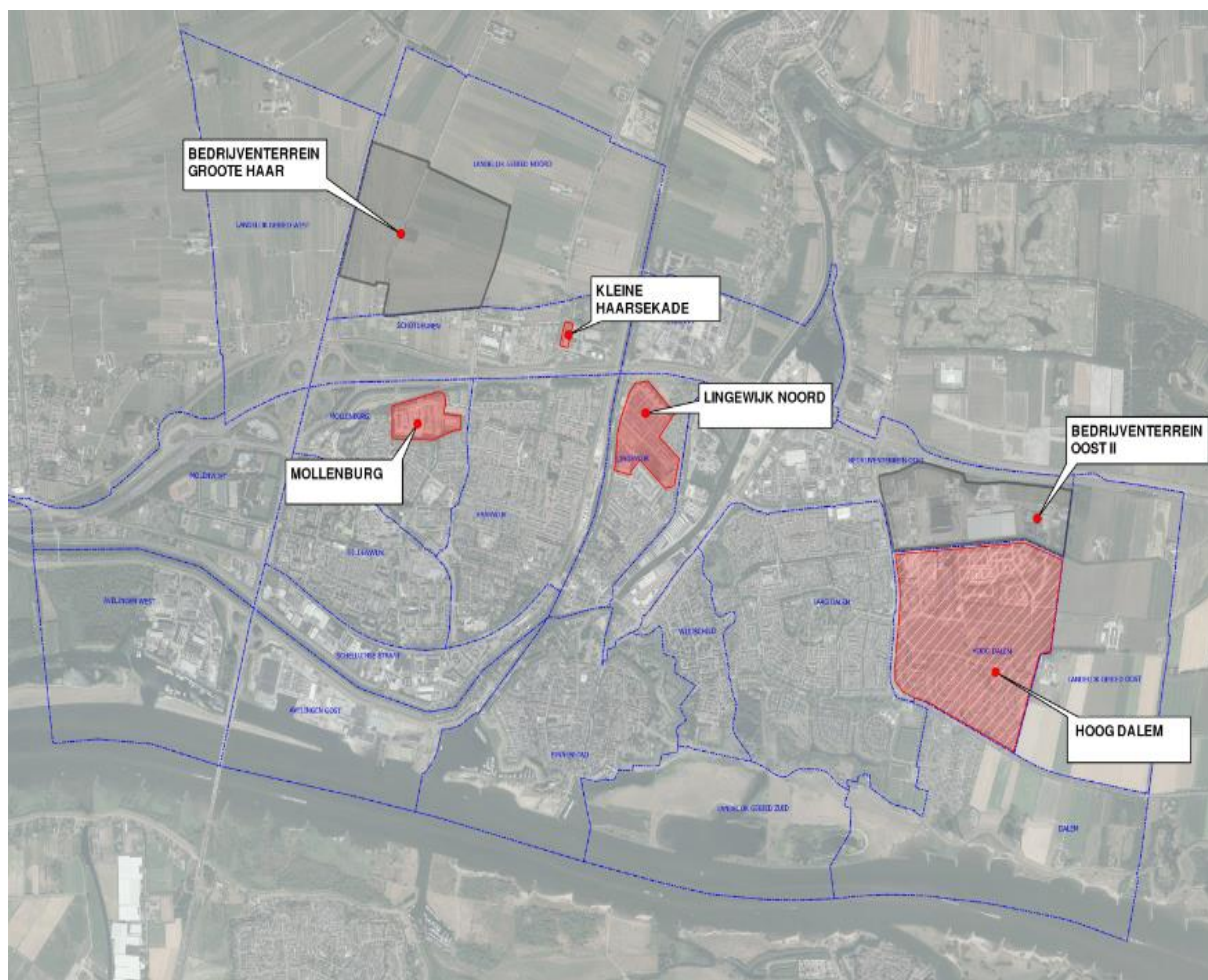


MEERJAREN PROGRAMMA GRONDEXPLOITATIES 2022



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	Woon- en transformatievisie	8
3.2	Bedrijventerreinenstrategie	9
3.3	Kaders Grondbeleid.....	9
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.....	19
5.5	Kleine Haarsekade	20
5.6	Groote Haar.....	22
5.7	Oost II	23
6	Verliesvoorziening, winstnemingen en Weerstandsvermogen	25
6.1	Verliesvoorziening	25
6.2	Winstnemingen	25
6.3	Exploitatieresultaten exclusief winstnemingen	27
6.4	Weerstandsvermogen	27
	Bijlage 1: Overzicht MPG 2022 gemeentelijke grondexploitaties.....	29
	MPG 2022	29
	Mollenburg	32
	Lingewijk Noord.....	34
	Kleine Haarsekade	36
	Groote Haar	38
	Oost II	40

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 vijf 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 2021. 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.

Naast deze rapportage is er van elke grondexploitatie een toelichting per project beschikbaar. Op deze toelichtingen, die ter inzage liggen bij de griffie, is geheimhouding van toepassing.

2 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

2.1 CONTEXT SPEELVELD MPG

Het MPG geeft de financiële stand van zaken per 1 januari 2022 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 1-1-2022 en Uitvoeringsnota Grondprijzen 2022. 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 2022:

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

Tabel 2.1: Grondexploitaties MPG 2022

Het project Hoog Dalem wordt uitgevoerd door C.V. Hoog Dalem. Deze C.V. is in de jaarrekening 2021 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 2022 samengevat. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de exploitatieresultaten van de herziene grondexploitaties, de voorzieningen, de winstnemingen en de risico's van de grondexploitaties.

Samenvatting MPG 2022	MPG 2021 1-1-2021	MPG 2021* 1-1-2022 (A)	MPG 2022 1-1-2022 (B)	Vershil 1-1-2022 (B-A)	
Boekwaarde		€ -63.739.615	€ -61.436.946	€ 2.302.669	Gunstiger
Stand voorzieningen	€ -16.970.532	€ -17.309.943	€ -16.263.850	€ 1.046.093	Gunstiger
Netto boekwaarde		€ -46.429.672	€ -45.173.095	€ 1.256.577	Gunstiger
Winstnemingen		€ 8.010.736	€ 9.864.080	€ 1.853.344	Toename
Risico's grondexploitaties		€ 2.004.363	€ 2.033.977	€ 29.614	Toename
Resultaat grondexploitaties	€ -12.678.438 (nadelig)	€ -12.932.007 (nadelig)	€ -13.884.758 (nadelig)	€ -952.752	Ongunstiger

* Het exploitatieresultaat MPG 2021 en bijbehorende voorzieningen zijn met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022

Tabel 2.2: Samenvatting MPG 2022

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 2021 met de disconteringsvoet van 2% op prijspeil 1-1-2022 gebracht.

Door wijziging van de parameters en verlaging van de rekenrente is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2022 € 0,9 miljoen positiever ten opzichte van het MPG 2021. Gezien de lange looptijd van Groote Haar (tot en met 2040) is het effect van de wijziging rente substantieel. Conform de BBV wordt een tussentijdse winstneming als kostenpost aan de boekwaarde toegevoegd. Dit resulteert in een negatiever resultaat voor de winstgevende grondexploitaties. In 2021 is in totaal een tussentijdse winst genomen van € 1,85 miljoen. Door het verwerken van de tussentijdse winst conform de BBV laat het resultaat een afname zien van € 0,95 miljoen (contante waarde).

Bouwgronden in exploitatie (BIE)	MPG 2021 1-1-2022 (A)	MPG 2022 1-1-2022 (B)	Verschil (B-A)	
Woningbouw				
Mollenburg	€ -11.166.352	€ -11.131.042	€ 35.309	Gunstiger
Lingewijk Noord	€ 2.896.199	€ 1.005.277	€ -1.890.922	Ongunstiger
Kleine Haarsekade	€ 153.640	€ 108.905	€ -44.735	Ongunstiger
Bedrijventerrein				
Groote Haar	€ -6.143.591	€ -5.132.808	€ 1.010.783	Gunstiger
Oost II	€ 1.328.097	€ 1.264.910	€ -63.187	Ongunstiger
Totaal	€ -12.932.007	€ -13.884.758	€ -952.752	Ongunstiger

* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen

Tabel 2.3: Exploitatieresultaat - vergelijk MPG 2021 met MPG 2022

2.2.2 Boekwaarde

De bruto boekwaarde is ten opzichte van 2021 met € 2,3 miljoen afgenomen en bedraagt € 61,4 miljoen per 1-1-2022.

Boekwaarden	MPG 2021 (A)	MPG 2022 (B)	Verschil (B-A)	
Boekwaarde bruto	€ -63.739.615	€ -61.436.946	€ 2.302.669	
Voorzieningen	€ -17.309.943	€ -16.263.850	€ 1.046.093	
Boekwaarde netto	€ -46.429.672	€ -45.173.095	€ 1.256.577	

Tabel 2.4: Boekwaarden - vergelijk MPG 2021 met MPG 2022

De netto boekwaarde bestaat uit de optelling van de bruto boekwaarde en de getroffen voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties. De netto boekwaarde 2022 is met € 1,3 miljoen afgenomen ten opzichte van de netto boekwaarde 2021.

