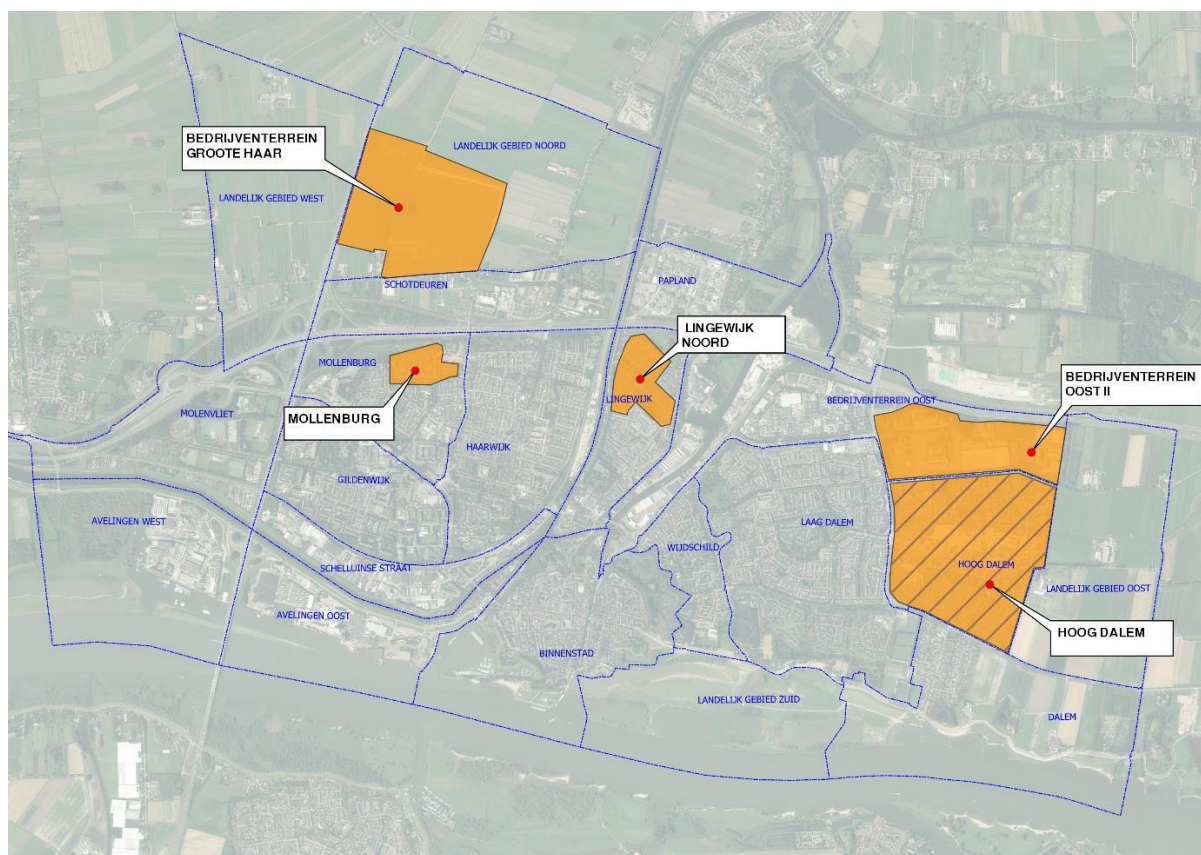


MEERJAREN PROGRAMMA GRONDEXPLOITATIES 2025



INHOUD

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	Samenvatting en conclusies	4
2.1	Context speelveld MPG	4
2.2	Financiële stand van zaken.....	4
3	Gemeentelijk beleid.....	8
3.1	Omgevingsvisie.....	8
3.2	Woon- en transformatievisie	8
3.3	Bedrijventerreinvisie	9
3.4	Kaders Grondbeleid.....	10
4	Instrumenten.....	12
4.1	Richtlijnen commissie BBV	12
4.2	Financiële verordening.....	13
4.3	Vennootschapsbelasting	13
5	Resultaten en verantwoording	14
5.1	Resumé.....	14
5.2	Resultaten per grondexploitatie	16
5.3	Mollenburg	17
5.4	Lingewijk Noord.....	18
5.5	Groote Haar	19
5.6	Oost II	21
6	Verliesvoorziening, winstnemingen en Weerstandsvermogen	23
6.1	Verliesvoorziening	23
6.2	Winstnemingen	23
6.3	Exploitatieresultaten exclusief winstnemingen	25
6.4	Weerstandsvermogen	25
	Bijlage 1: Overzicht MPG 2025 gemeentelijke grondexploitaties.....	27
	MPG 2025.....	27
	Mollenburg	30
	Lingewijk Noord.....	32
	Groote Haar	34
	Oost II	37

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) is de verslaglegging bij de jaarrekening van de financiële effecten van het gevoerde grondbeleid conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten). Het MPG wordt jaarlijks ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling vormen de geactualiseerde grondexploitaties het financiële kader voor de verdere uitvoering van elk project.

De gemeente heeft een aantal ruimtelijke projecten (ontwikkelpunten ten behoeve van bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerrein). Een deel van deze projecten wordt ontwikkeld op gronden in eigendom van de gemeente. Wanneer de gemeente gronden uitgeeft, is er sprake van een grondexploitatie. Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals bij een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen en op elkaar af te stemmen.

De gemeentelijke grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Door middel van een totaaloverzicht worden de financiële stand van zaken en de bijbehorende risico's weergegeven. Daarbij wordt ook gerapporteerd over het totaal te ontwikkelen programma en de planning. Dit wordt het MPG genoemd. Het MPG brengt de gemeenteraad in positie om te sturen op de ruimtelijke projecten (kwalitatief en kwantitatief) en stelt de bestuurlijk opdrachtgever in staat verantwoording af te leggen voor de bereikte resultaten binnen de grondexploitaties.

1.2 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt de lezer geïnformeerd over de context van het MPG en de financiële stand van zaken.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen en werken. Op basis van de diverse vastgestelde beleidsnota's is het gemeentelijke beleid vertaald in de ruimtelijke projecten en vervolgens in de gemeentelijke grondexploitaties.

Hoofdstuk 4 gaat in op de wet- en regelgeving vanuit het BBV en hoe deze is toegepast op de gemeentelijke grondexploitaties.

In hoofdstuk 5 wordt een samenvatting gegeven van de resultaten van de grondexploitaties ten opzichte van het MPG 2024. Tevens wordt stil gestaan bij de boekwaarde.

In hoofdstuk 6 worden de verliesvoorziening, de winstneming en de risicoreserveringen ten behoeve van het weerstandsvermogen weergegeven.

In de bijlagen zijn de management samenvattingen van de geconsolideerde en individuele gemeentelijke grondexploitaties opgenomen.

2 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

2.1 CONTEXT SPEELVELD MPG

Het MPG geeft de financiële stand van zaken per 1 januari 2025 weer van de vigerende grondexploitaties. De gehanteerde kaders voor het opstellen van het MPG zijn opgenomen in de door het college vastgestelde Parameters gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2025 en de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2025. Het MPG anticipeert op de (vastgoed)ontwikkelingen zoals duurzaamheidsvraagstukken en hanteert hierbij realistische uitgangspunten. Daarnaast worden in het MPG de richtlijnen van de commissie BBV gevolgd. De volgende grondexploitaties maken deel uit van het MPG 2025:

In exploitatie genomen gronden	
Woningbouw	
003	Mollenburg
007	Lingewijk Noord
Bedrijventerrein	
026	Groote Haar
036	Oost II

Tabel 2.1: Grondexploitaties MPG 2025

Hierbij past de opmerking dat de grondexploitaties Mollenburg en Lingewijk Noord bij dit MPG worden afgesloten. De toelichting op deze projecten zullen beperkt blijven tot een terugblik en verantwoording. Het project Hoog Dalem wordt uitgevoerd door C.V. Hoog Dalem. Deze C.V. is in de jaarrekening 2024 opgenomen als verbonden partij en maakt derhalve geen deel uit van het MPG.

