiseerde kosten t.o.v. totale kosten' en het percentage 'gerealiseerde opbrengsten t.o.v. totale opbrengsten' dient een deel van de verwachte winst al te worden verantwoord. Deze winsten worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve BBV-winsten grondexploitaties.

De gemeenteraad van Zeewolde heeft in 2018 besloten dat winsten uit grondexploitaties echter pas als vrij besteedbaar worden gezien wanneer deze ook voldoen aan het voorzichtigheidsprincipe. Hiervan is sprake als de verwachte winst daadwerkelijk gerealiseerd is. Wanneer dit het geval is, wordt de winst van de bestemmingsreserve BBV-winsten grondexploitaties overgeheveld naar de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf.

Op de bestemmingsreserve BBV-winsten grondexploitaties zit zodoende een beklemming (niet vrij besteedbaar). De bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf dient specifiek ter dekking van alle relevante bedrijfsrisico's en het opvangen van eventuele verliezen binnen de grondexploitaties. De bestemmingsreserve kent een bodem- en plafondbedrag waardoor er een wederzijdse wisselwerking is met de Algemene reserve.

Inventarisatie

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties. In hoofdstuk 4 staat de huidige stand van zaken van de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf weergegeven. De risico's die een gemeente loopt bij het exploiteren van grond staan vermeld in hoofdstuk 5. Het vervolgens kwantificeren van deze risico's op basis van risicoanalyses inclusief de gevolgen voor de bestemmingsreserve komt in hoofdstuk 6 aan bod. Hoofdstuk 7 gaat in op risicoverandering en risicobeheersing.

2. Managementsamenvatting

In de nota MPG worden de risico's geanalyseerd van zowel in exploitatie genomen gronden als gronden onder de balanspost Materiële Vaste Activa. De hieruit voortkomende risicoreserveringen dienen als bodem- en plafondbedrag van de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf.

De risico's van in exploitatie genomen gronden worden met behulp van 2 analyses gekwantificeerd.

De risicoanalyse op hoofdlijnen is een afgeleide van de IFLO(Inspectie Financiën Lagere Overheden)-norm die vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken is opgesteld. Het is een snelle berekeningsmethode waarbij de risicoreservering wordt bepaald door 10% van de boekwaarde inclusief het investeringsvolume over de komende 4 jaar te verminderen met 5% van de verwachte opbrengsten over dezelfde periode. In 2021 komt de risicoreservering van deze analyse uit op, afgerond, € 3.600.000,-.

De risicoanalyse in detail is gebaseerd op het 'worst case scenario'. Hierin wordt gekeken welke waarde de grond minimaal opbrengt in de markt als op dit moment met de exploitatie wordt gestopt. Met deze opbrengst kan worden geanalyseerd in hoeverre de boekwaarde van de diverse complexen wordt terugverdiend. In 2021 komt de risicoreservering van deze analyse uit op, afgerond, € 6.800.000,-.

De gronden onder de balanspost Materiële Vaste Activa zijn in 2019 getaxeerd op de huidige bestemming. Waar noodzakelijk heeft afwaardering plaatsgevonden naar de huidige bestemmingswaarde. Het risico op verdere afwaardering wordt op dit moment als nihil gekwantificeerd.

Door de risicoreserveringen te totaliseren, ontstaat er een bandbreedte. De onderkant van deze bandbreedte bedraagt € 3.600.000,-. Na besluitvorming wordt dit het nieuwe bodembedrag van de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf. De bovenkant van de bandbreedte ad € 6.800.000,- zal dienen als nieuw plafondbedrag.

Het werkelijke saldo, inclusief meerjarige claims, van de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf bedraagt op dit moment € 7.466.298,-. Dit bedrag ligt boven het nieuwe plafondbedrag waardoor bij de jaarrekening 2021 vermoedelijk een dotatie aan de Algemene reserve zal plaatsvinden. Op de peildatum van deze nota bedraagt deze dotatie € 666.298,-.