In 2021 zijn diverse kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de grondexploitaties doorgeschoven. Aan de opbrengstenkant zijn er minder opbrengsten gerealiseerd dan geprognosticeerd. Dit wordt met name veroorzaakt door de minder grondverkoop op Oost II. Dit wordt deels gecompenseerd door de extra opbrengsten in 2021 in Lingewijk Noord.

MPG Geconsolideerd Verantwoording 2021	2021		
	Prognose	Gerealiseerd	Verschil
Totale Kosten	€ 8.720.700	€ 5.204.638	€ -3.516.062
Totale Opbrengsten	€ 8.314.517	€ 7.507.308	€ -807.209
Saldo	€ -406.183	€ 2.302.669	€ 1.896.486

Tabel 2.5: Verantwoording jaarschijf 2021

Tabel 2.6 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde van begin 2022 tot einde 2022 zien. De verwachting is dat in 2022 de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Dit wordt veroorzaakt door bouwrijpwerkzaamheden voor Groote Haar en de woonrijpwerkzaamheden voor Oost II, Mollenburg en Lingewijk Noord.

Consolidatie	Boekwaarde	Jaarschijf 2022	Boekwaarde
Boekwaarden	1-1-2022		31-12-2022
Woningbouw			
Kosten	€ 29.992.224	€ 1.647.163	€ 31.639.387
Opbrengsten	€ 21.615.044	€ 1.047.090	€ 22.662.134
Saldo boekwaarde woningbouw	€ -8.377.180	€ -600.073	€ -8.977.253
Bedrijventerreinen			
Kosten	€ 93.896.410	€ 4.493.072	€ 98.389.482
Opbrengsten	€ 40.836.645	€ 3.317.828	€ 44.154.473
Saldo boekwaarde bedrijventerrein	€ -53.059.765	€ -1.175.244	€ -54.235.009
Saldo	€ -61.436.945	€ -1.775.317	€ -63.212.262

Tabel 2.6: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2022 tot 31-12-2022

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.

Per 1 januari 2022 is een verliesvoorziening nodig van € 16,26 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2021 is de getroffen voorziening € 1,05 miljoen lager. De grondexploitatie Groote Haar laat per saldo een verbetering van het resultaat (en daarmee een verlaging van de verliesvoorziening) zien. Aan de ene kant verbetert het resultaat door de verlaging van de gemeentelijke rekenrente en door het actualiseren van de grondopbrengsten naar het huidige prijspeil 1-1-2022. Aan de andere kant zijn de budgetten voor civieltechnische werkzaamheden verhoogd voor het ophogen van percelen op Groote Haar en het op prijspeil brengen van de civiele raming. Het gunstige NCW resultaat voor Mollenburg komt door het opschuiven van de eindwaardedatum met één jaar.

Voorziening	MPG 2021 1-1-2021	MPG 2021* 1-1-2022 (A)	MPG 2022 1-1-2022 (B)	Vershil (B-A)
Mollenburg	€ -10.947.404	€ -11.166.352	€ -11.131.042	€ 35.309
Groote Haar	€ -6.023.129	€ -6.143.591	€ -5.132.808	€ 1.010.783
Totaal	€ -16.970.532	€ -17.309.943	€ -16.263.850	€ 1.046.093

* De voorziening MPG 2021 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022

Tabel 2.7: Voorziening - vergelijk MPG 2021 met MPG 2022

2.2.4 Winstneming

In 2021 is er in totaal € 1,85 miljoen aan tussentijdse winst genomen in de grondexploitaties Lingewijk Noord en Kleine Haarsekade. Voor Oost II is in het verleden teveel tussentijdse winst genomen. Conform het BBV is dit in jaarschijf 2021 hersteld met een correctie op de eerder tussentijds genomen winst. Tot en met 2021 komt het totaal aan tussentijdse winstnemingen voor de grondexploitaties op € 9,86 miljoen.

Het resultaat van de winstgevende grondexploitaties inclusief de eerdere winstnemingen bedraagt op NCW 1-1-2022 € 2,38 miljoen. Dit bedrag wordt gedurende de restant looptijd van de grondexploitaties als tussentijdse winstneming verwacht.

MPG 2022 Winstgevende grondexploitaties	Winstneming t/m 2020		Winstneming 2021		Winstneming Totaal		Resultaat MPG 2022 incl. w instneming
047 Lingewijk Noord	€	1.483.352	€	1.895.897	€	3.379.249	€ 1.005.277
033 Kleine Haarsekade	€	249.142	€	39.455	€	288.597	€ 108.905
036 Oost II	€	6.278.243	€	-82.008	€	6.196.234	€ 1.264.910
Totaal	€	8.010.736	€	1.853.344	€	9.864.080	€ 2.379.092

Tabel 2.8: Winstneming - vergelijk MPG 2021 met MPG 2022

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. Met uitzondering van de grondexploitatie Groote Haar zitten de projecten in de laatste fase.

Daardoor zijn voor vier van de vijf grondexploitaties nog beperkt tot geen risico's aanwezig. Door verdere verlaging van de rekenrente neemt het renterisico voor Groote Haar verder toe. Daarnaast is bij de voorbereiding een mogelijk grondverschuivingsrisico bij de voorbelasting aan het licht gekomen welke is opgenomen in het weerstandsvermogen. Dit resulteert in een toename van het gewogen risicobedrag voor Groote Haar van € 0,16 miljoen. Hiermee komt het totale risicobedrag uit op € 2,03 miljoen.

Projectrisico's	Exploitatie resultaat		Voorziening	Risicobedrag (gewogen)	
003 Mollenburg	€	-11.131.042	€	11.131.042	€ 35.695
026 Groote Haar	€	-5.132.808	€	5.132.808	€ 1.909.338
			Rente	€ 841.767	
			Opbrengstenstijging	€ 334.982	
			Overigen	€ 732.589	
036 Oost II	€	1.264.910			€ 88.944
Totaal	€	-15.668.476	€	16.970.532	€ 2.033.977

Tabel 2.9: Risico's grondexploitaties - vergelijk MPG 2021 met MPG 2022

In hoofdstuk 6 staan de risico's verder uiteengezet.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 WOON- EN TRANSFORMATIEVISIE

De stad Gorinchem wil een open vesting zijn, een bruisende stad die actief inspeelt op ontwikkelingen in haar omgeving. Hiertoe is in 2019 de woon- en transformatievisie geactualiseerd en door de raad vastgesteld. De visie van de stad GO2032 vormt het vertrekpunt.

De gemeente Gorinchem wil zich vanuit die visie actief inzetten voor prettig en gelukkig wonen en leven in de stad. Onder de noemers groei, bereikbaarheid en duurzaamheid. In deze woon- en transformatievisie legt de gemeente de koers vast om dit voor de huidige en toekomstige inwoners te bereiken. Daarmee vervangt deze woon- en transformatievisie de woonvisie uit 2013.

Gelukkig leven en wonen in Gorinchem

In het coalitieakkoord staat dat Gorinchem zich inzet voor een gelukkige en gezonde stad, met gelukkige en gezonde inwoners. Met de woon- en transformatievisie wil de stad voor de huidige inwoners, en de generaties die volgen, hieraan werken. Een passende woning in een prettige omgeving is hierin een belangrijk onderdeel.

Een nieuwe woon- en transformatievisie

De woon- en transformatievisie vervangt de Woonagenda 2.0 uit 2013. Sindsdien zijn de samenleving en woningmarkt veranderd: zoals meer variatie in samenlevings- en woonvormen, meer kleine huishoudens, meer ouderen, groei van mobiliteit, wetgeving die de taken van woningcorporaties afbakent en hypotheeknormen die de mogelijkheden voor (koop)starters inperken. Maar ook een ontwikkeling waarin enerzijds sprake is van globalisering en internationalisering en anderzijds bewegen we meer naar lokale gemeenschappen. Deze en andere ontwikkelingen vragen van ons 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-oeveren 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. De woon- en transformatievisie is daarmee een stap op weg naar een nog gelukkiger Gorinchem.

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 woon- en transformatievisie is geen eindproduct maar een stap in een dynamisch proces gericht op gelukkig wonen in Gorinchem. 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 op te stellen Omgevingsvisie uit de Omgevingswet.

De gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem wordt in een algemene visie op wonen uitgewerkt, voor de inwoners en voor de toekomst van de stad.

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.

Tevens blijkt uit de woon- en transformatievisie dat de plaatselijke woningbehoefte tussen 2017 en 2030 groeit. Dit bevestigt dat er vraag zal zijn naar de woningbouw die met de lopende grondexploitaties wordt gerealiseerd.

In 2019 is de woon- en transformatievisie geactualiseerd. Hiervoor zijn diverse onderzoeken verricht. De uitkomsten van de nieuwe woonvisie waren input voor de geactualiseerde Nota Grondbeleid 2020-2023 welke tevens in 2020 is vastgesteld.