2.2 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN

In tabel 2.2 staan de resultaten van het MPG 2025 samengevat. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de exploitatieresultaten van de herziene grondexploitaties, de voorzieningen, de winstnemingen en de risico's van de grondexploitaties. Voor de jaarrekening 2024 zijn de belangrijkste kerncijfers dat de verliesvoorziening voor Mollenburg à € 11,7 mln. vrijvalt. De verliesvoorziening voor Groote Haar moet met € 0,7 mln. moet worden bijgestort (exclusief rentestorting). Daarnaast wordt er voor € 0,7 mln. aan winstnemingen gedaan. Per saldo een neutraal effect voor de jaarrekening 2024. Er is een € 0,2 mln. lager risicobedrag berekend zodat er minder beslag wordt gelegd op het weerstandsvermogen.

Samenvatting MPG 2025	MPG 2024 1-1-2024	MPG 2024* 1-1-2025 (A)	MPG 2025 1-1-2025 (B)	Vershil 1-1-2025 (B-A)	
Boekwaarde		€ -68.234.513	€ -60.249.409	€ 7.985.105	Gunstiger
Stand voorzieningen	€ -19.454.404	€ -19.843.492	€ -8.863.601	€ 10.979.891	Gunstiger
Netto boekwaarde		€ -48.391.021	€ -51.385.808	€ -2.994.787	Ongunstiger
Winstnemingen		€ 9.669.347	€ 10.385.109	€ 715.763	Gunstiger
Risico's grondexploitaties		€ 3.664.370	€ 3.492.617	€ -171.753	Gunstiger
Resultaat grondexploitaties	€ -18.219.468 (nadelig)	€ -18.583.857 (nadelig)	€ -19.927.260 (nadelig)	€ -1.343.403	Ongunstiger

* Het exploitatieresultaat MPG 2024 en bijbehorende voorzieningen zijn met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025

2.2.1 Exploitatieresultaat

In tabel 2.3 worden de exploitatieresultaten per grondexploitatie vergeleken met het resultaat van vorig jaar. Voor een zuivere vergelijking is het resultaat MPG 2024 met de disconteringsvoet van 2% op prijspeil 1-1-2025 gebracht.

Bij de af te sluiten grondexploitaties Mollenburg en Lingewijk Noord is sprake van lagere kosten, waardoor de saldi van de eindgrexen gunstiger zijn dan bij het voorgaande MPG. Echter, vanwege de winstneming van € 331k is het saldo van Lingewijk Noord naar € 0 teruggebracht wat ongunstig uitpakt in de vergelijking met het voorgaande MPG (opgerent € 194k positief). Bij Groote Haar zijn zowel de kosten- als opbrengstenramingen aangepast met per saldo een negatief gevolg voor het verwacht eindresultaat. De opbrengstenraming is naar boven bijgesteld op basis van recent onderzoek naar marktconforme grondprijzen voor bedrijventerreinen. Het rentepercentage is naar boven bijgesteld (1,4% in plaats van 1.04%) en dat leidt tot hogere rentelasten. Bij Oost II is conform de BBV een tussentijdse winstneming van € 0,4 mln. als kostenpost aan de boekwaarde toegevoegd. Dit resulteert in een minder positief resultaat voor de winstgevende grondexploitatie. Daarnaast zijn opbrengsten voor een specifieke kavel naar beneden bijgesteld en meer plankosten gerealiseerd dan geraamd. Zonder de af te sluiten grondexploitaties Mollenburg en Lingewijk Noord zijn de grondexploitaties € 1,2 mln. negatiever geworden met een totaalsaldo van € 8,2 mln. negatief.

Bouwgronden in exploitatie (BIE)	MPG 2024 1-1-2024	MPG 2024 1-1-2025 (A)	MPG 2025 1-1-2025 (B)	Verschil (B-A)	
Woningbouw					
Mollenburg	€ -11.503.006	€ -11.733.066	€ -11.683.075	€ 49.991	Gunstiger
Lingewijk Noord	€ 190.543	€ 194.354	€ -	€ -194.354	Ongunstiger
Bedrijventerrein		€ -			
Groote Haar	€ -7.951.398	€ -8.110.426	€ -8.863.601	€ -753.175	Ongunstiger
Oost II	€ 1.044.393	€ 1.065.281	€ 619.416	€ -445.865	Ongunstiger
Totaal	€ -18.219.468	€ -18.583.857	€ -19.927.260	€ -1.343.402	Ongunstiger

* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen

Tabel 2.3: Exploitatieresultaat - vergelijk MPG 2024 met MPG 2025

2.2.2 Boekwaarde

De bruto boekwaarde is ten opzichte van 2024 met € 8,0 miljoen afgenomen en bedraagt € 60,2 miljoen negatief per 1-1-2025. Dit komt door het wegvallen van de af te sluiten grondexploitaties Mollenburg en Lingewijk-Noord. Door mutaties van € 11,0 mln. in de verliesvoorzieningen (vrijval voor Mollenburg à € 11,7 mln. en bijstorting voor Groote Haar van € 0,7 mln.), komt de netto boekwaarde € 3,0 mln. lager uit op € 51,4 mln.

Boekwaarden	MPG 2024 (A)	MPG 2025 (B)	Verschil (B-A)
Boekwaarde bruto	€ -68.234.513	€ -60.249.409	€ 7.985.105
Voorzieningen	€ -19.843.492	€ -8.863.601	€ 10.979.891
Boekwaarde netto	€ -48.391.021	€ -51.385.808	€ -2.994.787

Tabel 2.4: Boekwaarden - vergelijk MPG 2024 met MPG 2025

De netto boekwaarde bestaat uit de optelling van de bruto boekwaarde en de getroffen voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties en bedraagt € 51,4 miljoen negatief. De netto boekwaarde is met € 3,0 miljoen toegenomen.

In 2024 is vertraging opgetreden bij de bedrijventerreinen. Zowel in Oost II als Groote Haar zijn minder civieltechnische kosten gemaakt dan begroot. Er zijn ook minder opbrengsten gerealiseerd dan geprognosticeerd (zie ook tabel 2.5). Dit betreft een niet-gerealiseerde grondverkoop in Oost II en een lagere subsidie bij Groote Haar (welke samenhangt met de voortgang van het bouwrijpmaken).

MPG Geconsolideerd Verantwoording 2024	2024		
	Prognose	Gerealiseerd	Vershil
Totale Kosten	€ 10.082.511	€ 5.787.139	€ -4.295.373
Totale Opbrengsten	€ 2.949.826	€ 2.089.168	€ -860.658
Saldo	€ -7.132.685	€ -3.697.970	€ -10.830.655

Tabel 2.5: Verantwoording jaarschijf 2024

Tabel 2.6 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde van begin 2025 tot eind 2025 zien. De beide woningbouwprojecten zijn afgerond en in onderstaande boekwaarde per 1-1-2025 niet opgenomen. De verwachting is dat er in 2025 meer kosten dan opbrengsten worden gemaakt. Er worden met name veel kosten gemaakt in het kader van bouwrijpwerkzaamheden in Groote Haar. De opbrengsten betreft voornamelijk grondverkopen in Oost II. In onderstaande jaarschijf is de te nemen tussentijdse winstneming voor Oost II niet opgenomen.

Consolidatie	Boekwaarde		Jaarschijf 2025		Boekwaarde	
Boekwaarden	1-1-2025				31-12-2025	
Woningbouw						
Kosten	€	-	€	-	€	-
Opbrengsten	€	-	€	-	€	-
Saldo boekwaarde woningbouw	€	-	€	-	€	-
Bedrijventerreinen						
Kosten	€	103.248.035	€	13.063.566	€	116.311.601
Opbrengsten	€	42.998.628	€	5.480.348	€	48.478.976
Saldo boekwaarde bedrijventerrein	€	-60.249.407	€	-7.583.218	€	-67.832.625
Saldo	€	-60.249.407	€	-7.583.218	€	-67.832.625

Tabel 2.6: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2025 tot 31-12-2025

2.2.3 Voorziening

Volgens de BBV-richtlijnen moet een voorziening worden getroffen voor verliesgevende grondexploitaties. Dit geldt voor de grondexploitaties Mollenburg en Groote Haar. Grondexploitatie Mollenburg wordt afgesloten met een saldo van € 11,7 mln. negatief. Per 1 januari 2025 is een verliesvoorziening nodig van € 8,9 miljoen voor Groote Haar. Exclusief oprenting is dat een verhoging van € 0,7 mln.