3. Waardebepaling in exploitatie genomen gronden (geheimhouding)

Op dit hoofdstuk is, op grond van artikel 25 Gemeentewet jo. artikel 10 tweede lid aanhef en onder b (financiële belangen van de gemeente) van de Wet Openbaarheid van Bestuur, geheimhouding opgelegd.

4. Stand van zaken bestemmingsreserve Bedrijfsrisico

Grondbedrijf

De boekwaarde van de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf bedraagt per 1 januari 2021: € 9.090.188

Binnen de meerjarenbegroting 2021-2024 kent deze bestemmingsreserve de volgende verwachte mutaties.

- Onttrekking t.b.v. op peil brengen voorziening	
Verliesgevende grondexploitaties	€ 11.354
- Onttrekking t.b.v. te betalen vennootschapsbelasting	€ 612.436
- Onttrekking t.b.v. stelpost onvoorziene kosten	€ 1.000.000
<i>Totaal begrote mutaties</i>	<i>€ 1.623.790</i>

Na doorvoering van deze mutaties ontstaat het volgende saldo:

Bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf € 7.466.398

Het bodembedrag van de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf is bij de nota MPG 2018 vastgesteld op € 6.600.000,- en het plafondbedrag op € 7.400.000,-.

Na de risicoanalyses in deze nota ontstaat er een wijziging van zowel bodem- als plafondbedrag. Deze zal na besluitvorming worden toegepast (zie blz. 13).

Tussentijdse winstneming

Jaarlijks vindt tussentijdse winstneming plaats op basis van het realisatieprincipe. De gemeenteraad van Zeewolde heeft in 2018 besloten dat deze tussentijdse winsten eerst gedoteerd worden aan de bestemmingsreserve BBV-winsten grondexploitaties.

Wanneer de tussentijdse winsten ook voldoen aan het voorzichtigheidsprincipe, worden deze overgeheveld naar de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf. Op dat moment zijn deze winsten vrij besteedbaar.

Voor de lopende grondexploitaties zijn t/m 31 december 2020 de volgende bedragen als tussentijdse winsten overgeheveld naar de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf en daarmee als vrij besteedbaar gekwalificeerd.

- Trekkersveld III (€ 7.628.539,-)
- Centrum (€ 3.696.249,-)

5. Risico's gemeentelijke bouwgrondexploitatie

De geprognoseerde resultaten van bouwgronden staan onder voortdurende invloed van risico's. In onderstaande figuur worden de risico's weergegeven die zich mogelijk voor kunnen doen binnen de gemeentelijke bouwgrondexploitatie. De hierin benoemde aandachtsgebieden dienen ter beeldvorming en zijn niet specifiek gebaseerd op een bepaalde gemeente.

<i>Aandachtsgebied</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Voorbeelden</i>
Fasering	Afwijkingen ten opzichte van de termijnen en uitgangspunten, met name op het gebied van looptijd, waarmee rekening is gehouden bij de planopzet.	Verkoop van gronden of tempo van het bouw- en woonrijp maken.
Markt	De effecten van mogelijke (economische) omstandigheden waardoor vraag en aanbod niet direct aan elkaar gelijk zijn en een mogelijk afzetrisico bestaat.	Ontwikkelingen van woningen in een (op dat moment) verkeerd segment, economische dip in specifieke bedrijfstak
Looptijd/rente vreemd vermogen	Als gevolg van vroegtijdige verwerving of lange doorlooptijd lopen van risico's	Het bereiken van een maximaal aanvaardbare boekwaarde.
Organisatie	Plan- en productieprocessen die qua geld, tijd en/of exploitatie niet integraal in de hand worden gehouden.	Uitstel van besluitvorming of door onvoldoende bewaking project- en procesmanagement.
Fiscaliteiten	Effecten als gevolg van het niet of niet geheel juist toepassen van het btw-regime/vennootschapsbelasting(vpb).	Onderscheid tussen ondernemers-btw en BTW-compensatiefonds, niet terecht opgevoerde resultaten voor de vpb
Milieu	De risico's die bestaan in het kader van toepassing van milieuregelgeving in relatie tot de mogelijkheid om een bepaalde bestemming te kunnen realiseren	Bodemsanering
Waardering	Indien de verwachting bestaat dat de huidige (boek)waarde en toekomstige investeringen in een complex niet goed gemaakt kunnen worden door de werkelijk en (te) verwachten opbrengsten.	Complexen met een langjarig karakter
Verwervingen	Knelpunten waarvoor de ontwikkeling van een plan vertraging op kan lopen, niet (geheel) gerealiseerd kan worden of economische haalbaarheid onder druk komt te staan.	Grondprijsontwikkeling, onteigening en compensatie.
Planrealisatie	Aanpassingen op het oorspronkelijk plan als gevolg van bezwaren of onmogelijkheden om te realiseren	Bestemmingsplanprocedure, bezwaar Raad van State, etc.
Claims	Aanspraken die gedurende ontwikkeling van een plan ontstaan.	Brandschade, nakomingcontracten, etc. Hierbij wordt geen rekening gehouden met planschade als gevolg van vaststelling van een bestemmingsplan.
Politiek	Indien door afweging van belangen en doelstellingen wijzigingen in de uitvoering en realisatie van de oorspronkelijke plannen plaatsvindt.	Woningdifferentiatie, inspraak burgers, aanpassing inrichting en omvang exploitatiegebied etc.