3.2 BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE

De ontwikkeling van bedrijventerreinen in Gorinchem maakt onderdeel uit van regionale afspraken hierover op het niveau van het samenwerkingsverband Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (AV). Deze afspraken zijn vastgelegd in de Bedrijventerreinenstrategie AV. Op 14 april 2016 is dit beleidsplan door het Algemeen Bestuur van de AV vastgesteld.

Daarbij is in de eerste plaats uitgegaan van een geactualiseerde behoefteraming tot 2040, het resterende aanbod op bestaande bedrijventerreinen en de in de regio geïnventariseerde plannen voor bedrijventerreinenontwikkeling. Daarnaast is de hoofdlijn Economie uit de regionale Visie 2030 gehanteerd die aangeeft waar welke bedrijvigheid in de AV wordt voorzien.

Op basis van een confrontatie van deze gegevens is besloten om vier bedrijventerreinen langs de infrastructuurassen (A15, A27 en Merwede Linge Lijn) van de regio te ontwikkelen waaronder bedrijventerrein Groote Haar met 37 ha aan de A27. Het bestaande bedrijventerrein Oost II heeft zijn functie als beschikbaar aanbod evenals bedrijventerrein Schelluinen-West wat samen met de andere AV gemeenten wordt gerealiseerd voor de logistieke sector.

Gorinchem heeft met de realisatie van bedrijventerrein Groote Haar een belangrijke taak voor de vestiging van bedrijvigheid in de regio AV. Deze taak is in mei 2018 door een onafhankelijk adviesbureau (bureau STEC) nogmaals getoetst. Bevestigd wordt dat de vraag naar (boven)regionale bedrijventerreinen op korte en lange termijn het aanbod overstijgt. Aanbevolen wordt om de bedrijventerreinenstrategie uit 2016 te actualiseren waarbij expliciete aandacht is voor kwaliteitsbehoud van de huidige bedrijventerreinen. Dit kan door extra aandacht te hebben voor accountmanagement, bereikbaarheid en arbeidsmarkt. De voorbereidingen voor de actualisatie zijn gestart in 2021.

3.3 KADERS GRONDBELEID

3.3.1 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 geactualiseerde Nota Grondbeleid volgt op grote lijnen de beleidskaders van de vorige nota. De nieuwe nota grondbeleid heeft de volgende nieuwe beleidskaders opgenomen ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2015-2019:

1	<p>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.</p>
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;• De bestaande Beleidsnota bovenwijkse voorzieningen 2011, de uitvoeringsnota Bovenwijkse voorzieningen 2011 en de Regeling reserve bovenwijkse voorzieningen uit 2013 worden ingetrokken; en• Iedere twee jaar wordt een Uitvoeringsnota Investerings bovenwijkse voorzieningen door het college vastgesteld.
4	<p>Voor de voorbereidingskosten wordt vanaf 2020 jaarlijks in de begroting budget opgenomen. Mocht de publieke ontwikkeling resulteren in een grondexploitatie, worden de kosten ingebracht bij de desbetreffende grondexploitatie.</p>

In de Nota Grondbeleid worden dus 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.

3.3.2 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 2022 vastgesteld op 25 januari 2022. De prijzen uit de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2022 zijn in de grondexploitaties per 1-1-2022 verwerkt en bieden de basis van waaruit onderhandelingen worden gevoerd.

Het grondprijzbeleid 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. In 2020 is er een onafhankelijk grondprijzenonderzoek verricht door een extern bureau. De uitkomst van dit onderzoek was het uitgangspunt voor de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2020. Deze benchmark wordt in 2022 met indexatie nog steeds actueel beschouwd op basis van de huidige grondverkoop en prijsadvies van lokale makelaars. Daarnaast is intern een onderzoek gedaan naar de huidige bedrijven- en woningmarkt op basis van externe bronnen (o.a. CBS, Bouwkostenkompas, Kadaster, NVM). Vervolgens is er een regionale vertaalslag gemaakt op de uitkomsten van de externe bronnen.

3.3.3 Parameters grondexploitaties

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondexploitaties 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 (1-1-2022). 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 grondexploitaties per 1-1-2022 is genomen op 25 januari 2022¹. De gemeentelijke parameters volgen de landelijke en lokale trend dat de economie is gegroeid en dan langzaam weer afvlakt. Deze lopen langzaam af naar de parameters zoals vastgesteld voor 2021. Bij de keuze van de parameters is rekening gehouden met de regionale markt. Hierbij is gekeken naar het regionale vraag- en aanbod, de bestaande woningmarkt en bedrijventerreinmarkt, actueel verloop van verkochte en te verkopen kavels.

De volgende parameters zijn vastgesteld door het college en verwerkt in de grondexploitaties die deel uitmaken van het MPG 2022:

Parameters	MPG 2022			
Jaarrekening 2021				
Indexering				
Jaar	2022	2023	2024	2025 e.v.
Kostenstijging	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging w oningbouw	3,50%	3,00%	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging sociaal	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging bedrijven	1,25%	1,50%	1,50%	1,50%
Rekenrentes grondexploitaties				
Debetrente (alle jaren)			0,94%	
Creditrente (alle jaren)			0,94%	
Disconteringsvoet			2,00%	

Tabel 3.1: Parameters MPG 2022

¹ De gemeentelijke parameters zijn vastgesteld voordat de oorlog in Oekraïne is uitgebroken. De gevolgen van de oorlog zijn niet in het MPG 2022 meegenomen.

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 2022 nog een looptijd heeft van 19 jaar. De risicobeperkende maatregelen zijn tevens van kracht voor de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2022 en zijn als volgt:

- Vanaf 2032 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's². Deze maken tevens deel uit van het benodigde weerstandsvermogen binnen de jaarrekening. De grondexploitaties Kleine Haarsekade, Lingewijk-Noord en Oost II hebben een voordelig exploitatieresultaat. In hoofdstuk 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

² Conform het BBV wordt de tussentijdse winstneming op eindwaarde berekend. Om deze reden zijn de onzekerheidsrisico's tevens op eindwaarde gewaardeerd. Dit wijkt af ten opzichte van risico's in het weerstandsvermogen, welke op contante waarde gewaardeerd zijn.

4.2 FINANCIËLE VERORDENING

Op 20 februari 2020 heeft de raad de Financiële verordening Gemeente Gorinchem 2020 vastgesteld. In deze verordening zijn de bevoegdheden van de raad en het college op het gebied van financiën vastgelegd.

In hoofdstukken 3 en 4 van de financiële verordening worden in artikel 5 en artikel 22 de meest relevante punten benoemd voor het MPG.

4.2.1 Artikel 5 lid 6. Autorisatiebeleid begroting en investeringsbudgetten

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

- Lasten boven € 50.000 waarvoor binnen het programma geen budgetruimte is;
- Investerings boven € 50.000 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 € 250.000 of meer. Dit wordt beoordeeld ten opzichte van de meest recent door de raad vastgestelde grondexploitatie.

4.2.2 Artikel 22. Paragraaf Grondbeleid en vastgoedbeleid

- 1) In de paragraaf grondbeleid en vastgoedbeleid 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 en vastgoedvoorraad;
 - b) de te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen ruimtelijke projecten;
 - c) de uitvoering van het grondbeleid en het vastgoedbeleid;
- 2) De raad stelt een raadsbeleidskader grondbeleid vast;
- 3) De raad stelt een raadsbeleidskader vastgoedbeleid vast;
- 4) Periodiek wordt een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de uitgangspunten en toekomstgerichtheid van de grondexploitaties;
- 5) Via een bijeenkomst wordt de raad één keer per jaar (eerste helft van het jaar) geïnformeerd over de ontwikkelingen en risico's grondexploitaties;
- 6) De raad stelt jaarlijks de (herziene) grondexploitaties vast in een Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG).

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 in 2021 bepaald dat de gemeentelijke grondactiviteiten in 2018 van de Gemeente Gorinchem niet door de ondernemerspoort komt. In 2021 is tevens een inschatting gemaakt voor de jaren 2019 en 2020. Uit de analyse blijkt dat de gemeente ook voor deze jaren 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 2021 en het MPG 2022, zijn de resultaten van het MPG 2021 met de disconteringsvoet van 2% op dezelfde netto contante waarde datum (1-1-2022) gebracht als de resultaten van het MPG 2022.

Door wijziging van de parameters en verlaging van de rekenrente is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2022 € 0,9 miljoen positiever ten opzichte van het MPG 2021. Gezien de lange looptijd van Groote Haar (tot en met 2040) is het effect van de wijziging rente substantieel. Conform de BBV wordt een tussentijdse winstneming als kostenpost aan de boekwaarde toegevoegd. Dit resulteert in een negatiever resultaat voor de winstgevende grondexploitaties (Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II). In 2021 is in totaal een tussentijdse winst genomen van € 1,85 miljoen. Door het verwerken van de tussentijdse winst conform de BBV laat het geconsolideerde resultaat een afname zien van € 0,95 miljoen (contante waarde).

