

Meerjarenprognose grondexploitaties

31 december 2025



Foto omslag : Bloemendal, gerealiseerde woningen (fase 1) en bruggen, 15 april 2026, Foto Jan van Uffelen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Stand van zaken	5
1.3 Aanpak actualisatie	10
1.4 Leeswijzer	11
2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid	13
Toelichting projectbladen	13
Thorbeckelaan-Zuid	14
Harselaar-Zuid Fase 1A	16
Thorbeckelaan-Noord	18
Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2	20
Tolnegeweg-West	22
3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving	25
Toelichting projectbladen	25
Holzenbosch I	26
Holzenbosch II	28
Bloemendal	30
Verbindingsweg	32
Oostbroek Fase 1 en 2	34
De Eendracht	36
AZC Nijkerkerweg Barneveld	38
Puurveense Veld	40

4. Ontwikkeling boekwaarde	43
4.1 Ontwikkeling boekwaarden	43
5 Facilitaire ontwikkelingen	45
5.1 Facilitaire ontwikkelingen	45
5.2 Verschil in faciliterende projecten	45
5.3 Werkproces	45
6 Nota Bovenwijkse Investerings (NBI)	47
6.1 Borging integrale ontwikkeling en kostenverhaal	47
6.2 Het NBI	47
6.3 Kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving	47
7. Risicomanagement	49
7.1 Risico's en beheersmaatregelen	49
7.2 Voorzienbare risico's	50
7.3 Onvoorziene risico's	50
Bijlage 1 Begrippenlijst	52
Bijlage 2 Nota Bovenwijkse Investerings (NBI) 2026	58



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Een grondexploitatie is een financiële vertaling van een ruimtelijk project waarbij de gemeente grond in bezit heeft en deze grond (deels) uitgeeft. Het resultaat van een grondexploitatie is een prognose en geeft een verwachting voor het financiële eindresultaat van het project. Bij de ruimtelijke plannen bedragen de begrote kosten en opbrengsten miljoenen euro's. Bij vaststelling van een plan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de uitvoering van het project door het college dient plaats te vinden.

De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) is een samenvattend document van alle lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten in boekjaar 2025. Dat zijn de grondexploitaties waar de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden en deze ontwikkelt. Er is sprake van gronduitgifte en/of een bouwclaim. Binnen de projectgebieden kan het voorkomen dat ook derden gronden in eigendom hebben. Deze gronden worden voor eigen rekening en risico door derden ontwikkeld. Er is in dat geval sprake van een concessie of zelfrealisatie. Veel van de zelfrealisatieprojecten hebben financieel voor de gemeente een beperkte betekenis. Private partijen betalen de gemeentelijke plankosten en een exploitatiebijdrage voor de door de gemeente uitgevoerde of uit te voeren werken, werkzaamheden en (bovenwijkse) voorzieningen (investeringen).

Wanneer is sprake van grondexploitatie?

Allereerst moet hiervoor grond in bezit zijn of worden aangekocht. Vervolgens wordt deze grond geschikt gemaakt voor nieuwe functies en de realisatie van bebouwing. Dit geschikt maken kan betekenen dat oude bebouwing wordt gesloopt en dat eventueel vervuilde grond wordt gesaneerd. Daarna worden de riolering, nutsvoorzieningen en bouwwegen aangelegd. Hierna is de grond geschikt (bouwrijp) om uit te geven aan een ontwikkelaar, die kan starten met de bouw. Als laatste wordt de openbare ruimte ingericht (woonrijp maken). Het definitieve straatwerk en groen worden aangelegd en verlichting, bebording en straatmeubilair worden aangebracht.

Investeringsprojecten, zoals de aanleg van een spoortunnel, sportvoorziening of de bouw van maatschappelijk vastgoed (school, zwembad), maken géén deel uit van de grondexploitatie.

De MPG wordt gebruikt als onderbouwing van de cijfers in de jaarrekening. Bij de beoordeling van de jaarrekening door de accountant wordt onder meer gebruik gemaakt van de MPG.

De MPG beoogt meer duidelijkheid te verschaffen in de grondexploitaties door de relevante aspecten (saldo, doorlooptijd, rentelast, ontwikkelprogramma, risicoprofiel, etc.) hiervan toe te lichten en op eenduidige wijze hierover te rapporteren, per project en in samenhang.

Doelen onderhavig MPG

1. Een MPG levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geüniformeerd weergegeven.
2. Door middel van een MPG wordt inzicht gegeven in de risico's voor alle projecten bij elkaar.

Begrippenlijst

Bij de uitwerking van de MPG is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie 'Handreiking grondbeleid voor raadsleden' teneinde de leesbaarheid en toegankelijkheid te vergroten. Mede hierom is een begrippenlijst als bijlage aan de MPG toegevoegd (bijlage 1).

1.2 Stand van zaken

Ontwikkelingen / toekomstperspectief

De woningmarkt blijft onder druk staan. Ondanks een lichte toename van het aanbod door de uitponding van huurwoningen, blijft de krapte groot en zet de prijsstijging door. De verwachting is dat woningprijzen verder stijgen, al neemt het tempo op de middellange termijn af. Regionale verschillen worden kleiner: in randgebieden stijgen de prijzen relatief sterk, terwijl in de Randstad extra aanbod door uitponding de groei enigszins tempert. Opvallend is dat grondgebonden woningen harder in prijs stijgen dan appartementen, door een

1. Inleiding

mismatch tussen vraag en aanbod. De eisen aan betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen zijn terug te zien in het aanbod: het aantal appartementen neemt toe, terwijl het aantal grondgebonden woningen terugloopt (Bron: Outlook 2026; Metafoor).

De bouwkosten in de woningbouw blijven stijgen, vooral door oplopende personeelskosten. De krapte op de arbeidsmarkt houdt aan, waardoor aannemers hun prijzen verhogen en vakbonden forse loonstijgingen eisen. Nieuwe cao-afspraken zorgen bovendien voor extra personeelskosten in 2026 en 2027. Materiaalprijzen stabiliseren, maar staan onder druk vanwege de kosten voor energie en CO₂-uitstoot. Ondanks deze uitdagingen groeit de bouwsector, met een verwachte omzetstijging in 2026. De nieuwbouwprijzen, evenals de bouwkosten, blijven stijgen, maar in een gematigder tempo. Na een periode van sterke groei stijgen de grondwaarden nog steeds, zij het minder hard dan in 2025. Duurdere segmenten kennen een sterkere stijging dan gereguleerde segmenten, terwijl voor appartementen de grondwaardestijging beperkt blijft door hoge bouwkosten en prijsdruk.

Binnen de gemeente Barneveld wordt één parameter gehanteerd voor de kostenstijging. Daarom is gekeken naar zowel de adviezen voor de GWW-index als voor de plankosten en gekozen om een (gewogen) gemiddelde te hanteren. Voor het jaar 2026 wordt gerekend met een gemiddelde kostenstijging van 4,0%. Voor de periode 2027-2028 wordt gerekend met een kostenstijging van 3,0% per jaar (dit is het gemiddelde van de geadviseerde bandbreedte voor deze periode). Voor de periode 2029 en verder wordt gerekend met een kostenstijging van 2,0% per jaar (dit is het langjarige gemiddelde).

De ECB houdt de beleidsrente sinds medio 2025 stabiel na eerdere verlagingen. Hierdoor blijven kortlopende rentes naar verwachting stabiel, terwijl langlopende rentes licht stijgen door hogere financieringsbehoeften, geopolitieke spanningen en structurele beleidswijzigingen. Hypotheekrentes volgen deze trend: variabele rentes blijven stabiel, terwijl langlopende rentes rond het huidige niveau blijven. De inflatie in Nederland daalt ten opzichte van 2025, maar blijft hoog door diensteninflatie en loonstijgingen (Bron: Outlook 2026; Metafoor).

De wereld van gebiedsontwikkeling is al jaren flink in beweging: het stikstofdossier blijft een onzekere factor in combinatie met het ontwikkelen van

projecten. Afgelopen jaren is duidelijk geworden dat ook de aanlegfase stikstofruimte vereist. De gemeente heeft een taskforce stikstof opgericht om de ontwikkelingen op het stikstofdossier nauwgezet te volgen en hierop adequaat te kunnen anticiperen.

Ook de aanwezigheid van bedrijvigheid met een milieucontour in de nabijheid van te ontwikkelen woningbouwlocaties zorgt voor onzekerheid in projecten. En daarbij is de afgelopen jaren het probleem van netcongestie gekomen (het te vol geraken van het elektriciteitsnetwerk), waardoor de realisatie van toekomstige projecten flinke vertraging kan oplopen. Middels de gemeentelijke taskforce netcongestie wordt de impact zo goed mogelijk in beeld gebracht en gaan we ook capaciteit inzetten om dit risico daar waar het mogelijk is te beheersen. Begin 2025 is het 'Uitvoeringsplan Netcongestie' opgesteld door de taskforce waarin de aanpak van netcongestie bij de gemeente Barneveld wordt beschreven. De invloed van netcongestie op de resultaten van projecten is op dit moment nog niet in cijfers uit te drukken.

Resultaten actualisatie

Jaarlijks worden bij het opmaken van de jaarrekening en de MPG de definitieve resultaten vanuit de grondexploitatie opgemaakt, verwerkt en vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties op eindwaarde weergegeven. Ten opzichte van 2024 zijn er twee nieuwe grondexploitaties bijgekomen: AZC en Puurveense Veld. Deze zijn gedurende het jaar 2025 door de raad vastgesteld. Er worden in 2025 geen projecten afgesloten.

In de tabel worden de resultaten op verschillende einddata gesaldeerd. Dit is waarderingstechnisch niet geheel correct, maar het geeft wel een indicatie van de toekomstige (nog te verantwoorden) resultaatontwikkeling van de grondexploitaties. Het geprognosticeerd resultaat van alle projecten gesaldeerd bedraagt € 12,8 miljoen positief. Voor de grondexploitaties met een negatief resultaat is een verliesvoorziening getroffen. Verderop in deze inleiding wordt dit nader toegelicht.

1. Inleiding

bedragen x € 1.000

Resultaat op eindwaarde	Resultaat op eindwaarde	Richting	Eindwaarde datum
Bedrijventerrein			
Thorbeckelaan Zuid	-2.543	Negatief	31-12-2028
Harselaar-Zuid Fase 1A	3.632	Positief	31-12-2034
Thorbeckelaan Noord	-1.336	Negatief	31-12-2032
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	8.125	Positief	31-12-2035
Tolnegengeweg West	2.225	Positief	31-12-2030
Woningbouw			
Holzenbosch I	236	Positief	31-12-2026
Holzenbosch II	-261	Negatief	31-12-2030
Bloemendal	3.856	Positief	31-12-2035
Verbindingsweg	-2.800	Negatief	31-12-2030
Oostbroek fase 1 en 2	874	Positief	31-12-2031
De Eendracht	-598	Negatief	31-12-2030
AZC	405	Positief	31-12-2027
Puurveense Veld	947	Positief	31-12-2030
Totaal	12.763		

Resultaten jaarrekening 2025 in vergelijking met jaarrekening 2024

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van deze jaarrekening (2025) vergeleken met de resultaten uit vorige jaarrekening (2024).

bedragen x € 1.000

Verskil resultaat op eindwaarde	Resultaat op eindwaarde jaarrekening 2024	Resultaat op eindwaarde jaarrekening 2025	Verskil (nieuw minus oud)	Winstneming 2025	Verskil gecorr. met winstneming 2025
Bedrijventerrein					
Thorbeckelaan Zuid	-2.423	-2.543	-120	-	-120
Harselaar-Zuid Fase 1A	715	3.632	2.917	2.191	5.108
Thorbeckelaan Noord	-206	-1.336	-1.130	-	-1.130
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	10.918	8.125	-2.792	-	-2.792
Tolnegengeweg West	971	2.225	1.254	-	1.254
Woningbouw					
Holzenbosch I	1.105	236	-869	1.596	727
Holzenbosch II	2.979	-261	-3.239	-	-3.239
Bloemendal	13.045	3.856	-9.189	-1.541	-10.730
Verbindingsweg	-3.150	-2.800	349	-	349
Oostbroek fase 1 en 2	1.255	874	-381	-31	-412
De Eendracht	-182	-598	-415	-	-415
AZC	-	405	405	-	405
Puurveense Veld	-	947	947	-	947
Totaal	25.026	12.763	- 12.264	2.214	- 10.049

De eindwaarden van de projecten (op verschillende eindwaardedata) zijn bij elkaar opgeteld. Om de resultaten vergelijkbaar te maken met de vorige jaarrekening is de in 2025 genomen (tussentijdse) winst bij het resultaat op eindwaarde opgeteld. Ten opzichte van het geprognosticeerd resultaat van alle

projecten bij de vorige jaarrekening (2024) is het geprognosticeerd resultaat afgenomen met € 12,3 miljoen (exclusief de winstneming in 2025). Inclusief de winstneming van 2025 is het geprognosticeerd resultaat op eindwaarde per eind 2025 ten opzichte van eind 2024 afgenomen met € 10,1 miljoen.

Een toelichting op de verschillen treft u (op hoofdlijnen) per project aan onder de verschillenanalyse en tevens in paragraaf 5 grondbeleid die onderdeel is van de (gemeentelijke) jaarverslaggeving 2025 (onder "5.3 Financiële aspecten").

Boekwaarde ontwikkeling

In 2025 is geïnvesteerd in verschillende projecten. Veelal lopen de lasten vooruit op de baten, waarmee de stand van de boekwaarde na verloop van tijd zou moeten verbeteren. Richting het einde van het project wordt vaak nog geïnvesteerd in het woonrijp maken en de afronding van het project, waardoor tegen het einde van looptijd van een project in sommige gevallen de boekwaarde wat negatiever kan worden.

In onderstaande tabel zijn per project de boekwaarden per 31-12-2024 opgenomen en de boekwaardemutatie die plaats heeft gevonden in 2025. Ook is de huidige stand per project van de boekwaarde op 31-12-2025 opgenomen.

bedragen x € 1.000

Boekwaarde	Boekwaarde stand per 31-12-2024	Mutatie boekwaarde 2025	Boekwaarde stand per 31-12-2025
Bedrijventerrein			
Thorbeckelaan Zuid	4.690	149	4.839
Harselaar-Zuid Fase 1A	-3.572	-9.061	-12.633
Thorbeckelaan Noord	1.375	619	1.994
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	7.101	372	7.473
Tolnegengeweg West	1.679	403	2.082
Woningbouw			
Holzenbosch I	1.680	-2.374	-694
Holzenbosch II	2.130	1.382	3.512
Bloemendal	30.082	2.102	32.184
Verbindingsweg	6.345	2.217	8.562
Oostbroek fase 1 en 2	-808	392	-416
De Eendracht	8.456	318	8.774
AZC	-	1.252	1.252
Puurveense Veld	-	1.184	1.184
Totaal	59.157	- 1.044	58.113

De totale boekwaarde per 31-12-2024 is van circa € 59,2 miljoen afgenomen met circa € 1,0 miljoen naar een boekwaarde per 31-12-2025 van circa € 58,1 miljoen.

1. Inleiding

Verplaatsing binnenplanse investeringen

In de Nota Bovenwijkse Investerings (NBI) 2025 staan vijf projecten die vallen onder de definitie van een binnenplanse investering. Dit zijn de projecten: Thorbeckelaan-Noord, Voorthuizen-Zuid, Bloemendal (Barneveld-Noord), Verbindingsweg en Oostbroek. Deze binnenplanse projecten met de bijbehorende investeringen en exploitatiebijdragen zijn verplaatst naar de gemeentelijke grondexploitaties en maken onderdeel uit van het MPG 31-12-2025. Voornoemde verplaatsing van deze binnenplanse investeringen betekent een correctie van o.a. de boekwaarden in enkele grondexploitaties en het saldo van de reserve bovenwijken. In hoofdstuk 6 is dit nader toegelicht.

Af te sluiten grondexploitaties

In Barneveld wordt aan verschillende ruimtelijke projecten gewerkt. In 2025 zijn er geen projecten afgerond. De intentie was om in 2025 het project Harselaar-Zuid Fase 1A en Holzenbosch I af te sluiten. Dit is voor beide grondexploitaties doorgeschoven omdat nog niet alle kosten gerealiseerd zijn. Bij Harselaar-Zuid Fase 1A is de looptijd verlengd naar 2034 vanwege de toekomstige afdrachten aan de bovenwijkse investeringen. Het gaat hier vooral om afdrachten vanuit de grondexploitatie aan de nog aan te leggen Oostelijke Rondweg Barneveld, die qua planning aan elkaar gekoppeld zijn. Bij Holzenbosch I is dit doorgeschoven naar 2026 omdat er nog werkzaamheden voor speelplekken en het overig openbaar gebied afgerond moeten worden.

Tussentijdse winstneming grondexploitaties

Voor projecten met een positief saldo op eindwaarde geldt dat er mogelijk sprake is van een tussentijdse winstneming. De tussentijdse winstneming vindt jaarlijks plaats en de hoogte ervan wordt berekend na de actualisatie van de grondexploitatie. De tussentijdse winstneming is al in de boekwaarde ontwikkeling meegenomen.

De berekeningsmethode voor de tussentijdse winst is door de Commissie BBV omschreven. De methode staat bekend als de 'percentage of completion' (POC)-methode. Het voortgangpercentage is derhalve maatgevend voor de hoogte van de tussentijdse winst. De tussentijdse winst wordt berekend door: gerealiseerde kosten / totale kosten te vermenigvuldigen met gerealiseerde

opbrengsten / totale opbrengsten en deze fractie (%) te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde eindwaarde (resultaat).

De methodiek is enkel van toepassing op winstgevendende projecten. Volgens de BBV voldoet deze methode aan het 'voorzichtigheidsprincipe'. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat als de prognose van het eindresultaat van het project alsnog weer verslechtert er mogelijk winst gecorrigeerd en teruggeboekt dient te worden en dit ten laste van het jaarrekeningresultaat wordt gebracht.

Dit jaar is de tussentijdse winstneming per saldo positief (€ 2,2 miljoen). Dit bedrag komt ten gunste van het gemeentelijke resultaat 2025.

In de onderstaande tabel is de winstneming per project opgenomen.

bedragen x € 1.000				
Winstneming	Winstneming stand per 31-12-2024	Winstneming 2025	Richting	Winstneming stand per 31-12-2025
Bedrijventerrein				
Harselaar-Zuid Fase 1A	9.450	2.191	Winstneming	11.641
Woningbouw				
Holzenbosch I	7.531	1.596	Winstneming	9.127
Bloemendal	1.795	-1.541	Correctie winstneming	255
Oostbroek fase 1 en 2	1.229	-31	Correctie winstneming	1.198
Totaal	20.006	2.214		22.221

Tot en met 31 december 2024 was op de openstaande grondexploitaties totaal € 20,9 miljoen aan winst genomen. Door een correctie van €0,9 miljoen bij Harselaar-Zuid Fase 1A door de herrekening van de winstneming per 31-12-2024 als gevolg van fouterstel is het beginsaldo bij de jaarrekening 2025 aangepast in € 20,0 miljoen. Met de tussentijdse winstneming van 2025 (per saldo € 2,2 miljoen) bedraagt de totaal genomen winst per 31 december 2025 € 22,2 miljoen.

Actualisatie verliesvoorziening

Bij de jaarrekening 2024 is een verliesvoorziening vastgesteld van afgerond € 6,0 miljoen. De verliesvoorziening dient ter afdekking van de grondexploitaties met een negatief resultaat. De verliesvoorziening is genomen op eindwaarde. De grondexploitaties zijn geactualiseerd waardoor de resultaten gewijzigd zijn.

1. Inleiding

In de onderstaande tabel zijn de verlieslatende grondexploitaties opgenomen per 31 december 2025.

bedragen x € 1.000		
Verlieslatende projecten	Resultaat op eindwaarde	Eindwaarde datum
Bedrijventerrein		
Thorbeckelaan Zuid	-2.543	31-12-2028
Thorbeckelaan Noord	-1.336	31-12-2032
Woningbouw		
Holzenbosch II	-261	31-12-2030
Verbindingsweg	-2.800	31-12-2030
De Eendracht	-598	31-12-2030
Totaal	- 7.538	

Op basis van de bijgestelde resultaten is de verliesvoorziening bijgesteld, waardoor deze verhoogd moet worden met afgerond € 1,6 miljoen. In de volgende tabel is de ontwikkeling van de benodigde verliesvoorziening bij de jaarrekening 2025 per project opgenomen.

bedragen x € 1.000			
Ontwikkeling verliesvoorziening	Stand 31-12-2024	Mutatie 2025	Stand 31-12-2025
Verliesvoorziening o.b.v. resultaat grondexploitaties			
Bedrijventerrein			
Thorbeckelaan Zuid	2.423	120	2.543
Thorbeckelaan Noord	206	1.130	1.336
Woningbouw			
Holzenbosch II	-	261	261
Verbindingsweg	3.150	-349	2.800
De Eendracht	182	415	598
Subtotaal verliesvoorziening o.b.v. mutatie resultaat grondexploitaties	5.961	1.577	7.538
Afsluiten projecten			
Bij de jaarrekening 2025 worden geen verlieslatende projecten afgesloten			
Verliesvoorziening jaarrekening 2025			7.538

De benodigde verliesvoorziening per 31-12-2025 bedraagt circa € 7,5 miljoen. De toename van de verliesvoorziening wordt vooral veroorzaakt door een verslechtering van de resultaten op eindwaarde van de projecten Thorbeckelaan-Noord, Holzenbosch II en De Eendracht. Daarentegen is het resultaat van het project Verbindingsweg minder negatief geworden, waardoor de voorziening voor dit project naar beneden bijgesteld kon worden. Een toelichting op de verslechtering van de resultaten van o.a. deze drie projecten is per project onder de verschillenanalyse terug te lezen.

Resultaat grondexploitaties

In de onderstaande tabel is een totaalsaldo van de resultaten in 2025 van de grondexploitaties opgenomen. Het resultaat van de grondexploitaties in de jaarrekening 2025 bedraagt afgerond € 0,6 miljoen positief.

bedragen x € 1.000	
Resultaat grondexploitaties	Resultaat 2025
A. Resultaat afgesloten projecten	n.v.t.
B. Tijdelijk afgesloten projecten	n.v.t.
C. Tussentijdse winstneming	2.214
D. Mutatie verliesvoorziening	-1.577
Totaal	638

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 zijn lagere overheden verplicht vennootschapsbelasting (VPB) te betalen over haar winst verkregen uit ondernemingsactiviteiten. Grondexploitaties vallen onder deze wet. Bij het afsluiten van grondexploitaties zal de raad daarom gevraagd worden een deel van het positieve resultaat (winst) voor deze vennootschapsbelasting te reserveren. De in de MPG gepresenteerde eindwaarden en (tussentijdse) winsten zijn dus vóór belasting. In de cijfers is dus nog geen rekening gehouden met deze belasting.

Plankosten

Middels 'Capaciteitsmanagement Informatie Systeem' (CIS), dat vanaf 2026 is opgevolgd door 'Fortes Change Cloud' (FCC), worden besteedde uren geregistreerd en benodigde uren periodiek geactualiseerd. Dit heeft ertoe geleid dat de omvang van de plankosten beter is te ramen en de inzet van medewerkers beter is te koppelen aan specifieke projecten. De trend is dat de plankosten per project omhoog gaan (loonkostenstijging, langere doorlooptijden, arbeidsintensievere afweging omgevingsaspecten en omgevingsdialog). Het is tevens noodzakelijk gebleken om extra capaciteit en specialistische kennis aan sommige dossiers toe te voegen (communicatie, planologie, stedenbouw, luchtkwaliteit).

1. Inleiding

1.3 Aanpak actualisatie

Aanpak en werkwijze

De stappen die gezet zijn om te komen tot de actualisatie van de grondexploitaties zijn:

- actualiseren rekenparameters (zie toelichting hieronder);
- verwerken van de gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarden) in de grondexploitaties;
- controleren van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in relatie tot budget en voortgang;
- doorlopen van het traject (proces) om alle projectkenmerken te beoordelen op houdbaarheid. Dit proces omvat overleg met projectleider en specialisten (financiën-treasury, uitvoering en verkoop). Het doel van deze exercitie is om alle tot nu toe gehanteerde uitgangspunten nog eens tegen het licht te houden, te zoeken naar optimalisaties en het onderscheiden van specifieke projectrisico's voor de resterende looptijd;
- actualiseren van planning en, indien nodig, aanpassen ramingen van kosten en opbrengsten.

Per project is uiteindelijk alle input financieel vertaald en zijn de kasstromen van de projecten opgesteld.

Rekenparameters

Bij de actualisatie van de grondexploitaties zijn de gehanteerde parameters op basis van marktontwikkelingen herzien waarbij als belangrijke bron de 'Outlook grondexploitaties 2026' van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling is gebruikt. In deze jaarlijkse publicatie worden op basis van onderzoek en diverse bronnen gefundeerde inschattingen gemaakt van de parameters voor grondexploitaties. De aanpassingen zijn nader toegelicht in de 'Memo Parameters Grondexploitaties MPG 31-12-2025' zoals vastgesteld door het College van B&W op 24 februari 2026.

Het uitgangspunt blijft te allen tijde dat de gronden marktconform worden verkocht. Onderstaande parameters genereren een licht positief effect ten opzichte van eerder vastgestelde rekenparameters.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de gehanteerde (en vastgestelde) rekenparameters:

Parameter	2026	2027	2029
		2028	e.v.
Rente (boekwaarde en prognose)	1,50%	1,50%	1,50%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	2,00%
Opbrengsten-stijging:			
Commerciële woningbouw	4,50%	3,25%	2,00%
Sociale woningbouw	0,00%	0,00%	0,00%
Bedrijventerreinen, kantoorlocaties en detailhandel	0,50%	0,50%	2,00%
Maatschappelijke functies	0,00%	0,00%	0,00%
Interne leveringen	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%

Kasstromen – een toelichting

Een kasstroomoverzicht is een weergave van kosten en opbrengsten per jaar. Door de kosten en opbrengsten 'in de tijd' te zetten kan de eindwaarde van het project worden bepaald. In de eindwaardeberekening wordt rekening gehouden met rente, prijs- en opbrengststijgingen gedurende de looptijd van het project. Bij de berekening komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, de eindwaarde en de contante waarde. Hieronder volgt een toelichting op de begrippen:

Onder *nominale waarde* wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld, zonder rekening te houden met rente of inflatie.

De invloed van rente, inflatie en fasering speelt een rol op het moment dat de *eindwaarde* van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de veronderstelde einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt. De hoogte van een

1. Inleiding

eventueel te treffen verliesvoorziening wordt aan de hand van de eindwaarde bepaald.

Om de projectresultaten onderling vergelijkbaar te maken (deze hebben immers een verschillende einddatum) wordt de eindwaarde teruggerekend naar de waarde op het huidige prijspeil (1 januari 2026). Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van het dan geldende rentepercentage (rekenrente), wordt de *netto contante waarde (NCW)* genoemd. In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties op netto contante waarde weergegeven.

bedragen x € 1.000				
Project	Resultaat op eindwaarde (EW) (zie datum laatste kolom)	Resultaat op netto contante waarde (NCW) 1-1-2026	Richting	Eindwaarde datum
Bedrijventerrein				
Thorbeckelaan Zuid	-2.543	-2.397	Negatief	31-12-2028
Harselaar-Zuid Fase 1A	3.632	3.039	Positief	31-12-2034
Thorbeckelaan Noord	-1.336	-1.163	Negatief	31-12-2032
Harselaar-Zuid Fase 1B en 2	8.125	6.666	Positief	31-12-2035
Tolnegeweg West	2.225	2.015	Positief	31-12-2030
Woningbouw				
Holzenbosch I	236	231	Positief	31-12-2026
Holzenbosch II	-261	-236	Negatief	31-12-2030
Bloemendal	3.856	3.163	Positief	31-12-2035
Verbindingsweg	-2.800	-2.536	Negatief	31-12-2030
Oostbroek 1&2	874	776	Positief	31-12-2031
De Eendracht	-598	-541	Negatief	31-12-2030
AZC	405	390	Positief	31-12-2027
Puurveense Veld	947	858	Positief	31-12-2030
Totaal	12.762	10.265		

Doorlopende verbetercyclus

De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en, aan de hand van de resultaten van een doorlopende evaluatie, inhoudelijk verbeterd. Naast bovenbeschreven aanpassingen, toetsingen en overwegingen zijn enkele verbeeldingen geactualiseerd.

1.4 Leeswijzer

Bij de behandeling van de individuele projecten, in de hoofdstukken 2 en 3, wordt aangegeven welke type(n) ontwikkeling van toepassing is. Een toelichting van het begrip 'type ontwikkeling' is opgenomen in de Begrippenlijst van de MPG. De volgorde waarin de projecten zijn behandeld is bepaald aan de hand van het projectnummer.

In **hoofdstuk 2** worden de projecten behandeld die invulling geven aan 'Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid'. Het betreft gronden die worden ontwikkeld voor de uitbreiding van bedrijventerreinen.

In **hoofdstuk 3** worden projecten behandeld die invulling geven aan 'Programma 3 Woon- & Leefomgeving'. Het betreft gronden die worden ontwikkeld voor woningbouw.

In **hoofdstuk 4** is een overzicht opgenomen waarbij de boekwaarden-ontwikkeling van de separate projecten is weergegeven en opgeteld. Hiermee wordt inzicht verkregen in het financieel resultaat (op eindwaarde), de ontwikkeling van de boekwaarden en de liquiditeitsontwikkeling (jaartotalen) van de grondexploitaties.

In **hoofdstuk 5** wordt inzicht gegeven in de verschillende vormen van facilitaire projecten en welke rol de gemeente daarin speelt. Tevens wordt globaal het bijbehorende werkproces toegelicht.

In **hoofdstuk 6** wordt ingegaan op de borging van integrale ontwikkelingen en het kostenverhaal, de Nota Bovenwijkse Investerings (NBI) en de aanpassingen in de versie 2026 t.o.v. 2025, met gevolgen voor de actualisatie van de grondexploitaties en wordt kort stilgestaan bij de kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving.