Voorziening	MPG 2024 1-1-2024	MPG 2024* 1-1-2025 (A)	MPG 2025 1-1-2025 (B)	Vershil (B-A)
Mollenburg	€ -11.503.006	€ -11.733.066	€ -	€ 11.733.066
Groote Haar	€ -7.951.398	€ -8.110.426	€ -8.863.601	€ -753.175
Totaal	€ -19.454.404	€ -19.843.492	€ -8.863.601	€ 10.979.891

* De voorziening MPG 2024 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025

Tabel 2.7: Voorziening – vergelijk MPG 2024 met MPG 2025

2.2.4 Winstneming

Grondexploitatie Lingewijk Noord wordt per 31-12-2024 afgesloten en het resterende positieve saldo van € 0,3 mln. kan als winst worden genomen. Door de gerealiseerde grondverkoop in grex Oost II is er ruimte voor tussentijdse winstneming van € 0,4 miljoen.

MPG 2025 Winstgevende grondexploitaties	Winstneming t/m 2023		Winstneming 2024		Winstneming Totaal		Resultaat MPG 2025 incl. w instneming
047 Lingewijk Noord	€	4.243.214	€	331.103	€	4.574.317	€ -
036 Oost II	€	5.426.133	€	384.659	€	5.810.792	€ 619.416
Totaal	€	9.669.347	€	715.763	€	10.385.109	€ 619.416

Tabel 2.8: Winstneming – vergelijk MPG 2024 met MPG 2025

Het resultaat van de winstgevende grondexploitaties inclusief de eerdere winstnemingen bedraagt op NCW 1-1-2025 € 0,6 miljoen. Dit bedrag wordt gedurende de restant looptijd van de grondexploitaties als tussentijdse winstneming verwacht.

2.2.5 Risico's grondexploitaties

Voorzienbare risico's met een hoge kans van voorkomen worden direct in de grondexploitatie verwerkt, daarmee in het resultaat van de grondexploitatie en daarmee in de voorziening indien sprake is van een verliesgevende grondexploitatie.

In het weerstandsvermogen worden zowel risico's gedekt met een lage kans van voorkomen, als risico's waarvoor geen beheersmaatregelen zijn getroffen of zijn te treffen. In het laatste geval gaat het veelal om macro-economische risico's die zich op langere termijn kunnen voordoen. De gewogen risico's worden opgenomen in het weerstandsvermogen.

De grondexploitaties Mollenburg en Lingewijk Noord zijn afgerond en daar zijn derhalve ook geen risico's meer. Grondexploitatie Oost II heeft voldoende positief resultaat om de risico's op te kunnen vangen. Voor Groote Haar ligt dat anders. Die grondexploitatie heeft een negatief resultaat. Vanwege de zeer lange looptijd is de grondexploitatie extra gevoelig voor schommelingen in rente- en prijsontwikkelingen. Daarvoor is in het weerstandsvermogen een risicobedrag opgenomen van € 3,5 mln. Dit is iets lager dan vorig jaar omdat de resterende looptijd 1 jaar korter is geworden.

	Risico's grondexploitaties MPG	Risicobedrag (gewogen)		
		MPG 2024	MPG 2025	Verschil
	Woningbouw			
003 Mollenburg	€	38.151	€ -	€ -38.151
047 Lingewijk Noord	€	-	€ -	€ -
	Bedrijventerrein			
026 Groote Haar	€	3.626.219	€ 3.492.617	€ -133.602
036 Oost II	€	-	€ -	€ -
	Totaal	€ 3.664.370	€ 3.492.617	€ -171.753

Tabel 2.9: Risico's grondexploitaties - vergelijk MPG 2024 met MPG 2025

In hoofdstuk 6 staan de risico's verder uiteengezet.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 OMGEVINGSVISIE

Eind 2023 is de omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van wat de stad tot 2050 wil bereiken in de fysieke leefomgeving. Het is een weerspiegeling van onze gedeelde ambities en doelen op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid, economische groei en sociale samenhang. Het dient als kompas voor de besluitvorming en stippelt de koers uit naar een stad waarin iedereen zich thuis blijft voelen.

De omgevingsvisie heeft drie strategische ruimtelijke doelen voor Gorinchem:

1. gezonde groei,
2. gezonde inwoners,
3. en een groene stad.

Deze doelen komen uit het Gorkums DNA en erfgoed en geven richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Gorinchem. Per wijk of gebied krijgen de doelen een andere invulling in de vast te stellen gebiedspaspoorten.

3.2 WOON- EN TRANSFORMATIEVISIE

De stad Gorinchem wil een open vesting zijn, een bruisende stad die actief inspeelt op ontwikkelingen in haar omgeving. Vanuit die visie wil de gemeente Gorinchem zich actief inzetten voor prettig en gelukkig wonen en leven in de stad. In deze woon- en transformatievisie legt de gemeente de koers vast om groei, bereikbaarheid en duurzaamheid voor de huidige en toekomstige inwoners te bereiken.

Een nieuwe woon- en transformatievisie

De woon- en transformatievisie vervangt de Woonagenda 2.0 uit 2013. Sindsdien zijn de samenleving en woningmarkt veranderd. Deze en andere ontwikkelingen vragen een visie op de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem. Te meer daar zich nu kansen voordoen om het wonen in de stad verder kleur te geven: bijvoorbeeld via transformatie van verouderde bedrijfsterreinen naar onder andere wonen, zoals de Linge-oevers en de Schelluinsestraat: de vleugels van de stad. En ook in de wijken liggen er kansen voor transformatie. Zo kunnen we ook de verschillende stadsdelen sociaal en ruimtelijk meer met elkaar verbinden.

Een uitnodigende houding

De gemeente geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van Gorinchem. Dat doen we op hoofdlijnen, waarmee wij onze inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers uitnodigen om nader invulling te geven aan die gewenste ontwikkeling. Zij maken de stad. Gorinchem wil waar nodig initiatiefnemers helpen hun dromen waar te maken, binnen de geschetste ontwikkelingsrichtingen voor de stad en de wijken. De gemeente is kritisch ten aanzien van ontwikkelingen die hier niet inpassen.

Samen met de stad

De woon- en transformatievisie presenteert de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem richting 2032. Daarmee biedt het een vergezicht dat we samen met inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers uitwerken. De gemeente werkt de woon- en transformatievisie periodiek uit in een Actieprogramma (hoe gaan we dit concreet bereiken). Ook vormt deze visie een bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

Manier van kijken naar wonen in Gorinchem

De inzet voor gelukkig wonen en leven is ook het vertrekpunt in het Integraal Sociaal Beleid. Uitgangspunt in die visie is dat alle inwoners vanuit eigen regie zoveel mogelijk aan het roer staan van hun eigen leven; dit leidt tot meer zingeving en daardoor geluk. Voor de woon- en transformatie visie is dit ook het vertrekpunt. De basis moet op orde zijn, hierbij wordt aangesloten op de begrippen uit de Visie Sociaal Domein die daarin leidend zijn. Daarnaast heeft wonen ook een betekenis voor de ontwikkeling van de stad, als regionaal centrum, als vestigingsplek voor mensen en bedrijven.

3.3 BEDRIJVENTERREINENVISIE

De ontwikkeling van bedrijventerreinen in Gorinchem maakt onderdeel uit van regionale afspraken. In het ruimtelijk en economisch werklocatiebeleid van provincie Zuid-Holland wordt aanbevolen om de ontwikkelingen op bestaande en van nieuwe bedrijventerreinen regionaal af te stemmen. Dat wil zeggen een intergemeentelijk afgestemd beleidskader dat door Gedeputeerde Staten (GS) is goedgekeurd. Het intergemeentelijke niveau voor gemeente Gorinchem is het samenwerkingsverband van 11 gemeenten in Zuid-Holland die tezamen Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid vormen. Binnen dit netwerk is de Bedrijventerreinvisie Zuid-Holland Zuid 2023-2023 tot stand gekomen en vastgesteld in september 2023.