Exploitatie resultaat	MPG 2021 1-1-2021	MPG 2021* 1-1-2022 (A)	MPG 2022 1-1-2022 (B)	Vershil (B-A)
Totaal grexen MPG	€ -12.678.438 (nadelig)	€ -12.932.007 (nadelig)	€ -13.884.758 (nadelig)	€ -952.752 (Ongunstiger)
Totaal	€ -12.678.438	€ -12.932.007	€ -13.884.758	€ -952.752

* Het resultaat MPG 2021 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022

Tabel 5.1: Verschil totaal exploitatieresultaat NCW MPG 2021 vs. MPG 2022

5.1.2 Verantwoording geconsolideerde grondexploitatie

Tabel 5.2 geeft een geconsolideerd overzicht van de prognose 2021 afgezet tegen de gerealiseerde bedragen in 2021. Hieruit blijkt dat er in totaal € 3,5 miljoen minder uit is gegeven en € 0,8 miljoen minder is ontvangen dan in 2021 geprognosticeerd.

Aan de kostenkant komt dit met name doordat civiele werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2022, zoals het doorschuiven van de tijdelijke noordelijke bouwontsluiting voor Groote Haar en de woonrijp werkzaamheden op Mollenburg en Oost II. Een logisch gevolg van het doorschuiven van de werkzaamheden is dat er ook minder interne uren (plankosten) op de projecten zijn gemaakt. Verder zijn de betalingen aan Rijkswaterstaat (RWS) voor de verbindingsweg Groote Haar opgeschoven naar volgend jaar omdat het betalingsmoment gekoppeld is aan het moment van gunning voor de verbindingsweg.

Door de tussentijdse winstneming van Lingewijk Noord en Kleine Haarsekade als “kostenpost” is het negatieve resultaat toegenomen. Verder is het rentepercentage van 1,02% verlaagd naar 0,94% met als gevolg lagere rentekosten.

De opbrengsten zijn lager uitgevallen dan begroot in Oost II (- € 3,03 miljoen), Kleine Haarsekade (- € 0,34 miljoen) en Groote Haar (- € 1,18 miljoen). In Lingewijk Noord (+ € 3,50 miljoen) en Mollenburg (+ € 0,25 miljoen) zijn meer opbrengsten gerealiseerd dan begroot.

In Oost II was de planning drie bedrijfskavels in 2021 te leveren. Uiteindelijk zijn twee bedrijfskavels niet in 2021 geleverd door corona en stikstofproblematiek.

In Kleine Haarsekade was de verwachting de laatste twee woonkavels in 2021 te leveren, omdat de verkoop van deze twee kavels in de eerste helft van 2021 plaatsvond. Door vertraging bij de omgevingsvergunning en discussie over de uitvoering van de overeenkomst heeft de levering niet in 2021 plaatsgevonden. De grondlevering staat nu voor het eerste kwartaal van 2022 gepland. In Groote Haar is nog geen subsidie voor de aanleg van de infrastructuur ontvangen, omdat de werkzaamheden voor de verbindingsweg zijn verschoven naar 2022. In Lingewijk Noord is in 2021 de grond geleverd voor alle 64 woningen van het speeltuinterrein. De verwachting was om in 2021 voor 25 woningen grond te leveren en in 2022 voor 39 woningen grond te leveren. In Mollenburg is in 2021 1 zelfbouwkavel meer geleverd dan begroot.

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2021	Prognose	2021		2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd	Verschil	Prognose
		MPG 2021		MPG 2022
1 Verwerving	€ 1.450.996	€ 1.406.231	€ 44.765	€ 726.678
2 Civiele kosten	€ 5.177.807	€ 513.196	€ 4.664.611	€ 3.735.651
3 Plankosten	€ 1.051.785	€ 532.017	€ 519.768	€ 992.800
4 Overige kosten	€ 389.968	€ 313.458	€ 76.510	€ 107.598
5 Resultaat	€ 0	€ 1.853.344	-€ 1.853.344	€ 0
6 Rente	€ 650.144	€ 586.392	€ 63.752	€ 577.507
Totale Kosten	€ 8.720.700	€ 5.204.638	€ 3.516.062	€ 6.140.235
Opbrengsten				
Woningbouw/bedrijven/bijdragen	€ 8.314.517	€ 7.507.308	€ 807.209	€ 4.364.918
Totale Opbrengsten	€ 8.314.517	€ 7.507.308	€ 807.209	€ 4.364.918
Saldo	-€ 406.183	€ 2.302.669	-€ 2.708.853	-€ 1.775.317

Tabel 5.2: Geconsolideerd verschil totaal jaarschijf 2021 MPG 2021 vs. MPG 2022 en prognose MPG 2022

5.1.3 Boekwaarde

De totale boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2022 bedraagt € 61,44 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2021 is dit een afname van € 2,2 miljoen. De prognose was dat de boekwaarde in 2021 met € 0,4 miljoen zou toenemen. Het doorschuiven van civiele kosten resulteert echter in een afname van de boekwaarde.

Boekwaarde	
MPG 2022	€ -61.436.946
MPG 2021	€ -63.739.615
Totaal	€ 2.302.669

Tabel 5.3: Vergelijk boekwaarde MPG 2021 vs. MPG 2022

Prognose boekwaarde

Tabel 5.4 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde in het huidige boekjaar zien. De verwachting is dat in 2022 de boekwaarde zal toenemen met ca. 3%. Dit vanwege de verwachte uitgaven voor bouwontsluitingswegen van Groote Haar voor realisatie van het windturbinepark en om te kunnen starten met het voorbelasten van het bedrijventerrein.

Verder wordt er woonrijp gemaakt in Lingewijk Noord, Mollenburg en Oost II. Tegenover deze kosten staan de opbrengsten die volgen uit de verkoop van bouwrijpe grond op Oost II (vier bedrijfskavels), Kleine Haarsekade (laatste twee woonkavels) en Mollenburg (laatste drie zelfbouwkavels). Na 2022 is de verwachting dat alle kavels voor woningbouw zijn geleverd. Daarna resteert alleen nog gronduitgifte voor bedrijventerrein. In 2023 voor Oost II en vanaf 2026 voor Groote Haar.

Consolidatie			
Kosten	Boekwaarde 1-1-2022	Jaarschijf 2022	Boekwaarde 31-12-2022
1 Verwerving	€ 46.111.036	€ 726.678	€ 46.837.714
2 Civiele kosten	€ 19.605.637	€ 3.735.651	€ 23.341.288
3 Plankosten	€ 12.546.566	€ 992.800	€ 13.539.366
4 Overige kosten	€ 756.358	€ 107.598	€ 863.957
5 Resultaat	€ 9.864.080	€ 0	€ 9.864.080
6 Rente	€ 35.004.956	€ 577.507	€ 35.582.463
Totale Kosten	€ 123.888.634	€ 6.140.235	€ 130.028.869
Opbrengsten			
Woningbouw, bedrijventerrein en bijdragen	€ 62.451.688	€ 4.364.918	€ 66.816.606
Totale Opbrengsten	€ 62.451.688	€ 4.364.918	€ 66.816.606
Saldo	-€ 61.436.946	-€ 1.775.317	-€ 63.212.263

Tabel 5.4: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2022 tot 31-12-2022

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, 1-1-2022. 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.

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 1-1-2022	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			Eindjaar
		Kosten	Opbrengsten	Rente	Eindwaarde	NCW		
Woningbouw								
003 Mollenburg	€ -10.769.864	€ -1.311.313	€ 702.990	€ -202.550	€ -11.580.736	€ -11.131.042	Verlies	2023
007 Lingewijk Noord	€ 2.600.688	€ -1.594.839	€ -	€ 40.041	€ 1.045.890	€ 1.005.277	Winst	2023
033 Kleine Haarsekade	€ -208.005	€ -23.057	€ 344.100	€ -1.955	€ 111.083	€ 108.905	Winst	2022
Subtotaal Woningbouw	€ -8.377.180	€ -2.929.209	€ 1.047.090	€ -164.464	€ -10.016.860			
Bedrijventerrein								
026 Groote Haar	€ -47.804.054	€ -46.825.011	€ 95.722.702	€ -8.571.170	€ -7.477.532	€ -5.132.808	Verlies	2040
036 Oost II	€ -5.255.712	€ -540.430	€ 7.184.878	€ -72.724	€ 1.316.012	€ 1.264.910	Winst	2023
Subtotaal Bedrijventerrein	€ -53.059.766	€ -47.365.441	€ 102.907.581	€ -8.643.894	€ -3.867.898			
Totaal	€ -61.436.946	€ -50.294.650	€ 103.954.671	€ -8.808.358	€ -13.884.758			
					* Exploitatieresultaten zijn inclusief w instnemingen			
Netto Boekwaarde	€ -45.173.095							

* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen

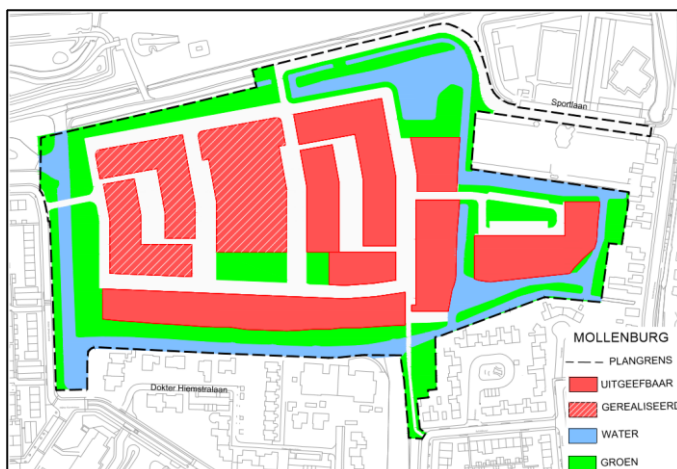
Tabel 5.5: Exploitatieresultaat per grondexploitatie

Het verwachte totale exploitatieresultaat bedraagt € 13,88 miljoen (NCW) nadelig.