In **hoofdstuk 7** wordt een nadere toelichting gegeven met betrekking tot het gevoerde (integrale) risicomanagement. De getroffen verliesvoorzieningen, betrekking hebbend op de separate projecten en aan te houden

1. Inleiding

weerstandvermogen (gebaseerd op scenario's), betrekking hebbend op de gehele grondportefeuille, worden hier behandeld.

2. Programma 2 Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Toelichting projectbladen

Iedere grondexploitatie wordt op twee pagina's behandeld. Voor een goed begrip zijn hieronder enkele onderdelen nader toegelicht.

Fase-aanduidingen

Conform de door de raad vastgestelde 'Kaders procesgang grondexploitaties 2016' (d.d. 9 november 2016) is bij de projectbeschrijving van de lopende grondexploitaties aangegeven in welke fase deze zich bevindt. Fase 1 projecten, 'met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen' zijn komen te vervallen. Door het ontbreken van een (uitgewerkt) plan mogen volgens de BBV geen kosten hieraan ten laste worden gebracht. In dit MPG wordt daar niet meer over gerapporteerd. Zodra een plan is uitgewerkt zal deze samen met een actuele grondexploitatie aan de raad worden aangeboden, ter vaststelling. Vanaf dat moment is sprake van Fase 2, 'projectplan gereed (evt. omgevingsplan vastgesteld)'. Daarna volgt Fase 3, 'planologisch besluit (bijv. omgevingsplan) onherroepelijk' en Fase 4, 'afsluiting', alle kosten en opbrengsten zijn dan gerealiseerd.

Verschillenanalyse

Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2024 versus die van de jaarrekening 2025. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde. Kleine mutaties (tot € 50.000,-) zijn niet omschreven.

Kasstromen

De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken en werkzaamheden respectievelijk de verkopen. Onder de post 'overige kosten' vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', en 'winstneming'. De post 'overige opbrengsten' heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering) en 'huur- & pachtinkomsten'.

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan-Zuid

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, nabij afrit A30 Barneveld-Noord
Ontwikkelprogramma	: maatschappelijke/commerc. doeleinden (evenemententerrein met bijbehorende functies en kleinschalige bedrijvigheid)
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 13)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2011-2013 , 2014-2016 en 2020-heden

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2024	: - € 2.423.217
Eindwaarde jaarrekening 2025	: - € 2.543.416

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' (effect: per saldo licht positief effect op resultaat, met name door opbrengststijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2028) (effect: hogere plankosten i.v.m. vertraging grondverkoop zuidelijk deel en nieuwe raming)

Getroffen verliesvoorziening	: € 2.423.217
Nieuwe verliesvoorziening	: € 2.543.416

Verbeelding – Evenementenhallen + parkeren noordwestzijde (luchtfoto najaar 2024)



Verbeelding – ingang hal musical 40 – 45 (voorstellingen sinds september 2024)



Verbeelding – bestemmingsplan

Verbeelding – Barneveldse Krant febr'23 – 2^e evenementenhal (bouwperiode sept.2023 – juni 2024)



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Thorbeckelaan-Zuid
 Projectnummer 800003
 Omschrijving Evenemententerrein - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
bestaande woningen/grond	2	bedrijven	73.019	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	32.497
sociaal	0					Groen, water en wadi's	56%
betaalbaar	0					Verharding	44%
middensegment	0					Uitgeefbaar	73.019
vrije sector	0					Netto plangebied	105.516
						Hoofdplanstructuur	34.716
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	2	Totaal m2 bedrijven	73.019	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>2</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>56.188</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	140.232

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028
Verwervingen	€ -7.320.607	€ -7.320.607	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.786.114	€ -2.389.889	€ -396.225	€ -168.742	€ -128.742	€ -98.742
Bouw- en woonrijp	€ -3.608.370	€ -2.823.712	€ -784.659	€ -164.470	€ -310.095	€ -310.095
Overige kosten	€ -184.478	€ -153.724	€ -30.753	€ -10.251	€ -10.251	€ -10.251
Totale kosten	€ -13.899.569	€ -12.687.932	€ -1.211.637	€ -343.462	€ -449.087	€ -419.087
Opbrengsten						
Verkopen	€ 12.166.630	€ 8.418.435	€ 3.748.195	€ -	€ 1.874.098	€ 1.874.098
Overige opbrengsten	€ 2.835.158	€ 2.835.158	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 15.001.788	€ 11.253.593	€ 3.748.195	€ -	€ 1.874.098	€ 1.874.098
Saldo (- = last, + = baat)						
Kostenstijging	€ -68.243		€ -68.243	€ -6.802	€ -24.917	€ -36.523
Opbrengstenstijging	€ 37.587		€ 37.587	€ -	€ 14.073	€ 23.514
Rente	€ -3.614.979	€ -3.404.572	€ -210.408	€ -72.584	€ -78.926	€ -58.898
Kasstroom per jaar		€ -4.838.911		€ -422.848	€ 1.335.239	€ 1.383.103
Kasstroom cumulatief		€ -4.838.911		€ -5.261.759	€ -3.926.519	€ -2.543.416

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar-Zuid Fase 1A

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, ten zuiden spoorbaan en ten noorden Esvelderbeek
Ontwikkelprogramma	: circa 34 ha netto bedrijventerrein (t/m categorie 5.1) (inclusief gronden derden)
Eigendom	: circa 80% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage o.b.v. exploitatieplan)
Fase (zie blz. 13)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier.

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 715.167
Eindwaarde jaarrekening 2025	: € 3.632.271

Mutaties

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025'
- Verlenging looptijd met 9 jaar (t/m 2034) i.v.m. toekomstige (lagere) afdrachten aan de bovenwijkse investeringen (vnl. Oostelijke Rondweg) o.b.v. actualisatie NBI (2026)
- Lagere kosten woonrijpmaken door geraamde kosten die niet langer noodzakelijk zijn
- Lagere kosten door het vervallen van een geraamde terugbetaling o.b.v. herziene eindafrekening exploitatieplan
- Tussentijdse winstneming € 2.191.056 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winstneming € 11.641.343)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – bestemmingsplan



Verbeelding – uitvoering project (luchtfoto 2024)



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Harselaar Zuid fase 1A
 Projectnummer 800029
 Omschrijving Bedrijven - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	265.263	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	160.688
sociaal	0					Groen, water en wadi's	28%
middelduur	0					Verharding	72%
duur	0					Uitgeefbaar	265.263
						Netto plangebied	425.951
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	265.263	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>265.263</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	425.951

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Verwervingen	€ -4.874.917	€ -4.874.917	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -8.494.676	€ -8.373.393	€ -121.283	€ -22.365	€ -12.365	€ -12.365	€ -12.365	€ -12.365	€ -12.365	€ -12.365	€ -12.365	€ -12.365
Bouw- en woonrijp	€ -5.819.520	€ -5.779.311	€ -40.209	€ -4.468	€ -4.468	€ -4.468	€ -4.468	€ -4.468	€ -4.468	€ -4.468	€ -4.468	€ -4.468
Overige kosten	€ -24.776.972	€ -14.703.744	€ -10.073.227	€ -	€ -1.259.153	€ -1.259.153	€ -1.259.153	€ -1.259.153	€ -1.259.153	€ -1.259.153	€ -1.259.153	€ -1.259.153
Totale kosten	€ -43.966.085	€ -33.731.366	€ -10.234.720	€ -26.832	€ -1.275.986	€ -1.275.986	€ -1.275.986	€ -1.275.986	€ -1.275.986	€ -1.275.986	€ -1.275.986	€ -1.275.986
Opbrengsten												
Verkopen	€ 42.414.566	€ 42.414.566	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 16.456.573	€ 16.456.573	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 58.871.139	€ 58.871.139	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)												
Kostenstijging	€ -21.330		€ -21.330	€ -531	€ -934	€ -1.467	€ -1.952	€ -2.383	€ -2.826	€ -3.278	€ -3.742	€ -4.217
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -11.251.452	€ -12.506.376	€ 1.254.924	€ 189.501	€ 191.933	€ 175.658	€ 159.131	€ 142.349	€ 125.309	€ 108.006	€ 90.437	€ 72.598
Kasstroom per jaar		€ 12.633.398		€ 162.137	€ -1.084.987	€ -1.101.795	€ -1.118.806	€ -1.136.020	€ -1.153.503	€ -1.171.258	€ -1.189.291	€ -1.207.605
Kasstroom cumulatief		€ 12.633.398		€ 12.795.535	€ 11.710.548	€ 10.608.754	€ 9.489.947	€ 8.353.927	€ 7.200.425	€ 6.029.167	€ 4.839.876	€ 3.632.271

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Thorbeckelaan-Noord

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch, ten noorden van hulpverleningscentrum te Barneveld
Ontwikkelprogramma	: circa 5-10 hectare netto bedrijventerrein (inclusief gronden derden)
Grond	: circa 10% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 13)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: zie omgevingsvisie Barneveld 2040

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2024	: - € 205.958
Eindwaarde jaarrekening 2025	: - € 1.336.023

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025'
- Verlenging looptijd met 3 jaar (t/m 2032) i.v.m. vertraging planvorming
- Stelpost grond- en bodemsanering verhoogd
- Toename kosten bouw- en woonrijp maken en V&T (hele plangebied beschouwd, niet alleen gemeentelijk deel)
- Verkenning rol gemeente en grootte plangebied (zie 2 schetsen)
- Bovenwijkse hoofdstructuur in de grex opgenomen
- Uitgifteprijs verhoogd (effect: extra opbrengsten)
- Exploitatiebijdragen derden toegevoegd (extra opbrengsten)

Getroffen verliesvoorziening	: € 205.958
Nieuwe verliesvoorziening	: € 1.336.023

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (twee schetsen)



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Thorbeckelaan Noord
 Projectnummer 800044
 Omschrijving Barneveld - Bedrijventerrein

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
Bestaande woning/erf gemeente sociaal	1	bedrijven gemeente	8.079	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	0
betaalbaar	0					Groen, water en wadi's	0%
middensegment	0					Verharding	0%
vrije sector	0					Uitgeefbaar	8.079
						Netto plangebied	8.079
						Hoofdplanstructuur	28.798
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	1	Totaal m2 bedrijven	8.079	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	36.877

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Verwervingen	€ -526.630	€ -526.630	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -2.356.812	€ -342.530	€ -2.014.282	€ -353.654	€ -353.654	€ -261.395	€ -261.395	€ -261.395	€ -261.395	€ -261.395
Bouw- en woonrijp	€ -2.204.728	€ -	€ -2.204.728	€ -52.804	€ -410.273	€ -511.579	€ -511.579	€ -511.579	€ -154.110	€ -52.804
Overige kosten	€ -4.819.109	€ -613.207	€ -4.205.901	€ -	€ -	€ -2.102.951	€ -2.102.951	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	€ -9.907.279	€ -1.482.368	€ -8.424.911	€ -406.458	€ -763.927	€ -2.875.925	€ -2.875.925	€ -772.974	€ -415.505	€ -314.198
Opbrengsten										
Verkopen	€ 4.443.450	€ -	€ 4.443.450	€ -	€ -	€ 888.690	€ 888.690	€ 888.690	€ 888.690	€ 888.690
Overige opbrengsten	€ 5.667.604	€ 226.483	€ 5.441.121	€ -	€ -	€ 2.720.560	€ 2.720.560	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 10.111.054	€ 226.483	€ 9.884.571	€ -	€ -	€ 3.609.250	€ 3.609.250	€ 888.690	€ 888.690	€ 888.690
Saldo (- = last, + = baat)										
Kostenstijging	€ -858.971	€ -	€ -858.971	€ -8.049	€ -42.386	€ -250.635	€ -328.761	€ -105.589	€ -66.204	€ -57.347
Opbrengstenstijging	€ 314.063	€ -	€ 314.063	€ -	€ -	€ 45.285	€ 90.865	€ 40.595	€ 59.180	€ 78.138
Rente	€ -994.890	€ -738.341	€ -256.549	€ -29.913	€ -36.580	€ -49.223	€ -42.042	€ -35.241	€ -35.009	€ -28.541
Kasstroom per jaar	€ -1.994.226			€ -444.421	€ -842.893	€ 478.753	€ 453.389	€ 15.481	€ 431.153	€ 566.741
Kasstroom cumulatief	€ -1.994.226			€ -2.438.646	€ -3.281.539	€ -2.802.786	€ -2.349.398	€ -2.333.917	€ -1.902.764	€ -1.336.023

Eindwaarden

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Harselaar-Zuid Fase 1B en Fase 2

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch, ten zuiden spoorbaan en ten noorden Esvelderbeek
Ontwikkelprogramma	: circa 3 hectare netto bedrijventerrein (inclusief gronden derden)
Grond	: circa 26% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 13)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier .

Verschillenanalyse

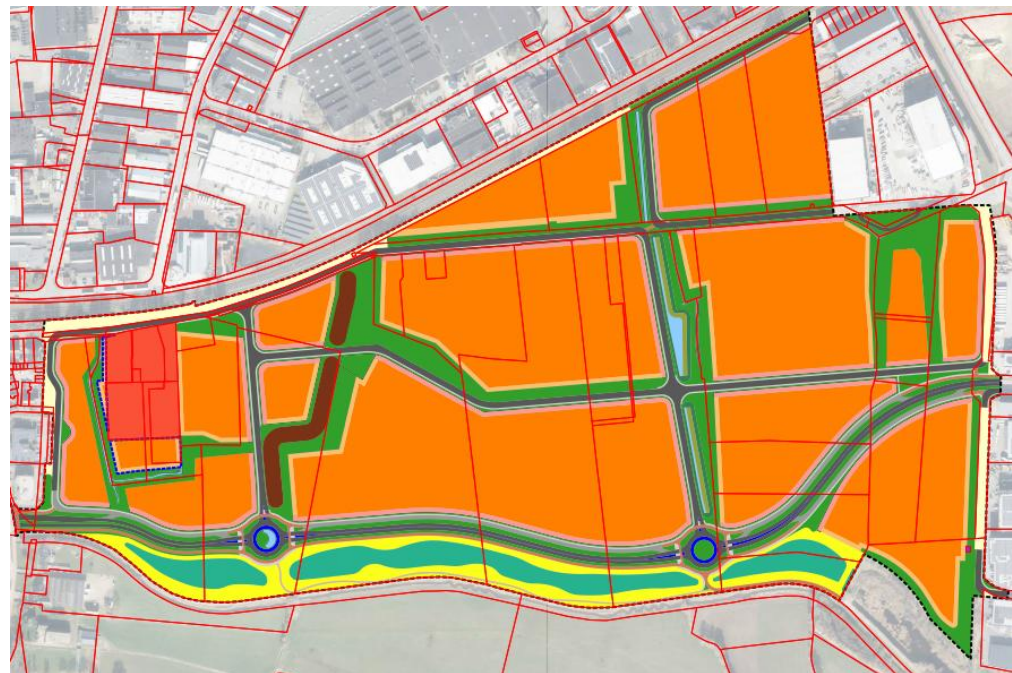
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 10.917.639
Eindwaarde jaarrekening 2025	: € 8.125.325

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' (effect: per saldo licht positief effect op resultaat, met name door opbrengstenstijging)
- Verlenging looptijd met 3 jaar (t/m 2035) (hogere plankosten)
- Toename kosten bouw- en woonrijpmaken, V&T en beheer en administratie i.v.m. verschuiving binnenplanse hoofdstructuren naar grondexploitatie (verschuiving vanuit NBI) en actualisatie ruimtegebruik (Regierol gemeente integrale ontwikkeling)
- Lagere kosten door schrappen te betalen bijdrage bovenwijken
- Hogere uitgifteprijs gronden en toevoeging exploitatiebijdragen
- Tussentijdse winstneming € 0 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winstneming € 222)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Harselaar Zuid fase 1B en fase 2
 Projectnummer 800069
 Omschrijving Bedrijven - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven (m²)	Programma maatschappelijk (m²)	Ruimtegebruik indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven 71.320	maatschappelijke voorzieningen 0	Openbaar 50.916
sociaal	0			Groen, water en wadi's 66%
middelduur	0			Verharding 34%
duur	0			Uitgeefbaar 71.320
				Netto plangebied 122.236
				Hoofdplanstructuur 134.848
				te handhaven 11.965
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven 71.320	Totaal m2 maatschappelijke voorz. 0	
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025	0	Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025 0	Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025 0	Bruto plangebied 269.049

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Verwervingen	€ -3.702.701	€ -3.165.446	€ -537.255	€ -	€ -268.628	€ -268.628	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -11.282.876	€ -2.285.637	€ -8.997.239	€ -753.129	€ -1.279.168	€ -1.207.599	€ -992.891	€ -992.891	€ -942.891	€ -942.891	€ -942.891	€ -942.891	-
Bouw- en woonrijp	€ -28.373.624	€ -29.500	€ -28.344.124	€ -	€ -1.660.381	€ -1.660.381	€ -1.660.381	€ -1.660.382	€ -1.660.382	€ -1.660.382	€ -1.660.381	€ -16.721.453	-
Overige kosten	€ -6.486.912	€ -7.283	€ -6.479.630	€ 0	€ 0	€ 0	€ -3.239.815	€ -3.239.815	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-
Totale kosten	€ -49.846.113	€ -5.487.865	€ -44.358.248	€ -753.129	€ -3.208.177	€ -3.136.607	€ -5.893.087	€ -5.893.087	€ -2.603.273	€ -2.603.272	€ -2.603.272	€ -17.664.344	-
Opbrengsten													
Verkopen	€ 34.948.600	€ 1.800	€ 34.946.800	€ -	€ -	€ -	€ 4.992.400	€ 4.992.400	€ 4.992.400	€ 4.992.400	€ 4.992.400	€ 4.992.400	€ 4.992.400
Overige opbrengsten	€ 28.007.207	€ 232.164	€ 27.775.043	€ -	€ -	€ 745.966	€ 5.312.205	€ 4.566.239	€ 4.287.658	€ 4.287.658	€ 4.287.658	€ 4.287.658	-
Totale opbrengsten	€ 62.955.807	€ 233.964	€ 62.721.843	€ -	€ -	€ 745.966	€ 10.304.605	€ 9.558.639	€ 9.280.058	€ 9.280.058	€ 9.280.058	€ 9.280.058	€ 4.992.400
Saldo (- = last, + = baat)													
Kostenstijging	€ -7.317.374	€ -	€ -7.317.374	€ -14.915	€ -178.005	€ -273.353	€ -617.992	€ -738.473	€ -414.787	€ -475.149	€ -536.717	€ -4.067.984	-
Opbrengstenstijging	€ 5.152.430	€ -	€ 5.152.430	€ -	€ -	€ 9.360	€ 259.425	€ 436.630	€ 617.984	€ 815.945	€ 1.017.865	€ 1.223.824	€ 771.397
Rente	€ -2.819.425	€ -2.219.000	€ -600.425	€ -112.094	€ -125.296	€ -177.968	€ -220.457	€ -162.969	€ -114.958	€ -13.483	€ 91.579	€ 200.321	€ 34.899
Kasstroom per jaar	€ -7.472.901	€ -	€ -7.472.901	€ -880.137	€ -3.511.477	€ -2.832.603	€ 3.832.494	€ 3.200.740	€ 6.765.024	€ 7.004.100	€ 7.249.513	€ -11.028.125	€ 5.798.696
Kasstroom cumulatief	€ -7.472.901	€ -	€ -7.472.901	€ -8.353.038	€ -11.864.516	€ -14.697.118	€ -10.864.624	€ -7.663.884	€ -898.860	€ 6.105.240	€ 13.354.753	€ 2.326.629	€ 8.125.325

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Tolnegenweg-West

Projectbeschrijving

Huidig gebruik	: agrarisch, ten noorden van de nieuwe woonwijk Wulperveld, tussen de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn en de snelweg A1.
Ontwikkelprogramma	: circa 2 hectare netto bedrijventerrein
Grond	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte
Fase (zie blz. 13)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

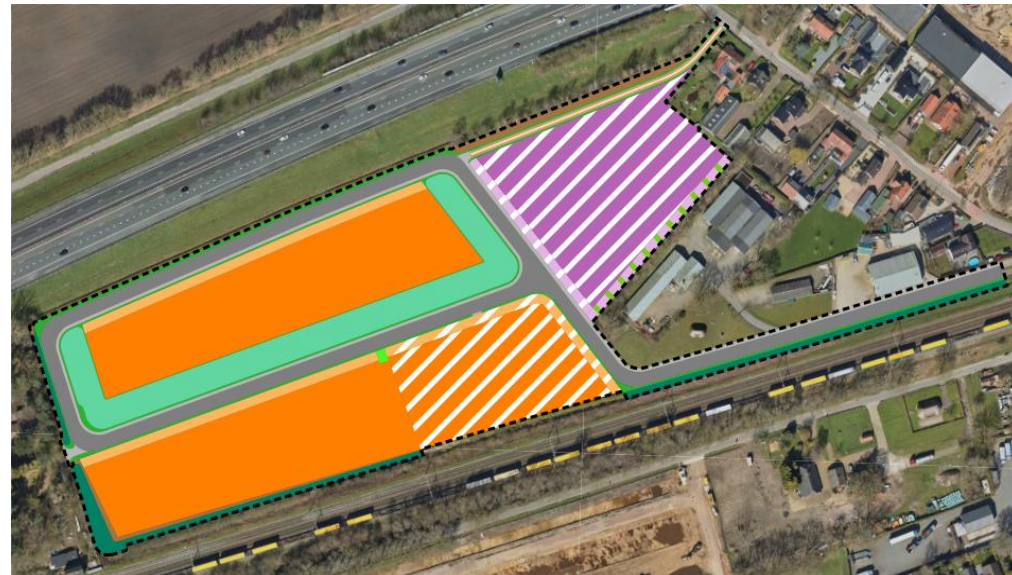
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 970.865
Eindwaarde jaarrekening 2025	: € 2.224.556

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' (effect: per saldo licht positief effect op resultaat met name door opbrengstenstijging)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2030)
- Hogere exploitatiebijdrage binnenplanse ontsluiting door uitbreiding plangebied en hogere uitgifteprijs gronden (positief effect: meer opbrengsten)
- Hogere plankosten, sloopkosten, kosten bouw- en woonrijpmaken en V&T n.a.v. nieuwe ramingen

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik



- N.B.: Paarse uitbreiding is niet meegerekend in de huidige cijfers in dit MPG. Als de gemeenteraad besluit tot deze uitbreiding dan heeft dit een positief effect op de eindwaarde omdat een deel van de kosten binnen het gebied doorgelegd kunnen worden aan deze uitbreiding.

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

Project Tolnegeweg-West
 Projectnummer 800086
 Omschrijving Bedrijventerrein - Stroe

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	18.902	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	17.969
sociaal	0	overige	38			Groen, water en wadi's	51%
betalbaar	0					Verharding	49%
middensegment	0					Uitgeefbaar	18.940
vrije sector	0					Netto plangebied	36.909
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	873
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	18.940	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	Bruto plangebied	37.782

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030
Verwervingen	€ -1.752.428	€ -1.408.723	€ -343.705	€ -257.779	€ -85.926	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -1.407.484	€ -635.521	€ -771.963	€ -143.885	€ -187.289	€ -187.289	€ -187.289	€ -66.211
Bouw- en woonrijp	€ -3.190.387	€ -	€ -3.190.387	€ -37.040	€ -779.026	€ -1.576.673	€ -797.647	-
Overige kosten	€ -25.674	€ -674	€ -25.000	€ -6.250	€ -6.250	€ -6.250	€ -6.250	-
Rente BW2025+raming hfdstructuur	€ -70.011	€ -43.404	€ -26.607	€ -6.652	€ -6.652	€ -6.652	€ -6.652	-
Totale kosten	€ -6.445.985	€ -2.088.323	€ -4.357.662	€ -451.606	€ -1.065.143	€ -1.776.864	€ -997.838	€ -66.211
Opbrengsten								
Verkopen	€ 8.428.310	€ -	€ 8.428.310	€ -	€ 1.800	€ -	€ 4.213.255	€ 4.213.255
Overige opbrengsten	€ 528.792	€ 6.480	€ 522.312	€ -	€ 10.822	€ 511.490	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 8.957.102	€ 6.480	€ 8.950.622	€ -	€ 12.622	€ 511.490	€ 4.213.255	€ 4.213.255
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -346.007	€ -	€ -346.007	€ -8.944	€ -59.099	€ -154.852	€ -114.068	€ -9.044
Opbrengstenstijging	€ 305.042	€ -	€ 305.042	€ -	€ 95	€ 6.418	€ 106.071	€ 192.458
Rente	€ -245.596	€ -	€ -245.596	€ -41.637	€ -38.760	€ -56.015	€ -78.062	€ -31.122
Kasstroom per jaar	€ -2.081.842			€ -502.186	€ -1.150.286	€ -1.469.824	€ 3.129.358	€ 4.299.336
Kasstroom cumulatief	€ -2.081.842			€ -2.584.029	€ -3.734.315	€ -5.204.138	€ -2.074.780	€ 2.224.556

Eindwaarde

2.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Bedrijvigheid & Bereikbaarheid

3. Programma 3 Woon- & Leefomgeving

Toelichting projectbladen

Iedere grondexploitatie wordt op twee pagina's behandeld. Voor een goed begrip zijn hieronder enkele onderdelen nader toegelicht.

Fase-aanduidingen

Conform de door de raad vastgestelde 'Kaders procesgang grondexploitaties 2016' (d.d. 9 november 2016) is bij de projectbeschrijving van de lopende grondexploitaties aangegeven in welke fase deze zich bevindt. Fase 1 projecten, 'met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen' zijn komen te vervallen. Door het ontbreken van een (uitgewerkt) plan mogen volgens de BBV geen kosten hieraan ten laste worden gebracht. In dit MPG wordt daar niet meer over gerapporteerd. Zodra een plan is uitgewerkt zal deze samen met een actuele grondexploitatie aan de raad worden aangeboden, ter vaststelling. Vanaf dat moment is sprake van Fase 2, 'projectplan gereed (evt. omgevingsplan vastgesteld)'. Daarna volgt Fase 3, 'planologisch besluit (bijv. omgevingsplan) onherroepelijk' en Fase 4, 'afsluiting', alle kosten en opbrengsten zijn dan gerealiseerd.

Verschillenanalyse

Onder de 'verschillenanalyse' worden de eindwaarden tussen opeenvolgende rapportages met elkaar vergeleken. In dit geval de cijfers uit de jaarrekening 2024 versus die van jaarrekening 2025. Gekozen is voor de eindwaarde omdat de hoogte van een 'verliesvoorziening', indien van toepassing, gebaseerd is op deze eindwaarde. De getroffen verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, als de grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Er zijn veel oorzaken aan te wijzen waarom een eindwaarde verandert. Deze kunnen bijdragen aan een beter resultaat maar ook aan een slechter resultaat. De oorzaken kunnen gelijktijdig optreden. De veranderingen zijn daarom als 'mutaties' kwalitatief omschreven. Het totaal van deze mutaties is debet aan de verandering op eindwaarde. Kleine mutaties (tot € 50.000,-) zijn niet omschreven.

Kasstromen

De doorlooptijd van een grondexploitatie geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en opbrengsten, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. opbrengsten) en de te-realiseren-bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken en werkzaamheden resp. de verkopen. Onder de post 'overige kosten' vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen' en 'winstneming'. De post 'overige opbrengsten' heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering) en 'huur- & pachtinkomsten'.