Voor specifiek Gorinchem gaat de bedrijventerreinvisie uit van:

- bestendiging ontwikkeling Groote Haar als nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein vanaf 2026 (37 hectare netto) voor zowel de vestiging van nieuwe bedrijven en als compensatielocatie en schuifruimte voor bedrijven binnen Gorinchem;
- transformatie van een beperkt aantal terreinen: Arkelsedijk I en het oostelijke gedeelte van de Schelluinsestraat. En voldoende compensatie voor de transformatie van deze twee terreinen;
- functiemenging van wonen en werken op de locatie Linge II Zuid, waarbij door structurele leegstand geen compensatie van de werkfunctie noodzakelijk wordt geacht;
- behoud van de overige bedrijventerreinen: Avelingen-oost en Avelingen-West, Oost I en II, Handelskade, Linge II muv Zuid, Arkelsedijk II, Zuiderlingedijk, Spijksedijk en Papland. Daarbij is relevant om te melden dat is aangegeven dat de toekomstmogelijkheden voor Linge II en het zuidelijke gedeelte van de Spijksedijk worden meegenomen in de lange termijn visieontwikkeling van de Vleugels van de stad, maar blijven behouden. En dat de bedrijventerreinen aan de Merwede, Lek en het Merwedekanaal blijven behouden als natte bedrijventerreinen, vanwege de vraag naar watergebonden bedrijventerreinen en het feit dat er in de Alblasserwaardregio niet eenvoudig een nieuwe locatie voor nat bedrijventerrein is aan te wijzen.
- verder geldt voor alle gemeenten dat de ruimtedruk toeneemt en zorgvuldig ruimtegebruik gewenst is. Er vindt een accentverschuiving plaats van de aanleg van nieuwe terreinen naar het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Versterken en vernieuwen van bestaande clusters in combinatie met selectievere toelating van bedrijven van buiten de eigen regio en het centraler stellen van de brede welvaartsgedachte heeft als doel om het verdienvermogen van de regio op peil te houden.

3.4 KADERS GRONDBELEID

3.4.1 Nota Grondbeleid 2020-2023

De kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2020-2023, vastgesteld door de raad op 23 januari 2020. Hierin zijn de beleidskaders vastgelegd rondom het gemeentelijk grondbeleid van waaruit de projecten worden vormgegeven. De Nota Grondbeleid uit 2020 volgt op grote lijnen de beleidskaders van de vorige nota uit 2015. Enkele nieuwe beleidskaders betreft:

1	De gemeente hanteert een situationeel grondbeleid en maakt een integrale afweging voor het te hanteren grondbeleid op basis van de volgende gronden: mate van gewenste sturing, het aanwezig zijn van marktwerking, de bereidheid financiële middelen en organisatiecapaciteit in te zetten en een acceptabel risicoprofiel.
2	<p>Het college heeft de bevoegdheid tot het doen van onvoorziene grondaankopen onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het college heeft goedkeuring tot een bedrag van € 3.000.000, inclusief alle bijkomende kosten gerelateerd aan de grondaankoop;• De aankoop moet passen binnen visie en beleid van de gemeente;• Het college legt achteraf financiële en inhoudelijke verantwoording af aan de raad en verzoekt financiële dekking voor de onvoorziene aankoop; en• Genoemde verantwoording doet het college middels een raadsinformatiebrief en vindt plaats binnen 2 weken na het vervullen van de ontbindende voorwaarden/toezeggingen die verband houden met geheimhouding rondom de aankoop.
3	<p>Met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kosten aan bovenwijkse voorzieningen worden naar rato van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid verhaald op de initiatiefnemer.
4	<p>Voor de voorbereidingskosten wordt vanaf 2020 jaarlijks in de begroting budget opgenomen.</p> <p>Mocht de publieke ontwikkeling resulteren in een grondexploitatie, worden de kosten ingebracht bij de desbetreffende grondexploitatie.</p>

In de Nota Grondbeleid worden geen specifieke regelingen opgenomen, zoals in de Parameters gemeentelijke grondexploitaties en de Uitvoeringsnota Grondprijzen. De Nota Grondbeleid dient als leidraad voor het opstellen en actualiseren van deze twee uitvoeringsnota's.

3.4.2 Uitvoeringsnota Grondprijzen

Omdat de grondprijzen in Gorinchem marktconform worden bepaald, is het gebruikelijk deze ieder jaar opnieuw vast te laten stellen door het college. Zo is de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2025 vastgesteld op 21 januari 2025. De prijzen uit de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2025 zijn in de grondexploitaties per 1-1-2025 verwerkt en bieden de basis van waaruit onderhandelingen worden gevoerd.

Het grondprijsbeleid van de gemeente dient marktconform en transparant te zijn. Om deze reden wordt jaarlijks de Uitvoeringsnota Grondprijzen herzien. Hierin worden de marktontwikkelingen meegenomen door te kijken naar de prijsontwikkelingen en ervaringen met gronduitgiften in het afgelopen jaar.

3.4.3 Parameters grondexploitatie

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondexploitatie herzien. Deze grondexploitatieberekeningen worden integraal verwerkt in de jaarrekening. De parameters zijn noodzakelijk voor het maken van de berekeningen volgens de zogenaamde dynamische eindwaarde methodiek. Hierbij worden de invloeden van de inflatie en rente als gevolg van de planning gebruikt in de berekening en dit wordt “vertaald” naar de contante waarde op het huidige prijspeil (1-1-2025). Het is gebruikelijk dat, voor er begonnen wordt met het maken van de herzieningen, afspraken gemaakt worden over de parameters voor deze berekeningen. Het collegebesluit de Parameters gemeentelijke grondexploitatie per 1-1-2025 is genomen op 21 januari 2025.

De volgende parameters zijn vastgesteld door het college en verwerkt in de grondexploitatie die deel uitmaken van het MPG 2025:

Parameters Jaarrekening 2024	MPG 2025			
Indexering				
Jaar	2025	2026	2027	2028 e.v.
Kostenstijging	4,00%	4,00%	3,00%	2,00%
Plankostenstijging	6,00%	4,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging w oningbouw	9,00%	7,00%	5,00%	2,00%
Opbrengstenstijging sociaal	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
Opbrengstenstijging bedrijven	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rekenrentes grondexploitaties				
Debetrente (alle jaren)		1,40%		
Creditrente (alle jaren)		1,40%		
Disconteringsvoet		2,00%		

Tabel 3.1: Parameters MPG 2025

4 INSTRUMENTEN

4.1 RICHTLIJNEN COMMISSIE BBV

De commissie BBV stelt algemene richtlijnen op waaraan een gemeentelijke grondexploitatie moet voldoen. Deze richtlijnen worden in de lopende grondexploitaties van de gemeente Gorinchem gehanteerd. De accountant toetst hierop bij de jaarrekening. Hieronder wordt op een aantal belangrijke uitgangspunten dieper ingegaan.

4.1.1 Looptijd langer dan 10 jaar

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken, mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar zijn. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord wordt in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's te mitigeren die gepaard gaan met de langere looptijd. Dit geldt voor de gemeentelijke grondexploitatie Groote Haar die tot en met 2040 loopt. In de grondexploitatie Groote Haar is als volgt geanticipeerd op de verplichte maatregel:

Bij de behandeling van het MPG 2019 heeft de raad expliciet besloten tot een looptijd van 20 jaar. Tevens zijn in de grondexploitatie risicobeperkende maatregelen opgenomen. Door een vertraging in de aanleg van de aansluiting op de A27 door Rijkswaterstaat, is de planperiode in 2019 verlengd met 2 jaar van 2038 naar 2040. Dit betekent dat de grondexploitatie vanaf 2025 nog een looptijd heeft van 16 jaar. De risicobeperkende maatregelen zijn tevens van kracht voor de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2025 en zijn als volgt:

- Vanaf 2035 wordt een opbrengstenstijging van 0% gehanteerd. De kosten worden wel tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie conform de gemeentelijke parameters per jaar geïndexeerd;
- In de bepaling van de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit voor het afdekken van de risico's van de grondexploitatie Groote Haar zijn markteffecten op de lange termijn meegenomen.

4.1.2 Tussentijdse winstneming

Conform BBV-regelgeving dient er binnen elke winstgevende gemeentelijke grondexploitatie middels de Percentage of Completion (POC)-methode bepaald te worden of er sprake is van een tussentijdse winstneming. Hierbij wordt rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie zich bevindt. Bij het bepalen van de (eventuele) tussentijdse winstneming wordt rekening gehouden met onzekerheidsrisico's. De grondexploitaties Lingewijk-Noord en Oost II hebben een voordelig exploitatieresultaat. In hoofdstuk 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

4.2 FINANCIËLE VERORDENING

Op 29 februari 2024 heeft de raad de Financiële verordening Gemeente Gorinchem 2024 vastgesteld. In deze verordening zijn de bevoegdheden van de raad en het college op het gebied van financiën vastgelegd. In de artikelen 5 en 27 worden de meest relevante punten benoemd voor het MPG.