Het exploitatieresultaat van de grondexploitaties woningbouw tezamen bedraagt € 10,02 miljoen (NCW) nadelig. Het totale exploitatieresultaat van de grondexploitaties bedrijventerrein bedraagt € 3,87 miljoen (NCW) nadelig.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Groote Haar en het woningbouwproject Lingewijk Noord blijven de looptijden gelijk ten opzichte van het MPG 2021. De looptijd van de grondexploitaties Kleine Haarsekade, Mollenburg en Oost II worden met een jaar verlengd naar respectievelijk eindjaar 2022, 2023 en 2023.

5.3 MOLLENBURG



Figuur 5.1: Plankaart Mollenburg

Op deze voormalige sportlocatie aan de A15 worden 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 en worden 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 verkoopt voor eigen rekening en risico in 4 fasen 24 vrije kavels voor de bouw van vrijstaande woningen.

Van de eerste en tweede fase zijn 12 van de 12 kavels verkocht en geleverd. De 12 kavels van de derde en vierde fase zijn medio 2020 in verkoop gebracht. Deze zijn allen verkocht en 9 kavels zijn tot en met 2021 geleverd. De resterende drie kavels worden in 2022 geleverd.

Door budgetverhogingen voor de civieltechnische werkzaamheden verslechtert het resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde. Echter doordat de looptijd van de grondexploitatie met 1 jaar wordt verlengd, wordt ook met 1 jaar extra contant gemaakt.

Daardoor ontstaat toch een lichte verbetering van het NCW resultaat. Hiermee verbetert het financieel resultaat van Mollenburg, waardoor een € 35.000 lagere verliesvoorziening nodig is.

5.3.1 Verantwoording: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.6 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit het MPG 2021 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit de jaarrekening 2021 (MPG 2022). De vergelijking laat zien dat de uitgaven voor civieltechnische werkzaamheden in 2021 lager zijn geweest dan aanvankelijk geprognosticeerd. De reden hiervoor is het verschuiven van werkzaamheden naar 2022. Dit dient in samenhang gezien te worden met minder gerealiseerde plankosten. De gerealiseerde rente is lager uitgevallen vanwege de lagere rentestand.

Daarnaast is de gerealiseerde opbrengst uit woningbouw hoger uitgevallen omdat de verwachting was 10 zelfbouwkavels te leveren in 2021. In 2021 zijn er 11 kavels geleverd waardoor er een voordelig verschil is met de prognose van € 0,25 miljoen.

Mollenburg				
Verantwoording 2021	Prognose	2021		2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd	Verschil	Prognose
		MPG 2022		MPG 2022
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 463.172	€ 159.551	-€ 303.621	€ 480.940
3 Plankosten	€ 160.691	€ 118.352	-€ 42.339	€ 116.346
4 Overige kosten	€ 12.055	€ 18.473	€ 6.418	€ 745
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 123.862	€ 111.719	-€ 12.143	€ 101.237
Totale Kosten	€ 759.780	€ 408.094	-€ 351.686	€ 699.268
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 1.535.870	€ 1.781.568	€ 245.698	€ 702.990
Totale Opbrengsten	€ 1.535.870	€ 1.781.568	€ 245.698	€ 702.990

Tabel 5.6: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2021 en prognose 2022 Mollenburg

In 2022 worden de laatste drie zelfbouwkavels geleverd. In 2022 wordt het eerste deel van de bouwweg voor de kavels definitief woonrijp gemaakt en de laatste brug voor langzaam verkeer aangebracht aan de westzijde van het plan. In 2023 wordt het woonrijp maken van de wijk afgerond.

5.4 LINGEWIJK NOORD



Figuur 5.2: Plankaart Lingewijk-Noord

In Lingewijk Noord moeten nog 64 woningen worden gerealiseerd op de locatie voormalig speeltuinterrein. De prognose was, zoals ook de overeenkomst met de ontwikkelaar was afgesproken, dat de kavels in twee tranches geleverd zouden worden. Vanwege de grote vraag naar de woningen, is de grond in één keer afgenomen in 2021. Dit resulteert tevens in een tussentijdse winstneming van € 1,9 miljoen in 2021. Dit wordt conform de BBV als kostenpost in de grondexploitatie verwerkt. Het resultaat van de grondexploitatie Lingewijk Noord is ten opzichte van vorig jaar dan ook verminderd met € 1,9 miljoen.

5.4.1 Verantwoording: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.7 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit het MPG 2021 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit de jaarrekening 2021 (MPG 2022). Uit de tabel blijkt dat minder civieltechnische kosten zijn gemaakt in 2021 vanwege het verplaatsen van enkele werkzaamheden aan de nutsvoorziening naar volgend jaar. Dit maakt onderdeel uit van het woonrijpbestek dat vanaf 2022 wordt uitgevoerd.

Vanuit de POC-methode is een verplichte winstneming gedaan in 2021. Deze wordt niet begroot en verklaart daarom het grote verschil. De in 2021 verwachte opbrengst van de grondlevering van de 25 kavels locatie voormalig Speeltuinterrein is gerealiseerd maar tevens de grondlevering van de 39 kavels op deze locatie. Door de grondlevering van alle 64 woningen in één keer, is er € 3,5 miljoen meer aan opbrengsten gerealiseerd in 2021 dan geprognosticeerd.

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2021	Prognose	2021 Gerealiseerd	Vershil	2022 Prognose
Kosten	MPG 2021	MPG 2022		MPG 2022
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 375.695	€ 343.900	-€ 31.795	€ 832.700
3 Plankosten	€ 129.798	€ 134.627	€ 4.829	€ 114.689
4 Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 1.895.897	€ 1.895.897	€ 0
6 Rente	€ 4.490	€ 4.050	-€ 440	-€ 24.446
Totale Kosten	€ 509.983	€ 2.378.473	-€ 1.868.490	€ 922.943
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 1.916.537	€ 5.419.366	€ 3.502.829	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 1.916.537	€ 5.419.366	-€ 3.502.829	€ 0

Tabel 5.7: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2021 en prognose 2022 Lingewijk Noord

In 2022 wordt er gestart met het woonrijp maken van de locaties voormalig Speeltuinterrein en Loevesteinlaan.

5.5 KLEINE HAARSEKADE

Op het terrein aan de Kleine Haarsekade, ter hoogte van de groenvoorziening en het scholengebied worden 15 woningen gerealiseerd; 13 rijwoningen en twee vrijstaande woningen. In 2021 zijn de laatste twee vrijstaande woningen verkocht. De gemeente verkoopt de grond in de huidige staat aan een ontwikkelcombinatie, die de gronden verder bouwrijp heeft gemaakt, de rijwoningen heeft gerealiseerd en na realisatie van de woningen het mandelige terrein woonrijp heeft gemaakt.



Figuur 5.3: Plankaart Kleine Haarsekade

Het totale perceel is uitgegeven, inclusief de ontsluiting van de percelen en de parkeerplaatsen aan de achterzijde.

De twee kavels voor de vrijstaande woningen worden verkocht aan de ontwikkelcombinatie wanneer er kopers zijn voor de woningen. In 2021 heeft de ontwikkelaar koopovereenkomsten gesloten met de kopers van de twee vrijstaande woningen.

In 2021 is het proces doorlopen van de omgevingsvergunning en de uitvoering van de koopovereenkomst besproken. Dit heeft meer tijd gekost dan verwacht. Met als resultaat vertraging bij de grondlevering.

Het resultaat is licht ongunstiger geworden ten opzichte van vorig jaar. Dit is te wijten aan de verplichte tussentijdse winstneming (BBV) van € 39.455 en extra plankosten als gevolg van het opschuiven van de eindtermijn met één jaar.

5.5.1 Verantwoording: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.8 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit het MPG 2021 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit de jaarrekening 2021 (MPG 2022). In 2021 zijn minder civiele kosten gerealiseerd. Dit heeft te maken met de afrekening voor watercompensatie met de ontwikkelaar. Samen met de nog te ontvangen bijdragen, wordt dit verrekend bij de grondlevering van de twee laatste kavels.

De plankosten nemen toe als gevolg van het vele afstemmen met de ontwikkelaar om de verkoop te bespoedigen en af te ronden. Tezamen met de extra plankosten als gevolg van het opschuiven van de eindtermijn met één jaar.