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Holzenbosch I

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: 410 woningen
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte (o.b.v. een bouwclaim)
Fase (zie blz. 25)	: 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 1.105.079
Eindwaarde jaarrekening 2025	: € 236.110

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' (effect: per saldo licht positief effect op resultaat)
- Verlenging looptijd met 1 jaar (t/m 2026; hogere plankosten)
- Hogere kosten woonrijpmaken (vnl. door water- en verkeerproblematiek en herstelkosten openbaar gebied)
- Toename grondopbrengsten (realisatie hoger dan raming)
- Tussentijdse winstneming € 1.595.657 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winstneming € 9.126.698)

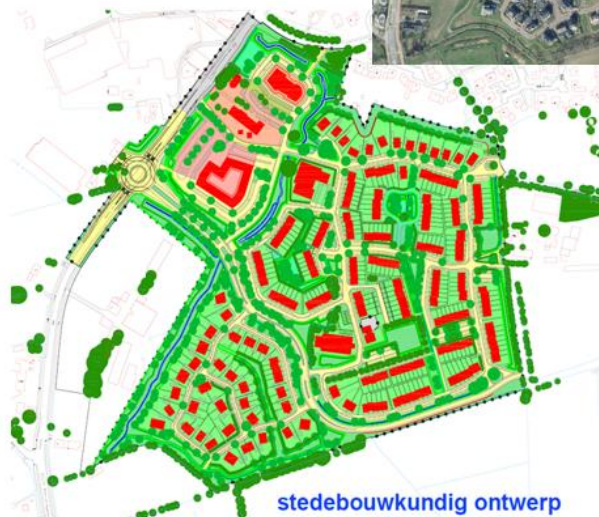
Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – stedenbouwkundig plan (incl. voorzieningen)

Verbeelding – stand van zaken project (luchtfoto 2024)



Verbeelding – stedenbouwkundig plan (incl. voorzieningen)



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project Holzenbosch I
 Projectnummer 800024
 Omschrijving Woningbouw Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
goedkoop/sociaal	179	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	108.894
middelduur	120					Groen, water en wadi's	54%
duur	111					Verharding	46%
duur						Uitgeefbaar	77.936
						Netto plangebied	186.830
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	8.288
Totaal aantal woningen	410	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	410	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	Bruto plangebied	195.118

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026
Verwervingen	€ -3.836.272	€ -3.836.272	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.355.798	€ -3.295.798	€ -60.000	€ -60.000
Bouw- en woonrijp	€ -7.454.639	€ -7.054.639	€ -400.000	€ -400.000
Overige kosten	€ -10.419.021	€ -10.419.021	€ -	€ -
Totale kosten	€ -25.065.730	€ -24.605.730	€ -460.000	€ -460.000
Opbrengsten				
Verkopen	€ 26.551.269	€ 26.551.269	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 523.726	€ 523.726	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 27.074.995	€ 27.074.995	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)				
Kostenstijging	€ -9.110		€ -9.110	€ -9.110
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -
Rente	€ -1.764.046	€ -1.774.468	€ 10.422	€ 10.422
Kasstroom per jaar		€ 694.798		€ -458.688
Kasstroom cumulatief		€ 694.798		€ 236.110

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Holzenbosch II

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, zuidostrand Voorthuizen
Ontwikkelprogramma	: Gemeente: 109 woningen en een school Derden: circa 350 tot 400 woningen
Eigendom	: circa 30% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 25)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier: 2010-2014 en 2015

Verschillenanalyse

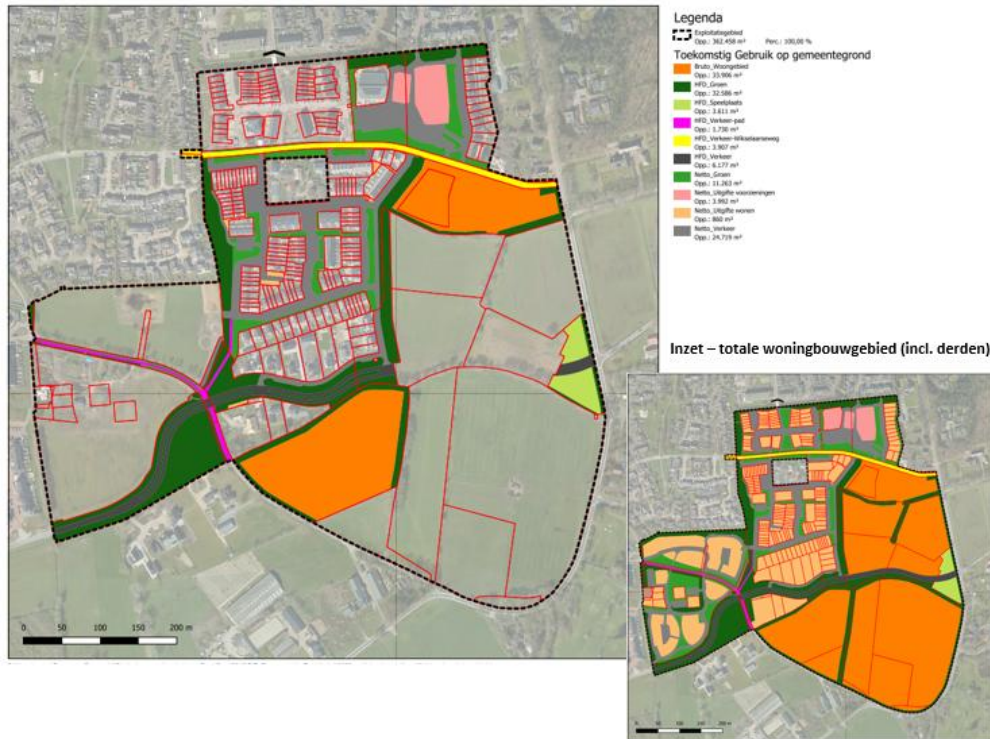
Eindwaarde jaarrekening 2024 : € 2.978.667
Eindwaarde jaarrekening 2025 : - € 260.736

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' / looptijd +1 jaar (t/m 2030)
- Lagere kosten door vervallen bovenwijkse bijdrage
- Hogere kosten V&T en woonrijpmaken i.v.m. inbreng binnenplanse investeringen (verschuiving uit NBI)
- Kosten bouwrijpmaken geactualiseerd a.d.h.v. prijzenboek 2026 (vnl. hogere kosten riolering en wadi)
- Lagere grondopbrengsten woningbouw i.v.m. actualisatie n.a.v. landelijke betaalbaarheidseisen
- Tussentijdse winstneming € 0 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winstneming € 281)

Getroffen verliesvoorziening : € 0
Nieuwe verliesvoorziening : € 260.736

Verbeelding – ligging, begrenzing en grondgebruik (januari 2025)



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project Holzenbosch II
 Projectnummer 800025
 Omschrijving Woningbouw - Voorthuizen

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
sociaal	61	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	3.500	Openbaar	15.600
betaalbaar	24					Groen, water en wadi's	59%
vrije sector	24					Verharding	41%
						Uitgeefbaar	18.648
						Netto plangebied	34.248
						Hoofdplanstructuur	5.363
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	109	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	3.500		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	39.611

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030
Verwervingen	€ -1.697.931	€ -1.336.581	€ -361.350	€ -361.350	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -1.461.421	€ -361.058	€ -1.100.363	€ -220.073	€ -220.073	€ -220.073	€ -220.073	€ -220.073
Bouw- en woonrijp	€ -7.320.204	€ -2.347.914	€ -4.972.290	€ -235.028	€ -470.055	€ -1.579.087	€ -1.344.060	€ -1.344.060
Overige kosten	€ -5.799	€ -5.799	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	€ -10.485.354	€ -4.051.352	€ -6.434.003	€ -816.450	€ -690.128	€ -1.799.160	€ -1.564.133	€ -1.564.133
Opbrengsten								
Verkopen	€ 7.906.579	€ -	€ 7.906.579	€ 3.101.645	€ 1.601.645	€ 1.601.645	€ 1.601.645	€ -
Overige opbrengsten	€ 3.611.067	€ 1.665.428	€ 1.945.639	€ -	€ 486.410	€ 486.410	€ 486.410	€ 486.410
Totale opbrengsten	€ 11.517.646	€ 1.665.428	€ 9.852.218	€ 3.101.645	€ 2.088.054	€ 2.088.054	€ 2.088.054	€ 486.410
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -596.565	€ -	€ -596.565	€ -9.013	€ -38.292	€ -156.795	€ -178.803	€ -213.662
Opbrengstenstijging	€ 476.668	€ 476.668	€ 476.668	€ 33.771	€ 93.859	€ 146.233	€ 188.139	€ 14.665
Rente	€ -1.173.130	€ -1.126.247	€ -46.883	€ -52.683	€ -18.823	€ 2.697	€ 6.912	€ 15.015
Kasstroom per jaar		€ -3.512.170		€ 2.257.271	€ 1.434.671	€ 281.029	€ 540.169	€ -1.261.705
Kasstroom cumulatief		€ -3.512.170		€ -1.254.900	€ 179.771	€ 460.800	€ 1.000.969	€ -260.736

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Bloemendal

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch,
Ontwikkelprogramma	: woningbouw (ca. 2.030 woningen: 1.850 gemeente, 180 derden) met voorzieningen
Eigendom	: ca. 90% gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 25)	: Deels 2, projectplan gereed en deels 3, bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier , hier en hier voor projectinfo

Verschillenanalyse

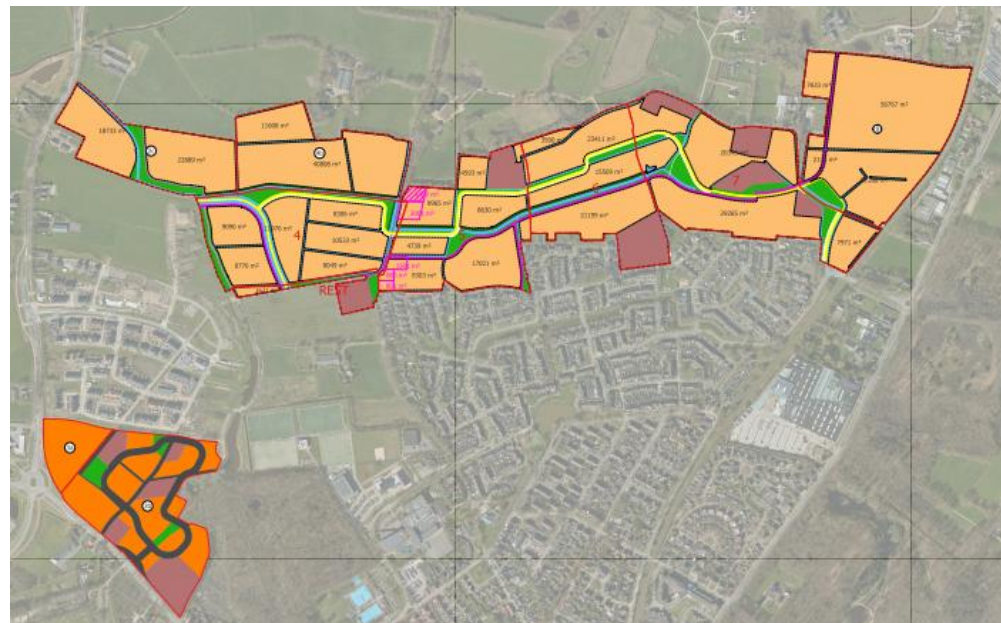
Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 13.045.162
Eindwaarde jaarrekening 2025	: € 3.856.246

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025'
- Verlenging looptijd met 2 jaar (t/m 2035)
- Toename kosten V&T, grondaankopen en bouw- en woonrijpmaken door vergroting plangebied en actualisatie a.d.h.v. prijzenboek 2026 en bovenwijkse structuur die nu in de grondexploitatie is opgenomen (verschuiving NBI naar grex)
- Toename grondopbrengsten door actualisatie VON-prijzen en groter plangebied (per saldo lager dan toename totale kosten)
- Stijging aandeel betaalbaar van ca 51% naar 65%
- Toename overige opbrengsten door toevoeging exploitatiebijdragen derden i.v.m. verschuiving NBI naar grex
- Correctie tussentijdse winstneming - € 1.540.851 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winstneming € 254.565)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – ligging en begrenzing Groot Bloemendal



Gerealiseerde woningen (fase 1), 9 april 2025, foto's Jan van Uffelen

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project Bloemendal (Barneveld Noord)
 Projectnummer 800043
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	1.229	maatschappelijke voorzieningen	22.322	Openbaar	425.567
sociaal	719					Groen, water en wadi's	56%
betaalbaar	447					Verharding	44%
middensegment	252					Uitgeefbaar	329.409
vrije sector	439					Netto plangebied	754.976
						Hoofdplanstructuur	183.805
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	1857	Totaal m2 bedrijven	1.229	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	22.322		
Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025	336	Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025	0	Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025	10.000	Bruto plangebied	938.781

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Verwervingen	€ -51.080.019	€ -31.194.111	€ -19.885.908	€ -3.663.006	€ -583.160	€ -583.160	€ -698.255	€ -583.160	€ -2.106.660	€ -583.160	€ -9.473.548	€ -543.484	€ -1.068.315
Plankosten	€ -27.571.107	€ -9.920.439	€ -17.650.668	€ -1.773.978	€ -2.153.477	€ -2.092.067	€ -1.783.451	€ -1.726.714	€ -1.726.714	€ -1.845.848	€ -2.035.289	€ -1.572.364	€ -940.765
Bouw- en woonrijp	€ -76.956.524	€ -11.203.303	€ -65.753.220	€ -1.483.633	€ -3.435.569	€ -4.221.876	€ -11.965.348	€ -6.003.715	€ -8.198.659	€ -6.629.095	€ -7.964.802	€ -8.304.541	€ -7.545.981
Overige kosten	€ -1.207.266	€ -635.231	€ -572.034	€ -72.269	€ -71.567	€ -70.263	€ -71.968	€ -71.667	€ -70.765	€ -71.065	€ -72.470	€ -	0
Totale kosten	€ -156.814.915	€ -52.953.084	€ -103.861.831	€ -6.992.886	€ -6.243.773	€ -6.967.366	€ -14.519.022	€ -8.385.256	€ -12.102.798	€ -9.129.170	€ -19.546.109	€ -10.420.389	€ -9.555.061
Opbrengsten													
Verkopen	€ 170.392.685	€ 32.135.686	€ 138.256.999	€ -	€ 10.770.471	€ 31.358.893	€ 10.648.810	€ 19.393.176	€ 7.447.044	€ 11.130.868	€ 11.130.868	€ 15.671.206	€ 20.705.664
Overige opbrengsten	€ 4.798.478	€ 3.979.957	€ 818.521	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 818.521
Totale opbrengsten	€ 175.191.163	€ 36.115.643	€ 139.075.520	€ -	€ 10.770.471	€ 31.358.893	€ 10.648.810	€ 19.393.176	€ 7.447.044	€ 11.130.868	€ 11.130.868	€ 15.671.206	€ 21.524.186
Saldo (- = last, + = baat)													
Kostenstijging	€ -16.357.074		€ -16.357.074	€ -138.486	€ -346.434	€ -607.201	€ -1.659.738	€ -1.145.435	€ -1.928.376	€ -1.666.253	€ -4.029.823	€ -2.399.748	€ -2.435.579
Opbrengstenstijging	€ 19.873.256		€ 19.873.256	€ -	€ 239.230	€ 2.505.137	€ 859.770	€ 2.074.801	€ 1.016.081	€ 2.159.165	€ 2.424.965	€ 3.647.863	€ 4.946.245
Rente	€ -18.036.185	€ -15.346.623	€ -2.689.561	€ -482.761	€ -596.973	€ -539.635	€ -153.388	€ -225.741	€ -50.068	€ -134.340	€ -98.936	€ -250.721	€ -156.998
Kasstroom per jaar		€ -32.184.065		€ -7.614.134	€ 3.822.521	€ 25.749.827	€ -4.823.568	€ 11.711.544	€ -5.618.117	€ 2.360.269	€ -10.119.036	€ 6.248.210	€ 14.322.792
Kasstroom cumulatief		€ -32.184.065		€ -39.798.198	€ -35.975.677	€ -10.225.850	€ -15.049.418	€ -3.337.874	€ -8.955.991	€ -6.595.721	€ -16.714.757	€ -10.466.546	€ 3.856.246

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Verbindingsweg

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: bedrijven en agrarisch
Ontwikkelprogramma	: gemengd – wonen en werken
Eigendom	: ca. 26% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie
Fase (zie blz. 25)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2024	: - € 3.149.585
Eindwaarde jaarrekening 2025	: - € 2.800.122

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' (effect: per saldo licht positief effect op resultaat door opbrengstenstijging)
- Hogere plankosten o.b.v. herziene raming
- Toename kosten bouw- en woonrijpmaken en V&T door vergroting plangebied en actualisatie a.d.h.v. prijzenboek 2026 en bovenwijkse structuur die nu in de grondexploitatie is opgenomen (verschuiving NBI naar grex)
- Vervallen kostenposten bijdrage bovenwijken (o.a. verschuiving NBI naar grex)
- Toename overige opbrengsten door toevoeging exploitatiebijdragen derden i.v.m. verschuiving NBI naar grex

Getroffen verliesvoorziening	: € 3.149.585
Nieuwe verliesvoorziening	: € 2.800.122

Toekomstig gebruik gronden gemeente en derden (februari 2025)



Toekomstig gebruik gronden gemeente (februari 2025)

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project Verbindingsweg
 Projectnummer 800045
 Omschrijving Verbindingsweg

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
reststrook-wonen (opgeleverd)	1	bedrijven	2.281	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	10.896
betalbaar (appartementen)	24	bestaande kavel	1.910			Groen, water en wadi's	63%
middenduur	18					Verharding	37%
woon-werk kavels	16					Uitgeefbaar	15.882
						Netto plangebied	26.778
						Hoofdplanstructuur	7.389
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	59	Totaal m2 bedrijven	4.191	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>1</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>1.910</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	34.167

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030
Verwervingen	€ -3.046.886	€ -3.046.886	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -3.326.517	€ -1.873.948	€ -1.452.569	€ -258.785	€ -426.198	€ -391.032	€ -188.277	€ -188.277
Bouw- en woonrijp	€ -9.727.819	€ -2.667.811	€ -7.060.008	€ -	€ -1.504.449	€ -2.353.336	€ -2.353.336	€ -848.887
Overige kosten	€ -99.793	€ -12.192	€ -87.602	€ -17.520	€ -17.520	€ -17.520	€ -17.520	€ -17.520
Totale kosten	€ -16.201.016	€ -7.600.837	€ -8.600.178	€ -276.305	€ -1.948.167	€ -2.761.888	€ -2.559.133	€ -1.054.684
Opbrengsten								
Verkopen	€ 8.258.061	€ 971.466	€ 7.286.595	€ -	€ 619.101	€ 2.830.764	€ 1.918.364	€ 1.918.364
Overige opbrengsten	€ 8.428.233	€ 1.047.629	€ 7.380.605	€ -	€ 1.258.178	€ 2.289.536	€ 1.916.445	€ 1.916.445
Totale opbrengsten	€ 16.686.294	€ 2.019.094	€ 14.667.200	€ -	€ 1.877.279	€ 5.120.300	€ 3.834.810	€ 3.834.810
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -790.880		€ -790.880	€ -5.472	€ -108.094	€ -240.697	€ -292.547	€ -144.071
Opbrengstenstijging	€ 1.077.459		€ 1.077.459	€ -	€ 89.651	€ 276.578	€ 316.588	€ 394.642
Rente	€ -3.571.980	€ -2.980.730	€ -591.250	€ -128.437	€ -134.590	€ -137.949	€ -104.104	€ -86.170
Kasstroom per jaar		€ -8.562.473		€ -410.214	€ -223.920	€ 2.256.344	€ 1.195.614	€ 2.944.527
Kasstroom cumulatief		€ -8.562.473		€ -8.972.687	€ -9.196.607	€ -6.940.263	€ -5.744.649	€ -2.800.122

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Oostbroek Fase 1 en 2

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, oostzijde Kootwijkerbroek
Ontwikkelprogramma	: woningen, gemeente: fase 1 107 stuks + fase 2 17 stuks (excl. gronden derden)
Eigendom	: 78% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (met exploitatiebijdrage d.m.v. AOK)
Fase (zie blz. 25)	: Deels 2 (Fase 2), projectplan gereed en deels 3 (Fase 1), bestemmingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier en hier .

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2024	: € 1.254.929
Eindwaarde jaarrekening 2025	: € 874.149

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' (effect: per saldo licht positief effect op resultaat door opbrengstenstijging)
- Verlenging looptijd met 2 jaar (t/m 2031)
- Hogere kosten bouw- en woonrijpmaken door nieuwe ramingen en hogere kosten V&T door opname bovenwijkse structuur in grondexploitatie (verschuiving NBI naar grex)
- Hogere grondopbrengsten (cf. Notitie Grondprijzen 2026)
- Toename overige opbrengsten door toevoeging exploitatiebijdragen derden i.v.m. verschuiving NBI naar grex
- Correctie tussentijdse winstneming - € 31.403 (onder post 'overige kosten', totale tussentijdse winstneming € 1.198.033)

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Stedenbouwkundige schets en luchtfoto (begin 2024)



Gerealiseerde woningen (fase 1) mei 2024, foto Jan van Uffelen

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project Oostbroek Fase 1 en 2 (K'broek Oost Fase 2)
 Projectnummer 800068
 Omschrijving Woningbouw - Kootwijkerbroek

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	1	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	1.819	Openbaar	27.885
sociaal	40					Groen, water en wadi's	53%
middelduur	21					Verharding	47%
duur	63					Uitgeefbaar	28.934
						Netto plangebied	56.819
						Hoofdplanstructuur	7.187
						te handhaven	1.160
Totaal aantal woningen	125	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	1.819		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	108	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	1.819	Bruto plangebied	65.166

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Verwervingen	€ -3.000.458	€ -3.000.458	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -2.613.492	€ -1.824.451	€ -789.041	€ -252.711	€ -104.675	€ -111.152	€ -111.152	€ -104.675	€ -104.675
Bouw- en woonrijp	€ -6.344.767	€ -4.178.561	€ -2.166.206	€ -1.097.067	€ -110.161	€ -251.287	€ -251.287	€ -228.202	€ -228.202
Overige kosten	€ -1.440.334	€ -1.271.075	€ -169.259	€ -28.210	€ -28.210	€ -28.210	€ -28.210	€ -28.210	€ -28.210
Totale kosten	€ -13.399.051	€ -10.274.545	€ -3.124.506	€ -1.377.988	€ -243.046	€ -390.648	€ -390.648	€ -361.087	€ -361.087
Opbrengsten									
Verkopen	€ 14.717.469	€ 12.079.452	€ 2.638.017	€ -	€ -	€ -	€ 1.319.008	€ 1.319.008	€ -
Overige opbrengsten	€ 1.061.426	€ 272.597	€ 788.829	€ -	€ -	€ 788.829	€ -	€ -	-
Totale opbrengsten	€ 15.778.895	€ 12.352.050	€ 3.426.845	€ -	€ -	€ 788.829	€ 1.319.008	€ 1.319.008	€ -
Saldo (- = last, + = baat)									
Kostenstijging	€ -226.335		€ -226.335	€ -27.290	€ -13.485	€ -34.045	€ -44.657	€ -49.325	€ -57.533
Opbrengstenstijging	€ 400.241		€ 400.241	€ -	€ -	€ 76.008	€ 148.741	€ 175.492	€ -
Rente	€ -1.679.603	€ -1.661.683	€ -17.919	€ 6.237	€ -14.748	€ -18.817	€ -12.498	€ 2.802	€ 19.105
Kasstroom per jaar		€ 415.821		€ -1.399.040	€ -271.280	€ 421.326	€ 1.019.946	€ 1.086.890	€ -399.516
Kasstroom cumulatief		€ 415.821		€ -983.219	€ -1.254.498	€ -833.172	€ 186.774	€ 1.273.664	€ 874.149

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

De Eendracht

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, ten noorden van Terschuur
Ontwikkelprogramma	: woningbouw (circa 160 stuks, waarvan circa 40 st. door derden) en een school
Eigendom	: 89% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (door derden)
Fase (zie blz. 25)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier

Verschillenanalyse

Eindwaarde jaarrekening 2024	: - € 182.269
Eindwaarde jaarrekening 2025	: - € 597.633

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' (effect: per saldo licht positief effect op resultaat door opbrengstenstijging)
- Lagere kosten bouw- en woonrijpmaken door nieuwe inzichten m.b.t. de civiele kosten
- Lagere grondopbrengsten i.v.m. aangepast programma n.a.v. Raad van State procedure
- Per saldo een verslechtering van het (negatieve) eindresultaat, maar het resultaat is wel minder verslechterd dan de verwachting bij de tweede tussenrapportage (voorspelling was €800.000 tot € 1 miljoen)

Getroffen verliesvoorziening	: € 182.269
Nieuwe verliesvoorziening	: € 597.633

Verbeelding – ligging/begrenzing plangebied en ruimtegebruikskaart



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project De Eendracht
 Projectnummer 800085
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	39	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	5.456	Openbaar	48.389
middelduur	24					Groen, water en wadi's	52%
duur	59					Verharding	48%
						Uitgeefbaar	29.783
						Netto plangebied	78.172
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	1.066
Totaal aantal woningen	122	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	5.456		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	79.238

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030
Verwervingen	€ -8.032.836	€ -7.790.249	€ -242.587	€ -48.517	€ -48.517	€ -48.517	€ -48.517	€ -48.517
Plankosten	€ -1.715.752	€ -800.430	€ -915.322	€ -183.064	€ -183.064	€ -183.064	€ -183.064	€ -183.064
Bouw- en woonrijp	€ -5.710.680	€ -4.958	€ -5.705.721	€ -748.411	€ -748.411	€ -1.402.967	€ -1.402.967	€ -1.402.967
Overige kosten	€ -110.370	€ -3.270	€ -107.100	€ -	€ -26.775	€ -26.775	€ -26.775	€ -26.775
Totale kosten	€ -15.569.638	€ -8.598.908	€ -6.970.730	€ -979.992	€ -1.006.767	€ -1.661.323	€ -1.661.323	€ -1.661.323
Opbrengsten								
Verkopen	€ 14.953.967	€ -	€ 14.953.967	€ -	€ 5.712.122	€ 4.620.922	€ 4.620.922	€ -
Overige opbrengsten	€ 40.161	€ 40.161	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 14.994.128	€ 40.161	€ 14.953.967	€ -	€ 5.712.122	€ 4.620.922	€ 4.620.922	€ -
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -622.395	€ -	€ -622.395	€ -18.713	€ -53.913	€ -141.724	€ -185.901	€ -222.144
Opbrengstenstijging	€ 1.183.858	€ 1.183.858	€ -	€ -	€ 258.702	€ 403.059	€ 522.097	€ -
Rente	€ -583.587	€ -215.288	€ -368.300	€ -131.611	€ -148.565	€ -77.142	€ -29.985	€ 19.002
Kasstroom per jaar	€ -8.774.035			€ -1.130.315	€ 4.761.579	€ 3.143.792	€ 3.265.810	€ -1.864.465
Kasstroom cumulatief	€ -8.774.035			€ -9.904.350	€ -5.142.771	€ -1.998.979	€ 1.266.831	€ -597.633

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

AZC Nijkerkerweg Barneveld

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, ten noorden van Bloemendal
Ontwikkelprogramma	: Asielzoekerscentrum
Eigendom	: 100% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: erfpacht en verhuur
Fase (zie blz. 25)	: 3, omgevingsplan onherroepelijk
Kaderstelling	: klik hier en hier (zie agendapunt 10.4)

Verschillenanalyse

Eindwaarde bij opening in 2025	: € 748.009
Eindwaarde jaarrekening 2025	: € 405.337

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitatie MPG 31-12-2025' (effect: per saldo positief effect op resultaat door o.a. opbrengststijging)
- Hogere plankosten o.b.v. nieuwe ramingen
- Hogere kosten V&T o.b.v. nieuwe ramingen

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – ligging/begrenzing plangebied en ruimtegebruikskaat



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project AZC
 Projectnummer 800087
 Omschrijving Woningbouw - Barneveld

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
niet bepaald	0	bedrijven	0	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	12.838
sociaal	0			interne levering	13.961	Groen, water en wadi's	63%
betaalbaar	0					Verharding	37%
middensegment	0					Uitgeefbaar	13.961
vrije sector	0					Netto plangebied	26.799
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	0	Totaal m2 bedrijven	0	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	13.961		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	0	Bruto plangebied	26.799

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027
Verwervingen	€ -597.615	€ -597.615	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ -946.797	€ -654.316	€ -292.481	€ -146.240	€ -146.240
Bouw- en woonrijp	€ -2.171.423	€ -	€ -2.171.423	€ -1.085.711	€ -1.085.711
Overige kosten	€ -234	€ -234	€ -	€ -	€ -
Totale kosten	€ -3.716.068	€ -1.252.165	€ -2.463.903	€ -1.231.952	€ -1.231.952
Opbrengsten					
Verkopen	€ 4.205.757	€ -	€ 4.205.757	€ 4.205.757	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 4.205.757	€ -	€ 4.205.757	€ 4.205.757	€ -
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -92.752	€ -	€ -92.752	€ -24.397	€ -68.354
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 8.401	€ -	€ 8.401	€ -25.043	€ 33.444
Kasstroom per jaar	€ -1.252.165				
Kasstroom cumulatief	€ -1.252.165				

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Puurveense Veld

Projectbeschrijving

Voormalig gebruik	: agrarisch, ten zuiden van Kootwijkerbroek
Ontwikkelprogramma	: woningbouw (circa 134 stuks, waarvan 7 stuks door derden)
Eigendom	: 94% eigendom gemeente
Type ontwikkeling	: gronduitgifte en zelfrealisatie (door derden)
Fase (zie blz. 25)	: 2, projectplan gereed
Kaderstelling	: klik hier (zie punt 8.9) en hier voor projectinfo

Verschillenanalyse

Eindwaarde bij opening in 2025	: € 1.223.284
Eindwaarde jaarrekening 2025	: € 946.835

Mutaties:

- Actualisatie parameters conform memo 'Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2025' (effect: per saldo positief effect op resultaat door o.a. opbrengststijging)
- Stijging plankosten n.a.v. geactualiseerde raming
- Stijging grondopbrengsten n.a.v. Notitie grondprijzen 2026

Getroffen verliesvoorziening	: € 0
Nieuwe verliesvoorziening	: € 0 (positief saldo)

Verbeelding – plangebied (inclusief gronden derden)



3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

Project Puurveen-Zuid
 Projectnummer 800088
 Omschrijving Woningbouw - Kootwijkerbroek

MPG Rapportage

Programma en Ruimtegebruik

Programma woningbouw	Aantal	Programma bedrijven	(m²)	Programma maatschappelijk	(m²)	Ruimtegebruik	indicatief (m²)
sociaal	54	overig	20	maatschappelijke voorzieningen	0	Openbaar	42.121
middelduur	31					Groen, water en wadi's	49%
duur	42					Verharding	51%
						Uitgeefbaar	20.230
						Netto plangebied	62.351
						Hoofdplanstructuur	0
						te handhaven	0
Totaal aantal woningen	127	Totaal m2 bedrijven	20	Totaal m2 maatschappelijke voorz.	0		
<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>Totaal opgeleverd t/m 31-12-2025</i>	<i>0</i>	Bruto plangebied	62.351

Kasstroom

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030
Verwervingen	€ -612.323	€ -597.565	€ -14.758	€ -	€ -3.690	€ -3.690	€ -3.690	€ -3.690
Plankosten	€ -1.978.814	€ -586.244	€ -1.392.570	€ -287.228	€ -276.335	€ -276.335	€ -276.335	€ -276.335
Bouw- en woonrijp	€ -8.715.709	€ -	€ -8.715.709	€ -732.234	€ -732.234	€ -2.205.444	€ -2.522.898	€ -2.522.898
Overige kosten	€ -685.617	€ -	€ -685.617	€ -137.123	€ -137.123	€ -137.123	€ -137.123	€ -137.123
Totale kosten	€ -11.992.462	€ -1.183.808	€ -10.808.653	€ -1.156.586	€ -1.149.383	€ -2.622.592	€ -2.940.046	€ -2.940.046
Opbrengsten								
Verkopen	€ 12.837.521	€ -	€ 12.837.521	€ 4.280.904	€ 4.278.309	€ 4.278.309	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 249.758	€ -	€ 249.758	€ 51.369	€ 143.226	€ 55.163	€ -	€ -
Totale opbrengsten	€ 13.087.279	€ -	€ 13.087.279	€ 4.332.272	€ 4.421.535	€ 4.333.472	€ -	€ -
Saldo (- = last, + = baat)								
Kostenstijging	€ -1.052.939	€ -	€ -1.052.939	€ -22.905	€ -63.773	€ -228.557	€ -336.091	€ -401.613
Opbrengstenstijging	€ 635.742	€ -	€ 635.742	€ 78.396	€ 217.883	€ 339.463	€ -	€ -
Rente	€ 269.215	€ -	€ 269.215	€ -17.757	€ 30.444	€ 82.295	€ 110.856	€ 63.377
Kasstroom per jaar	€ -1.183.808			€ 3.213.420	€ 3.456.707	€ 1.904.081	€ -3.165.281	€ -3.278.283
Kasstroom cumulatief	€ -1.183.808			€ 2.029.612	€ 5.486.318	€ 7.390.399	€ 4.225.118	€ 946.835

Eindwaarde

3.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE) – Woon- & Leefomgeving

4. Ontwikkeling boekwaarden

4.1 Ontwikkeling boekwaarden

Boekwaardeontwikkeling	Boekwaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Kosten	205.926.691	15.961.098	20.054.217	26.680.797	37.511.898	27.006.391	19.283.996	15.593.012	27.912.569	35.810.470	12.112.739
Opbrengsten	149.859.031	11.742.898	27.608.682	58.721.058	38.697.018	38.608.513	19.309.038	24.352.863	23.853.756	29.822.951	32.234.227
Mutatie jaarcijfers		-4.218.201	7.554.464	32.040.261	1.185.120	11.602.122	25.042	8.759.852	-4.058.813	-5.987.519	20.121.488
Boekwaardeontwikkeling	-56.067.661	-60.285.861	-52.731.397	-20.691.135	-19.506.016	-7.903.894	-7.878.851	881.001	-3.177.812	-9.165.331	10.956.157

Het totaal van de saldi van alle grondexploitaties is van belang voor de 'treasury' (financiering). De boekwaardeontwikkeling (het totaalbedrag van de grondportefeuille gedurende de tijd) laat zien dat deze in 2026 eerst hoger wordt vanaf 31-12-2026 (meer kosten dan opbrengsten in 2026). In 2027 stabiliseert de totale boekwaarde zich enigszins om vervolgens tot en met 2032 sterk terug te lopen (ieder jaar meer opbrengsten dan kosten) en vanaf 2032 een positief saldo te bereiken (meer opbrengsten dan kosten). In 2033 en 2034 is het boekwaarde saldo tijdelijk weer negatief. Op dit moment (31-12-2025) bedraagt deze voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen en woningbouwlocaties € 56,1 miljoen negatief om in 2035 te eindigen op € 11,0 miljoen positief (laatste kolom onderaan).