<i>Aandachtsgebied</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Voorbeelden</i>
Bijzonderheden bouw	Indien bij de uitvoering van plannen afwijkingen ontstaan die niet waren voorzien in het oorspronkelijk Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en bestek.	Ophoging van het terrein, constructie bouwwerk, kabels en leidingen, etc.
Subsidies	De financiële en organisatorische knelpunten die bestaan als gevolg van het niet voldoen aan de subsidievoorwaarden.	o.a. Investeringsbudget Landelijk gebied
Derden	Gevolgen van het niet of niet geheel na kunnen komen van afspraken die gemaakt zijn met derden.	Samenwerkingsovereenkomst, koopcontracten, leveringsvoorwaarden, etc.

(Gemeente Governance Grond(ig) beleid, Industry Lokaal Bestuur Deloitte, 2010)

6. Risicoanalyse

Het kwantificeren van de onderkende risico's kan op verschillende manieren worden uitgevoerd. Binnen de gemeente Zeewolde wordt gebruik gemaakt van 2 risicoanalyses waarbij wordt beoordeeld in hoeverre de huidige boekwaarde van de grondexploitaties kan worden 'terugverdiend'.

Tussentijdse winstneming leidt tot een stijging van de boekwaarde. Deze tussentijdse winsten zijn echter niet direct vrij besteedbaar. De tussentijdse winsten die als 'vrij besteedbaar' zijn gekwalificeerd, worden meegenomen in de risicoanalyses. Dit geldt eveneens voor opgenomen verliesvoorzieningen.

6.1 Risicoanalyse op hoofdlijnen

Bij een risicoanalyse op hoofdlijnen wordt de risicoreservering bepaald door 10% van de boekwaarde inclusief tussentijds genomen vrij besteedbare winsten en opgenomen verliesvoorzieningen te verhogen met 10% van het investeringsvolume over de komende 4 jaar en te verminderen met 5% van de verwachte opbrengsten over dezelfde periode. Deze berekeningsmethode is een afgeleide van de IFLO-norm¹ die vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken is opgesteld en sinds 2007 eenduidig wordt toegepast in de nota MPG van de gemeente Zeewolde.

Grondexploitatie	Boekwaarde 1 januari 2021 excl. tussent. winstneming	Tussentijds genomen, vrij besteedbare winsten/ opgenomen verliesvoorzieningen tot 1 januari 2021	Investerings- 2021-2024	Opbrengsten 2021-2024
Polderwijk	16.093.947	0	21.214.557	-42.310.883
Trekkersveld III	-10.732.570	7.628.539	3.293.250	-2.513.675
Horsterparc	7.258.315	0	681.662	-9.233.487
Gildenveld II	546.611	0	47.944	-768.458
Vestingveld, PDV	1.116.091	0	637.133	-1.310.816
Besch.kavels T'veld I en II	1.650.429	0	1.076.247	-3.190.299
Trekkersveld IV	0	0	24.699.596	-17.797.580
Centrum Zeewolde	-5.581.269	3.696.249	1.555.149	-2.020.629
Ontw.locatie N'eiland	468.415	-331.477	64.886	-190.640
Vlierbes	0	0	835.316	-847.355
Totaal	10.819.969	10.993.311	54.105.740	-80.183.822