Vanuit de POC-methode is een verplichte winstneming gedaan in 2021. Deze wordt niet begroot en verklaart daarom het verschil van € 39.455.

Kleine Haarsekade				
Verantwoording 2021	Prognose	2021		2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd	Verschil	Prognose
		MPG 2022		MPG 2022
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 20.915	€ 635	-€ 20.280	€ 20.000
3 Plankosten	€ 8.933	€ 7.523	-€ 1.410	€ 2.997
4 Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 39.455	€ 39.455	€ 0
6 Rente	€ 1.621	€ 1.450	-€ 171	€ 1.955
Totale Kosten	€ 31.469	€ 49.064	€ 17.594	€ 24.952
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 344.100	€ 0	-€ 344.100	€ 344.100
Totale Opbrengsten	€ 344.100	€ 0	€ 344.100	€ 344.100

Tabel 5.8: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2021 en prognose 2022 Kleine Haarsekade

In 2022 wordt de grond voor de resterende twee vrijstaande woningen geleverd. Verder wordt in 2022 een eindafrekening verwacht van het vuilwaterriool en worden de gerealiseerde kosten voor de watercompensatie doorbelast aan de ontwikkelaar.

5.6 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 verharding, watergangen en kleinere kavels. Om dit grondwerk tijdig uit te voeren wordt een tijdelijke bouwontsluiting op de A27 aangelegd.

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie is minder negatief geworden. De verliesvoorziening wordt dan ook verlaagd met € 1,0 miljoen tot een totaal van € 5 miljoen. De aanpassing van de gemeentelijke rekenrente en parameters hebben een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie. De verhoging van de budgetten voor civieltechnische werkzaamheden hebben een negatief effect op het resultaat. Per saldo is sprake van een positief effect.

5.6.1 Verantwoording: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.9 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit het MPG 2021 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit het MPG 2022. De realisatie en uitgifte van het bedrijventerrein bevindt zich de komende jaren nog in de voorbereidende fase. Dit was dus ook het geval in 2021. In 2021 zijn daarom kosten gemaakt voor planontwikkeling en planvoorbereiding. In 2021 is uitvoering gegeven aan de grondruilovereenkomst met Herkon. Andere geplande verwervingsuitgaven (betaling aan RWS) voor de aan te leggen verbindingsweg zijn verschoven naar 2022. In de uitwerking van de afspraken met RWS heeft RWS aangegeven dat het voor haar wenselijker is het eigendom van de gronden achteraf in één keer te leveren op het moment dat RWS alle benodigde gronden van particulieren heeft aangekocht. Naar verwachting is dit eind 2022.

Daarnaast is de tijdelijke bouwontsluiting voor realisatie van het windmolenpark en voor de eerste fase bouwrijp maken verschoven van begin 2021 naar begin 2022.

Verder zijn de betalingen aan RWS voor de verbindingsweg opgeschoven naar volgend jaar omdat het betalingsmoment gekoppeld is aan het moment van gunning voor de verbindingsweg.

Voor de verbindingsweg heeft de provincie tevens een subsidie verleend. Nu de fysieke werkzaamheden nog niet gestart zijn, schuiven tevens de inkomsten voor de subsidie door.

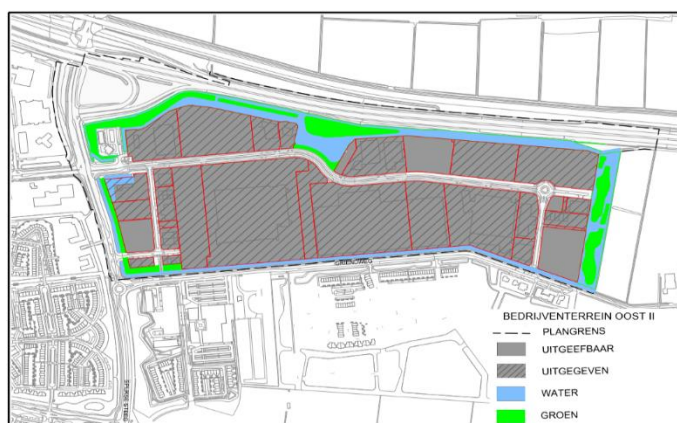
Groote Haar				
Verantwoording 2021	Prognose	2021		2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd MPG 2022	Verschil	Prognose MPG 2022
1 Verwerving	€ 1.450.996	€ 1.406.231	-€ 44.765	€ 726.678
2 Civiele kosten	€ 4.158.682	€ 7.326	-€ 4.151.356	€ 2.319.084
3 Plankosten	€ 709.989	€ 221.009	-€ 488.979	€ 717.203
4 Overige kosten	€ 370.316	€ 282.718	-€ 87.598	€ 94.633
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 463.995	€ 418.505	-€ 45.490	€ 449.358
Totale Kosten	€ 7.153.978	€ 2.335.789	-€ 4.818.189	€ 4.306.956
Opbrengsten				
Overige opbrengsten	€ 1.199.726	€ 21.406	-€ 1.178.319	€ 372.384
Totale Opbrengsten	€ 1.199.726	€ 21.406	-€ 1.178.319	€ 372.384

Tabel 5.9: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2021 en prognose 2022 Groote Haar

Om de grond tijdig bouwrijp te hebben zijn tijdelijke bouwontsluitingen nodig vanaf de A27. Kosten die in 2022 zijn begroot hebben te maken met de aanleg van deze wegen en het voorbelasten van de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. De verwacht te ontvangen provinciale subsidie voor aanleg van infrastructuur staat in relatie tot de daadwerkelijke fasering van werkzaamheden en bijbehorende uitgaven.

5.7 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 25,7 ha. uitgeefbare grond, is nog ruim 3,0 ha. uit te geven. Verwacht wordt dat Oost II in 2023 is uitverkocht.



Figuur 5.5: Plankaart Oost II

Het positieve exploitatieresultaat (inclusief winstnemingen) is ten opzichte van vorig jaar met circa € 63.000 afgenomen. Het negatievere resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de langere looptijd van het project en de bijstelling van de grondprijs voor de reststrook aan de A27.

5.7.1 Verantwoording: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.10 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit het MPG 2021 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2021 volgend uit de jaarrekening 2021 (MPG 2022). In 2021 heeft de grondlevering grenzend aan de Buys Ballotstraat en Franklinweg plaatsgevonden en is huur ontvangen voor de verhuur van een perceel aan de Buys Ballotstraat. Het verschil uit de prognose vs. realisatie wordt veroorzaakt door de doorgeschoven grondverkoop vanwege corona en stikstofproblematiek. Dit heeft als gevolg dat de resterende civiele werken ook opschuiven. Wel zijn er extra plankosten gemaakt om de verkoop van de uitgeefbare percelen te bespoedigen en de overleggen over de stikstof en watercompensatie op te lossen. Het resterende verschil volgt uit de niet-geprognosticeerde rente en winstneming.

Oost II				
Verantwoording 2021	Prognose	2021	Vershil	2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd MPG 2022		Prognose MPG 2022
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 159.343	€ 1.785	-€ 157.558	€ 82.927
3 Plankosten	€ 42.374	€ 50.506	€ 8.132	€ 41.564
4 Overige kosten	€ 7.597	€ 12.267	€ 4.670	€ 12.221
5 Resultaat	€ 0	-€ 82.008	-€ 82.008	€ 0
6 Rente	€ 56.176	€ 50.669	-€ 5.507	€ 49.404
Totale Kosten	€ 265.490	€ 33.218	-€ 232.272	€ 186.115
Opbrengsten				
Bedrijven	€ 3.318.284	€ 284.968	-€ 3.033.316	€ 2.945.444
Totale Opbrengsten	€ 3.318.284	€ 284.968	-€ 3.033.316	€ 2.945.444

Tabel 5.10: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2021 en prognose 2022 Oost II

De verwachting is dat volgend jaar (2022) de gronduitgifte kan plaatsvinden voor twee van de vier nog uitgeefbare percelen. Volgend jaar is de verwachting dat de waterwerkzaamheden zullen starten aan het einde van de Franklinweg en de Buys Ballotstraat. Op deze wegen en de Griendweg dienen tevens werkzaamheden plaats te vinden die zien op het woonrijp maken.

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 grondexploitaties Mollenburg en Groote Haar. Per 1 januari 2022 is er een verliesvoorziening nodig van € 16,26 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2021 is de te treffen voorziening MPG 2022 € 1,05 miljoen lager. Afzonderlijk is te zien dat de verliesvoorziening van zowel Groote Haar als Mollenburg afneemt door aanpassing van budgetten en door de actualisatie van de parameters. Door de lange looptijd is de grondexploitatie Groote Haar gevoelig voor wijzigingen in indexering- en rentepercentages.