In zijn algemeenheid geldt dat de MPG een momentopname is; er komen projecten bij (MVA-locaties worden BIE-locaties) en er vallen projecten af (die worden afgesloten). Winst- en verliesnemingen (afwaardering) zijn in bovenstaande cijfers van de boekwaardeontwikkeling niet verwerkt, met uitzondering van de boekwaarde van de tussentijdse winstnemingen die tot op heden zijn opgevoerd.

4. Ontwikkeling boekwaarden

5. Facilitaire ontwikkelingen

5.1 Facilitaire ontwikkelingen

Faciliterende ontwikkelingen zijn ruimtelijke initiatieven met grondeigendom bij particuliere ontwikkelaars/grondeigenaren waarbij de gemeente de planinitiatieven toetst en na een goedkeuring de beoogde bestemmingsmutatie voorbereid en besluitvormend aan de gemeenteraad voorlegt. Het kostenverhaal van gemeentelijke inzet wordt vastgelegd in overeenkomsten met de particuliere initiatiefnemers. Uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten die toe te rekenen zijn aan het ruimtelijk initiatief ten laste komen van de initiatiefnemer. Naast voornoemde plan- en voorbereidingskosten zijn dat – afhankelijk van het type project – ook kosten voor bouw- en woonrijpmaken, onderzoekskosten, nadeelcompensatie en gebiedsoverstijgende kosten.

5.2 Verschil in faciliterende projecten

Ruimtelijke initiatieven kunnen verschillend zijn qua complexiteit, omvang en politiek-bestuurlijk belangstelling, en daarmee ook de rol en de werkzaamheden voor de gemeente om het initiatief te begeleiden. Dit heeft geleid tot een onderscheid in type project met elk een eigen aanpak c.q. werkwijze bij het beoordelen en begeleiden van ruimtelijke initiatieven. Drie projecttypen worden onderscheiden:

Project type A:

Dit zijn kleine bouwactiviteiten waar sprake is van een gewenste functiewijziging en er geen aanpassing van het openbaar gebied nodig is. Type A projecten zijn ruimtelijke ontwikkelingen die volledig op eigen terrein van de initiatiefnemer plaatsvinden. Onderdeel van deze projecten zijn ook de kleine bouwactiviteiten waar volgens artikel 13.5 van de Omgevingsregeling vaste bedragen in rekening moeten worden gebracht.

Project type B:

Dit zijn bouwactiviteiten waar sprake is van een gewenste functiewijziging en waar een beperkte aanpassing van het openbaar gebied nodig is. Denk hierbij aan de aanleg van parkeerplaatsen behorende bij het ruimtelijk initiatief en/of herinrichting van een beperkt deel van het openbaar gebied. Dit kan spelen bij bijvoorbeeld een appartementengebouw en/of een aantal grondgebonden woningen. Type B projecten zijn ruimtelijke ontwikkelingen die voor een belangrijk deel op eigen terrein van de initiatiefnemer plaatsvinden. Ook kleinschalige bouwactiviteiten die (gedeeltelijk of volledig) op openbare grond plaatsvinden vallen onder deze projecten. Bij deze laatste categorie zal – naast de functiewijziging en mogelijk beperkte herinrichting van de openbare ruimte – ook een koopovereenkomst opgesteld moeten worden.

Project type C:

Dit zijn bouwactiviteiten waarmee naast de gewenste functiewijziging altijd werkzaamheden aan het openbare gebied dienen plaats te vinden. Het gaat hier om een ruimtelijk initiatief vanaf 20 woningen en complexiteit. Complexiteit is lastig objectief te meten. Het is eerder een subjectief criterium waarbij aspecten als bijv. politieke gevoeligheid, financiële en/of programmatische omvang en/of juridische complexiteit meewegen bij de kwalificering complexiteit. Ook projecten gericht op de ontwikkeling van een bedrijventerrein of een ontwikkeling ten behoeve van maatschappelijke functies vallen onder de type C projecten. De herinrichting of aanleg van het openbare gebied (huidig of toekomstig) maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het ruimtelijk initiatief. Het is mogelijk dat een huidig stuk openbaar gebied onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk initiatief maar ook is mogelijk dat het ruimtelijk initiatief volledig op particuliere grond gerealiseerd wordt maar dat een deel van dit terrein als toekomstige openbaar gebied aan de gemeente wordt overgedragen.

5.3 Werkproces

Bij het te doorlopen werkproces van faciliterende initiatieven worden de principes van projectmatig werken toegepast door onderscheid te maken in de volgende planfasen: Initiatief-, Definitie-, Voorbereiding-, Ontwerp-, Realisatie- en Nazorgfase. Per fase wordt beschreven welke werkzaamheden verricht worden. Elke fase wordt afgesloten met een go / no go besluit.

5. Facilitaire ontwikkelingen

Type A en B projecten richten zich met name op de beoogde bestemmingsmutatie en worden met name planologisch-juridisch begeleid door de gemeente Barneveld.

Bij type C projecten is de grootte en complexiteit groter, waarbij na een positieve beoordeling op wenselijkheid vanuit beleidskaders en capaciteit, een intentieovereenkomst (IOK) wordt opgesteld en ondertekend voordat de gemeente haar werkzaamheden start. Het kostenverhaal van de inzet wordt in de IOK geregeld. Zodra er sprake is van een haalbaar plan worden de voorbereidende werkzaamheden voor de wijziging van de juridisch planologische procedure opgepakt, waarna een anterieure overeenkomst (AOK) wordt opgesteld en ondertekend.

De gemeente Barneveld past met deze werkwijze kostenverhaal toe binnen de mogelijkheden die de Omgevingswet ons biedt.

6. Nota Bovenwijkse Investerings (NBI)

6.1 Borging integrale ontwikkeling en kostenverhaal

Een investering met een bovenwijks karakter kan ook worden gerealiseerd via een grondexploitatie. Het gaat dan om investeringen die volledig of grotendeels binnen de exploitatiegrenzen van een grondexploitatie vallen én waarvan de kosten worden toegerekend aan de grondeigenaren binnen het grondgebied (gemeente en/of private ontwikkelaars). In deze situatie spreken we over een binnenplanse investering met een bovenwijks karakter. Een goed voorbeeld betreft een buurtontsluitingsweg die nodig is om alleen, de in een plangebied gelegen nieuwbouwwoningen te ontsluiten. Deze binnenplanse kosten worden per gebiedsontwikkeling begroot en daar worden ze altijd volledig in rekening gebracht. Een binnenplanse investering maakt integraal onderdeel uit van de grondexploitatie. De besluitvorming over de binnenplanse investering maakt integraal onderdeel uit van het raadsbesluit over de te openen grondexploitatie.

Ook de bijdragen van derden (kostenverhaal) worden via de grondexploitatie verantwoord en worden – bij voorkeur - privaatrechtelijk vastgelegd. Bijvoorbeeld de gemeentelijke plankosten om een specifiek bestemmingsplan in procedure te brengen.

6.2 Het NBI

In de Nota Bovenwijkse Investerings (NBI) 2025 staan vijf projecten die vallen onder de definitie van een binnenplanse investering. Dit zijn de projecten: Thorbeckelaan-Noord, Voorthuizen-Zuid, Bloemendal (Barneveld-Noord), Verbindingsweg en Oostbroek. Deze binnenplanse projecten met de

bijbehorende investeringen en exploitatiebijdragen zijn verplaatst naar de gemeentelijke grondexploitaties en maken onderdeel uit van het MPG 31-12-2025. Voornoemde verplaatsing van deze binnenplanse investeringen betekent een correctie van o.a. de boekwaarden in enkele grondexploitaties en het saldo van de reserve bovenwijks. In de jaarrekening is dit nader toegelicht.

Een bovenwijkse investering is een investering in het openbaar gebied waarvan alle gebiedsontwikkelingen in Barneveld mede de oorzaak zijn en profiteren. Juist omdat dit kosten betreft die noodzakelijk zijn vanwege alle Barneveldse gebiedsontwikkelingen tezamen, willen we borgen dat ook alle Barneveldse gebiedsontwikkelingen op eenduidige en transparante wijze bijdragen aan de kosten. De NBI 2026 beschrijft daarvoor de aanpak. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen op het schaalniveau van de stad worden nooit volledig in rekening gebracht bij gebiedsontwikkelingen. De wet schrijft namelijk voor dat het profijt ook toegerekend moet worden aan de bestaande stad. Alleen het Harselaar-project – waaronder ook de Oostelijke Rondweg – is ook al opgenomen in de NBI 2025 als een bovenwijkse investering conform bovenstaande definitie en blijft staan in het NBI 2026.¹ Deze is terug te vinden in bijlage 2 van de MPG 31-12-2025.

6.3 Kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

Naast voornoemde bovenwijkse investering maken ook de bijdragen voor kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving onderdeel uit van het NBI 2026. Een nadere uitwerking van de vastgestelde Omgevingsvisie en het Landschapsplan - later dit jaar - zal mogelijk input geven om de inhoudelijke onderbouwing van de bijdrage voor kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving te heroverwegen en te actualiseren in het MPG 31-12-2026. In het MPG 31-12-2025 is de bijdrage voor kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving per woning of per hectare bedrijventerrein alleen geïndexeerd. Voor meer informatie verwijzen we naar bijlage 2 van de MPG 31-12-2025.

¹ Een deel van het project Harselaar (twee wegvakken) valt binnen het plangebied van Harselaar 1B en 2 en is te kenmerken als een binnenplanse ontsluiting. Dit deel is uit de NBI gehaald en overgeheveld naar de grondexploitatie Harselaar 1B en 2.

6. Nota Bovenwijkse Investerings (NBI)

7. Risicomanagement

7.1 Risico's en beheersmaatregelen

In de loop der jaren heeft de gemeente door het ingezette grondbeleid een grondportefeuille van substantiële omvang verkregen. De risico's die gepaard gaan met het bezit van gronden en de ontwikkeling daarvan worden door de gemeente onderkend.

Risico's

De belangrijkste risico's, in algemene zin, die kunnen worden onderscheiden zijn:

- Renteschommelingen (het risico is: stijgingen) op de leenportefeuille;
- Afname marktbehoefte. Dit komt tot uitdrukking door kostenverhogingen verband houdend met plan- en programma aanpassingen, lagere opbrengsten en/of verlate opbrengsten.
- Toename kosten door tegenvallende resultaten bij de uitvoering van werken en werkzaamheden. Dit kan betrekking hebben op een aanbesteding en/of de omvang van een bodemsanering (grond, grondwater, asbest).
- Aanwezigheid van belemmerende milieucirkels en/of richtlijnen door bestaande en/of veranderende wet- en regelgeving. Het ontwikkelpotentieel komt hiermee onder druk te staan (deel gebied zit op slot)
- De aanwezigheid van derden die niet geïnteresseerd zijn in de beoogde gebiedsontwikkeling. Dit kan resulteren in oplopende (rente)kosten op de gemeentelijke grondpositie en verlate opbrengsten. Door de verschuiving van een actieve naar een faciliterende grondpolitiek wordt dit risico belangrijker.
- Niet komen tot een privaatrechtelijke overeenkomst om kostenverhaal en daarmee de betalingsverplichting vast te leggen. Als het niet lukt om tot een privaatrechtelijke overeenkomst te komen met een particuliere partij is het mogelijk om in het publiekrechtelijk spoor het kostenverhaal te regelen maar dit vraagt – aanvullend op de tijd om te komen tot privaatrechtelijke contractering – extra tijd en inzet.

In zijn algemeenheid geldt dat indien de kans van optreden van een projectrisico groter of gelijk is aan 50%, deze in zijn geheel meegenomen is in de grondexploitatie (bijv. een kostenpost is verhoogd of toegevoegd of de einddatum is opgeschoven).

Beheersmaatregelen

Om genoemde risico's te beperken zijn diverse beheersmaatregelen getroffen:

- De gemeente Barneveld kiest afhankelijk van de situatie en context de meest passende vorm van grondbeleid en bijbehorend instrumentaria om optimaal te kunnen sturen op de ruimtelijke doelen en ambities. Concreet betekent dit actief waar het moet en faciliterend waar het kan. In de praktijk betekent dit dat per project of locatie bekeken wordt of actief wordt ingezet op verwerving van gronden of dat er juist ontwikkelaafspraken met grondeigenaren gemaakt kunnen worden. Dat laatste komt vaker voor dan voorheen het geval was met als inzet om te komen tot overeenkomsten met deze grondeigenaren. De behoedzame houding komt tot uitdrukking in de boekwaarden van de grondportefeuille. Deze neemt al sinds 2009 substantieel af. Het totaal van de opbrengsten (voornamelijk verkopen) overstijgt het totaal van de kosten (waaronder de kosten voor grondverwerving). De blootstelling van de gemeente aan de risico's die kleven aan grondbezit nemen hierdoor ook af.
- De gemeente volgt de rente ontwikkelingen op de voet teneinde voor de gehele leenportefeuille een aantrekkelijke meerjarige rente te realiseren.
- Rondom het ontwikkelen van de gemeentelijke grondposities is een projectorganisatie ingericht. Hiermee kan effectief en efficiënt gehandeld worden.
- Grondeigenaren en marktpartijen worden in een vroeg stadium benaderd om deel te nemen aan een ontwikkeling.
- Specialisten van de gemeente houden zich bezig met het monitoren van de behoefte voor woningbouw en bedrijventerreinen.
- Specialisten van de gemeente onderzoeken omgevingsaspecten (geluid, geur, verkeer, archeologie, flora en fauna, bodemkwaliteit, etc.) in relatie tot de beoogde planologische regeling.

Ondanks de geïmplementeerde beheersmaatregelen is dit geen garantie dat genoemde risico's niet optreden. Hetgeen in het verleden voor specifieke gevallen tot uitdrukking is gekomen. Om de financiële gevolgen hiervan af te

7. Risicomanagement

dekken maakt de gemeente gebruik van verliesvoorzieningen en vrije reserves. Deze houden verband met voorzienbare respectievelijk onvoorziene risico's. Deze worden hieronder nader toegelicht.

7.2 Voorzienbare risico's

De voorzienbare risico's zijn meegenomen bij het actualiseren van de grondexploitaties. Het gaat daarbij om voorzienbare tegen- en meevallers met betrekking tot kosten en opbrengsten en de fasering hiervan in de tijd. De meest recente inzichten met betrekking tot planologie en planvorming (voorbereidingsprocedure en omgevingsaspecten) spelen hierbij ook een rol. De omvang van de voorzienbare risico's worden in overleg met de projectleider en de overige betrokken interne vakdisciplines bepaald en verwerkt in de grondexploitatie. Het saldo op eindwaarde van een specifiek project kan hierdoor positief of negatief wijzigen. Een verdienlocatie kan overgaan in een verlieslocatie (of andersom). Voor zover sprake is van een verlieslocatie (en een bijbehorend voorzienbaar tekort) wordt, conform de systematiek uit het 'Besluit begroting en verantwoording' (BBV), een verliesvoorziening getroffen. Deze verliesvoorziening wordt eenmaal per jaar, met de jaarrekening, aangepast aan de geactualiseerde eindwaarde. De verliesvoorziening dient ter dekking van het tekort op het moment dat het project wordt afgesloten.

7.3 Onvoorziene risico's

Naast de beschreven voorzienbare risico's zijn er ook onvoorziene risico's (onbenoemde en onbekende risico's). Bij het bepalen van het saldo van een grondexploitatie is hier nog geen rekening mee gehouden. Om de onvoorziene risico's af te dekken maakt de gemeente gebruik van haar reserves, hetgeen onderdeel is van het beleid.

De onvoorziene risico's van de (gehele) grondportefeuille zijn geïntegreerd bij het bepalen van het risicoprofiel voor het totaal van activiteiten van de gemeente. Hierbij wordt tweemaal per jaar een risico-inventarisatie uitgevoerd. Het benodigd weerstandsvermogen wordt bepaald en afgezet tegen het beschikbare weerstandsvermogen. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij

besteedbare middelen om financiële tegenvallers, die niet zijn begroot, op te vangen. Deze werkwijze is inmiddels enige jaren operationeel. Jaarlijks wordt hierover gerapporteerd in de programmabegroting en jaarverslaggeving. Geschetst beleid is vastgelegd in de 'Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen 2020-2024' (collegebesluit B-4.23, d.d. 15 september 2020).

Ten behoeve van de risicoparagraaf in de jaarrekening 2025 is de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen voor het afdekken van de onvoorziene risico's die gemoeid zijn met de grondportefeuille via de IFLO-methode geactualiseerd. Bij deze actualisatie wordt rekening gehouden met de balanswaarde en nog te maken kosten van alle grondexploitaties (10% wordt meegenomen voor het benodigde weerstandsvermogen).

7. Risicomanagement

Bijlage 1 Begrippenlijst

Actieve grondpolitiek

Het actief verwerven van gronden (hier: door de gemeente), teneinde invulling te geven aan het ruimtelijk beleid. De gemeente is grondeigenaar en ondernemer; de gemeente draagt alle kosten en risico's, en incasseert de opbrengsten.

Anterieure overeenkomst (AOK)

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente en een initiatiefnemer (bijvoorbeeld een projectontwikkelaar), die wordt gesloten voor de vaststelling van een omgevingsplan, waarin afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling van een gebied, zoals kostenverhaal, inrichting en uitvoering.

BBV

Afkorting voor Besluit Begroting en Verantwoording. In dit besluit zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de jaarverslaggeving van de gemeente. Ook de wijze waarop verslag gedaan moet worden over de gemeentelijke grondexploitaties zijn hierin opgenomen.

Boekwaarde

Het saldo van geboekte (gerealiseerde) kosten en opbrengsten op een, in dit geval, grondcomplex.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen. Het BKP wordt samen met een bestemmingsplan vastgesteld en vormt het toetsingskader voor plannen in de fase voor vergunningverlening.

Bouwclaim

Private partijen verkopen de grond aan de gemeente in ruil voor het recht of plicht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeenten dragen vrijwel alle risico's van de grondexploitatie, dit is te beperken door de afname van bouwrijpe kavels contractueel te verplichten. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn maximaal.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Officiële benaming in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), om gronden waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld en een grondexploitatie is vastgesteld door de raad, te duiden. In financiële zin kunnen kosten en opbrengsten worden geboekt (geactiveerd). Voorheen werd de term '*In Exploitatie Genomen Gronden*' gebruikt.

Bouwrijp maken (BRM)

Het geschikt maken van een gebied om te kunnen worden bebouwd. De werkzaamheden kunnen bestaan uit het slopen en verwijderen van bestaande opstallen, verharding en bosschages, ophogen en/of grondverbeteringen, het verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen, aanleg van riolering, aanleg van een bouwweg, realisatie van een waterhuishoudkundige structuur (wadi's, waterpartijen).

Bovenwijkse voorziening (BoVo)

Investering die voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk én toerekenbaar is (er bestaat een causaal verband) en waarvan de kosten ook via het bestuursrecht verhaald kunnen worden.

BWRM

Afkorting voor Bouw- en woonrijp maken.

Concessie

Gemeente verkoopt gronden aan een private partij, die vervolgens zelf de grondexploitatie uitvoert. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal.

Doorlooptijd

Synoniem voor looptijd. Geeft de geprognoseerde duur, veelal in jaren, van de grondexploitatie weer.

ECB

Afkorting voor Europese Centrale Bank. De ECB beheert de euro. Zij maakt het economisch en monetair beleid van de Europese Unie en voert dat uit. Haar

Bijlage 1 Begrippenlijst

belangrijkste doel is de prijzen stabiel houden en daardoor zorgen voor economische groei en werkgelegenheid.

Eindwaarde

Het saldo (resultaat van opbrengsten minus kosten) van een grondexploitatie aan het eind van de geprognosticeerde looptijd, bij afsluiten.

Grondcomplex

Een boekhoudkundige eenheid van kosten en opbrengsten die verband houdt met werken en werkzaamheden binnen een ruimtelijk en/of functioneel samenhangend gebied.

Grondexploitatie (GREX)

De productie en verkoop van bouwrijpe grond en het inrichten van het openbare gebied.

Grondpolitiek

Synoniem voor grondbeleid. Beleid die de handelswijze van de gemeente beschrijft met betrekking tot het verwerven en verkopen van grondposities.

In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)

Oude benaming voor gronden waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld en een grondexploitatie is vastgesteld door de raad. In financiële zin kunnen kosten en opbrengsten worden geboekt (geactiveerd). Thans wordt de term '*BIE*' (Bouwgrond In Exploitatie) gebruikt, in navolging van de gehanteerde benaming in de BBV.

Intentieovereenkomst (IOK)

Een intentieovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en een initiatiefnemer (bijvoorbeeld een projectontwikkelaar), waarin partijen vastleggen dat zij de intentie hebben om samen een ontwikkeling te onderzoeken en mogelijk te realiseren. Hier horen afspraken bij over kostenverhaal, samenwerking, proces, planning en uitgangspunten.

Kasstroom

Financieel overzicht van jaarlijkse uitgaven en inkomsten, alsmede de ontwikkeling van het projectsaldo (boekwaarde) in de tijd.

Looptijd

Synoniem voor doorlooptijd. Geeft de geprognosticeerde duur, veelal in jaren, van de grondexploitatie weer.

Liquiditeitspositie

De mate waarin de gemeente/onderneming kan voldoen aan haar korte termijn (financiële) verplichtingen. De boekwaarde-ontwikkeling van de grondexploitaties, zoals opgenomen in de MPG, geeft hiervan een indicatie. Dit houdt verband met de omvang van de grondvoorraad op de balans. Bij een afnemende grondvoorraad (daling van activa) zal de liquiditeitspositie verbeteren, er zijn meer opbrengsten gegenereerd dan kosten gemaakt.

Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG)

Overzicht van kasstromen per jaar, die betrokken zijn bij de grondexploitatie, zowel per project als getotaliseerd, voor de gehele looptijd.

Materiële Vaste Activa (MVA)

Onder materiële vaste activa worden de bezittingen van de gemeente verstaan die voor een periode langer dan een jaar zijn vastgelegd. Deze worden gewaardeerd en staan aan de activa zijde op de balans. Voorbeelden hiervan zijn grond (en gebouwen, machines en installaties, transportmiddelen en computers).

Netto contante waarde (NCW)

De waarde (van kosten en/of opbrengsten) uitgedrukt tegen het huidige prijspeil. Deze zijn daarmee onderling vergelijkbaar. Bij het bepalen van de NCW wordt rekening gehouden met het moment van realisatie, kosten- en opbrengstindex alsmede de rente.

Nominale waarde

De waardebepaling (van kosten en/of opbrengsten) op (prijs)peildatum.

Nota Grondbeleid

Nota waarin het gemeentelijk grondbeleid is verwoord. Deze wordt (in principe) eens per 4 jaar geactualiseerd en heeft o.a. betrekking op verwervingen, uitgifteprijsvorming, samenwerking, weerstandsvermogen en kostenverhaal.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Nota Bovenwijkse investeringen (NBI)

Nota waarin het gemeentelijk beleid is verwoord met betrekking tot bovenwijkse investeringen, investeringen die voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk zijn. Hierin geeft de gemeente toepassing aan de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen en wordt een actueel overzicht gegeven om welke investeringen het gaat en welke ontwikkelingslocaties een bijdrage in de kosten moeten leveren.

Ontwikkelprogramma

Ruimtelijk programma waarin functies, aantallen en/of hoeveelheden zijn gespecificeerd (aantal en type woningen, m2 en categorieën bedrijven, etc.). Het programma is maatgevend voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie.

Ontwikkelingsmodel

Zie voor uitleg 'Type ontwikkeling' (synoniem).

Overige kosten

Dit is een verzamelterm voor diverse kostenposten in de grondexploitatie. Onder deze post vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', 'onvoorzien' (onzekerheidsreserve m.b.t. bouw- en woonrijp maken. Deze post onvoorzien wordt sinds enkele jaren niet meer geraamd, maar historische kosten zijn wel gehandhaafd) en 'winstneming'. Hiermee is niet gezegd dat deze kosten bij alle projecten van toepassing zijn, sommige staan op € 0.

Overige opbrengsten

Dit is een verzamelterm van diverse opbrengstposten in de grondexploitatie. Deze post heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), 'huren & pachten'.

Passieve grondpolitiek

Een door gemeente te voeren grondbeleid dat zich beperkt tot het faciliteren, toetsen en verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen van derden/private partijen.

Peildatum

Datum waarop kosten en/of opbrengsten zijn bepaald.

Planologisch besluit

Een door de raad genomen besluit waarin de planologie van een gebied juridisch is vastgelegd. Voorbeelden hiervan zijn omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan), wijzigingsbesluit, afwijkingsbesluit, voorbereidingsbesluit.

Plankosten

Verzamelterm gebruikt in de MPG voor werkzaamheden die betrekking hebben op gemeentelijke apparaatskosten, ontwikkelingskosten, waaronder onderzoeken en VTA (Voorbereiding, Toezicht en Administratie).

Projectplan

Het projectplan beschrijft de werkwijze en de fasering van het planproces op hoofdlijnen, betrekking hebbend op de grondexploitatie. In het projectplan wordt aandacht besteed aan de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen, de overlegstructuren en de wijze van besluitvorming binnen het project.

Rekenparameters

Parameters die van invloed zijn op het resultaat van de financiële berekening in de MPG (netto contante waarde-berekening en dynamische eindwaarde berekening). Het betreft veelal het rentepercentage, kosten- en opbrengstindex.

Reserve

In de MPG wordt hiermee een financiële reserve bedoeld die vrij besteedbaar is.

Risico

Kans van optreden maal (financieel) effect. Deze kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie.

Structuurvisie

Gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Tussentijdse rapportage

Verslag t.a.v. de raad dat twee keer per jaar (voorjaar/najaar) wordt opgemaakt, waarin diverse indicatoren worden getoetst en zijn te raadplegen, waaronder

Bijlage 1 Begrippenlijst

speerpunt-projecten en de actuele financiële gegevens van de lopende grondexploitaties.

Type ontwikkeling

Synoniem voor ontwikkelingsmodel. De productie van bouwrijpe grond, grondexploitatie, kan op verschillende manieren plaatsvinden. Deze worden hieronder kort toegelicht.

De gemeente kan alle gronden in eigendom hebben en deze als bouwrijpe grond verkopen aan een marktpartij. Deze partij realiseert de bebouwing die past binnen de bestemmingslegging. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte. In deze situatie is sprake van een publieke grondexploitatie waarbij de opbrengst bestaat uit de gemeentelijke gronduitgifte. Idealiter is deze opbrengst voldoende om het totaal van de voorzienbare kosten te dekken. De gronduitgifteprijs is niet eindeloos rekbaar, deze wordt begrensd door de markt.

Ook kan de situatie voorkomen dat marktpartijen gronden bezitten die van belang zijn om invulling te geven aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. De marktpartij kan zijn gronden aanbieden aan de gemeente, die deze verwerft. De gemeente maakt een integraal plan en maakt de gronden bouwrijp en legt de openbare ruimte aan. Als tegenprestatie verlangt de ontwikkelaar dat de gronden in bouwrijpe staat als eerste aan hem worden aangeboden. De zogenaamde bouwclaim. Deze kan dan besluiten om de bouwrijpe gronden, tegen een marktconforme prijs, af te nemen.