4.2.1 Artikel 5 lid 10. Autorisatiebeleid begroting en investeringsbudgetten

Het college legt in de volgende gevallen bij afwijkingen, voordat verplichtingen worden aangegaan, een voorstel voor aan de raad:

- Lasten vanaf € 60.000 waarvoor binnen het programma geen budgetruimte is;
- Investerings vanaf € 60.000 waarvoor geen/ ontoereikend investeringsbudget beschikbaar is;
- Een niet-voorzien uitgave bij een grondexploitatiecomplex die de netto contante waarde van dit grondexploitatiecomplex met meer dan 10 % doet verslechteren en in absolute zin een verslechtering van de netto-contante waarde betekent van € 300.000 of meer. Dit wordt beoordeeld ten opzichte van de meest recent door de raad vastgestelde grondexploitatie.

4.2.2 Artikel 27. Paragraaf Grondbeleid

- 1) In de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarstukken neemt het college naast de verplichte onderdelen op grond van artikel 16 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op:
 - a. het verloop van de grondvoorraad;
 - b. de te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen ruimtelijke projecten;
 - c. de uitvoering van het grondbeleid.
- 2) De raad stelt een nota grondbeleid vast.
- 3) Periodiek wordt een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de uitgangspunten en toekomstgerichtheid van de grondexploitaties.
- 4) Via een bijeenkomst wordt de raad één keer per jaar (eerste helft van het jaar) geïnformeerd over de ontwikkelingen en risico's grondexploitaties.
- 5) De raad stelt jaarlijks de (herziene) grondexploitaties vast in een Meerjaren Programma Grondexploitaties

4.3 VENNOOTSCHAPSBELASTING

De gemeentelijke grondexploitaties zijn vanuit fiscaal oogpunt aangemerkt als ondernemingsactiviteit in de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 (VPB). Aan de hand van een impactanalyse is door fiscaal adviesbureau BDO heeft voor het laatst in 2022 bepaald dat de gemeentelijke grondactiviteiten niet door de ondernemerspoort komt. Het resultaat is dat de gemeente Gorinchem voor de gemeentelijke grondexploitaties niet VPB-plichtig is. Op grond daarvan kan worden volstaan met een nihilaangifte.

5 RESULTATEN EN VERANTWOORDING

5.1 RESUMÉ

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het exploitatieresultaat van het MPG en de bijbehorende boekwaarde.

5.1.1 Exploitatieresultaat

In onderstaande tabel wordt het totaal van de exploitatieresultaten op netto contante waarde (NCW) van de grondexploitaties weergegeven. Alvorens een vergelijk te maken tussen het MPG 2024 en het MPG 2025, zijn de resultaten van het MPG 2024 met de disconteringsvoet van 2% op dezelfde netto contante waarde datum (1-1-2025) gebracht als de resultaten van het MPG 2025.

Door (rente)kostenstijging en (tussentijdse) winstneming is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2025 € 1,3 miljoen negatiever ten opzichte van het MPG 2024. Bij Groote Haar zijn zowel de kosten- als opbrengstenramingen aangepast met per saldo een negatief gevolg voor het verwachte eindresultaat. Conform de BBV wordt een tussentijdse winstneming als kostenpost aan de boekwaarde toegevoegd. In 2024 is in totaal € 0,7 miljoen aan (tussentijdse) winst genomen. In paragraaf 5.2 worden de resultaten en ontwikkelingen per grondexploitatie beschreven.

Exploitatie resultaat	MPG 2024 1-1-2024	MPG 2024* 1-1-2025 (A)	MPG 2025 1-1-2025 (B)	Vershil (B-A)
Totaal grexen MPG	€ -18.219.468 (nadelig)	€ -18.583.857 (nadelig)	€ -19.927.260 (nadelig)	€ -1.343.403 (Ongunstiger)
Totaal	€ -18.219.468	€ -18.583.857	€ -19.927.260	€ -1.343.403

* Het resultaat MPG 2024 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025

Tabel 5.1: Verschil totaal exploitatieresultaat NCW MPG 2025 vs. MPG 2024

5.1.2 Verantwoording geconsolideerde grondexploitatie

Tabel 5.2 geeft een geconsolideerd overzicht van de prognose 2024 afgezet tegen de gerealiseerde bedragen in 2024. Hieruit blijkt dat er in totaal € 4,3 miljoen minder aan kosten is gerealiseerd en € 0,9 miljoen minder aan opbrengsten. geprognosticeerd.

Aan de kostenkant komt dit met name doordat civiele werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2025. Ook zijn er minder kosten voor verwerving en plankosten gemaakt. De opbrengsten zijn lager uitgevallen dan begroot in Oost II (€ 0,4 miljoen; 1 kavel minder verkocht) en Groote Haar (- € 0,5 miljoen als gevolg van doorschuiven van aan voortgang van bouwrijpmaken gekoppelde subsidie).

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2024	Prognose	2024		2025
Kosten	MPG 2024	Gerealiseerd MPG 2024	Verschil	Prognose MPG 2025
1 Verwerving	€ 1.049.293	€ 245.055	€ 804.238	€ 951.195
2 Civiele kosten	€ 7.000.436	€ 3.625.185	€ 3.375.251	€ 8.231.616
3 Plankosten	€ 1.423.262	€ 472.610	€ 950.652	€ 1.445.542
4 Overige kosten	€ 609.520	€ 237.237	€ 372.283	€ 1.591.722
5 Resultaat	€ 0	€ 715.762	-€ 715.762	€ 0
6 Rente	€ 0	€ 491.288	-€ 491.288	€ 0
Totale Kosten	€ 10.082.511	€ 5.787.139	€ 4.295.373	€ 12.220.074
Opbrengsten				
Woningbouw/bedrijven/bijdragen	€ 2.949.826	€ 2.089.168	€ 860.658	€ 5.480.348
Totale Opbrengsten	€ 2.949.826	€ 2.089.168	€ 860.658	€ 5.480.348
Saldo	-€ 7.132.685	-€ 3.697.970	-€ 3.434.715	-€ 6.739.726

Tabel 5.2: Geconsolideerd verschil totaal jaarschijf 2024 MPG 2024 vs. MPG 2025 en prognose 2025 MPG 2025

5.1.3 Boekwaarde

De totale boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2025 bedraagt € 60,2 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2024 is dit een afname van € 8,0 miljoen.

	Boekwaarde
MPG 2025	€ -60.249.409
MPG 2024	€ -68.234.513
Totaal	€ 7.985.105

Tabel 5.3: Vergelijk boekwaarde MPG 2025 vs. MPG 2024

Prognose boekwaarde

Tabel 5.4 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde in het huidige boekjaar zien (2025, dus zonder de afgesloten grondexploitaties Mollenburg en Lingewijk Noord). De verwachting is dat in 2025 de boekwaarde zal toenemen met € 7,6 miljoen. Dit betreft vooral verwachte uitgaven in Groote Haar vanwege verwervingen, bouwrijpmaken, de aanleg van bovenwijkse voorzieningen en plankosten (inclusief civieltechnische begeleiding). Tegenover deze kosten staan de opbrengsten die volgen uit de verkoop van bouwrijpe grond op Oost II en een verwachte subsidie in Groote Haar.

Consolidatie			
Kosten	Boekwaarde 1-1-2025	Jaarschijf 2025	Boekwaarde 31-12-2025
1 Verwerving	€ 39.072.613	€ 951.195	€ 40.023.808
2 Civiele kosten	€ 17.753.974	€ 8.231.616	€ 25.985.590
3 Plankosten	€ 10.406.277	€ 1.445.542	€ 11.851.819
4 Overige kosten	€ 565.578	€ 1.591.722	€ 2.157.300
5 Resultaat	€ 5.810.793	€ 0	€ 5.810.793
6 Rente	€ 29.638.800	€ 843.492	€ 30.482.292
Totale Kosten	€ 103.248.035	€ 13.063.566	€ 116.311.601
Opbrengsten			
Woningbouw, bedrijventerrein en bijdragen	€ 42.998.628	€ 5.480.348	€ 48.478.976
Totale Opbrengsten	€ 42.998.628	€ 5.480.348	€ 48.478.976
Saldo	-€ 60.249.407	-€ 7.583.218	-€ 67.832.625

Tabel 5.4: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2025 tot 31-12-2025

5.2 RESULTATEN PER GRONDEXPLOITATIE

Voor elk project is een grondexploitatie opgesteld waarbij een inschatting wordt gemaakt van de totale kosten en opbrengsten. Rekening houdend met faseringsinvloeden zoals kostenstijgingen, opbrengstenstijgingen en rentekosten wordt met de dynamische eindwaardemethode het resultaat op eindwaarde (EW) bepaald. Het resultaat op NCW vertaalt het toekomstige exploitatieresultaat op EW naar startdatum actueel boekjaar, 1-1-2025. Doordat de grondexploitaties verschillende looptijden hebben, kan het resultaat op EW niet worden opgeteld. Het terugrekenen naar een resultaat op NCW maakt het mogelijk dat wel te doen en de resultaten van de projecten onderling te vergelijken. Ook moet een eventuele verliesvoorziening worden bepaald op het resultaat op NCW.