Voorziening	MPG 2021 1-1-2021	MPG 2021* 1-1-2022 (A)	MPG 2022 1-1-2022 (B)	Vershil (B-A)
Mollenburg	€ -10.947.404	€ -11.166.352	€ -11.131.042	€ 35.309
Groote Haar	€ -6.023.129	€ -6.143.591	€ -5.132.808	€ 1.010.783
Totaal	€ -16.970.532	€ -17.309.943	€ -16.263.850	€ 1.046.093

* De voorziening MPG 2021 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022

Tabel 6.1: Verliesvoorziening MPG 2022

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 2021 op deze wijze beoordeeld. Voor de grondexploitaties Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II geldt dat er sprake is van tussentijdse winstnemingen van in totaal € 1,85 miljoen. Zie hiervoor per grondexploitatie de rekenkundige onderbouwing in de tabellen 6.2, 6.3 en 6.4. In 2021 heeft een negatieve winstneming plaatsgevonden voor Oost II vanwege het opschuiven van de grondverkoop en einddatum van het project.

	2021		
LINGEWIJK NOORD	Opbrengsten	Lasten	Resultaat (EW)
Raming over looptijd grex	€ 11.181.489	€ -6.720.539	€ 4.460.949
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 11.105.637	€ -5.125.700	
Percentage gerealiseerd van de raming	99%	76%	
Realisatie van de grondexploitatie			76%
Onzekerheden/risico's	€ -	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	€ 11.181.489	€ -6.720.539	€ 4.460.949
Tussentijdse winstneming einde jaar			€ 3.379.249
Eerdere winstneming			€ 1.483.352
Einde jaar te nemen winst			€ 1.895.897

Tabel 6.2: Berekening tussentijdse winstneming Lingewijk Noord

	2021		
KLEINE HAARSEKADE	Opbrengsten	Lasten	Resultaat (EW)
Raming over looptijd grex	€ 1.328.870	€ -928.818	€ 400.052
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 984.770	€ -904.178	
Percentage gerealiseerd van de raming	74%	97%	
Realisatie van de grondexploitatie			72%
Onzekerheden/risico's (NCW)	€ -	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	€ 1.328.870	€ -928.818	€ 400.052
Tussentijdse winstneming einde jaar			€ 288.597
Eerdere winstneming			€ 249.142
Einde jaar te nemen winst			€ 39.455

Tabel 6.3: Berekening tussentijdse winstneming Kleine Haarsekade

OOST II	2021		
	Opbrengsten	Lasten	Resultaat (EW)
Raming over looptijd grex	€ 47.214.765	€ -39.704.067	€ 7.510.698
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 40.029.887	€ -39.089.364	
Percentage gerealiseerd van de raming	85%	98%	
Realisatie van de grondexploitatie			83%
Onzekerheden/risico's	€ 83.906	€ -3.480	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	€ 47.130.859	€ -39.707.548	€ 7.423.312
Tussentijdse winstneming einde jaar			€ 6.196.234
Eerdere winstneming			€ 6.278.243
Einde jaar te nemen winst			€ -82.008

Tabel 6.4: 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 2022	Winstneming		Winstneming		Winstneming		Resultaat MPG
Winstgevende	t/m 2020		2021		Totaal		2022
grondexploitaties							incl. w instneming
047 Lingewijk Noord	€	1.483.352	€	1.895.897	€	3.379.249	€ 1.005.277
033 Kleine Haarsekade	€	249.142	€	39.455	€	288.597	€ 108.905
036 Oost II	€	6.278.243	€	-82.008	€	6.196.234	€ 1.264.910
Totaal	€	8.010.736	€	1.853.344	€	9.864.080	€ 2.379.092

Tabel 6.5: Overzicht winstnemingen winstgevende grondexploitaties

Tot en met 2020 is in totaal € 8,01 miljoen aan winst genomen. In 2021 is op basis van de POC-methode € 1,85 miljoen winst genomen in de projecten Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II. In totaal is tot en met 2021 € 9,86 miljoen aan winst genomen in de winstgevende grondexploitaties. Gezien het resultaat inclusief winstnemingen van € 2,38 miljoen zijn de komende jaren meer winstnemingen te verwachten. Dit zal minder zijn dan het netto contante resultaat inclusief winstneming. Dit komt doordat de tussentijdse winst als kostenpost jaarlijks wordt ingeboekt in de grondexploitatie en daarmee zorgt voor een hogere rentetoerekening. Deze rentetoerekening drukt het resultaat.

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 vier van de vijf grondexploitaties nog beperkt tot geen risico's aanwezig. Door verdere verlaging van de rekenrente neemt het renterisico voor Groote Haar verder toe. Daarnaast is bij de voorbereiding een mogelijk grondverplaatsingsrisico bij de voorbelasting aan het licht gekomen welke is opgenomen in het weerstandsvermogen. Dit resulteert in een toename van het gewogen risicobedrag voor Groote Haar van € 0,16 miljoen. Hiermee komt het totale risicobedrag uit op € 2,03 miljoen.

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

Projectrisico's	Exploitatie resultaat	Voorziening	Risicobedrag (gewogen)
003 Mollenburg	€ -11.131.042	€ 11.131.042	€ 35.695
026 Groote Haar	€ -5.132.808	€ 5.132.808	€ 1.909.338
		Rente	€ 841.767
		Opbrengstenstijging	€ 334.982
		Overigen	€ 732.589
036 Oost II	€ 1.264.910		€ 88.944
Totaal	€ -15.668.476	€ 16.970.532	€ 2.033.977

Tabel 6.6: Risico's grondexploitaties

Het totaal aan gewogen risico's bedraagt € 2,03 miljoen. De grondexploitatie Groote Haar heeft met een totaal risico van € 1,91 miljoen het grootste aandeel in het totaal. Hierbij weegt de onzekerheid omtrent de ontwikkeling van de rente op lange termijn het zwaarst.

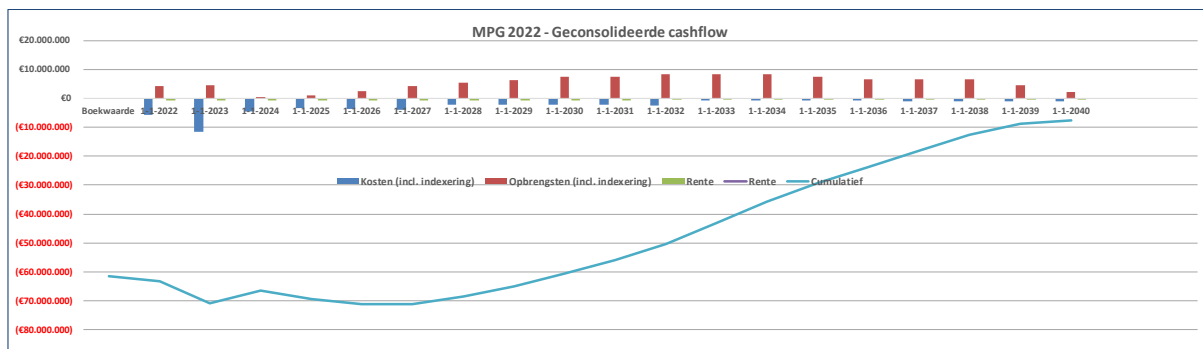
Een en ander is verwerkt in de jaarrekening 2021. In het bijzonder wordt daarbij verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

MPG 2022	MPG 2021*	MPG 2022	Vershil	
	1-1-2022 (A)	1-1-2022 (B)	(B-A)	
Winstgevende projecten	€ 4.377.936	€ 2.379.092	€ -1.998.844	Ongunstiger
Verliesgevende projecten	€ -17.309.943	€ -16.263.850	€ 1.046.093	Gunstiger
Totaal	€ -12.932.007	€ -13.884.758	€ -952.752	Ongunstiger

* Het resultaat MPG 2021 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022

Tabel 2: Overzicht winstgevende en verliesgevende grondexploitaties

Onderstaande grafiek geeft de verwachte kasstroom van de geconsolideerde grondexploitatie MPG 2022. Uit de grafiek blijkt dat de cashflow (het verwachte saldo) niet positief zal worden.



Figuur 1: Cashflow MPG 2022

De verwachting is dat de boekwaarde tot 2026 negatiever wordt. In 2022 worden de laatste grondopbrengsten uit woningbouw gerealiseerd. Vanaf 2023 is er nog één jaar aan grondopbrengsten geprognosticeerd uit bedrijfskavels. Hierna is de verwachting dat pas in 2026 grond voor bedrijfskavels op Groote Haar uitgegeven wordt. Met uitzondering van Groote Haar worden de andere vier grondexploitaties op korte termijn afgesloten. Dit betekent dat veel grondexploitaties alleen nog woonrijp gemaakt moeten worden.

De verwachte cashflow loopt na 2023 gelijk met die van de grondexploitatie Groote Haar en bedraagt in 2040 ca. € 7,5 miljoen negatief³. In 2024 is een knip in de cashflow te zien. Dit wordt veroorzaakt door de afsluiting van de grondexploitaties Mollenburg, Lingewijk Noord en Oost II.

Pas na 2027 worden per jaar weer meer opbrengsten dan kosten verwacht.