Het is ook mogelijk dat een private partij de eigen grond zelf wil exploiteren. Dan maakt deze private partij de grond bouwrijp en realiseert de bebouwing. Ook draagt deze partij zorg voor de aanleg van de openbare ruimte conform kwaliteitseisen van de gemeente, die na oplevering wordt geleverd aan de gemeente. De rol van de gemeente is beperkt. Er is sprake van faciliterend gemeentelijk grondbeleid. Wanneer het project gebaseerd is op de verkoop van grond (eventueel inclusief oude bebouwing) door de gemeente aan deze private partij, dan is er sprake van een concessie. Wanneer de private partij de grond op een andere manier heeft verworven, dan is er sprake van zelfrealisatie.

Overigens zijn combinaties van genoemde type ontwikkelingsprojecten ook mogelijk. Binnen een gebied, waar sprake is van een functionele en/of

ruimtelijke samenhang (maatgevend voor de begrenzing van het exploitatiegebied), kan sprake zijn van gronduitgifte en/of een bouwclaim en/of zelfrealisatie.

Verliesvoorziening

In de MPG wordt hiermee een financiële voorziening bedoeld. Dit is een gelabelde som geld met een specifieke bestemming. Deze is daarmee niet vrij besteedbaar. De voorziening wordt als 'vreemd vermogen' beschouwd.

Voorziening

Synoniem voor verliesvoorziening. In de MPG wordt hiermee een financiële voorziening bedoeld. Dit is een gelabelde som geld met een specifieke bestemming. Deze is daarmee niet vrij besteedbaar. De voorziening wordt als 'vreemd vermogen' beschouwd.

VRI

Afkorting voor Verkeersregelinstallatie. Een mogelijke kostenpost in de grondexploitatie.

VTA / V&T

Afkorting voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie. Synoniem voor de afkorting VAT. Deze activiteiten zijn onderdeel van de werkzaamheden die vallen onder de verzamelterm 'plankosten'.

Verwervingen

Deze aanduiding in de GREX heeft betrekking op de verwerving van gronden, opstallen, sanering (koop) van hindercontouren, sloopkosten en vrijmaken van het perceel van obstakels.

Weerstandsvermogen

Het vermogen om financiële tegenvallers op te vangen zonder dat dit effect heeft op (andere delen van) de bedrijfsvoering. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Woonrijp maken (WRM)

Het inrichten van de openbare ruimte en geschikt maken voor de eindgebruiker. De werkzaamheden omvatten veelal de aanleg van de definitieve verharding, straatmeubilair, aanbrengen groen en verlichting.

Wvg

Afkorting voor Wet voorkeursrecht gemeente. Wettelijk instrument dat gemeente kunnen vestigen teneinde gronden (en opstallen) te verwerven die noodzakelijk zijn om invulling te geven aan haar ruimtelijk beleid (een taak van de gemeente). Een eigenaar zal in dat geval bij verkoop als eerste zijn gronden aan de gemeente moeten aanbieden, alvorens deze aan andere te mogen aanbieden in geval gemeente geen gebruik maakt van het gevestigde voorkeursrecht (kadastrale aantekening).

Zelfrealisatie

Grondexploitatie die door private partijen zelf wordt uitgevoerd. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Bijlage 2 Nota Bovenwijkse Investeringsen (NBI) 2026

Nota Bovenwijkse Investerings (NBI) 2026

t.b.v. kostenverhaal



Inhoudsopgave

1. Doel en reikwijdte	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Status en reikwijdte	4
1.3 Aanpak	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Wettelijk kader	7
2.1 Bouw- en gebruiksactiviteiten en kostenverhaal	7
2.2 Bovenwijkse investeringen	8
3. Voorfinanciering en kostenverhaal	10
3.1 Voorfinanciering	10
3.2 Kostenverhaal	10
3.3 Nacalculatie en afrekenen	11
4. Bovenwijkse voorzieningen	13
4.1 Toelichting	13
4.2 Harselaar-projecten	14
5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving	17
5.1 Toelichting	17
5.2 Randweg West	20
5.3 Fiets(snel)paden	22
Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose	24
Bijlage 2 Verdeelsleutel woningequivalenten	34
Bijlage 3 Begrippenlijst	36

1. Doel en reikwijdte

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding Nota Bovenwijkse Investerings (NBI)

Met de eerste vaststelling van de Nota Bovenwijkse Investerings in 2013 door de gemeenteraad heeft de gemeente invulling gegeven aan de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de gemeente heeft geboden voor kostenverhaal en het stellen van (uitvoeringsgerichte) locatie-eisen bij particuliere grondexploitaties (ook bekend als zelfrealisatie). Onder de Omgevingswet (Ow), die per 1 januari 2024 in werking is getreden, is dit niet anders. Voorliggende NBI borduurt voort op het beleid dat in 2013 is ingezet. Daar waar in deze nota wetsartikelen worden aangehaald, zijn die uit de oude wet (Wro/Br) vervangen door de artikelen uit de nieuwe Omgevingswet en het Omgevingsbesluit (Ow/Ob).

Een van de aspecten die een rol speelt bij het kostenverhaal zijn de 'bovenwijkse investeringen', een verzamelterm voor diverse investeringen waar meerdere ontwikkelingslocaties profijt van ondervinden en/of die het algemeen belang dienen waarbij het nut verder gaat dan die ene straat of (nieuwbouw)wijk. Voor Barneveld zijn de volgende bovenwijkse investeringen van belang:

- A. Bovenwijkse voorzieningen;
- B. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving.

De basis van de in de NBI genoemde bovenwijkse investeringen en ontwikkelingslocaties zijn [de vastgestelde Structuurvisie Kernen 2022 \(december 2011\)](#) en de daaropvolgende deeltuitwerkingen (masterplannen e.a.). In de afgelopen jaren zijn, en in de komende jaren worden, de in de structuurvisie aangewezen gronden verder ontwikkeld. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom. Om een integrale ontwikkeling te borgen is voor elk van de plangebieden het voorgenomen programma en de hoofdstructuur van wegen, groen en water vastgelegd. Aanvragen van derden worden hieraan getoetst. Deze hoofdstructuren betreffen *bovenwijkse voorzieningen* die door de gemeente veelal worden voorgefinancierd, waarna de kosten gedeeltelijk

worden verhaald op de betrokken grondexploitanten cq. ontwikkelaars van de deellootaties. Van belang bij het toepassen van de wettelijke mogelijkheden om te komen tot kostenverhaal is dat zowel de relatie tussen de investering en de ontwikkelingslocatie als de hoogte van de kostenbijdrage kan worden gemotiveerd. De wet en genoemde begrippen worden in hoofdstuk 2 nader toegelicht.

Actualiteit

Deze actualisatie ziet toe op het verwerken van gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarden). Daarnaast heeft een actualisatie plaatsgevonden van kostprijksengetallen (naar het huidige prijspeil 1-1-2026), indexeringen, aanpassingen t.a.v. de planning van werken en werkzaamheden en verdeelsleutels die de wijzigingen volgen van programma's.

Zoals in het MPG2025 staat beschreven zijn er vijf eerdere bovenwijkse investeringen verschoven naar de gelijknamige grondexploitaties omdat deze te kwalificeren zijn als binnenplanse investeringen. Dit zijn de projecten: Thorbeckelaan Noord, Voorthuizen-Zuid, Bloemendal (Barneveld-Noord), Verbindingsweg en Oostbroek.

Een bovenwijkse investering is een investering in het openbaar gebied waarvan alle gebiedsontwikkelingen in Barneveld mede de oorzaak zijn en profiteren. Juist omdat dit kosten betreft die noodzakelijk zijn vanwege alle Barneveldse gebiedsontwikkelingen tezamen, willen we borgen dat ook alle Barneveldse gebiedsontwikkelingen op eenduidige en transparante wijze bijdragen aan de kosten. De NBI 2026 beschrijft daarvoor de aanpak. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen op het schaalniveau van de stad worden nooit volledig in rekening gebracht bij gebiedsontwikkelingen. De wet schrijft namelijk voor dat het profijt ook toegerekend moet worden aan de bestaande stad. Alleen het Harselaar-project – waaronder ook de Rondweg Oost – is ook al opgenomen in de NBI 2025 als een bovenwijkse investering conform bovenstaande definitie en maakt ook onderdeel uit van het NBI 2026. Er is één mutatie doorgevoerd in het Harselaar-project. Te weten: de binnenplanse ontsluiting behorende bij de ontwikkeling van Harselaar 1B en 2 - dit zijn de wegvakken 733424 en 733425 – is uit de NBI gehaald en overgeheveld naar de grondexploitatie Harselaar 1B en 2.

1. Doel en reikwijdte

Naast voornoemde bovenwijkse investering maken ook de bijdragen voor kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving onderdeel uit van het NBI 2026. Omdat er inhoudelijk geen nieuwe inzichten zijn is de bijdrage voor kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving per woning of per hectare bedrijventerrein alleen geïndexeerd.

Vervolg

De Structuurvisie Kernen 2022 is in 2025 vervangen door de 'Omgevingsvisie Barneveld 2040'. Deze Omgevingsvisie vormt daarmee de nieuwe basis voor het kostenverhaal. Toekomstige besluitvorming over de Rondweg Oost (onderdeel Harselaar-project) mogelijk in combinatie met een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie (naar een uitvoeringsprogramma) zal aanleiding zijn voor het actualiseren van het kostenverhaal van bovenwijkse investeringen in het MPG 2026.

Een nadere uitwerking van de vastgestelde Omgevingsvisie en het Landschapsplan - later dit jaar - zal mogelijk input geven om de inhoudelijke onderbouwing van de bijdrage voor kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving te heroverwegen en te actualiseren in het MPG 2026.

Doelstellingen

De doelstellingen van de NBI zijn:

- Toepassing geven aan de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen;
- Het benoemen en leveren van een actueel overzicht van de bovenwijkse investeringen binnen de gemeente Barneveld;
- Het vaststellen van een methodiek, gebaseerd op de wettelijke mogelijkheden, om kosten die de gemeente maakt met betrekking tot bovenwijkse investeringen te verhalen op ontwikkelende partijen;
- Inzicht te verschaffen in de bovenwijkse investeringen door de relevante aspecten (voortgang, (restant) kosten, doorlooptijd, etc.) hiervan toe te lichten en op eenduidige wijze hierover te rapporteren, per investering en in samenhang.

1.2 Status en reikwijdte

De NBI gaat in op alle bekende bovenwijkse investeringen binnen de gemeente Barneveld. De peildatum van dit NBI is 1-1-2026, waarmee de prijspeildatum één jaar opschuift ten opzichte van de NBI 2025. Door de marktontwikkelingen zijn de prijzen gestegen. Voorliggende NBI is een bijlage van het MPG 2025 en maakt daarmee onderdeel uit van de reguliere planning-en-control cyclus (kadernota, begroting en jaarverslaggeving). Dat wil zeggen dat deze ieder jaar wordt geactualiseerd in de periode rondom de jaarrekening (idealiter gelijktijdig met de jaarrekening of de kadernota).

De NBI heeft consequenties voor alle in de nota genoemde ontwikkelingslocaties. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. Voor zover er wordt voldaan aan de criteria uit de Ow dient een ontwikkelingslocatie in beginsel bij te dragen aan de bekostiging van de in deze NBI benoemde bovenwijkse investeringen. Deze criteria worden in hoofdstuk 2 toegelicht.

De laatst vastgestelde NBI vormt de basis voor:

- (i) De financiële bepalingen, met betrekking tot de bovenwijkse investeringen, in de op dat moment te sluiten (anterieure) overeenkomst met een ontwikkelende partij en
- (ii) De kostenverhaalregels in het Omgevingsplan of -voorschriften in de Omgevingsvergunning, voor de situatie dat het sluiten van een (anterieure) overeenkomst niet is gelukt.

De regeling Ontwikkeling Fonds Platteland Barneveld, reeds eerder door de raad vastgelegd in een raadsbesluit (raadsvoorstel nr 09-109, vastgesteld d.d. 19 januari 2010), blijft separaat van de NBI van kracht. Echter, daar waar de NBI van kracht is, geldt niet de regeling Ontwikkeling Fonds Platteland noch het Functieveranderingsbeleid.

1. Doel en reikwijdte

1.3 Aanpak

Opzet NBI

Omwille van de leesbaarheid, mede richting derden en zelfrealiserende partijen, zijn de bovenwijkse voorzieningen *per* integrale ontwikkelingslocatie behandeld. Daarnaast zijn de gemoeide kosten (investeringen) en te ontvangen opbrengsten (dekking: bestaande uit subsidie, kostenbijdrage derden, kostenbijdrage gemeente en bijdrage 'bestaand gebied') middels kasstromen weergegeven, vergelijkbaar met de wijze waarop de grondexploitaties zijn weergegeven in de meerjarenprognose grondexploitaties (MPG). Een kasstroomoverzicht is een weergave van kosten en opbrengsten per jaar. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project. De opgenomen ramingen van kosten en opbrengsten zijn nominaal bepaald op het huidige prijspeil (1 januari 2026).

Werkwijze

De stappen die gezet zijn om te komen tot de actualisatie van de bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Doorlopen traject (proces) om alle projectkenmerken en gehanteerde uitgangspunten te beoordelen op houdbaarheid. Indien nodig worden de verdeelsleutels geactualiseerd;
- Verwerken van de gerealiseerde kosten en ontvangen bijdragen (boekwaarden);
- Actualiseren rekenparameters (zie toelichting hieronder);
- Actualiseren van de fasering in de tijd van de werken en werkzaamheden;
- Actualiseren van ramingen van kosten en te ontvangen bijdragen naar het huidige prijspeil.

Kosten geraamd

Voor zover werken, werkzaamheden en maatregelen nog niet zijn gerealiseerd, zijn de kosten hiervan geraamd. De aard van deze kosten sluit aan bij de kostensoorten uit het Omgevingsbesluit (art. 8.15 en bijlage IV). De kosten worden geraamd op normatieve bedragen vanuit een planeconomisch prijzenboek en ervaringscijfers. Deze ramingen worden vervangen door een

'directiebegroting' zodra deze bekend is of, na oplevering, door de gerealiseerde kosten. De volgende kostensoorten zijn hierbij in beschouwing genomen:

- Inbrengwaarde benodigde gronden. Het gaat om kosten voor de benodigde gronden, inclusief eventuele opstallen, vrijmaken van de gronden en sloopwerkzaamheden;
- Plan- en onderzoekskosten. Deze kosten hebben betrekking op:
 - Onderzoeken van omgevingsaspecten zoals archeologie, flora en fauna, bodem, niet-gesprongen explosieven, geluid, luchtkwaliteit etc.);
 - Gemeentelijke apparaatskosten (inzake verwerving, stedenbouw, milieu en verkeer; planologisch besluit (ruimtelijke ordening);
 - Voorbereiding, toezicht en administratie (inzake engineering civiele werken, bestek en aanbesteding);
 - Directievoering op de werken;
 - Landmeten/vastgoedinformatie;
 - Communicatie en participatie;
 - Projectmanagement en financieel beheer.

De hoogte van de plan- en onderzoekskosten wordt bepaald middels een forfaitair omslagpercentage van 30% over de kosten van werken en werkzaamheden. In verband met de integrale project- en procesaansturing van de Oostelijke Rondweg Barneveld is het forfaitair omslagpercentage gesteld op 10%.

- Realisatiekosten van de civiele werken en werkzaamheden. Deze kosten hebben betrekking op:
 - Grondverbeteringen;
 - Riolering HWA en/of DWA;
 - Verharding;
 - Hoofdwatgangen en wadi's en groen t.b.v. de hoofdstructuur;
 - Civiele kunstwerken (bruggen, tunnels, dam met duikers);
 - Verlichting, bebording, verkeersveiligheidsmaatregelen.
- Kosten voor (milieu- en natuur-) maatregelen (zoals boscompensatie en opheffen hindercontouren);
- Rente over de kosten van gerealiseerde werken, werkzaamheden en maatregelen verminderd met renteopbrengsten. De hoogte van de rentelast wordt per jaarschijf bepaald en voor dat jaar gefixeerd, waarbij het rentepercentage van dat jaar aansluit bij de rekenrente van de gemeentelijke grondexploitaties (aansluiting bij BBV-stelsel).

1. Doel en reikwijdte

De (prijs)peildatum van de NBI is 1-1-2027. Dat is de datum waarop de nominale kosten van de resterende werken, werkzaamheden en maatregelen zijn bepaald. Een kostenindex wordt gehanteerd om de inflatie van deze nominale ramingen (prijspeil 1-1-2026) over de resterende looptijd op te vangen. De rekenparameters zijn gelijk aan die zijn toegepast in het MPG 2025.

1.4 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt het *wettelijk kader* geschetst. In **hoofdstuk 3** wordt stil gestaan bij de wijze van (voor)investeren en het *kostenverhaal*. In **hoofdstuk 4** zijn de *bovenwijkse voorzieningen* beschreven en toegelicht. Middels kasstromen is de boekwaarden-ontwikkeling per investering weergegeven. Hiermee wordt inzicht verkregen in de voortgang van de realisatie (kosten) alsmede het kostenverhaal (dekking). In **hoofdstuk 5** wordt een nadere toelichting gegeven op het ongewijzigde gemeentelijk beleid met betrekking tot de *kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving* en de te betalen bijdrage.

2. Wettelijk kader

2.1 Bouw- en gebruiksactiviteiten en kostenverhaal

Het kostenverhaal in de NBI is gebaseerd op de Omgevingswet die per 1 januari 2024 inwerking is getreden, maar kent zijn oorsprong in de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008).

Net als onder de Wro verplicht de Omgevingswet (artikel 13.11 lid 1) de gemeente tot kostenverhaal bij bouw- en gebruiksactiviteiten (artikel 8.13 Omgevingsbesluit) die mogelijk worden gemaakt op grond van een nieuw toegedeelde functie. Gemeenten hebben hiermee wettelijke instrumenten gekregen om kosten die zij maken bij de ontwikkeling van locaties (onder andere voor de inrichting van de openbare ruimten en plankosten) te verhalen op ontwikkelende partijen en uitvoeringsgerichte locatie-eisen te stellen. De gemeente is hiermee in staat om deze ontwikkelingen te sturen. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en 'free-riders' niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken.

In de wet (Ow) blijft vrijwillige samenwerking voorop staan (artikel 13.13 lid 1). Gemeenten kunnen en zullen bij voorkeur nog steeds proberen om privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten met ontwikkelende partijen. Partijen hebben dan voorafgaand aan het planologisch besluit zekerheid over het programma, fasering en volgorde van werken, werkzaamheden en maatregelen, betaalmomenten etc.

Als partijen er niet in slagen om afspraken te maken in een anterieure overeenkomst over het gemeentelijk kostenverhaal, is de gemeente wettelijk verplicht om het kostenverhaal publiekrechtelijk te regelen. Dat doet zij door kostenverhaalregels toe te voegen aan een omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften op te nemen in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het verhalen van de kosten loopt dan via

een kostenverhaalbeschikking. Zodra een initiatiefnemer aan de slag wil, vraagt deze bij de gemeente om die beschikking. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwactiviteiten uit te voeren.

De mogelijkheid om via het publiekrecht kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen betekent in de praktijk dat deze methodiek haar schaduw vooruit werpt over de te sluiten vrijwillige overeenkomst. In onderstaand kader wordt het verplicht kostenverhaal zoals verwoord in Omgevingswet nader toegelicht.

Toelichting verplicht kostenverhaal

In artikel 8.13 van het omgevingsbesluit is opgenomen bij welke bouw- en gebruiksactiviteiten er sprake is van verplicht kostenverhaal. Het gaat om

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfunctie ten minste 1.500 m² bedraagt.

Een gemeente moet haar kosten verhalen en mag er niet van afzien. Is het kostenverhaal met alle grondeigenaren verzekerd dan kan de gemeenteraad afzien van het publiekrechtelijke instrumentarium. Er hoeven dan geen kostenverhaalregels of – voorschriften te worden toegevoegd aan een omgevingsplan of -vergunning. Door deze constructie werkt het publiekrechtelijke instrument van het kostenverhaal en locatie-eisen in de praktijk aanvullend, voornamelijk als een stok achter de deur.

2. Wettelijk kader

2.2 Bovenwijkse investeringen

In de NBI wordt nader invulling gegeven aan de bovenwijkse investeringen binnen de gemeente Barneveld. Het betreft investeringen waar meerdere ontwikkelingslocaties profijt van ondervinden of die het algemeen belang dienen van de gemeente Barneveld. Het profijt gaat hierbij verder dan die ene straat of (nieuwbouw)wijk. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Bovenwijkse voorzieningen (Ow, artikel 13.11);
- Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving (Ow, artikel 13.23 en 13.24).

Om dit onderscheid tussen de bovenwijkse investeringen te maken hanteert de Ow drie toetsingscriteria, te weten: *'profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit'*. De drie criteria worden hieronder toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de definities van 'bovenwijkse voorzieningen' en 'kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving'

Toelichting toetsingscriteria verplicht kostenverhaal

• *Profijt*

De ontwikkelingslocatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de ontwikkelingslocatie als zodanig. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

• *Toerekenbaarheid (causaliteit)*

Er moet een causaal verband bestaan tussen de ontwikkelingslocatie en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Wanneer uitgaven langs een andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden (subsidies, gebruikstarief) zijn deze niet toerekenbaar.

• *Proportionaliteit*

Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten de kosten naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten verdeeld worden. Verdeelmaatstaven die veel worden gebruikt zijn opbrengstpotentie, verkeersprognoses, uitgeefbaar-m2, aantal woningen of woningequivalent etc.

Per investering dient te worden gezien in hoeverre invulling kan worden gegeven aan de drie criteria. Voor zover een investering valt onder het begrip 'bovenwijkse voorziening', valt deze niet onder het begrip 'kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving'. Een bovenwijkse investering kan niet voor de ene ontwikkelingslocatie beschouwd worden als bovenwijkse voorziening en voor de andere als een kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving. Het is voor de gemeente dus niet mogelijk om kostendekking voor een specifieke bovenwijkse investering te realiseren door beide sporen te bewandelen.

Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn investeringen in het openbaar gebied waarvan alle gebiedsontwikkelingen in Barneveld e.o. mede de oorzaak zijn en profiteren. Juist omdat dit kosten betreft die noodzakelijk zijn vanwege alle gebiedsontwikkelingen tezamen, willen we borgen dat ook alle gebiedsontwikkelingen op eenduidige en transparante wijze bijdragen aan de kosten. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen op het schaalniveau van de stad worden nooit volledig in rekening gebracht bij gebiedsontwikkelingen. De wet schrijft namelijk voor dat het profijt ook toegerekend moet worden aan de bestaande stad.

In artikel 8.15 het Omgevingsbesluit (Ob) zijn de kostensoorten uitputtend beschreven die betrekking hebben op de bovenwijkse voorzieningen. Als de investering voldoet aan de drie criteria profijt, toerekenbaarheid (causaliteit) en proportionaliteit is sprake van een bovenwijkse voorziening. De gemeente is verplicht deze kosten te verhalen. Het gaat namelijk om een investering die is opgenomen in de kostensoortenlijst van het Ob en de kosten zijn onderdeel van de grondexploitatie. Deze kosten kunnen zowel anterieur als publiekrechtelijk – middels het vaststellen van een omgevingsplan met kostenverhaalregels – worden verhaald.

Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving

Onder de Omgevingswet kan de gemeente een aanvullende financiële bijdrage verlangen. Het moet dan gaan om financiële bijdragen aan gebiedsontwikkelingen (Ow, artikel 13.22) en/of kwaliteitsverbeteringen van de fysieke leefomgeving (Ow, artikel 13.23 en 13.24). Voorbeelden hiervan zijn:

- uitloopgebieden en recreatieve netwerken;
- wegen en kunstwerken;

2. Wettelijk kader

- natuur, waterberging;
- saneren of opknappen van oude bedrijventerreinen;
- parkeerfonds;
- etc.

Om een financiële bijdrage, die ziet op een kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving, te vragen is het niet noodzakelijk dat de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing zijn. Het gaat bovendien om een investering die niet hoeft voor te komen in de kostensoortenlijst van het Ob. Wel geldt als voorwaarde voor het vragen van een bijdrage dat de desbetreffende kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving is opgenomen in een vastgestelde structuur- of omgevingsvisie en/of (investerings)programma.

Zo beschouwd is deze regeling vergelijkbaar met de regeling onder de oude Wro, waar de gemeente bij de eerste vaststelling van de NBI in 2013 invulling aan heeft gegeven door investeringen op te voeren die bekend stonden als Ruimtelijke ontwikkelingen.

Er zijn ook verschillen.

Zo kunnen er financiële bijdragen worden verlangd voor andere activiteiten dan waarvoor het verplicht kostenverhaal geldt (zoals beschreven in de toelichting in paragraaf 2.1). Het gaat dan, bijvoorbeeld, om bouwwerken geen gebouw zijnde in de land- en tuinbouw, windmolens en zonnepaneelvelden etc. Meer hierover wordt beschreven in artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit.

Ook nieuw onder de Omgevingswet is de mogelijkheid dat onder voorwaarden deze verlangde financiële bijdrage niet alleen via het privaatrechtelijke spoor, middels een anterieure overeenkomst, kan worden overeengekomen maar dat deze ook via het publiekrechtelijk spoor kan worden afgedwongen. Dit doet de gemeente door kostenverhaalregels op te nemen in een omgevingsplan. Hierin wordt tot uitdrukking gebracht om welke investeringen het gaat, welke (bouw)activiteiten een financiële bijdrage moeten leveren, de hoogte van de financiële bijdrage etc.

Op dit moment wordt in de NBI geen invulling gegeven aan de *verbrede* werking die de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit bieden. Dit is punt van

onderzoek en zal worden meegenomen bij het vaststellen van de omgevingsvisie die thans in voorbereiding is. De gemeente Barneveld bestendigt het voorgestane beleid. Net als voorgaande jaren vraagt zij om een financiële bijdrage als een ontwikkelingslocatie in ieder geval 'profijs' heeft van de desbetreffende kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving. Ontwikkellocaties die niet of nauwelijks profijt ondervinden van de kwaliteitsverbetering fysieke leefomgevingen worden niet gevraagd om een financiële bijdrage. De relaties tussen kwaliteitsverbetering fysieke leefomgevingen en ontwikkelingslocaties voor Barneveld is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze nota.

3. Voorfinanciering en kostenverhaal

3.1 Voorfinanciering

Als de gemeente contracteert over kostenverhaal met een ontwikkelende partij zal in principe sprake zijn van een door de gemeente te aanvaarden verplichting de voorziening(en) op enig moment aan te leggen. Dit betekent dat de gemeente financiële middelen beschikbaar moet stellen. De voorinvestering kan in principe plaatsvinden als 70% hiervan is gedekt door de som van de eigen verplichte gemeentelijke bijdrage, de bijdragen vanuit gemeentelijke grondexploitaties en/of bijdragen van gecontracteerde overeenkomsten met derden (conform Kadernota 2018-2021, juni 2017). Zodra de investeringen concreet ingepland zijn, worden deze als beleidstoevoeging (in de Kadernota) opgenomen, waarbij de raad een integrale afweging kan maken en invulling kan geven aan haar budgetrecht. Na akkoord (vaststelling) worden de kapitaallasten van de investering (rente en afschrijving) toegevoegd aan de begroting en betrokken bij de reguliere P&C cyclus. De investeringsaanvraag kan ook via een separaat raadsvoorstel plaatsvinden (deze route verdient niet de voorkeur).

Het is voorstelbaar dat een aantal investeringen voorafgaand aan de te ontvangen bijdragen wordt gedaan. Een voorbeeld van deze situatie doet zich voor als (in opdracht van) de gemeente eerst een hoofdontsluitingsweg realiseert om bouwkavels bereikbaar te maken. Op een later moment ontvangt de gemeente een kostenbijdrage van een ontwikkelende partij. Het is hierbij wel van belang dat de betalingsverplichting van deze ontwikkelende partij contractueel op voorhand is vastgelegd.

3.2 Kostenverhaal

De realisatie van bovenwijkse voorzieningen en kwaliteitsverbetering fysieke leefomgevingen (samen de bovenwijkse investeringen) kent veelal een eigen dynamiek, planning en fasering. De termijn van de realisatie hiervan loopt daarom vaak niet parallel aan de looptijd van de grondexploitaties. Een grondexploitatie is op enig moment afgesloten terwijl de bovenwijkse investering

nog niet of slechts gedeeltelijk is gerealiseerd. De andere situatie kan zich ook voordoen. Een bovenwijkse investering is gerealiseerd, terwijl één of meer van de ontwikkelingslocaties die hier profijt van hebben nog ontwikkeld moeten worden. Dit tijdsaspect is vastgelegd in de artikel 13.11 lid 1 sub a en b van de Omgevingswet en artikel 8.15, bijlage IV, tabel A13 van het Omgevingsbesluit. Hieruit blijkt dat kosten voor gerealiseerde en nog te realiseren bovenwijkse investeringen in rekening mogen worden gebracht, inclusief bijbehorende rentelast.

Subsidie en bijdragen derden

In sommige gevallen is het mogelijk om voor investeringen een bijdrage en/of subsidie te ontvangen van derden (rijk, provincie, nutsbedrijven) dan wel een subsidie door de gemeente zelf. Indien sprake is van een subsidie voor een investering dient deze in mindering te worden gebracht op het totaal aan kosten van de investering – alvorens de resterende kosten naar rato (proportioneel) te verdelen over de profijtelijke (ontwikkelings)locaties (bestaand gebied, gemeentelijke ontwikkelingslocaties en die van derden). Deze aftopping voorkomt dat kosten niet dubbel worden verhaald.

Bijdrage bestaand gebied

De investeringen 'bovenwijkse voorzieningen' en 'kwaliteitsverbetering fysieke leefomgevingen' worden gevoed met bijdragen afkomstig vanuit de grondexploitaties van bepaalde ontwikkelingslocaties (waaronder gemeentelijke grondexploitaties). Daarnaast geldt dat de in deze nota beschreven bovenwijkse investeringen een deel van de kosten moet worden toegerekend aan bestaand gebied omdat deze ook profijt ondervindt. Vanuit de algemene middelen betaalt de gemeente deze bijdrage. Voor zover de kosten toe te rekenen zijn aan bestaand gebied worden deze niet verhaald op ontwikkelingslocaties.