Berekening:

10% van de boekwaarde:	€ 1.081.997,-
10% van tussentijds genomen vrij besteedbare winsten en opgenomen verliesvoorzieningen:	€ 1.099.331,- +/+
10% van het investeringsvolume	€ 5.410.574,- +/+
5% van de opbrengsten	€ 4.009.191,- -/-
Risicoreservering	€ 3.582.711,-

6.2 Risicoanalyse in detail

Bij een risicoanalyse in detail wordt specifiek gekeken welke risicoreservering per grondexploitatie nodig is om het 'worst case scenario' op te vangen. In dit scenario worden de risico's niet per afzonderlijk aandachtsgebied gekwantificeerd. Er wordt gekeken welke waarde de grond minimaal opbrengt in de markt als op dit moment met de exploitatie wordt gestopt. Bij deze analyse wordt daarom puur gekeken naar het terugverdienen van de boekwaarde zonder rekening te houden met de reële waarde van een grondexploitatie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het aantal m² uitgeefbare grond en de gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbare grond zijn gebaseerd op de vastgestelde grondexploitatieberekeningen 2021.
2. Het aantal m² uitgeefbare grond binnen een grondexploitatie wordt gesplitst in bouwrijpe en niet bouwrijpe grond.
3. De prijs voor het afstoten van bouwrijpe grond wordt vastgesteld op 25% van de gemiddelde grondprijs per m². Dit resulteert in onderstaande tabel.

Berekening prijs bouwrijpe grond per m²		
<i>Grondexploitatie</i>	<i>Gemiddelde grondprijs per m² 2021</i>	<i>Prijs bouwrijpe grond per m² (25% van de gem. grondprijs 2021)</i>
Polderwijk, Parkkwartier	€ 261,-	€ 65,25
Polderwijk, Bergkwartier	€ 357,-	€ 89,25
Polderwijk, Waterkwartier	€ 293,-	€ 73,25
Polderwijk, Overige	€ 167,-	€ 41,75
Trekkersveld III	€ 116,-	€ 29,00
Horsterparc	€ 127,-	€ 31,75
Gildenveld II	€ 195,-	€ 48,75
Vestingveld, PDV locatie	€ 104,-	€ 26,00
Beschikbare kavels Trekkersveld I en II	€ 112,-	€ 28,00
Trekkersveld IV	€ 127,-	€ 31,75
Centrum Zeewolde	€ 976,-	€ 244,00
Ontwikkellocatie Noordereiland	€ 384,-	€ 96,00
Vlierbes	€ 415,-	€ 103,75

4. De waardering van niet bouwrijpe grond is gebaseerd op het aantal m² van het netto exploitatiegebied (uitgeefbare grond en grond t.b.v. inrichting openbaar gebied).
5. De prijs voor het afstoten van niet bouwrijpe grond wordt vastgesteld op een vast bedrag van € 12,- per m².
6. De waarde van het nog uit te geven pand binnen het exploitatiegebied 'Beschikbare kavels Trekkersveld I en II' wordt vastgesteld op 50% van de begrote waarde in de grex.

7. De waarde van de gronden en panden wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van 1 januari 2021. Het restantbedrag vormt de risicoreservering.
8. De grondexploitatie Trekkersveld IV had nog geen boekwaarde op 1-1-2021. Voor de berekening van de risico's is uitgegaan van de verwervingswaarde uit de grex.
9. Binnen de grondexploitatie Polderwijk, Waterkwartier zijn meerdere uitgeefbare gronden bouwrijp gemaakt in 2021. Hiermee is rekening gehouden in deze risicoanalyse.
10. Indien de gekwantificeerde risicoreservering negatief is, wordt dit gezien als 'voordelig risico' welke wordt meegerekend in de totale risicoreservering.