Tabel 5.5 geeft de exploitatieresultaten (inclusief winstneming) per grondexploitatie weer. De resultaten exclusief winstneming staan in paragraaf 6.3 weergegeven.

In exploitatie genomen gronden	Boekwaarde per 1-1-2025	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat		Eindjaar
		Kosten	Opbrengsten	Rente	Eindwaarde	NCW	
Woningbouw							
003 Mollenburg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -11.683.075	Verlies 2024
007 Lingewijk Noord	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Winst 2024
Subtotaal Woningbouw	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -11.683.075	
Bedrijventerrein							
026 Groote Haar	€ -56.805.539	€ -53.004.752	€ 106.322.625	€ -8.680.158	€ -12.167.824	€ -8.863.601	Verlies 2040
036 Oost II	€ -3.443.870	€ -580.477	€ 4.704.634	€ -35.847	€ 644.440	€ 619.416	Winst 2026
Subtotaal Bedrijventerrein	€ -60.249.409	€ -53.585.229	€ 111.027.259	€ -8.716.005		€ -8.244.185	
Totaal	€ -60.249.409	€ -53.585.229	€ 111.027.259	€ -8.716.005		€ -19.927.260	
Netto Boekwaarde	€ -51.385.808						

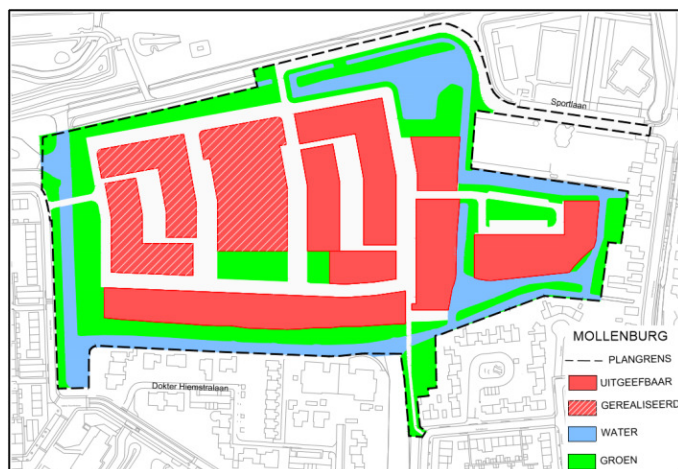
* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen

Tabel 5.5: Exploitatieresultaat per grondexploitatie

Het verwachte totale exploitatieresultaat bedraagt € 19,9 miljoen (NCW) nadelig.

Het exploitatieresultaat van de grondexploitaties woningbouw tezamen bedraagt € 11,7 miljoen (NCW) nadelig. Het totale exploitatieresultaat van de grondexploitaties bedrijventerrein bedraagt € 8,2 miljoen (NCW) nadelig.

5.3 MOLLENBURG



Figuur 5.1: Plankaart Mollenburg

Op deze voormalige sportlocatie aan de A15 zijn 149 woningen gerealiseerd. De in 2007 gesloten ontwikkelingsovereenkomst tussen gemeente en de ontwikkelingscombinatie Mollenburg (OCM) met voornamelijk woningen in het dure segment, is door gewijzigde marktomstandigheden niet tot uitvoering gebracht. De kosten voor het verplaatsen van de sportvelden is in het verleden ten laste gekomen van deze grondexploitatie. Hierdoor, en door de planwijziging en lange doorlooptijd, heeft dit complex een groot nadelig resultaat en daarmee een grote verliesvoorziening.

Het bouwprogramma bestaat uit goedkope en middeldure woningen die door OCM zijn gerealiseerd en vrije kavels die door de gemeente zijn uitgegeven. Begin 2019 zijn de laatste 28 kavels voor projectmatige woningbouw (rijwoningen en tweekappers) verkocht aan OCM. De laatste woningen van fase 3 en 4 zijn begin 2020 opgeleverd.

Daarmee is de projectmatige woningbouw gereed. De gemeente heeft voor eigen rekening en risico in 4 fasen 24 vrije kavels verkocht voor de bouw van vrijstaande woningen. In 2022 zijn de laatste drie kavels verkocht.

Per 31 december 2024 is de grondexploitatie formeel afgesloten. Alle beoogde opbrengsten zijn volledig gerealiseerd. Bepaalde kosten gerelateerd aan het project lopen door in het boekjaar 2025, de corresponderende bedragen zijn als reservering opgenomen op de balans van de gemeente.

5.3.1 Verantwoording: Jaarschijf 2024 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.6 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2024 volgend uit het MPG 2024 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2024 volgend uit de jaarrekening 2024 (MPG 2025). De vergelijking laat zien dat de uitgaven voor civieltechnische werkzaamheden in 2024 lager zijn geweest dan aanvankelijk geprognosticeerd, en de overige kosten hoger. De doorlopende kosten voor 2025 zijn opgenomen als restplan in de overige kosten, waardoor deze verschuiving van kosten is opgetreden.

Alle verkopen zijn al voor 2024 gerealiseerd, hierdoor zijn er geen opbrengsten in 2024 door verkopen. Wel is er in 2024 nog een bijdrage ontvangen van € 15.000.

Mollenburg				
Verantwoording 2024	Prognose	2024	Verschil	2025
Kosten	MPG 2024	Gerealiseerd MPG 2024		Prognose MPG 2025
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 634.966	€ 479.383	-€ 155.583	€ 0
3 Plankosten	€ 17.439	€ 33.771	€ 16.332	€ 0
4 Overige kosten	€ 0	€ 149.162	€ 149.162	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 0	€ 78.889	€ 78.889	€ 0
Totale Kosten	€ 652.405	€ 741.205	€ 88.800	€ 0
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 0	€ 15.000	€ 15.000	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 0	€ 15.000	€ 15.000	€ 0

Tabel 5.6: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2024 en prognose 2025 Mollenburg

5.4 LINGEWIJK NOORD



Figuur 5.2: Plankaart Lingewijk-Noord

In Lingewijk Noord zijn 64 woningen gerealiseerd op de locatie voormalig speeltuinterrein. Per 31 december 2024 is de grondexploitatie formeel afgesloten. Alle beoogde opbrengsten zijn volledig gerealiseerd. Bepaalde kosten gerelateerd aan het project lopen door in het boekjaar 2025, de corresponderende bedragen zijn als reservering opgenomen op de balans van de gemeente.

5.4.1 Verantwoording: Jaarschijf 2024 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.7 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2024 volgend uit het MPG 2024 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten. Uit de tabel blijkt dat circa € 150.000 minder aan civiele kosten zijn gemaakt en bijna € 35.000 minder aan plankosten. De € 50.000 aan overige kosten zijn de restbedragen die doorlopen in 2025. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 331.103. Dit resultaat is als winst genomen.. Inclusief eerder genomen winst is het resultaat € 4,6 miljoen positief.

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2024	Prognose	2024		2025
Kosten	MPG 2024	Gerealiseerd MPG 2024	Vershil	Prognose MPG 2025
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 242.763	€ 93.415	-€ 149.348	€ 0
3 Plankosten	€ 43.988	€ 9.749	-€ 34.239	€ 0
4 Overige kosten	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 331.103	€ 331.103	€ 0
6 Rente	€ 0	-€ 3.462	-€ 3.462	€ 0
Totale Kosten	€ 286.751	€ 480.805	-€ 194.054	€ 0
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Tabel 5.7: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2024 en prognose 2025 Lingewijk Noord

5.5 GROOTE HAAR



Figuur 5.4: Plankaart Groote Haar

In de oksel van de A15 en A27 wordt een bedrijventerrein gerealiseerd met ca. 37 ha. uitgeefbare grond. Het duurzame, innovatieve terrein biedt ruimte aan grootschalige regionale bedrijvigheid, maar ook aan kleinere bedrijven. De gemeente heeft nagenoeg alle grond in eigendom en ontwikkelt dit terrein dan ook voor eigen rekening en risico. In 2018 zijn het bestemmingsplan bedrijventerrein en windturbinepark en het bestemmingsplan aansluiting A27 onherroepelijk geworden. De nieuwe afslag op de A27 bij Scheiwijk is voorwaardelijk voor de komst van bedrijven. De afslag zal volgens de planning van Rijkswaterstaat in 2026 gerealiseerd zijn. Door de slappe bodem is veel grondwerk

nodig aan de toekomstige wegenstructuur, watergangen en kleinere kavels. Om dit grondwerk tijdig uit te voeren wordt een tijdelijke bouwontsluiting op de A27 aangelegd.