Bijdrage gemeentelijke grondexploitaties

De gemeente ontwikkelt zelf ook haar gronden en heeft diverse grondposities die profijt ondervinden en die mede ten grondslag liggen aan de noodzaak om de genoemde bovenwijkse investeringen te plegen. De gemeente in de hoedanigheid van ontwikkelende partij betaalt derhalve hieraan mee. Dit komt tot uitdrukking in de gemeentelijke grondexploitaties. De bijdrage hieraan, conform de methodiek zoals beschreven in deze nota, is opgenomen als

3. Voorfinanciering en kostenverhaal

kostenpost in de gemeentelijke grondexploitatie waarover in de MPG wordt gerapporteerd.

Bijdragen derden, verplicht kostenverhaal

Het kostenverhaal bij derden komt tot uitdrukking als sprake is van een bouwen-gebruiksactiviteiten (artikel 8.13 Omgevingsbesluit) die mogelijk wordt gemaakt op grond van een nieuw toegedeelde functie en door invulling te geven aan de criteria 'profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit' (zie uitleg termen in hoofdstuk 2).

Inzet is om afspraken te maken in een anterieure overeenkomst – en bij voorkeur een daaraan voorafgaande intentieovereenkomst – over het gemeentelijk kostenverhaal. Mocht dat niet lukken dan in de gemeente genoodzaakt om kostenverhaalregels toe te voegen aan een omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften op te nemen in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het verhalen van de kosten loopt dan via een kostenverhaalbeschikking. Zodra een initiatiefnemer aan de slag wil, vraagt deze bij de gemeente om die beschikking. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwactiviteiten uit te voeren. Het daadwerkelijk kostenverhaal bij derden vindt derhalve plaats rond het moment dat een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend. Bij een grote ontwikkelingslocatie kan dit enige jaren duren na vaststelling van het omgevingsplan en de door de gemeente gepleegde (voor)investeringen. Tot die tijd zal de gemeentelijke begroting in de lasten daarvan moeten voorzien.

Eigendom en bijdrage per particulier

De in de NBI berekende kostenbijdrage heeft betrekking op de totale bijdrage van een ontwikkelingslocatie. Het is niet ongebruikelijk dat een ontwikkelingslocatie gefaseerd en door verschillende partijen/grondeigenaren wordt ontwikkeld. Door het ontbreken van een gedetailleerd overzicht van programma's en eigendomssituaties, die met de tijd onderhevig zijn aan veranderingen, geeft de NBI –logischerwijs– geen nadere invulling aan de kostenbijdrage per partij/grondeigenaar. Dit wordt uitgewerkt op het moment dat plannen concreet zijn gemaakt en de planologische besluitvorming plaatsvindt. Voor het toerekenen van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen per partij/grondeigenaar binnen de desbetreffende ontwikkelingslocatie wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit de Omgevingswet (afdeling 8.4). Hierbij

worden de totale kosten naar rato van de opbrengstpotentie verdeeld over de percelen binnen de ontwikkelingslocatie.

3.3 Nacalculatie en afrekenen

Anterieure overeenkomst

In de gevallen dat er een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen geldt geen vereiste van nacalculatie. Het betreft immers een overeenkomst die op vrijwillige basis tot stand is gekomen waarbij tevens de toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit in principe niet van toepassing hoeven te zijn.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

In de gevallen dat de gemeente een omgevingsplan met kostenverhaalregels heeft vastgesteld of een omgevingsvergunning met een kostenverhaalvoorschrift heeft afgegeven moet, op grond van artikel 13.14 lid 1 van de Ow, binnen een redelijke termijn na uitvoering van de in het omgevingsplan opgenomen werken, werkzaamheden en maatregelen een eindafrekening worden vastgesteld (de gemeente zal daarover een regel in het Omgevingsplan moeten opnemen m.b.t. moment, termijn). Uit deze afrekening moet blijken of de werkelijk gemaakte kosten overeenkomen met de in het omgevingsplan opgenomen geraamde kosten, die aan de basis hebben gestaan voor de berekening van de kostenbijdrage. Indien uit de herberekening blijkt dat de verschuldigde kostenbijdrage meer dan vijf procent lager is dan de reeds betaalde kostenbijdrage, moet de gemeente het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terugbetalen. De houder van de omgevingsvergunning is niet verplicht tot bijbetaling als de werkelijke kosten hoger uitvallen dan de geraamde kosten. De gemeente kan in dit geval blijven zitten met een tekort dat door de gemeente moet worden gedekt. Dit betekent dat het van groot belang is dat de gemeente de kosten en opbrengsten realistisch raamt.

3. Voorfinanciering en kostenverhaal

Kosten gerealiseerde werken, werkzaamheden en maatregelen:

- Werken, werkzaamheden en maatregelen o.b.v. werkelijke kosten;
- Grondverervingen o.b.v. gerealiseerde/werkelijke kosten. Dat wil zeggen tegen de, ten tijde van de aanwending daarvan, dan geldende getaxeerde inbrengwaarde;
- Plankosten o.b.v. forfaitair omslagpercentage van 10% voor de Oostelijke Rondweg Barneveld over de gerealiseerde/werkelijke kosten. Hiermee worden deze kosten gemaximeerd;
- De rentelast wordt bepaald over de gerealiseerde kosten met betrekking tot werken, werkzaamheden en maatregelen, waarbij de hoogte van de rente per jaarschijf wordt bepaald en gefixeerd. Deze rente sluit aan bij de rekenrente in de grondexploitaties.

Posterieure overeenkomst

Een posterieure overeenkomst kan worden gesloten na vaststelling van het omgevingsplan. Deze overeenkomst dient ter vervanging van de kostenverhaalbeschikking maar mag niet strijdig zijn met de kostenverhaalregels uit het omgevingsplan.

4. Bovenwijkse voorzieningen

4.1 Toelichting

In dit hoofdstuk worden de bovenwijkse investeringen van Harselaar weergegeven. De relevante en karakteristieke aspecten worden op twee pagina's behandeld. Op de linker pagina is een korte omschrijving van de bovenwijkse voorziening opgenomen, de duiding van de aangewezen ontwikkelingslocaties waar het kostenverhaal op ziet, een duiding van de kostenverdeelsleutel, een weblink naar de kaderstelling en een (schetsmatige) verbeelding van de bovenwijkse voorzieningen. Op de rechterpagina zijn een kasstroomschema en de beoogde planning en fasering opgenomen.

Kasstroom en boekwaarden ontwikkeling

Het kasstroomschema benadert de kosten en opbrengsten vanuit het perspectief van het investeringsproject. De doorlooptijd waarbinnen kosten worden gemaakt en dekking wordt verkregen geeft een goede indicatie van de voortgang. Doordat onderscheid is gemaakt tussen kosten en dekking, de boekwaarden (gerealiseerde kosten resp. dekking) en de te realiseren bedragen zijn weergegeven, is aan de hand van de kasstromen te volgen wat de stand van zaken is met de werken, werkzaamheden en maatregelen. Dekking wordt verkregen door een bijdrage vanuit de ontwikkelingslocaties en bestaand gebied.

4. Bovenwijkse voorzieningen

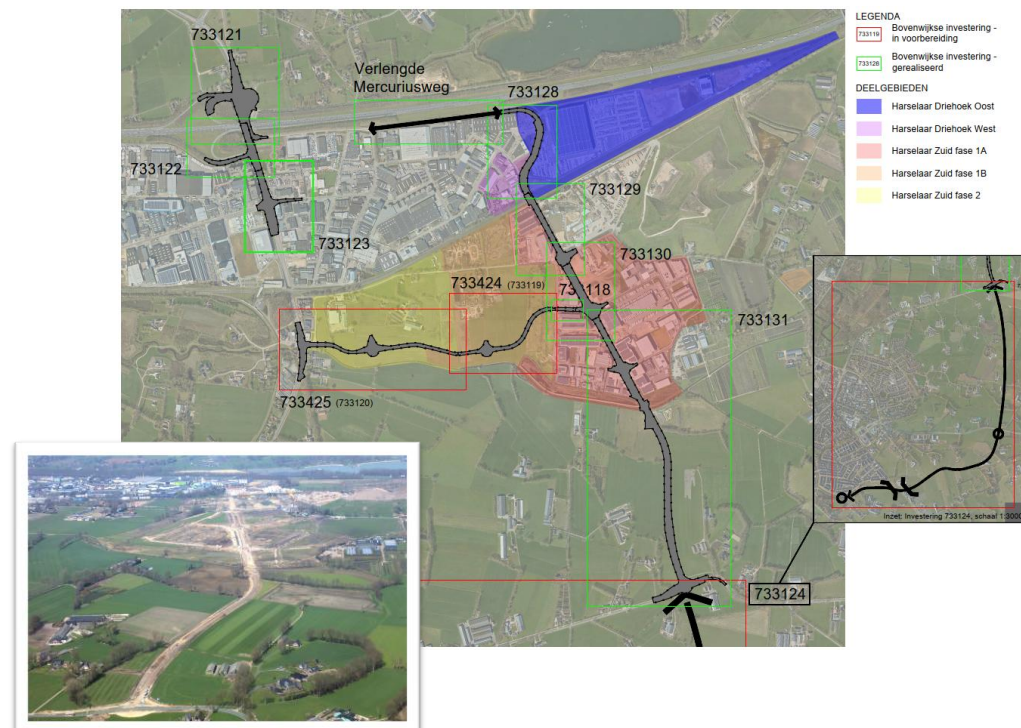
4.2 Harselaar-projecten

Projectbeschrijving

Investeringsnummer(s)	: 733118, 733121, 733122, 733123, 733124, 733128, 733129, 733130, 733131 en Verlengde Mercuriusweg (NB: 733424 (733119) en 733425 (733120) zijn vervallen in het NBI 2026 en opgenomen in grondexploitatie Harselaar zuid 1B en 2)
Omschrijving	: hoofdstructuur bestaande uit doorgaande wegen, rotondes en kruispuntaanpassingen
Profijtelijk voor	: Harselaar-Driehoek (Oost) , Harselaar-Driehoek West, Harselaar-Zuid Fase 1A, Harselaar-Zuid Fase 1B, Harselaar-Zuid Fase 2 en bestaand gebied (inclusief Harselaar afvalverwerking)
Proportionaliteit	: Verdeelsleutel Verkeersprognose (bijlage 1)
Voortgang	: Deels gerealiseerd, deels in voorbereiding

Mutaties (t.o.v. vorige NBI)

- Boekwaarden (t/m 2025) verwerkt
- Kostenraming geactualiseerd op basis van nieuwe kengetallen (indexatie naar huidige prijspeil)
- Binnenplanse wegdelen 733119 en 733120 zijn opgenomen in grondexploitatie Harselaar Zuid 1B en 2



4. Bovenwijkse voorzieningen

Tabellen NBI

2026

Omschrijving bovenwijkse voorziening	Hoofdstructuur Verkeer inclusief kruispunt(aanpassing)en, kunstwerken en inpassingen
Projectnummer(s)	733118, 733119, 733120, 733121, 733122, 733123, 733124, 733128, 733129, 733130 en 733131
Profijtelijk voor	Integrale (gefaseerde) ontwikkeling van bedrijventerreinen Harselaar-Driehoek (Oost), Harselaar-Driehoek West (Hanzeweg), Harselaar-Zuid Fase 1A, Harselaar-Zuid Fase 1B en Harselaar-Zuid Fase 2

BoVo Rapportage

Kasstroon				5,0%	3,5%	3,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
€ -17.815.853													
Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Verwervingen (inbrengwaarden)	€ -12.264.476	€ -4.579.055	€ -7.685.421	€ -1.152.813	€ -1.152.813	€ -1.537.084	€ -1.921.355	€ -1.921.355	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -7.822.104	€ -1.352.849	€ -6.469.255	€ -323.463	€ -323.463	€ -323.463	€ -	€ -323.463	€ -1.617.314	€ -1.940.776	€ -1.617.314	€ -	-
Werken, werkzaamheden en maatregelen	€ -59.386.177	€ -8.587.635	€ -50.798.542	€ -2.539.927	€ -2.539.927	€ -2.539.927	€ -	€ -2.539.927	€ -12.699.636	€ -15.239.563	€ -12.699.636	€ -	-
Kostenstijging	€ -10.444.869	€ -	€ -10.444.869	€ -70.712	€ -195.332	€ -302.387	€ -	€ -454.414	€ -2.603.852	€ -3.530.721	€ -3.287.452	€ -	-
Totale kosten	€ -89.917.626	€ -14.519.539	€ -75.398.088	€ -4.086.915	€ -4.211.535	€ -4.702.861	€ -1.921.355	€ -5.239.159	€ -16.920.801	€ -20.711.060	€ -17.604.401	€ -	-
Opbrengsten													
Subsidie en bijdragen	€ 205.000	€ 205.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Bijdragen Harselaar-Driehoek (Oost)	4,1% € 4.339.258	€ 4.339.258	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Bijdragen Harselaar-Driehoek West	0,5% € 426.360	€ 426.360	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Bijdragen Harselaar-Zuid Fase 1A	13,4% € 11.985.658	€ 1.912.431	€ 10.073.227	€ -	€ 1.259.153	€ 1.259.153	€ 1.259.153	€ 1.259.153	€ 1.259.153	€ 1.259.153	€ 1.259.153	€ 1.259.153	-
Bijdragen Harselaar-Zuid Fase 1B	5,7% € 5.097.815	€ 40.017	€ 5.057.798	€ -	€ -	€ -	€ 2.528.899	€ 2.528.899	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Bijdragen Harselaar-Zuid Fase 2	3,3% € 2.969.917	€ -	€ 2.969.917	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.484.959	€ 1.484.959	€ -	€ -	-
Bijdragen bestaand gebied	73,1% € 64.893.618	€ 3.046.600	€ 61.847.018	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.369.404	€ 12.369.404	€ 12.369.404	€ 12.369.404	€ 12.369.404	-
Totale opbrengsten	€ 89.917.626	€ 9.969.666	€ 79.947.961	€ -	€ 1.259.153	€ 1.259.153	€ 3.788.053	€ 16.157.456	€ 15.113.516	€ 15.113.516	€ 13.628.557	€ 13.628.557	€ -
Saldo (- = kosten, + = opbrengsten)													
Kasstroon per jaar	€ -4.549.873			€ -4.086.915	€ -2.952.381	€ -3.443.708	€ 1.866.697	€ 10.918.297	€ -1.807.285	€ -5.597.545	€ -3.975.844	€ 13.628.557	€ -
Kasstroon cumulatief	€ -4.549.873			€ -8.636.788	€ -11.589.169	€ -15.032.877	€ -13.166.179	€ -2.247.883	€ -4.055.168	€ -9.652.713	€ -13.628.557	€ -	-

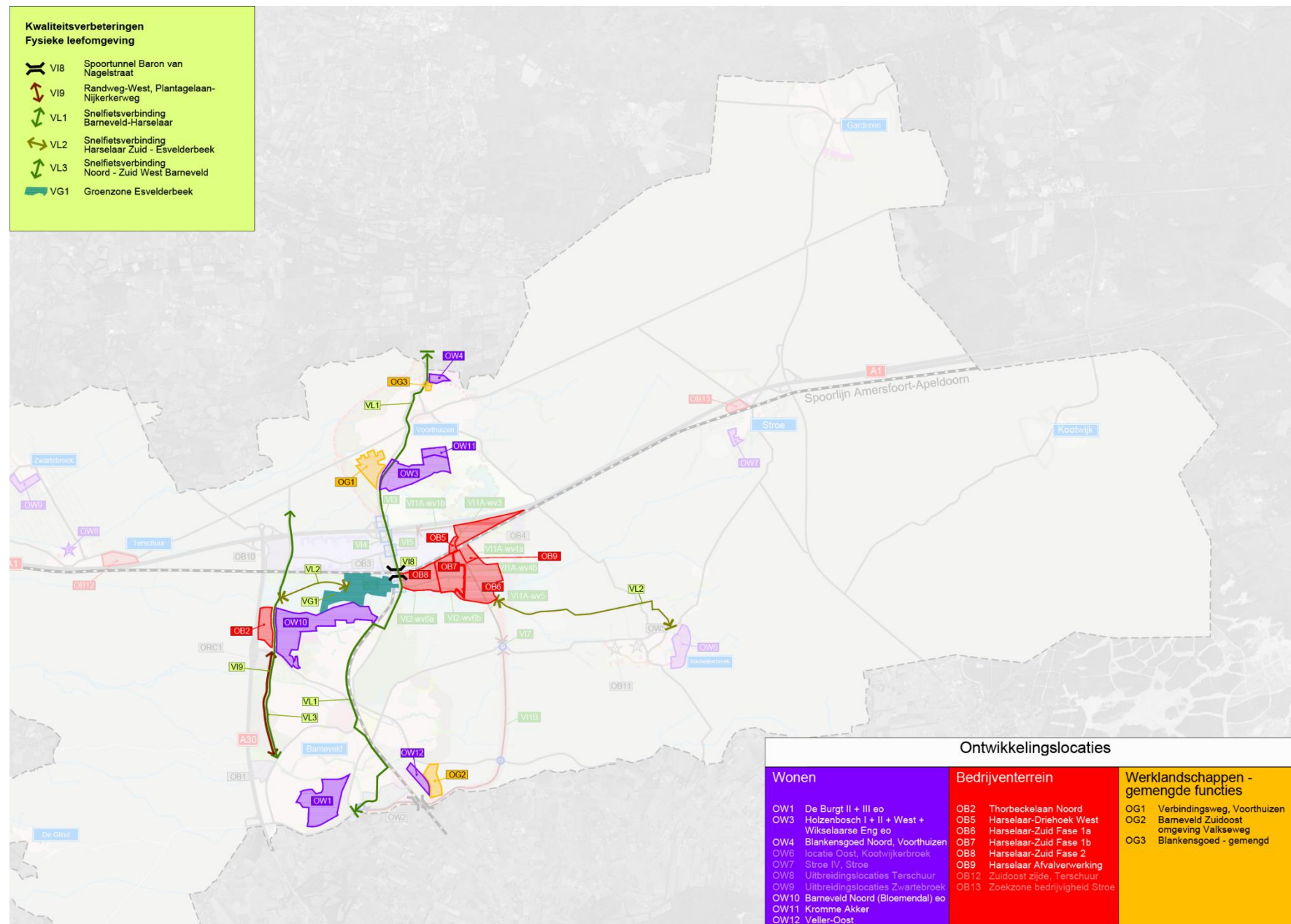
Eindwaarde

BoVo Rapportage

Fasering

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Verwervingen (inbrengwaarden)	100%	37%	63%	9%	9%	13%	16%	16%	0%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	100%	17%	83%	4%	4%	4%	0%	4%	21%	26%	21%	0%	0%
Werken, werkzaamheden en maatregelen	100%	14%	86%	4%	4%	4%	0%	4%	21%	26%	21%	0%	0%
Totale kosten	100%	16%	84%	5%	5%	5%	2%	6%	19%	23%	20%	0%	0%
Opbrengsten													
Subsidie en bijdragen	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen Harselaar-Driehoek (Oost)	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen Harselaar-Driehoek West	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen Harselaar-Zuid Fase 1A	100%	16%	84%	84%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen Harselaar-Zuid Fase 1B	100%	1%	99%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen Harselaar-Zuid Fase 2	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%
Bijdragen bestaand gebied	100%	5%	95%	0%	0%	0%	0%	19%	19%	19%	19%	19%	0%
Totale opbrengsten	100%	11%	89%	0%	1%	1%	4%	18%	17%	17%	15%	15%	0%

5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving



5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving

5.1 Toelichting

Het beleid met betrekking tot het kostenverhaal van deze investeringen is bij de eerste vaststelling van voorliggende nota - eind 2013 - reeds bepaald en zal ook onder de Omgevingswet ongewijzigd worden voortgezet. Destijds, onder de Wro, werden deze investeringen 'Ruimtelijke ontwikkelingen' genoemd. Met de inwerkingtreding van de Ow per 1 januari 2024 vallen deze onder een nieuwe naam 'Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgevingen'. Deze investeringen hebben betrekking op infrastructurele werken voor snelverkeer (Harselaar tunnel en Randweg West), enkele snelfietspaden en een groenzone (Esvelderbeekzone – uitloopgebied en waterbufferzone). Harselaar tunnel en Esvelderbeekzone zijn inmiddels afgerond, de financiële overzichten zijn om die reden weggelaten in deze rapportage. Deze investeringen gemoeid met deze twee projecten tellen wel mee om te komen tot de bijdrage per woning en per ha bedrijventerrein (zie volgende bladzijde). De RO-projecten bevinden zich in de directe nabijheid van de kern Barneveld en de kern Voorthuizen en in de zone tussen deze kernen; bedrijventerrein Harselaar. Een en ander is op kaart verbeeld op de voorgaande bladzijde.

Hoewel het de gemeente vrijstaat om te komen tot een *kostentoedeling* heeft de gemeente invulling willen geven aan het criterium 'profijt' zoals beschreven in de Ow (artikel 13.11 lid 1 sub a en sub b), zie ook hoofdstuk 2. De (destijds) aangewezen ontwikkelingslocaties hebben het meest profijt van de realisatie van geschetste kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving. Ontwikkelingslocaties binnen deze gebieden worden daarom gevraagd om een kostenbijdrage. De overige (kleine) kernen binnen de gemeente, zoals Kootwijkerbroek, Zwartbroek, Stroe en Terschuur zijn vanwege de afstand niet direct gebaat bij deze kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving. Deze kernen zijn daarom verder buiten beschouwing gelaten. De *kostenverdeling* (proportionaliteits-criterium) is tot stand gekomen door de toepassing van 'woningequivalenten'. Hierbij is de aanwas van woningen en bedrijventerrein

vergeleken met de bestaande voorraad cq 'bestaand gebied'. Uit deze analyse blijkt dat het merendeel ten laste komt van 'bestaand gebied' (circa 75%). Een nadere uitwerking en toelichting over deze verdeelsleutel is opgenomen in bijlage 3. In tabel 5.1 zijn de aangewezen ontwikkelingslocaties en kostenbijdragen weergegeven.

In de na volgende paragrafen van dit hoofdstuk worden de kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving separaat toegelicht. Per investering worden de relevante aspecten behandeld. Er is een korte omschrijving opgenomen, de duiding van de aangewezen ontwikkelingslocaties waarvan een financiële bijdrage wordt verlangd, een duiding van de kostenverdeelsleutel, een weblink naar de kaderstelling en een (schetsmatige) verbeelding van de het werk en werkzaamheden waar de investering op ziet. Ook is een kasstroom overzicht beschikbaar zoals deze worden toegepast voor grondexploitaties. De doorlooptijd waarbinnen kosten worden gemaakt en dekking wordt verkregen geeft een goede indicatie van de voortgang.

Tabel 5.1: Bijdrage 'kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving' per locatie (bedragen in tabel 5.1 hebben een prijspeil 2025→ met 3% geïndexeerd naar prijspeil 2026)

Ontwikkelingslocatie	%-bijdrage	Kostenbijdrage
De Burgt II + III en vervolg fasen	4,9%	€ 1.525.789
Holzenbosch I + II + West + Wiksel Eng eo	3,9%	€ 1.339.744
Blankensgoed Noord	0,1%	€ 32.077
Barneveld Noord (Bloemendal) eo	5,5%	€ 1.709.697
Kromme Akker Zuid	0,3%	€ 80.192
Veller-Oost	0,6%	€ 175.354
Thorbeckelaan Noord	0,9%	€ 281.922
Harselaar Driehk West	0,1%	€ 43.361
Harselaar Zuid Fase 1A	3,1%	€ 951.873
Harselaar Zuid Fase1B	1,8%	€ 550.366
Harselaar Zuid Fase 2	1,5%	€ 444.446
Harselaar-Afvalverw.	0,4%	€ 109.434
Verbindingsweg	1,1%	€ 340.673
Valkseweg	0,7%	€ 227.128
Blankensgoed fase 4	0,1%	€ 29.938
Subtotaal	24,9%	€ 7.841.992
Bestaand gebied	75,1%	€ 23.402.721
Totaal	100%	€ 31.244.714

5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving

Bovenstaand overzicht leidt tot een bijdrage voor 2026 per nieuwbouwwoning van € 1.101,- en die voor de ontwikkeling van een bruto hectare bedrijventerrein (= som oppervlakte bedrijfskavels en openbare ruimte) € 21.267,-. Voornoemde bijdragen zijn t.o.v. 2025 naar prijspeil 2026 geïndexeerd met 3%.

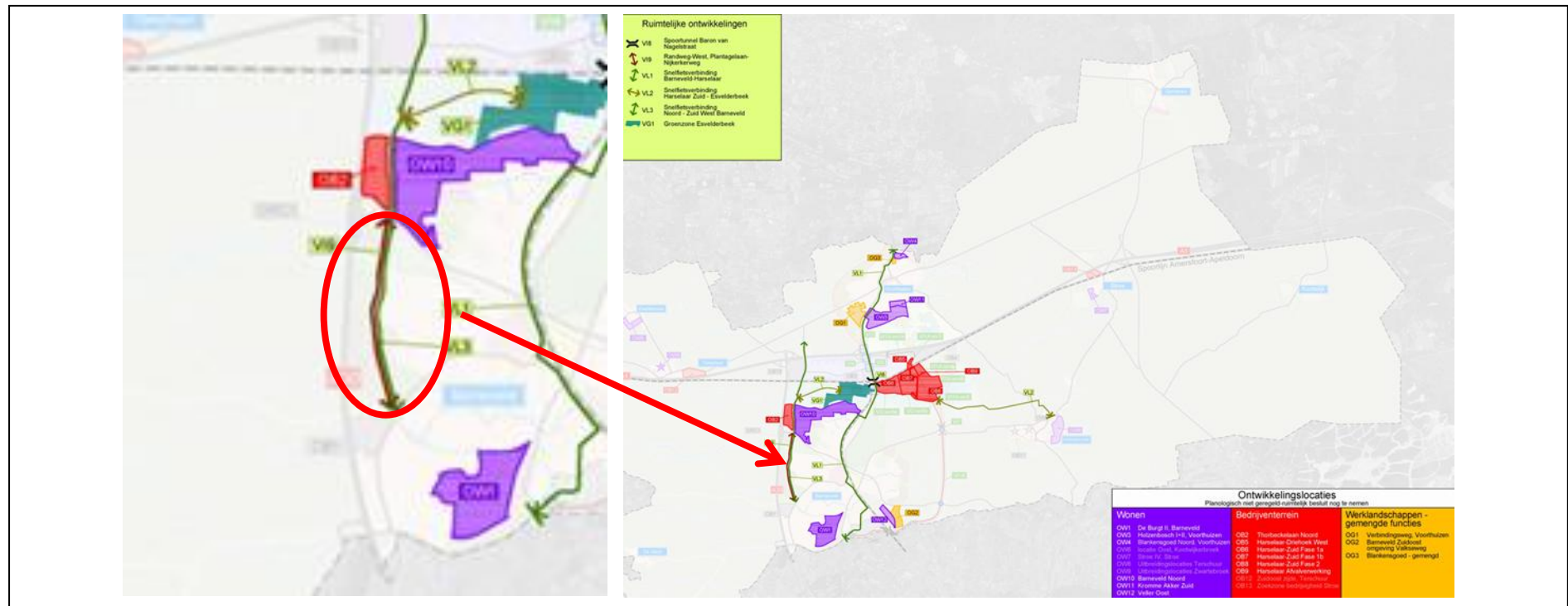
5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving

5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving

5.2 Randweg West

Projectbeschrijving

Investeringsnummer	: geen
Omschrijving	: Westelijk van kern Barneveld gelegen randweg die Plantagelaan verbindt met Nijkerkerweg
Profijtelijk voor	: De Burgt, Holzenbosch I, Voorthuizen-Zuid (o.a. Holzenbosch II, Wikselarse Eng, Kromme Akker-Zuid ea), Blankensgoed, Blankensgoed Noord, Bloemendal (Barneveld Noord), Thorbeckelaan-Noord, Harselaar-Driehoek West, Harselaar-Zuid Fase 1A, Harselaar-Zuid Fase 1B, Harselaar-Zuid Fase 2, Harselaar-Zuid Afvalverwerking, Verbindingsweg, Barneveld Zuidoost,
Proportionaliteit	: Verdeelsleutel Woningequivalenten (bijlage 3)
Voortgang	: Planvorming in voorbereiding
Kaderstelling	: zie Structuurvisie kernen Barneveld 2022 (zie o.a. deel 2 blz.35,38,39) .