Op basis van de uitgangspunten ontstaat onderstaande risicoanalyse. De specifieke berekening staat weergegeven op de laatste pagina van deze nota.

Grondexploitatie	Boekwaarde 1 januari 2021 excl. tussent. winstneming	Tussentijds genomen, vrij besteedbare winsten/ opgenomen verliesvoorzieningen tot 1 januari 2021	Waarde gronden/panden	Risicoreservering
Polderwijk, Parkkwartier	-11.421.933		-149.162	-11.571.095
Polderwijk, Bergkwartier	-4.623.789		-2.339.153	-6.962.942
Polderwijk, Waterkwartier	32.519.488		-13.146.701	19.372.787
Polderwijk, Overige	-379.819		-76.194	-456.013
Trekkersveld III	-10.732.570	7.628.539	-610.595	-3.714.626
Horsterparc	7.258.315		-5.345.811	1.912.504
Gildenveld II	546.611		-436.508	110.103
Vestingveld I, PDV	1.116.091		-1.442.246	-326.156
Beschikbare kavels Trekkersveld I en II	1.650.429		-794.094	856.335
Trekkersveld IV	18.701.500		-4.200.000	14.501.500
Centrum Zeewolde	-5.581.269	3.696.249	-499.224	-2.384.244
Ontw.locatie N'eiland	468.415	-331.477	-47.616	89.322
Vlierbes	0		-162.252	-162.252
Totaal	29.521.469	10.993.311	-29.249.556	11.265.223

Totaal

In het 'worst case scenario' betekent dit dat over het geheel aan lopende grondexploitaties een 100% risicoreservering van € 11.265.223,- noodzakelijk is. Echter, naar redelijkheid van inschattingen, (niet alle risico's zullen zich gelijktijdig voordoen en enkele grondexploitaties zullen met een zeker positief resultaat sluiten) is een 60% risicoreservering meer gebruikelijk. Dit percentage is ook bij vorige nota's gehanteerd. Uit de risicoanalyse in detail zal er daarom een bedrag van € 6.759.134,- moeten worden gereserveerd om de risico's af te dekken.

6.3 Gronden onder materiële vaste activa

Naast de gronden die de gemeente Zeewolde in exploitatie heeft, bezit de gemeente ook gronden die niet in exploitatie genomen zijn. Voor 2 locaties geldt dat deze gronden op de balans zijn opgenomen onder de balanspost Materiële Vaste Activa.

- G-gebied: € 710.000,-
- Kluunpad: € 600.000,-

Deze gronden zijn in 2019 getaxeerd op de huidige bestemming. Waar noodzakelijk heeft afwaardering plaatsgevonden naar de huidige bestemmingswaarde. Het risico op verdere afwaardering wordt op dit moment als nihil gekwantificeerd.

6.4 Uitvoering risicoreservering

Voor de in exploitatie genomen gronden zijn 2 verschillende risicoanalyses uitgevoerd. De bandbreedte van de hieruit berekende risicoreserveringen ligt, afgerond, tussen € 3.600.000,- en € 6.800.000,-. Voor de gronden die onder de balanspost Materiële Vaste Activa zijn opgenomen is geen aanvullende risicoreservering noodzakelijk.

Dit resulteert in een nieuw bodembedrag van de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf ad € 3.600.000,- en een nieuw plafondbedrag ad € 6.800.000,-.

Tussen de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf en de Algemene reserve zal er jaarlijks een wisselwerking plaatsvinden indien eerstgenoemde lager dan het bodembedrag of hoger dan het plafondbedrag blijkt te zijn. Hierbij zal het plafondbedrag als richtinggevend worden aangehouden.

Het huidige saldo van de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf, na doorvoering van claims, bedraagt € 7.466.298,- (zie hoofdstuk 4). Dit bedrag ligt boven het nieuwe plafondbedrag waardoor er bij de jaarrekening 2021 vermoedelijk een dotatie aan de Algemene reserve zal plaatsvinden. Op de peildatum van deze nota bedraagt deze dotatie € 666.298,-.