In verband met de ontstane netcongestie is er in de exploitatie een post toegevoegd voor een additioneel benodigde nutsvoorziening.

De verliesvoorziening van deze grondexploitatie neemt toe met € 0,9 miljoen ten opzichte van het MPG 2024 tot € 8,9 miljoen negatief. De grootste verschuivingen aan de kostenkant zijn rentekosten (€ 0,5 mln.), kosten in het kader van kabels en leidingen inclusief netcongestie (€ 2,2 mln.) en kosten bouwrijpmaken (€ 3,9 mln.). Aan de opbrengstenkant is een stijging waarneembaar van € 8,4 mln. als gevolg van hogere grondwaarden en meer uitgeefbare grond.

5.5.1 Verantwoording: Jaarschijf 2024 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.8 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2024 volgend uit het MPG 2024 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten. De realisatie en uitgifte van netto circa 37 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein bevond zich de afgelopen jaren nog in de voorbereidende fase. Dit was ook deels het geval in 2024. In 2024 zijn daarom kosten gemaakt voor planontwikkeling en planvoorbereiding. Daarnaast is in 2024 gestart met de aanleg van de tijdelijke bouwontsluiting voor realisatie van het windmolenpark en voor de eerste fase bouwrijpmaken.

De verwervingskosten in 2024 zijn € 800.000 minder dan geprognosticeerd, er worden op dit moment nog een aantal gronden verworven voor het verleggen van de Hoogbloklandseweg. Dit was gepland voor 2024, maar mede door personele wisselingen is dit doorgeschoven naar 2025. Er is € 2,9 mln. minder aan civiele kosten gemaakt dan verwacht. Dit komt door verschuivingen van werkzaamheden voorbelasten en bouwrijp maken naar 2025. Hierdoor zijn ook de plankosten minder dan geprognosticeerd. De overige kosten zijn € 600.000 minder dan geprognosticeerd. Dit gaat om de verwachte kosten die al gemaakt zouden worden voor additionele nutsvoorzieningen in verband met. Deze kosten zijn nog niet gemaakt en verschoven naar 2025.

Groote Haar				
Verantwoording 2024	Prognose	2024		2025
Kosten	MPG 2024	Gerealiseerd MPG 2024	Verschil	Prognose MPG 2025
1 Verwerving	€ 1.049.293	€ 245.055	-€ 804.238	€ 951.195
2 Civiele kosten	€ 5.870.818	€ 3.006.486	-€ 2.864.332	€ 7.959.783
3 Plankosten	€ 1.316.335	€ 368.854	-€ 947.481	€ 1.404.542
4 Overige kosten	€ 600.270	€ 38.075	-€ 562.195	€ 1.582.147
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 0	€ 382.356	€ 382.356	€ 0
Totale Kosten	€ 8.836.716	€ 4.040.826	-€ 4.795.890	€ 11.897.666
Opbrengsten				
Overige opbrengsten	€ 822.066	€ 340.259	-€ 481.807	€ 822.066
Totale Opbrengsten	€ 822.066	€ 340.259	-€ 481.807	€ 822.066

Tabel 5.8: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2024 en prognose 2025 Groote Haar

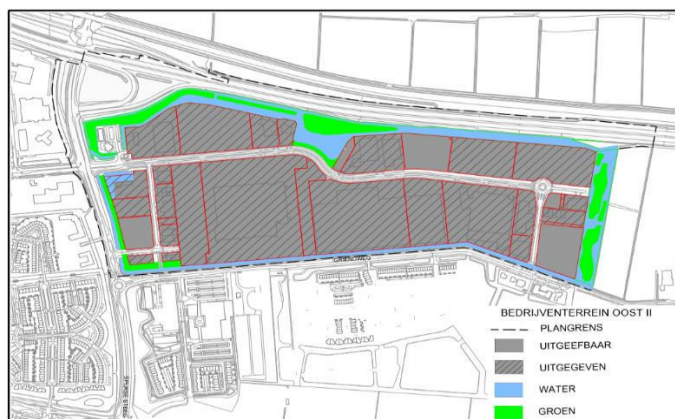
Om de grond tijdig bouwrijp te hebben zijn tijdelijke bouwontsluitingen nodig vanaf de A27. Kosten die in 2024 zijn begroot hebben te maken met de aanleg van deze wegen en het voorbelasten van de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. De te ontvangen provinciale subsidie voor aanleg van infrastructuur staat in relatie tot de daadwerkelijke fasering van werkzaamheden en

bijbehorende uitgaven en is als gevolg van vertraging daarvan ook lager uitgevallen in 2024. De kosten die samenhangen met de subsidie moeten uiterlijk in 2026 gereed zijn. Dit past binnen de huidige planning en daarmee is er nu geen risico dat de subsidie vervalt.

De raming voor de civiele kosten van het voorbelasten en bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd aan de hand van een nieuwe tekening en nieuwe inzichten in bouwkosten. Ook is een onderzoek uitgevoerd naar de te hanteren uitgifteprijs op het bedrijventerrein. Dit onderzoek is mede uitgevoerd op basis van het advies van de accountant bij de voorgaande jaarrekening voor beter gehanteerde grondwaarden.

5.6 OOST II

Bedrijventerrein Oost II is momenteel de enige plek waar in Gorinchem bedrijfsgrond beschikbaar is voor uitgifte. In de afgelopen 15 jaar hebben zich naast de Evenementenhal, die al langer bestaat en oorspronkelijk gebouwd is als distributiecentrum van Compaq, 33 bedrijven gevestigd, inclusief een behoorlijk aantal kleinere bedrijven in de drie verzamelcomplexen. Van de 24,5 ha. uitgeefbare grond, is nog bijna 2,0 ha. uit te geven. Het betreft vier kavels. Ze worden in 2025 actief in de markt gezet.



Figuur 5.5: Plankaart Oost II

Het positieve exploitatieresultaat (inclusief winstnemingen) is ten opzichte van vorig jaar met circa € 0,4 mln. afgenomen. Dit betreft voornamelijk de bijtelling van de tussentijdse winstneming. De plankosten zijn in 2024 ca. € 20.000 hoger uitgevallen, met name voor juridische bijstand.

5.6.1 Verantwoording: Jaarschijf 2024 vs. Werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.9 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2024 volgend uit het MPG 2024 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Oost II				
Verantwoording 2024	Prognose	2024		2025
Kosten	MPG 2024	Gerealiseerd	Verschil	Prognose
		MPG 2024		MPG 2025
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 251.889	€ 45.902	-€ 205.987	€ 271.833
3 Plankosten	€ 45.500	€ 60.236	€ 14.736	€ 41.000
4 Overige kosten	€ 9.250	€ 0	-€ 9.250	€ 9.575
5 Resultaat	€ 0	€ 384.659	€ 384.659	€ 0
6 Rente	€ 0	€ 33.505	€ 33.505	€ 0
Totale Kosten	€ 306.639	€ 524.302	€ 217.663	€ 322.408
Opbrengsten				
Bedrijven	€ 2.127.760	€ 1.733.909	-€ 393.851	€ 4.658.282
Totale Opbrengsten	€ 2.127.760	€ 1.733.909	-€ 393.851	€ 4.658.282

Tabel 5.9: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2024 en prognose 2025 Oost II

Er was € 0,3 mln. aan kosten geprognoseerd, er is € 0,5 mln. gerealiseerd. De overschrijding betreft de winstneming van € 0,4 mln. die niet in de prognose wordt meegenomen. Er zijn € 0,2 mln. minder civiele kosten gemaakt, welke grotendeels doorschuiven naar 2025. De vertraging daarin hangt nauw samen met het leveren met minder kavels in 2024 (en daarmee minder gerealiseerde grondopbrengsten). De niet-gerealiseerde kosten en opbrengsten schuiven door naar 2025.