5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving

Tabellen NBI

Omschrijving ruimtelijke ontwikkeling	Randweg West
Projectnummer(s)	Geen
Profijtelijk voor	De Burgt II, Holzenb. I en II, Blankensgoed-Noord, Bloemendal (Barneveld-Noord), Kromme Akker Zuid, Veller Oost, Thorb.In-Noord, Hars.Driehoek-West, Hars.Zuid Fase 1A, -1B, -2, Hars. Afvalverwerking, Verbindingsweg, Valkseweg, Blankensgoed fase 4 en bestaand gebied

RO Rapportage

Kasstroon

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 e.v.
Verwervingen (inbrengwaarden)	€ -1.500.000	€ -	€ -1.500.000	€ -	€ -	€ -375.000	€ -375.000	€ -375.000	€ -375.000	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -2.471.207	€ -	€ -2.471.207	€ -	€ -123.560	€ -370.681	€ -617.802	€ -617.802	€ -370.681	€ -247.121	€ -123.560	€ -
Werken, werkzaamheden en maatregelen	€ -8.237.356	€ -	€ -8.237.356	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -823.736	€ -3.294.942	€ -3.294.942	€ -823.736	€ -
Totale kosten	€ -12.208.563	€ -	€ -12.208.563	€ -	€ -123.560	€ -745.681	€ -992.802	€ -1.816.537	€ -4.040.623	€ -3.542.063	€ -947.296	€ -
Opbrengsten												
Subsidie en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Bijdragen ontwikkelingslocaties	25,1% € 3.064.181	€ -	€ 3.064.181	€ 121.326	€ 267.226	€ 397.174	€ 346.674	€ 470.120	€ 290.112	€ 228.254	€ 15.705	€ 11.861
Bijdragen bestaand gebied	74,9% € 9.144.382	€ -	€ 9.144.382	€ -	€ 92.548	€ 558.525	€ 743.622	€ 1.360.612	€ 3.026.483	€ 2.653.054	€ 709.538	€ -
Totale opbrengsten	€ 12.208.563	€ -	€ 12.208.563	€ 121.326	€ 359.775	€ 955.699	€ 1.090.296	€ 1.830.731	€ 3.316.594	€ 2.881.308	€ 725.242	€ 11.861
Saldo (= kosten, + = opbrengsten)												
Kasstroon per jaar	€ -	-	€ 121.326	€ 236.214	€ 210.018	€ 97.495	€ 14.194	€ -724.029	€ -660.755	€ -222.053	€ 11.861	€ 11.861
Kasstroon cumulatief	€ -	-	€ 121.326	€ 357.541	€ 567.559	€ 665.053	€ 679.247	€ -44.782	€ -705.537	€ -927.590	€ -915.729	€ -915.729

Eindwaarde

RO Rapportage

Fasering

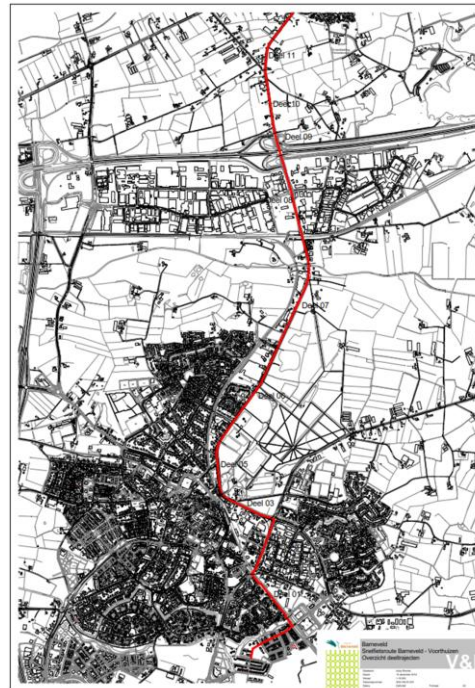
Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 e.v.
Verwervingen (inbrengwaarden)	100,0%	0,0%	100,0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
Plankosten	100,0%	0,0%	100,0%	0%	5%	15%	25%	25%	15%	10%	5%	0%
Werken, werkzaamheden en maatregelen	100,0%	0,0%	100,0%	0%	0%	0%	0%	10%	40%	40%	10%	0%
Totale kosten	100,0%	0,0%	100,0%	0%	1%	6%	8%	15%	33%	29%	8%	0%
Opbrengsten												
Subsidie en bijdragen	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen ontwikkelingslocaties	100,0%	0,0%	100,0%	4%	9%	13%	11%	15%	9%	7%	1%	0%
Bijdragen bestaand gebied	100,0%	0,0%	100,0%	0%	1%	6%	8%	15%	33%	29%	8%	0%
Totale opbrengsten	100,0%	0,0%	100,0%	1%	3%	8%	9%	15%	27%	24%	6%	0%

5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving

5.3 Fiets(snel)paden

Projectbeschrijving

Investeringsnummer	: 723033, 723105, 723127, 723138, 723139, 723160, 723161, 733034, 733127
Omschrijving	: Diverse doorgaande fietspaden (VL1, VL2 en VL3, zie kaart op blz 26)
Profijtelijk voor	: De Burgt, Holzenbosch I, Voorthuizen-Zuid (o.a. Holzenbosch II, Wikselaarse Eng, Kromme Akker-Zuid ea), Blankensgoed, Blankensgoed Noord, Bloemendal (Barneveld Noord), Thorbeckelaan-Noord, Harselaar-Driehoek West, Harselaar-Zuid Fase 1A, Harselaar-Zuid Fase 1B, Harselaar-Zuid Fase 2, Harselaar-Zuid Afvalverwerking, Verbindingsweg, Barneveld Zuidoost,
Proportionaliteit	: Verdeelsleutel Woningequivalenten (bijlage 3)
Voortgang	: Partieel gerealiseerd en partieel planvorming in voorbereiding
Kaderstelling	: Raad december 2014 (zie punt 11) en raad november 2016 (zie punt 10.x.8) .



Noord-Zuid fietspad voor 80% gerealiseerd
(VL1 op kaart blz 26)

5. Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving

Tabellen NBI

Omschrijving ruimtelijke ontwikkeling	Fiets(snel)paden - diverse
Projectnummer(s)	723033, 723105, 723127, 723138, 723139, 723160, 723161, 733034, 733127
Profijtelijk voor	De Burgt II, Holzenb. I en II, Blankensgoed-Noord, Bloemendal (Barneveld-Noord), Kromme Akker Zuid, Veller Oost, Thorb.In-Noord, Hars.Driehoek-West, Hars.Zuid Fase 1A, -1B, -2, Hars. Afvalverwerking, Verbindingsweg, Valkseweg, Blankensgoed fase 4 en bestaand gebied

RO Rapportage

Kasstroon

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 e.v.
Verwervingen (inbrengwaarden)	€ -1.346.875	€ -	€ -1.346.875	€ -	€ -	€ -336.719	€ -336.719	€ -336.719	€ -336.719	€ -	€ -	-
Plankosten	€ -2.930.798	€ -303.048	€ -2.627.750	€ -	€ -131.387	€ -394.162	€ -656.937	€ -656.937	€ -394.162	€ -262.775	€ -131.387	-
Werken, werkzaamheden en maatregelen	€ -9.769.326	€ -3.414.460	€ -6.354.866	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -635.487	€ -2.541.946	€ -2.541.946	€ -635.487	-
Totale kosten	€ -14.046.999	€ -3.717.508	€ -10.329.491	€ -	€ -131.387	€ -730.881	€ -993.656	€ -1.629.143	€ -3.272.828	€ -2.804.721	€ -766.874	€ -
Opbrengsten												
Subsidie en bijdragen	€ 1.900.000	€ 926.770	€ 973.230	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 97.323	€ 389.292	€ 389.292	€ 97.323	-
Bijdragen ontwikkelingslocaties	25,1% € 3.048.729	€ 378.169	€ 2.670.560	€ 120.714	€ 265.879	€ 395.171	€ 344.926	€ 467.749	€ 288.649	€ 227.103	€ 15.626	€ 544.744
Bijdragen bestaand gebied	74,9% € 9.098.270	€ 2.412.569	€ 6.685.701	€ -	€ 85.040	€ 473.058	€ 643.138	€ 1.054.453	€ 2.118.318	€ 1.815.339	€ 496.355	-
Totale opbrengsten	€ 14.046.999	€ 3.717.508	€ 10.329.491	€ 120.714	€ 350.919	€ 868.229	€ 988.064	€ 1.619.525	€ 2.796.259	€ 2.431.734	€ 609.303	€ 544.744
Saldo (= kosten, + = opbrengsten)												
Kasstroon per jaar	€	-		€ 120.714	€ 219.531	€ 137.348	€ -5.592	€ -9.618	€ -476.569	€ -372.988	€ -157.571	€ 544.744
Kasstroon cumulatief	€	-		€ 120.714	€ 340.246	€ 477.593	€ 472.001	€ 462.384	€ -14.185	€ -387.173	€ -544.744	€ -

Eindwaarde

RO Rapportage

Fasering

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 e.v.
Verwervingen (inbrengwaarden)	100,0%	0,0%	100,0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
Plankosten	100,0%	10,3%	89,7%	0%	4%	13%	22%	22%	13%	9%	4%	0%
Werken, werkzaamheden en maatregelen	100,0%	35,0%	65,0%	0%	0%	0%	0%	7%	26%	26%	7%	0%
Totale kosten	100,0%	26,5%	73,5%	0%	1%	5%	7%	12%	23%	20%	5%	0%
Opbrengsten												
Subsidie en bijdragen	100,0%	48,8%	51,2%	0%	0%	0%	0%	5%	20%	20%	5%	0%
Bijdragen ontwikkelingslocaties	100,0%	12,4%	87,6%	4%	9%	13%	11%	15%	9%	7%	1%	18%
Bijdragen bestaand gebied	100,0%	26,5%	73,5%	0%	1%	5%	7%	12%	23%	20%	5%	0%
Totale opbrengsten	100,0%	26,5%	73,5%	1%	2%	6%	7%	12%	20%	17%	4%	4%

Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose

Deze verdeelsleutel is toegepast voor de bovenwijkse voorzieningen die betrekking hebben op belangrijke hoofd-infrastructurele werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan bestaand gebied mede profijt van ondervindt. De kosten zijn bepaald per wegvak. De kosten zijn verdeeld aan de hand van een verkeersprognose, waarbij per wegvak de herkomst van het verkeer is bepaald. De opgenomen bedragen zijn nominaal bepaald per prijspeil 1-1-2025, zonder rekening te houden met kostenstijgingen. De ontvangen subsidie is hierop in mindering gebracht.

Verdeling kosten obv verkeersprognose

Relatie BoVo versus ontwikkelingslocatie

Investering	Kosten	Harselaar-Driehoek Oost (OB4)		Harselaar-Driehoek West (OB5)		Hars. Zuid - Fase 1A (OB6)		Hars. Zuid Fase 1B (OB7)		Hars. Zuid Fase 2 (OB8)		Bestaand gebied		Totaal	
		%-verkeer	Bijdrage	%-verkeer	Bijdrage	%-verkeer	Bijdrage	%-verkeer	Bijdrage	%-verkeer	Bijdrage	%-verkeer	Bijdrage	%-verkeer	Bijdrage
VI-A Verlengde Mercuriusweg - Wegvak 1	€ 1.422.066	37,3%	€ 530.431	4,0%	€ 56.883	30,2%	€ 429.464	1,3%	€ 18.487	0,7%	€ 9.954	26,5%	€ 376.848	100,0%	€ 1.422.066
VI-B 733118 - OW Wegvak 6b - HZF1A	€ 16.535	2,1%	€ 347	0,5%	€ 83	19,4%	€ 3.208	0,0%	€ -	7,8%	€ 1.290	70,2%	€ 11.608	100,0%	€ 16.535
VI-C 733119 - Ronde - HZF1B	€ 1.488.867	2,1%	€ 31.266	0,5%	€ 7.444	19,4%	€ 288.840	0,0%	€ -	7,8%	€ 116.132	70,2%	€ 1.045.184	100,0%	€ 1.488.867
VI-C 733119 - OW Wegvak 6b - HZF1B	€ 1.264.757	2,1%	€ 26.560	0,5%	€ 6.324	19,4%	€ 245.363	0,0%	€ -	7,8%	€ 98.651	70,2%	€ 887.860	100,0%	€ 1.264.757
VI-D 733120 - Ronde - HZF2	€ 1.488.867	1,0%	€ 14.889	0,2%	€ 2.978	22,1%	€ 329.040	20,3%	€ 302.240	23,1%	€ 343.928	33,3%	€ 495.793	100,0%	€ 1.488.867
VI-D 733120 - OW Wegvak 6a - HZF2	€ 1.120.797	1,0%	€ 11.208	0,2%	€ 2.242	22,1%	€ 247.696	20,3%	€ 227.522	23,1%	€ 258.904	33,3%	€ 373.225	100,0%	€ 1.120.797
VI-D 733120 - Krsp Stationsweg - HZF2	€ 3.042.433	1,0%	€ 30.424	0,2%	€ 6.085	22,1%	€ 672.378	20,3%	€ 617.614	23,1%	€ 702.802	33,3%	€ 1.013.130	100,0%	€ 3.042.433
VI-E 733121 - Krsp A1 Noord	€ 2.637.712	10,9%	€ 287.511	0,9%	€ 23.739	18,9%	€ 498.528	8,3%	€ 218.930	8,9%	€ 234.756	52,1%	€ 1.374.248	100,0%	€ 2.637.712
VI-F 733122 - Krsp A1 Zuid	€ 2.000.459	10,9%	€ 218.050	0,9%	€ 18.004	18,9%	€ 378.087	8,3%	€ 166.038	8,9%	€ 178.041	52,1%	€ 1.042.239	100,0%	€ 2.000.459
VI-G 733123 - Krsp Energieweg	€ 4.540.719	10,9%	€ 494.938	0,9%	€ 40.866	18,9%	€ 858.196	8,3%	€ 376.880	8,9%	€ 404.124	52,1%	€ 2.365.715	100,0%	€ 4.540.719
VI-H 733124 - Wegvak 7a/b - Hfd weg ORB	€ 6.830.326	3,1%	€ 211.740	0,6%	€ 40.982	19,4%	€ 1.325.083	9,6%	€ 655.711	3,5%	€ 239.061	63,8%	€ 4.357.748	100,0%	€ 6.830.326
VI-H 733124 - Wegvak 7a/b - Ronde Wess. W	€ 297.105	3,1%	€ 9.210	0,6%	€ 1.783	19,4%	€ 57.638	9,6%	€ 28.522	3,5%	€ 10.399	63,8%	€ 189.553	100,0%	€ 297.105
VI-H 733124 - Wegvak 7a/b - Kruising Barnsew	€ 72.426	3,1%	€ 2.245	0,6%	€ 435	19,4%	€ 14.051	9,6%	€ 6.953	3,5%	€ 2.535	63,8%	€ 46.208	100,0%	€ 72.426
VI-H 733124 - Wegvak 7a/b - Kunstwrk & mil.m	€ 3.219.740	3,1%	€ 99.812	0,6%	€ 19.318	19,4%	€ 624.630	9,6%	€ 309.095	3,5%	€ 112.691	63,8%	€ 2.054.194	100,0%	€ 3.219.740
VI-I 733124 - Wegvak 7c/d - Hfd weg ORB	€ 5.041.431	1,0%	€ 50.414	0,2%	€ 10.083	7,6%	€ 383.149	3,6%	€ 181.492	1,1%	€ 55.456	86,5%	€ 4.360.838	100,0%	€ 5.041.431
VI-I 733124 - Wegvak 7c/d - Ronde Bankivalr	€ 1.178.580	1,0%	€ 11.786	0,2%	€ 2.357	7,6%	€ 89.572	3,6%	€ 42.429	1,1%	€ 12.964	86,5%	€ 1.019.471	100,0%	€ 1.178.580
VI-I 733124 - Wegvak 7c/d - Omleid Hesselsew	€ 892.394	1,0%	€ 8.924	0,2%	€ 1.785	7,6%	€ 67.822	3,6%	€ 32.126	1,1%	€ 9.816	86,5%	€ 771.921	100,0%	€ 892.394
VI-I 733124 - Wegvak 7c/d - Spoorlijn & kunst	€ 40.022.021	1,0%	€ 400.220	0,2%	€ 80.044	7,6%	€ 3.041.674	3,6%	€ 1.440.793	1,1%	€ 440.242	86,5%	€ 34.619.049	100,0%	€ 40.022.021
VI-J 733128 - Wegvak 3 - HD Oost	€ 1.821.150	22,5%	€ 409.759	5,0%	€ 91.058	37,4%	€ 681.110	1,7%	€ 30.960	0,9%	€ 16.390	32,5%	€ 591.874	100,0%	€ 1.821.150
VI-K 733129 - Wegvak 4a - NZ HZF1A	€ 1.286.042	14,0%	€ 180.046	2,8%	€ 36.009	33,3%	€ 428.252	1,7%	€ 21.863	1,0%	€ 12.860	47,2%	€ 607.012	100,0%	€ 1.286.042
VI-L 733130 - Wegvak 4b - NZ HZF1A	€ 835.843	14,0%	€ 117.018	2,8%	€ 23.404	33,0%	€ 275.828	1,9%	€ 15.881	0,0%	€ -	48,3%	€ 403.712	100,0%	€ 835.843
VI-M 733131 - Wegvak 4c - NZ HZF1A	€ 835.843	6,1%	€ 50.986	1,2%	€ 10.030	13,1%	€ 109.495	1,0%	€ 8.358	5,4%	€ 45.136	73,2%	€ 611.837	100,0%	€ 835.843
VI-N 733131 - Wegvak 5 - NZ Agrarisch	€ 2.465.273	4,8%	€ 118.333	0,9%	€ 22.187	20,4%	€ 502.916	10,4%	€ 256.388	4,3%	€ 106.007	59,2%	€ 1.459.441	100,0%	€ 2.465.273
VI-O 733131 - Ronde Wess weg	€ 571.414	4,8%	€ 27.428	0,9%	€ 5.143	20,4%	€ 116.569	10,4%	€ 59.427	4,3%	€ 24.571	59,2%	€ 338.277	100,0%	€ 571.414
Totaal	€ 84.392.802	4,0%	€ 3.343.546	0,6%	€ 509.265	13,8%	€ 11.668.587	5,9%	€ 5.017.708	4,1%	€ 3.436.711	71,6%	€ 60.416.985	100,0%	€ 84.392.802

De rapportage en analyse, uitgevoerd door een externe deskundige (GoudappelCoffeng), met betrekking tot de werkwijze en toerekeningspercentages per wegvak is hieronder integraal opgenomen. Voor de noodzakelijke aanpassingen van bestaande kruispunten (3 stuks) komt circa 50% van de kosten ten laste van de aangewezen ontwikkelingslocaties en circa 50% ten laste van bestaand gebied. Dit is bij de eerste vaststelling van de NBI in 2013 reeds bepaald en niet gewijzigd.

Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose



Gemeente Barneveld

Aandeel verkeer wegen Harselaar

Datum 4 april 2019
Kenmerk 003786.20190329.R1.02
Eerste versie

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

Inhoud	Pagina
1 Inleiding	1
2 Werkwijze	3
3 Resultaten	4

Bijlagen:

1. Intensiteiten totale verkeer in 2030;
2. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek Oost (OB4) in 2030;
3. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek West (OB5) in 2030;
4. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1a (OB6) in 2030;
5. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1b (OB7) in 2030;
6. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 2 (OB8) in 2030;
7. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek Oost (OB4) in 2030;
8. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek West (OB5) in 2030;
9. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1a (OB6) in 2030;
10. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1b (OB7) in 2030;
11. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 2 (OB8) in 2030.

www.goudappel.nl

Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose

1

Inleiding

Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek

De komende jaren gaat de ontwikkeling van bedrijventerreinen Harselaar verder in Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek.

Verkeersstromen als verdeelsleutel

Een nieuw bedrijventerrein brengt logischerwijs de nodige verkeersbewegingen met zich mee. Om de bedrijventerreinen te ontsluiten zijn nieuwe wegen nodig. De gemeente Barneveld heeft Goudappel Coffeng gevraagd het plangebied op te nemen in het verkeersmodel om in beeld te brengen hoe de verkeersstromen zich over de nieuwe ontsluitingswegen verdelen. Door deze verdeling van verkeersstromen kan per wegvak inzichtelijk worden gemaakt hoe groot het aandeel verkeer is dat een relatie heeft met elk afzonderlijk (deel)ontwikkelgebied. Dit is de verdeelsleutel, welke de basis vormt voor de uitsplitsing van de kosten voor de aanleg van de ontsluitingswegen.

Deelgebieden

Het plangebied is opgedeeld in drie gebieden, namelijk Harselaar-Zuid, Harselaar-driehoek Oost en Harselaar-driehoek West (figuur 1.1, pagina 2). De drie gebieden zijn vervolgens onderverdeeld naar ontwikkelgebieden door de gemeente Barneveld. De gemeente Barneveld heeft ook de prognose voor het aantal arbeidsplaatsen per ontwikkelgebied vastgesteld. Deze zijn weergegeven in tabel 1.1 (pagina 2). Daarbij is uitgegaan van het aantal arbeidsplaatsen per hectare.



Figuur 1.1: Indeling plangebied naar drie deelgebieden. Bron: gemeente Barneveld.

gebied	naam	oppervlakte in		arbeidsplaatsen	
		hectare (netto)	per hectare (netto)	per hectare (netto)	
OB4	Harselaar-Driehoek Oost	16	46		725
- OB4 (oost)	- Harselaar-Driehoek Oost (oost)	15	46		690
- OB4 (west)	- Harselaar-Driehoek Oost (west)	0.8	46		35
OB5	Harselaar-Driehoek West	2.6	46		121
OB6	Harselaar-Zuid Fase 1a	34	46		1.564
OB7	Harselaar-Zuid Fase 1b	20	46		920
OB8	Harselaar-Zuid Fase 2	18	46		828
totaal		75			4.158

Tabel 1.1: Arbeidsplaatsen per deelgebied. Bron: gemeente Barneveld.

Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose

2

Werkwijze

Verkeersmodel

Het uitgangspunt voor de verkeersmodellering is het meest actuele verkeersmodel Barneveld (versie 1.0), scenario 2030Midden. In dit model zijn de nieuwe ontsluitingswegen ingetekend. Vervolgens zijn de ontwikkelgebieden (OB4 tot en met OB8, figuur 1.1, pagina 2) verwerkt in het model.

Selected gebied

Om per wegvak te bepalen welk aandeel verkeer een relatie heeft met elk van de ontwikkelgebieden, zijn selected gebied-berekeningen uitgevoerd. Dit houdt in dat elk ontwikkelgebied uit tabel 1.1 (pagina 2) in het verkeersmodel afzonderlijk is geselecteerd waardoor alleen de verkeersstromen van en naar dat gebied inzichtelijk zijn gemaakt. Eerder is al met het verkeersmodel berekend hoeveel verkeer van en naar elk gebied rijdt (verkeersgeneratie) en wat de totale verkeersintensiteit op elk wegvak is. De uitkomst van de selected gebied-berekeningen is weergegeven in plots waarin het absolute en relatieve aandeel verkeer dat gerelateerd aan een ontwikkelgebied is weergegeven. Het relatieve aandeel is het aandeel ten opzichte van de totale verkeer op het betreffende wegvak.

Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose

3

Resultaten

Modelplots

De werkwijze zoals beschreven in hoofdstuk 2 leidt tot een elftal plots, welke zijn opgenomen in de bijlagen:

1. Intensiteiten totale verkeer in 2030;
2. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek Oost (OB4) in 2030;
3. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek West (OB5) in 2030;
4. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1a (OB6) in 2030;
5. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1b (OB7) in 2030;
6. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 2 (OB8) in 2030;
7. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek Oost (OB4) in 2030;
8. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek West (OB5) in 2030;
9. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1a (OB6) in 2030;
10. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1b (OB7) in 2030;
11. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 2 (OB8) in 2030.

Plot 1 betreft de totale verkeersintensiteiten. In plots 2 t/m 11 zijn de selected gebieden met de verkeersintensiteit van het verkeer met een herkomst of bestemming in het betreffende ontwikkelgebied. Plots 2 tot en met 6 geven de verkeersbewegingen in absolute aantallen per selected gebied weer. Plots 7 tot en met 11 geven weer in hoeverre verkeer van een bepaald selected gebied zich begeeft op een wegvak ten opzichte van het totale verkeer op het betreffende wegvak.

Resultaat selected gebied-analyse

Het resultaat van de selected gebied-analyse is weergegeven in tabel 3.1 en tabel 3.2 (pagina 5). De locaties zijn weergegeven in figuur 3.1 (pagina 6). In de tabellen zijn de volgende gegevens opgenomen:

- De eerste kolom geeft de locatie van het betreffende wegvak aan.
- De tweede kolom geeft de totale intensiteiten op het betreffende wegvak weer.
- De kolommen OB4-OB8 in tabel 3.1 geven weer hoeveel verkeer er van en naar een bepaald gebied rijdt over een bepaalde locatie. Bijvoorbeeld: van gebied Harselaar-Zuid fase 1a (OB6) rijden er 1.075 over locatie 1.
- De kolommen OB4-OB8 in tabel 3.2 geven weer hoeveel verkeer er op een bepaalde locatie rijdt van en naar een selected gebied. Bijvoorbeeld: 23% van het verkeer op

locatie 3 rijdt van en naar selected gebied Harselaar-Driehoek Oost (OB4). Overigens rijdt niet op alle locaties alleen verkeer van de ontwikkelgebieden. Circa 70% van het verkeer op locatie 3 is gerelateerd aan de ontwikkelgebieden. Circa 30% is extern verkeer.

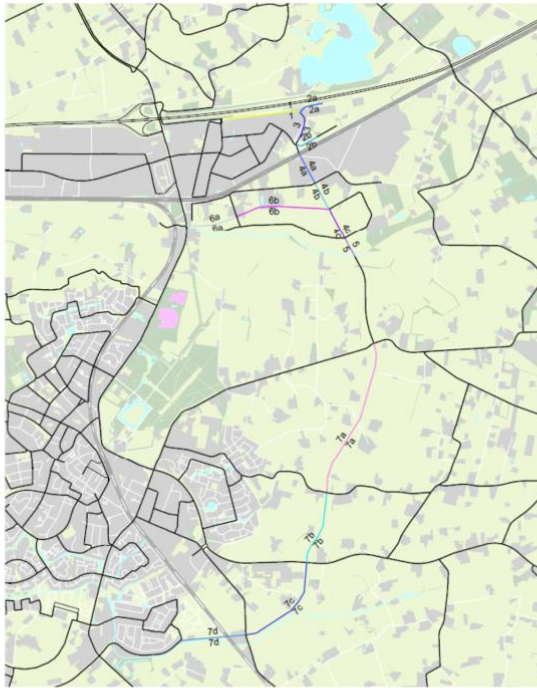
locatie	motorvoertuigen per etmaal in 2030	OB4	OB5	OB6	OB7	OB8
1	3.557	1.326	143	1.075	45	25
2A	1.111	1.111	0	2	2	2
2B	972	972	0	2	2	2
3	2.879	648	143	1.078	48	27
4A	3.395	474	95	1.130	58	33
4B	3.337	466	94	1.101	64	0
4C	6.111	372	74	798	64	330
5	7.587	366	72	1.545	789	330
6A	9.056	92	21	2.001	1.838	2.091
6B	4.289	92	21	833	0	333
7A	5.020	157	28	976	481	175
7B	5.020	157	28	976	481	175
7C	10.563	103	16	803	384	114
7D	10.563	103	16	803	384	114

Tabel 3.1: Resultaat selected gebied analyse absoluut

locatie	motorvoertuigen per etmaal in 2030	OB4	OB5	OB6	OB7	OB8
1	3.557	37.3%	4.0%	30.2%	1.3%	0.7%
2A	1.111	100.0%	0.0%	0.2%	0.2%	0.2%
2B	972	100.0%	0.0%	0.2%	0.2%	0.2%
3	2.879	22.5%	5.0%	37.4%	1.7%	0.9%
4A	3.395	14.0%	2.8%	33.3%	1.7%	1.0%
4B	3.337	14.0%	2.8%	33.0%	1.9%	0.0%
4C	6.111	6.1%	1.2%	13.1%	1.0%	5.4%
5	7.587	4.8%	0.9%	20.4%	10.4%	4.3%
6A	9.056	1.0%	0.2%	22.1%	20.3%	23.1%
6B	4.289	2.1%	0.5%	19.4%	0.0%	7.8%
7A	5.020	3.1%	0.6%	19.4%	9.6%	3.5%
7B	5.020	3.1%	0.6%	19.4%	9.6%	3.5%
7C	10.563	1.0%	0.2%	7.6%	3.6%	1.1%
7D	10.563	1.0%	0.2%	7.6%	3.6%	1.1%

Tabel 3.2: Resultaat selected gebied analyse relatief

Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose



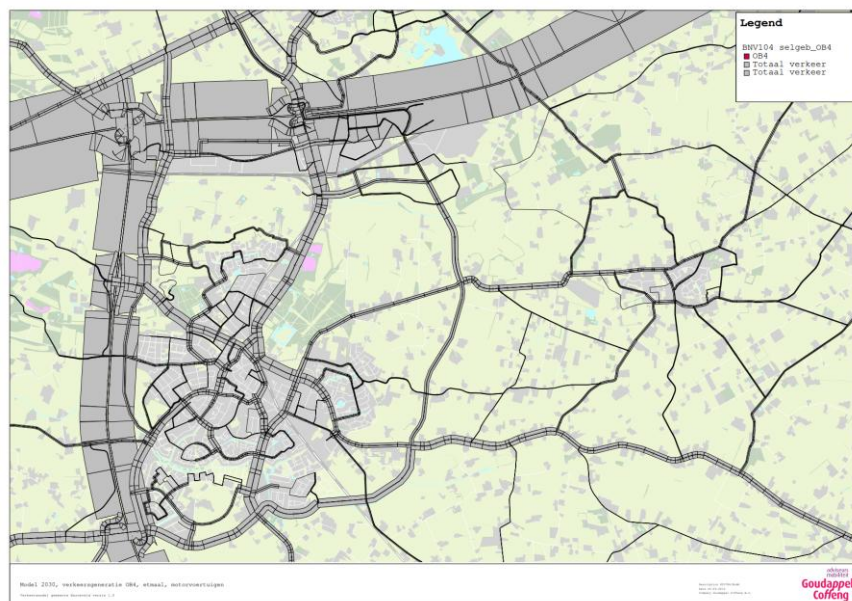
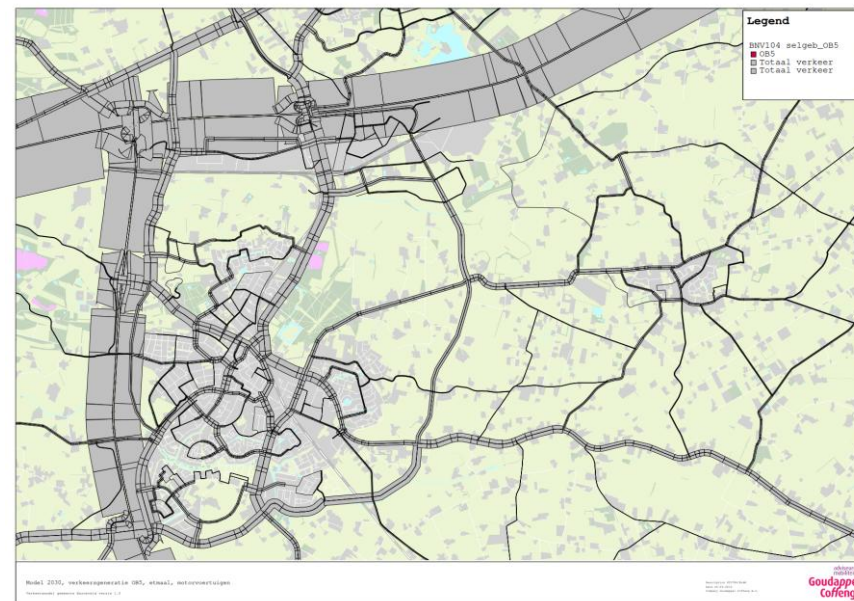
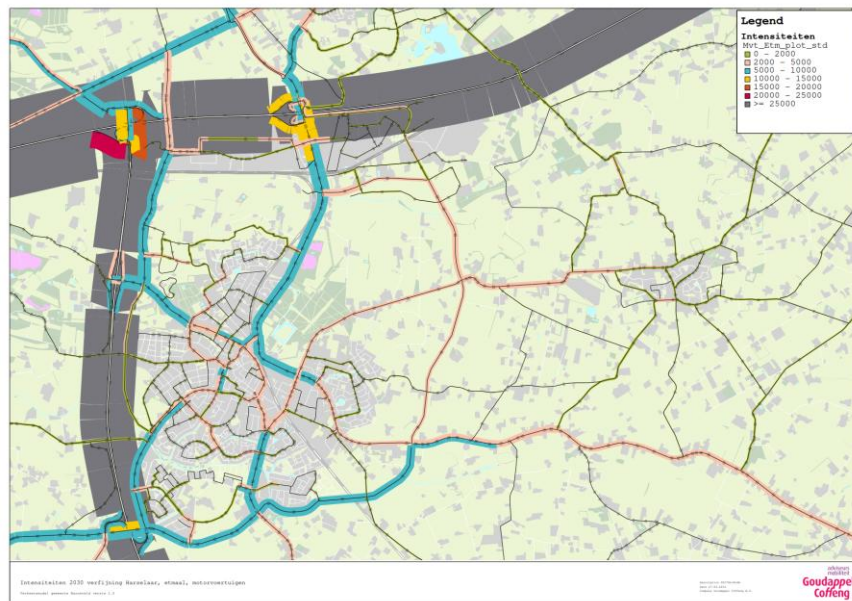
Figuur 3.1: Locaties ten behoeve van intensiteitentabel