7. Risicoverandering

Bij een risicoanalyse is evenals bij een resultaatprognose sprake van een momentopname. Beiden zijn continu aan verandering onderhevig en nauw aan elkaar verbonden. Een groot risico draagt doorgaans zorg voor een mogelijk groot fluctuerend geprognosticeerd resultaat. Iedere keuze brengt enorme consequenties met zich mee. Hierbij kan gedacht worden aan:

- het verschuiven van actieve grondpolitiek naar faciliterende grondpolitiek;
- het wijzigen van bestemmingsplannen;
- het gelijktijdig volledig ontwikkelen van een groot plangebied in plaats van fasering toe te passen;
- het aanpassen van de geplande fasering woningbouwproductie;
- het aanpassen van de inrichting en omvang van het exploitatiegebied;
- het aanpassen van de rekenparameters (kosten-, opbrengsten- en renteparameter).
- het omgaan met externe invloeden.

Daarnaast dragen goede randvoorwaarden bij aan een optimale risicobeheersing en daarmee aan een zo hoog mogelijk resultaat. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- het beschikken over voldoende capaciteit om de diverse projecten op een goede wijze uit te voeren;
- het beschikken over goede planning en control instrumenten;
- een nauwkeurig op elkaar afgestemde samenwerking tussen het team Wonen en Economie en overige teams;
- politieke continuïteit.

Zowel het herzien/actualiseren van grondexploitatieberekeningen als het afsluiten van grondexploitaties heeft gevolgen voor zowel resultaatprognose als risicoreservering.

Bijlage 1

Complexen met panden binnen exploitatiegebied		Grexwaarde resterende			Minimale waarde resterende					
Complexnaam		panden per 1-1-2021			panden o.b.v. 50% grexwaarde					
Beschikbare kavels Trekkersveld I en II		-62.299			-31.150					
Subtotaal		-62.299			-31.150					
Complexen met uitgeefbare grond		Uitgeefbaar	Bouwrijp	Bouwrijp	Netto expl.gebied	Boekwaarde	Reeds genomen winst o.b.v.	Minimale waarde	Minimale waarde	Boekwaarde minus
Complexnaam		in m²	in %	in m²	in m²	1-1-2021	voorzichtigheidsprincipe	grond	panden	minimale waarden
Polderwijk, Parkkwartier		2.286	100%	2.286	0	-11.421.933		-149.162	0	-11.571.095
Polderwijk, Bergkwartier		26.209	100%	26.209	0	-4.623.789		-2.339.153	0	-6.962.942
Polderwijk, Waterkwartier		238.138	57%	135.739	266.987	32.519.488		-13.146.701	0	19.372.787
Polderwijk, Overige		1.825	100%	1.825	0	-379.819		-76.194	0	-456.013
Trekkersveld III		21.055	100%	21.055	0	-10.732.570	7.628.539	-610.595	0	-3.714.626
Horsterparc		168.372	100%	168.372	0	7.258.315		-5.345.811	0	1.912.504
Gildenveld II		8.954	100%	8.954	0	546.610		-436.508	0	110.103
Vestingveld I, PDV		55.471	100%	55.471	0	1.116.090		-1.442.246	0	-326.156
Beschikbare kavels Trekkersveld I en II		27.248	100%	27.248	0	1.650.429		-762.944	-31.150	856.336
Trekkersveld IV		300.400	0%	0	350.000	18.701.500		-4.200.000	0	14.501.500
Centrum Zeewolde		2.046	100%	2.046	0	-5.581.269	3.696.249	-499.224	0	-2.384.244
Ontwikkellocatie Noordereiland		496	100%	496	0	468.415	-331.477	-47.616	0	89.322
Vlierbes		1.994	0%	0	13.521	0		-162.252	0	-162.252
Subtotaal		854.494		449.701	630.508	29.521.467		-29.218.405	-31.150	11.265.223
* De grex Trekkersveld IV had nog geen boekwaarde op 1-1-2021. Voor de berekening van de risico's is uitgegaan van de verwervingswaarde uit de grex.										
Risicobuffer is 60% van totaal										
6.759.134										