6 VERLIESVOORZIENING, WINSTNEMINGEN EN WEERSTANDSVERMOGEN

6.1 VERLIESVOORZIENING

Volgens de BBV-richtlijnen moet er een voorziening getroffen worden indien een grondexploitatie niet sluitend is. Dit geldt voor de grondexploitatie Groote Haar. Per 1 januari 2025 is er een verliesvoorziening nodig van € 8,9 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2024 is de te treffen voorziening € 0,8 miljoen hoger. De verliesvoorziening voor Mollenburg van € 11,7 mln. valt per 31-12-2024 in zijn geheel vrij om het verliesgevende eindresultaat van deze grondexploitatie te dekken.

Voorziening	MPG 2024 1-1-2024	MPG 2024* 1-1-2025 (A)	MPG 2025 1-1-2025 (B)	Verschil (B-A)
Mollenburg	€ -11.503.006	€ -11.733.066	€ -	€ 11.733.066
Groote Haar	€ -7.951.398	€ -8.110.426	€ -8.863.601	€ -753.175
Totaal	€ -19.454.404	€ -19.843.492	€ -8.863.601	€ 10.979.891
* De voorziening MPG 2024 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025				

Tabel 6.1: Verliesvoorziening MPG 2025

6.2 WINSTNEMINGEN

Conform BBV-regelgeving dient er binnen elke winstgevende gemeentelijke grondexploitatie middels de POC-methode bepaald te worden of er sprake is van tussentijdse winstneming. Het percentage gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten bepalen samen het POC. Dit percentage wordt vermenigvuldigd met het resultaat op eindwaarde (exclusief eerdere winstnemingen) om te komen tot het bedrag van de tussentijdse winstneming. Indien er in het verleden al eerder winst is genomen, dient deze te worden gecorrigeerd op de berekende tussentijdse winstneming. Indien het nu te nemen winstbedrag groter is dan nul, is er sprake van een tussentijdse winstneming.

Alle winstgevende grondexploitaties zijn in de jaarrekening 2024 op deze wijze beoordeeld. Grondexploitatie Lingewijk Noord wordt per 31-12-2024 afgesloten zodat het resterende positieve saldo in zijn geheel als winst genomen kan worden. De grondexploitatie heeft een winst behaald van € 4,6 mln. waarvan tot en met 2023 € 4,3 mln. tussentijdse winst was genomen. Het restant van € 0,3 mln. wordt bij de jaarrekening 2024 als winstneming geboekt. Op basis van de PoC-methode kan in grondexploitatie Oost II in 2024 € 0,4 mln. tussentijdse winstneming worden gedaan. In het verleden is al € 5,4 mln. winst genomen. Voor komende jaren resteert nog ca. € 0,8 mln. aan te nemen winst. Zie hiervoor per grondexploitatie de rekenkundige onderbouwing in de tabellen 6.2 en 6.3.

	2024		
LINGEWIJK NOORD	Opbrengsten	Lasten	Resultaat (EW)
Raming over looptijd grex	€ 11.105.637	€ -6.531.321	€ 4.574.317
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 11.105.637	€ -6.531.321	
Percentage gerealiseerd van de raming	100%	100%	
Realisatie van de grondexploitatie			100%
Onzekerheden/risico's	€ -	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	€ 11.105.637	€ -6.531.321	€ 4.574.317
Tussentijdse winstneming einde jaar			€ 4.574.317
Eerdere winstneming			€ 4.243.214
Einde jaar te nemen winst			€ 331.103

Tabel 6.2: Berekening tussentijdse winstneming Lingewijk Noord

	2024		
OOST II	Opbrengsten	Lasten	Resultaat (EW)
Raming over looptijd grex	€ 46.612.600	€ -39.993.526	€ 6.619.074
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 41.779.972	€ -39.413.049	
Percentage gerealiseerd van de raming	90%	99%	
Realisatie van de grondexploitatie			88%
Onzekerheden/risico's	€ 40.675	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	€ 46.571.925	€ -39.993.526	€ 6.578.399
Tussentijdse winstneming einde jaar			€ 5.810.792
Eerdere winstneming			€ 5.426.133
Einde jaar te nemen winst			€ 384.659

Tabel 6.3: Berekening tussentijdse winstneming Oost II

6.3 EXPLOITATIERESULTATEN EXCLUSIEF WINSTNEMINGEN

De hierboven gepresenteerde exploitatieresultaten zijn inclusief de in het verleden genomen winsten. Onderstaande tabel geeft het exploitatieresultaat (NCW) weer van de winstgevende grondexploitaties en laat de tot op heden gerealiseerde winstneming zien.

MPG 2025 Winstgevende grondexploitaties	Winstneming t/m 2023		Winstneming 2024		Winstneming Totaal		Resultaat MPG 2025 incl. w instneming
047 Lingewijk Noord	€	4.243.214	€	331.103	€	4.574.317	€ -
036 Oost II	€	5.426.133	€	384.659	€	5.810.792	€ 619.416
Totaal	€	9.669.347	€	715.763	€	10.385.109	€ 619.416

Tabel 6.4: Overzicht winstnemingen winstgevende grondexploitaties

Tot en met 2023 is in totaal € 9,7 miljoen aan winst genomen. In 2024 bedraagt de winstneming op basis van de POC-methode € 0,7 miljoen. In totaal is tot en met 2024 € 10,4 miljoen aan winst genomen. Er blijft een positief resultaat over inclusief winstnemingen van € 0,6 miljoen.

6.4 WEERSTANDSVERMOGEN

Met het exploiteren van gemeentelijke (bouw)grond zijn naast grote bedragen tevens (forse) risico's gemoeid.

De vaak hoge inbrengwaarden, lange looptijden, grote (voor)investeringen en hoge nog te genereren (grond)opbrengsten maakt dat er rekening moet worden gehouden met een reëel bedrijfsrisico. Hoe om te gaan met deze risico's staat omschreven in de Nota Reserves, Voorzieningen & Weerstandsvermogen.

In het weerstandsvermogen worden zowel risico's gedekt met een lage kans van voorkomen, als risico's waarvoor geen beheersmaatregelen zijn getroffen of zijn te treffen. In het laatste geval gaat het veelal om macro-economische risico's die zich op langere termijn kunnen voordoen. De gewogen risico's worden opgenomen in het weerstandsvermogen. Met uitzondering van de grondexploitatie Groote Haar zitten de projecten in de laatste fase.

Daardoor zijn voor drie van de vier grondexploitaties nog beperkt tot geen risico's aanwezig.

Voor de grondexploitaties is door middel van een Monte-Carlo analyse een risicobedrag berekend. Bij deze analyse worden er 10.000 verschillende scenario's doorgerekend waarbij de parameters tussen een bandbreedte variëren per scenario. De woningbouwcomplexen zijn afgerond en hier spelen geen risico's meer. De risico's in grondexploitatie Oost II (zowel projectrisico's als macro-economische risico's) kunnen gedekt worden uit het positieve grondexploitieresultaat. Bij de tussentijdse winstneming is hiermee rekening gehouden. Grondexploitatie Groote Haar heeft een negatief eindresultaat en daarmee geen ruimte om risico's af te dekken. De projectrisico's zijn als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen. Om macro-economische risico's af te dekken wordt een bedrag van € 3,5 mln. ten laste van het weerstandsvermogen gebracht. Dit is ruim € 0,1 mln. minder dan bij het MPG 2024. Dat komt onder andere doordat de resterende looptijd van het plan 1 jaar korter is geworden.

Onderstaande tabel geeft het totaal aan risico's weer van de gemeentelijke grondexploitaties.

	Risico's grondexploitaties MPG	Risicobedrag (gewogen)		
		MPG 2024	MPG 2025	Vershil
	Woningbouw			
003	Mollenburg	€ 38.151	€ -	€ -38.151
047	Lingewijk Noord	€ -	€ -	€ -
	Bedrijventerrein			
026	Groote Haar	€ 3.626.219	€ 3.492.617	€ -133.602
036	Oost II	€ -	€ -	€ -
	Totaal	€ 3.664.370	€ 3.492.617	€ -171.753

Tabel 6.6: Risico's grondexploitaties

Het risicobedrag is verwerkt in de jaarrekening 2024. In het bijzonder wordt daarbij verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.