Bijlagen

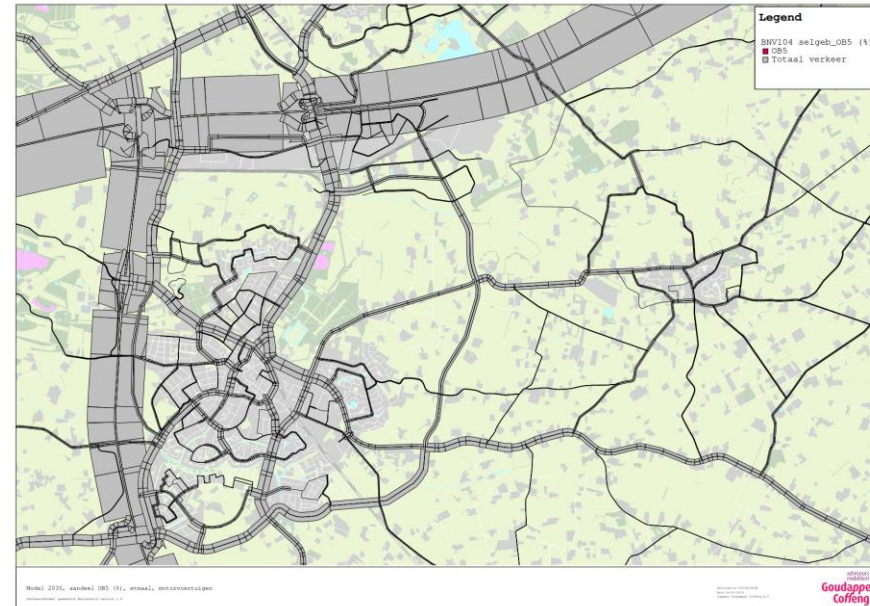
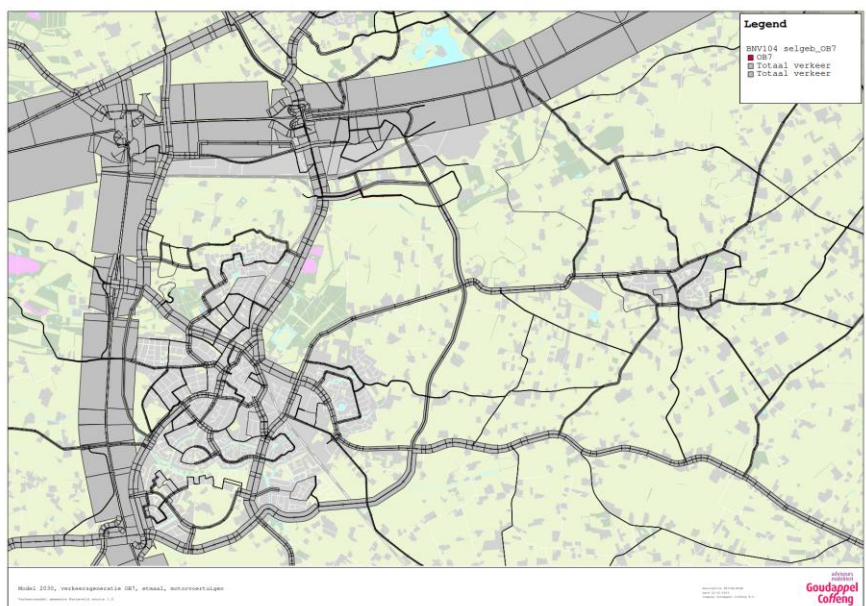
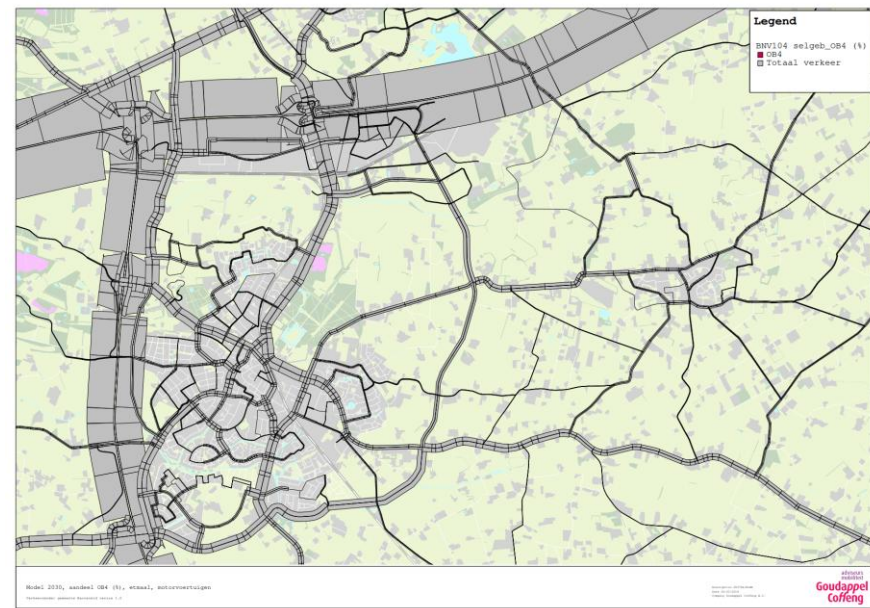
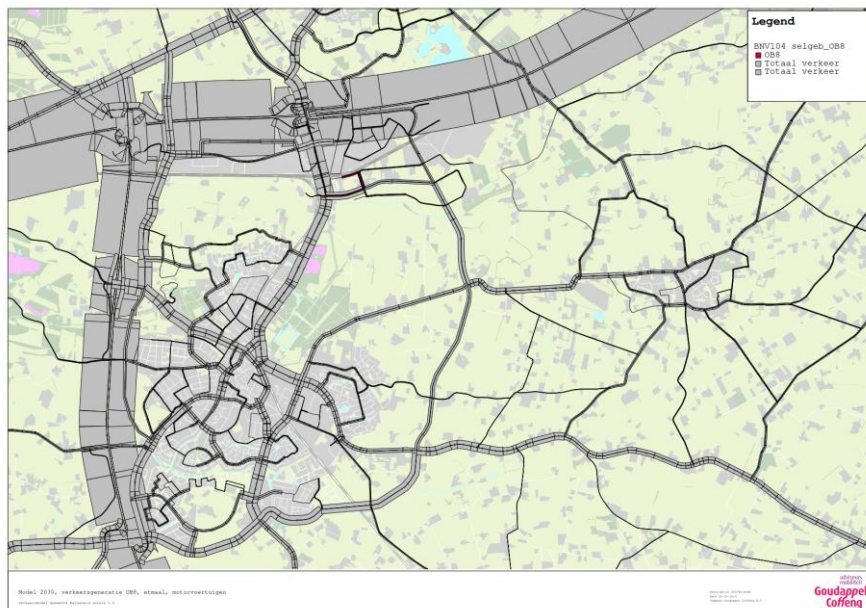
Bijlagen:

1. Intensiteiten totale verkeer in 2030;
2. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek Oost (OB4) in 2030;
3. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek West (OB5) in 2030;
4. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1a (OB6) in 2030;
5. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1b (OB7) in 2030;
6. Absolute aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 2 (OB8) in 2030;
7. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek Oost (OB4) in 2030;
8. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Driehoek West (OB5) in 2030;
9. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1a (OB6) in 2030;
10. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 1b (OB7) in 2030;
11. Relatieve aandeel verkeer gerelateerd aan Harselaar-Zuid fase 2 (OB8) in 2030.

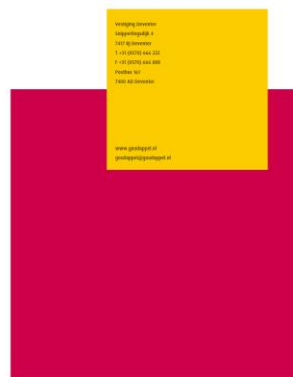
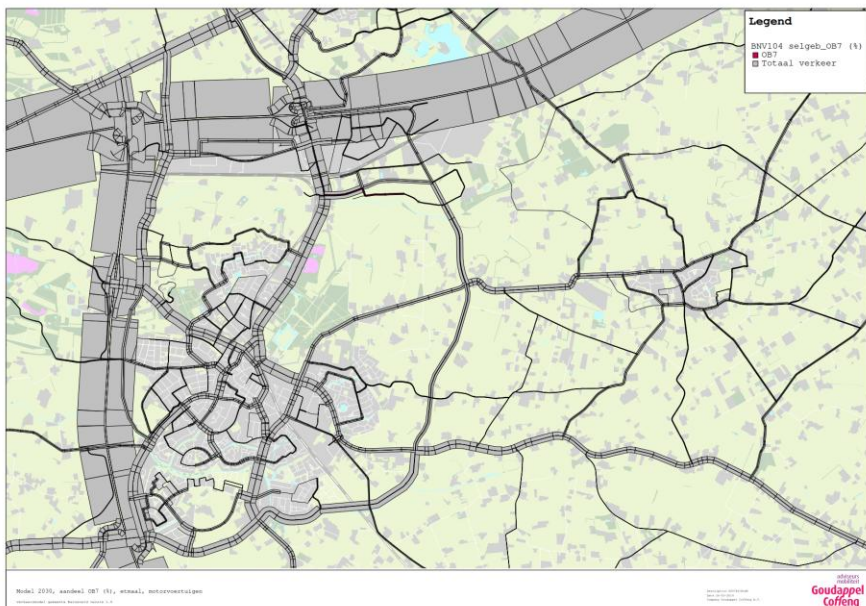
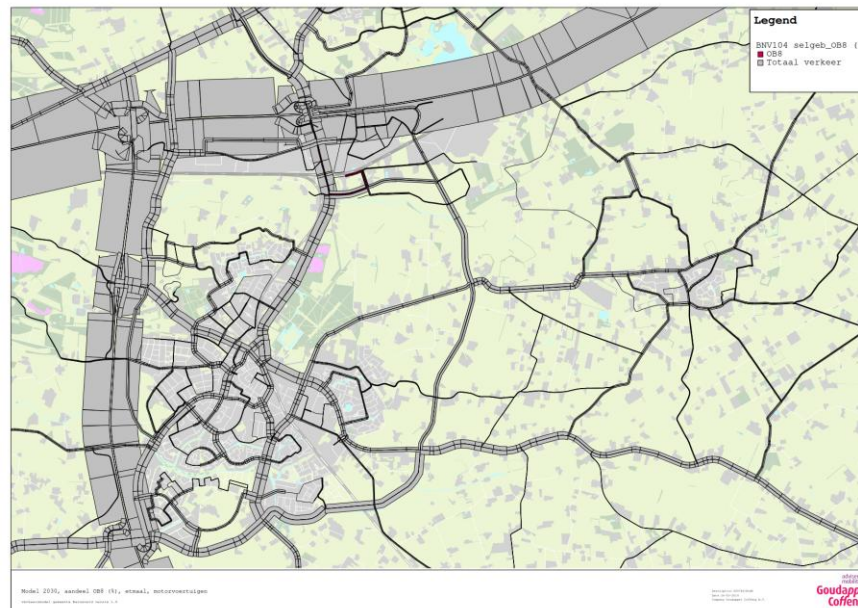
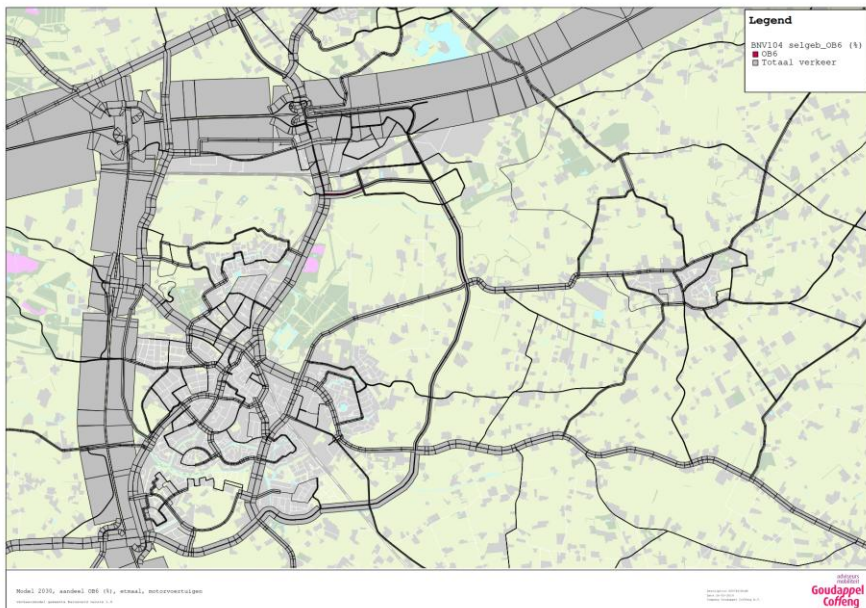
Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose



Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose



Bijlage 1 Verdeelsleutel verkeersprognose



adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Bijlage 2 Verdeelsleutel woningequivalenten

Deze verdeelsleutel is toegepast voor de 'Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving' waarbij de aangewezen ontwikkelingslocaties profijt hebben van de investeringen, alsmede het bestaand gebied. De aangewezen ontwikkelingslocaties bevinden zich in en rondom de kernen Barneveld, Voorthuizen en Harselaar. De verdeling is stapsgewijs tot stand gebracht, te weten:

- Stap 1: De bestaande en te ontwikkelen woningvoorraad (aantal) en bestaand en te ontwikkelen bedrijventerreinen (m2) voor de kernen Barneveld, Voorthuizen en Harselaar zijn in kaart gebracht.
- Stap 2: Om de m2-bedrijventerreinen vergelijkbaar te maken met de woningaantallen zijn de (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen omgerekend naar woning-equivalenten. Hierbij is aangesloten bij de normatieve verkeersgeneratiecijfers van het CROW.
- Stap 3: Een nadere onderverdeling tussen de ontwikkelingslocaties en bestaand gebied is gebaseerd op de onderlinge verhouding van het aantal woningequivalenten per locatie (ontwikkelingslocaties en bestaand gebied) ten opzichte van het totaal van alle woningequivalenten – nieuw en bestaand.

De kostenverdeling van de 'Kwaliteitsverbeteringen fysieke leefomgeving', uitgedrukt als percentage, per locatie (ontwikkelingslocaties én bestaand gebied) is in onderstaande tabel samengevat. Deze cijfers worden jaarlijks geactualiseerd, om de aanwas van woningen en bedrijventerreinen ten opzichte van referentiejaar 2013 te bepalen. Het jaar waarin dit beleid is vastgesteld. Het gemeentelijk beleid hieromtrent is niet gewijzigd.

Bijlage 2 Verdeelsleutel woningequivalenten

KWALITEITSVERBETERINGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

Code ontw.locatie	Locaties	Stap 1: Inventarisatie woningvoorraad en hectaren bedrijventerrein			Stap 2: Berekening woningequivalenten				Stap 3: % - kostenverdeling
	BESTAAND (planologisch vastgesteld)	woningen	ha bedr. Bruto	m2 BVO	verkeersgen. (CROW)			won. Equivalent	% woningequival.
					per woning	per ha bedr.ter.	per m2 BVO		
	Bestaande woningvoorraad	15.124			6,3	121,66	0,096	15.124	51,76%
	Bestaande bedrijventerrein		245,3		6,3	121,66	0,096	4.737	16,21%
OW2	Veller II, Barneveld	750			6,3	121,66	0,096	0	0,00%
OB1	Briellaerd Noord, Barneveld		4,5		6,3	121,66	0,096	750	2,57%
OB3	Columbizpark, Barneveld		5,9		6,3	121,66	0,096	87	0,30%
OB4	Harselaar-Driehoek Oost		26,5		6,3	121,66	0,096	114	0,39%
OB10	Harselaar West-west		18,7		6,3	121,66	0,096	512	1,75%
ORC1	Evenementenhal		10,5		6,3	121,66	0,096	361	1,24%
					6,3	121,66	0,096	203	0,69%
									74,90%
	ONTWIKKELINGSLOCATIES								
OW1	De Burgt II en vervolg	1.427			6,3	121,66	0,096	1.427	4,88%
OW3	Holzenbosch I + II + West + Wikselaarse Eng eo	1.253			6,3	121,66	0,096	1.253	4,29%
OW4	Blankensgoed Noord	30			6,3	121,66	0,096	30	0,10%
OW10	Barneveld Noord	1.599			6,3	121,66	0,096	1.599	5,47%
OW11	Kromme Akker Zuid	75			6,3	121,66	0,096	75	0,26%
OW12	Veller Oost	164			6,3	121,66	0,096	164	0,56%
OB2	Thorbeckelaan Noord		13,7		6,3	121,66	0,096	264	0,90%
OB5	Harselaar-Driehoek West		2,1		6,3	121,66	0,096	41	0,14%
OB6	Harselaar-Zuid Fase 1A		46,1		6,3	121,66	0,096	890	3,05%
OB7	Harselaar-Zuid Fase 1B		26,7		6,3	121,66	0,096	515	1,76%
OB8	Harselaar-Zuid Fase 2		21,5		6,3	121,66	0,096	416	1,42%
OB9	Harselaar-Zuid Afvalverwerking		5,3		6,3	121,66	0,096	102	0,35%
OG1	Verbindingsweg	308	0,5		6,3	121,66	0,096	319	1,09%
OG2	Valkseweg		11		6,3	121,66	0,096	212	0,73%
OG3	Blankensgoed fase 4	28			6,3	121,66	0,096	28	0,10%
									25,10%
Totaal woningequivalenten =>								29.222	100%

Bijlage 3 Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst (AOK)

Een overeenkomst die op grond van artikel 13.13 lid 1 Ow (Omgevingswet) (voorheen artikel 6.24 Wro) wordt gesloten tussen gemeente en private partij voorafgaand aan de planologische besluitvorming. Bij een AOK geldt het beginsel van de contractvrijheid. In het algemeen worden in een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd die zien op de woningcategorieën en aantallen, locatie-eisen, afspraken over bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, benodigde grondtransacties (bijvoorbeeld overdracht openbaar gebied naar gemeente), kostenverhaal, voorwaarden tot verzekering van kostenverhaal (bijv. bankgarantie of vooruitbetaling) en het doorleggen van planschadeclaims.

BBV

Afkorting voor Besluit Begroting en Verantwoording. In dit besluit zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de jaarverslaggeving van de gemeente. Ook de wijze waarop verslag gedaan moet worden over de gemeentelijke grondexploitaties is hierin opgenomen.

Boekwaarde

Het saldo van geboekte (gerealiseerde) kosten en opbrengsten op een, in dit geval, investeringsproject.

Bouwrijp maken (BRM)

Het geschikt maken van een gebied om te kunnen worden bebouwd. De werkzaamheden kunnen bestaan uit het slopen en verwijderen van bestaande opstallen, verharding en bossages, ophogen en/of grondverbeteringen, het verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen, aanleg van riolering, aanleg van een bouwweg, realisatie van een waterhuishoudkundige structuur (wadi's, waterpartijen).

Bovenwijkse voorziening

Voorzieningen die (i) een functie hebben voor meerdere ontwikkelingslocaties. Deze kunnen zowel buiten als binnen de in exploitatie te nemen

ontwikkelingslocatie liggen. Van een bovenwijkse voorziening is sprake als (ii) de investering voldoet aan de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit uit de Wro. De gemeente is verplicht de kosten te verhalen. Het gaat om een investeringen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Ob en de kosten vormen onderdeel van de grondexploitatie. Deze kosten kunnen zowel anterieur als publiekrechtelijk – middels het vaststellen van een omgevingsplan met kostenverhaalregels - worden verhaald. De bovenwijkse voorziening maakt in de NBI deel uit van de 'bovenwijkse investeringen'.

Bovenwijkse investering

Een verzamelterm in de NBI voor diverse investeringen waar meerdere ontwikkelingslocaties profijt van ondervinden en/of die het algemeen belang dienen van de gemeente waarbij het nut verder gaat dan die ene straat of (nieuwbouw)wijk. Bovenwijkse investeringen zijn onderverdeeld in 'bovenwijkse voorzieningen' en 'kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving'.

BWRM

Afkorting voor bouw- en woonrijpmaken.

Doorlooptijd

Synoniem voor looptijd. Geeft de geprognoseerde duur, veelal in jaren, van de grondexploitatie of investering weer.

Eindwaarde

Het saldo (resultaat van opbrengsten minus kosten) van een grondexploitatie aan het eind van de geprognoseerde looptijd, bij afsluiten.

Integrale ontwikkeling

Integrale (gebieds)ontwikkeling richt zich op het doelmatig exploiteren van een afgebakend gebied, waarbij vanuit een overkoepelend beoogd eindbeeld wordt gehandeld. Het proces richt zich op het afstemmen tussen individuele belangen en het algemeen belang.

Kadernota

De gemeente stelt jaarlijks de Kadernota op, waarbij 4 jaren vooruit wordt gekeken. De gemeenteraad stelt de Kadernota vast. Dat gebeurt in de maand juni. In de kadernota bepaalt de gemeenteraad op hoofdlijnen wat de koers voor

Bijlage 3 Begrippenlijst

de komende jaren is, en ook hoeveel dat in grote lijnen gaat kosten. Daarmee wordt bepaald wat er in ieder geval in de Programmabegroting moet staan om de doelen voor de korte en lange termijn te bereiken.

Kasstroom

Financieel overzicht van jaarlijkse uitgaven en inkomsten, alsmede de ontwikkeling van het projectsaldo (boekwaarde) in de tijd.

Kostenverhaal

Het in rekening brengen van de gemeentelijke kosten (denk aan kosten voorbereiding en vaststelling van een omgevingsplan, aanleg voorzieningen van openbaar nut en inrichting openbare ruimte zoals straten, groen, riolering, planschade etc.) bij de (grondeigenaren van) profijtelijke ontwikkelingslocaties.

Kostenverhaalsgebied

Op kaart (geometrisch) aangewezen gebied waarvoor de kostenverhaalsregels uit het omgevingsplan voor gelden.

Kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

Met kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving worden voorzieningen bedoeld die een functie hebben voor meerdere ontwikkelingslocaties. Deze kunnen zowel buiten als binnen een kostenverhaalgebied liggen. Omdat niet hoeft te worden voldaan aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit uit de Ow is voor het vragen van een kostenbijdrage van belang de desbetreffende kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving is opgenomen in een vastgestelde structuurvisie of een oplegnotitie zoals voorliggende NBI. Voorbeelden van kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving zijn rood voor groenarrangementen, uitloopgebieden en recreatieve netwerken, natuur, waterberging en infrastructurele werken en werkzaamheden. De kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving maakt in de NBI deel uit van de 'bovenwijkse investeringen'.

Looptijd

Synoniem voor doorlooptijd. Geeft de geprognoseerde duur, veelal in jaren, van de grondexploitatie weer.

Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG)

Is een jaarverslag over de voortgang en prognoses van gronden die de gemeente voor eigen rekening en risico ontwikkelt: de grondexploitaties. Deze worden separaat en in samenhang gepresenteerd en gaat in op de voortgang, mutaties, winsten en verliezen alsmede de stand van zaken mbt de financiële risico's.

NBI, Nota Bovenwijkse Investerings (kortweg NBI)

Nota waarin het gemeentelijk beleid is verwoord met betrekking tot bovenwijkse investeringen, investeringen die voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk zijn. Hierin geeft de gemeente toepassing aan de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen en wordt een actueel overzicht gegeven om welke investeringen het gaat en welke ontwikkelingslocaties een bijdrage in de kosten moeten leveren.

Nominale waarde

Huidige waarde. In de praktijk gaat het om de waarde gekoppeld aan een bepaalde peildatum.

Omgevingswet (kortweg Ow)

De Omgevingswet is een wet die inwerking is getreden per 1 januari 2024 en een verregaande vereenvoudiging van het stelsel van wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving beoogt.

Omgevingsbesluit (kortweg Ob)

Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de Omgevingswet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en kent allerlei uitgewerkte regels voor activiteiten.

Ontwikkelingsfonds Platteland (OFP)

De gemeente heeft een Ontwikkelingsfonds voor het platteland. Bij bouwprojecten of andere activiteiten in het buitengebied, zoals bijvoorbeeld een functieverandering, wordt een bijdrage gestort in het Ontwikkelingsfonds. De bijdragen zijn afkomstig van de gemeente zelf, maar ook van particulieren en bedrijven. Met het geld worden verbeteringen in het buitengebied bekostigd.

Ontwikkelingslocatie(s)

Bijlage 3 Begrippenlijst

Locatie(s) waar een ruimtelijk ontwikkelprogramma wordt gerealiseerd en sprake is van een bouwplan.

Ontwikkelprogramma

Ruimtelijk programma waarin functies, aantallen en/of hoeveelheden zijn gespecificeerd (aantal en type woningen, m2 en categorieën bedrijven, etc.). Het programma is maatgevend voor de opbrengstpotentie binnen een grondexploitatie of kostenverhaalgebied

P&C-cyclus

Afkorting voor de Planning & Control cyclus van de gemeente. In de P&C-cyclus wordt op een systematische manier inhoud gegeven aan het proces van richting geven (het besturen, plannen) en het op koers houden (beheersen, control) van de organisatie. De P&C-cyclus is erop gericht de realisatie van de beleidsdoelstellingen te bewaken en/of het bijsturen van de beleidsdoelstellingen. Het doel van planning en control is het vergroten van de beheersbaarheid van de organisatie.

Peildatum

Datum waarop kosten en/of opbrengsten zijn bepaald.

Planologisch besluit

Een door de raad genomen besluit waarin de planologie van een gebied juridisch is vastgelegd. Een voorbeelden hiervan is het omgevingsplan.

Plankosten

Verzamelterm gebruikt in de NBI om de kosten te duiden voor werkzaamheden die betrekking hebben op gemeentelijke apparaatskosten, ontwikkelingskosten, waaronder onderzoeken en VTA (Voorbereiding, Toezicht en Administratie).

Posterieuze overeenkomst (POK)

De posterieuze overeenkomst wordt gesloten nadat het omgevingsplan met kostenverhaalregels is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is de bewegingsruimte kleiner. De afspraken in de posterieuze overeenkomst moeten passen binnen de kaders van het vastgestelde omgevingsplan.

Rekenparameters

Parameters die van invloed zijn op het resultaat van de financiële berekening in de MPG (netto contante waarde-berekening en dynamische eindwaarde berekening). Het betreft veelal het rentepercentage en een kosten- en opbrengstindex.

Structuurvisie

Gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 moet deze uiterlijk eind 2027 worden vervangen door de Omgevingsvisie. Tot die tijd behoudt de structuurvisie van rechtswege haar status (overgangsrecht).

VRI

Afkorting voor verkeersregelininstallatie. Een mogelijke kostenpost in een grondexploitatie of bovenwijkse investering (bovenwijkse voorziening resp. kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving).

VTA

Afkorting voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie. Synoniem voor de afkorting VAT. Deze activiteiten zijn onderdeel van de werkzaamheden die vallen onder de verzamelterm 'plankosten'.

Verwervingen

Deze aanduiding in de kasstroomschema's heeft betrekking op de verwerving van gronden, opstallen, sanering (koop) van hindercontouren, sloopkosten en vrijmaken van het perceel van obstakels.

Woonrijp maken (WRM)

Het inrichten van de openbare ruimte en geschikt maken voor de eindgebruiker. De werkzaamheden omvatten veelal de aanleg van de definitieve verharding, straatmeubilair, aanbrengen groen en verlichting.

Wro

Afkorting voor de Wet ruimtelijke ordening. Deze is per 1 januari 2024 komen te vervallen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow).

Zelfrealisatie

Is de mogelijkheid die de wet biedt aan grondeigenaren om voor eigen rekening en risico een plan te ontwikkelen, onder de voorwaarden die de gemeenten

Bijlage 3 Begrippenlijst

daaraan stelt zoals vastgelegd in een gesloten overeenkomst of in een omgevingsplan.