³ De geconsolideerde eindwaarde van € 16,6 miljoen negatief die volgt uit de rapportage van Grexmanager houdt geen rekening met het corrigeren van de boekwaarde vanwege het afsluiten van de grondexploitaties in verschillende jaren (in het geval van Gorinchem eerder dan 2040). De cashflow is hier wel voor gecorrigeerd.

Verantwoording MPG geconsolideerd: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2021	Prognose	2021		2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd MPG 2022	Vershil	Prognose MPG 2022
1 Verwerving	€ 1.450.996	€ 1.406.231	-€ 44.765	€ 726.678
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 23.250	€ 5.750	-€ 17.500	€ 18.427
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 2.551.939	€ 385.245	-€ 2.166.695	€ 314.408
7 Woonrijp maken	€ 560.336	€ 123.822	-€ 436.515	€ 1.376.287
8 Nutsvoorzieningen	€ 91.983	€ 4.130	-€ 87.853	€ 47.308
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 1.973.549	€ 0	-€ 1.973.549	€ 1.997.649
10 Tijdelijk Beheer	€ 14.497	€ 18.555	€ 4.058	€ 19.416
11 Planontwikkeling	€ 329.506	€ 236.624	-€ 92.882	€ 353.235
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 699.029	€ 289.643	-€ 409.386	€ 621.139
13 Planschade	€ 29.430	€ 0	-€ 29.430	€ 30.607
14 Overige Kosten	€ 346.041	€ 294.903	-€ 51.138	€ 57.575
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 1.853.344	€ 1.853.344	€ 0
16 Rente	€ 650.144	€ 586.392	-€ 63.752	€ 577.507
Totale Kosten	€ 8.720.700	€ 5.204.638	-€ 3.516.062	€ 6.140.235
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 3.751.507	€ 7.200.934	€ 3.449.426	€ 1.002.090
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 3.318.284	€ 281.748	-€ 3.036.536	€ 2.923.880
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 1.244.726	€ 24.626	-€ 1.220.099	€ 438.948
Totale Opbrengsten	€ 8.314.517	€ 7.507.308	-€ 807.209	€ 4.364.918

Tabel 3: Verantwoording 2022 MPG geconsolideerd

Op totaalniveau valt op dat de verwachte kosten voor 2021 voor 60% zijn gerealiseerd. Dit komt door met name vanwege het doorschuiven van de voorbelasting tijdelijke noordelijke bouwweg en uitstel van de betalingsverplichting voor de verbindingsweg aan RWS op Groote Haar. Daarnaast zijn de woonrijp werkzaamheden op Oost II en Mollenburg tevens een jaar opgeschoven. Dit verklaart ook het verschil in de niet-gerealiseerde plankosten in 2021.

90% van de verwachte opbrengsten zijn gerealiseerd. Dit wordt komt vooral doordat alle kavels voor de 64 woningen in 2021 zijn geleverd in plaats van in 2021 en 2022. Ook is er één kavel meer verkocht dan geprognosticeerd in 2021 op Mollenburg. Dit compenseert de minder gerealiseerde grondopbrengsten voor Oost II. Daarnaast valt op dat een fractie van de overige opbrengsten in 2021 gerealiseerd is. Dit betreffen enkel huur- en pachtopbrengsten. De verwachte subsidie voor infrastructuur op Groote Haar is niet gerealiseerd omdat de werkzaamheden nog niet gestart zijn.

In de toelichting op de individuele grondexploitaties (paragrafen 5.4 t/m 5.8) zijn de verschillen verder verklaard. In de paragrafen hierna wordt de managementsamenvatting per complex weergegeven tezamen met de geprognosticeerde cashflow.

MOLLENBURG

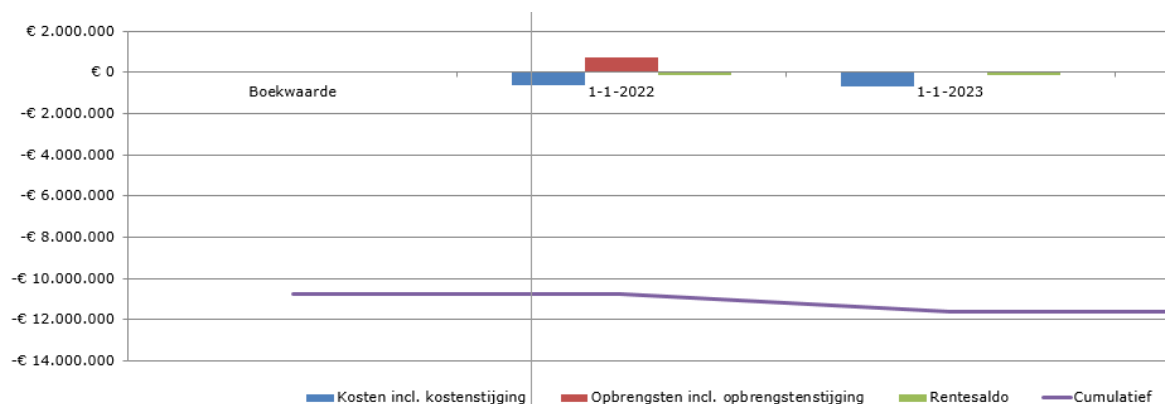
Projectnaam	Mollenburg
Projectnummer	3
Projectomschrijving	Mollenburg
Printdatum	14-2-2022

Managementblad

Management Samenvatting Verschil Exploitatiegebied Functies

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid		Bedrag	
Investeringen		Woningbouw					
1 Verwerving	€ 6.058.264,60	17.01 Historische boekwaarde	0		€ 0,00		
2 Sloop en Asbestsanering	€ 101.299,47	17.02 Woningen sociaal	0		€ 0,00		
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 33.721,05	17.03 Woningen marktsector	149	€ 10.140.782,40			
4 Bodemsanering	€ 3.578,05	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00			
5 Planmaatregelen	€ 0,00						
6 Bouwrijp maken	€ 3.110.150,66						
7 Woonrijp maken	€ 3.199.857,75						
8 Nutsvoorzieningen	€ 111.610,02						
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,00						
10 Tijdelijk Beheer	€ 15.176,68						
11 Planontwikkeling	€ 1.390.739,95						
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 1.047.583,11						
13 Planschade	€ 2.450,00						
14 Overige Kosten	€ 72.338,27						
15 Resultaat Complex	€ 0,00						
16 Rente	€ 6.410.327,06						
		Subtotaal woningbouw		149	€ 10.140.782,40		
		Niet-woningbouw		Uitgeefbaar		Bedrag	
		18.01 Kantoren	-		€ 0,00		
		18.02 Bedrijventerrein	-		€ 0,00		
		18.03 Overige commerciële voorzieningen	-		€ 0,00		
		18.04 Niet-commerciële voorzieningen	-		€ 0,00		
		18.05 Restgroen	452	€ 40.680,00			
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00			
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 40.680,00			
		Overige opbrengsten		€ 46.164,27			
Subtotaal investeringen		Subtotaal opbrengsten		€ 10.227.626,67			
Kostenstijging	€ 48.716,57	Opbrengstenstijging			€ 0,00		
Te realiseren rentekosten	€ 202.549,78	Te realiseren renteopbrengsten			€ 0,00		
Totaal investeringen	€ 21.808.363,01	Totaal opbrengsten			€ 10.227.626,67		
Eindwaarde	-€ 11.580.736,34	31-12-2023	Boekwaarde kosten		€ 20.294.500,36		
Contante waarde	-€ 11.131.042,24	1-1-2022	Boekwaarde opbr.		€ 9.524.636,67		
Nominale waarde	-€ 11.329.470,00		Boekwaarde saldo		-€ 10.769.863,69		

Tabel 4: Managementsamenvatting Mollenburg



Figuur 2: Cashflow Mollenburg

Verantwoording Mollenburg: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Mollenburg				
Verantwoording 2021	Prognose	2021	Verschil	2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd		Prognose
		MPG 2022		MPG 2022
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 5.000	€ 0	-€ 5.000	€ 5.000
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 42.500	€ 33.249	-€ 9.251	€ 5.000
7 Woonrijp maken	€ 390.837	€ 123.822	-€ 267.015	€ 468.660
8 Nutsvoorzieningen	€ 29.835	€ 2.480	-€ 27.355	€ 7.280
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 700	€ 756	€ 56	€ 670
11 Planontwikkeling	€ 53.135	€ 47.976	-€ 5.158	€ 37.277
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 102.556	€ 70.376	-€ 32.180	€ 74.069
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 11.355	€ 17.717	€ 6.362	€ 75
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 123.862	€ 111.719	-€ 12.143	€ 101.237
Totale Kosten	€ 759.780	€ 408.094	-€ 351.686	€ 699.268
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 1.535.870	€ 1.781.568	€ 245.698	€ 702.990
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 1.535.870	€ 1.781.568	€ 245.698	€ 702.990

Tabel 5: Verantwoording 2021 en prognose 2022 Mollenburg

LINGEWIJK NOORD

Projectnaam Lingewijk Noord
 Projectnummer 047
 Projectomschrijving Lingewijk Noord - MPG 2022
 Printdatum 4-3-2022

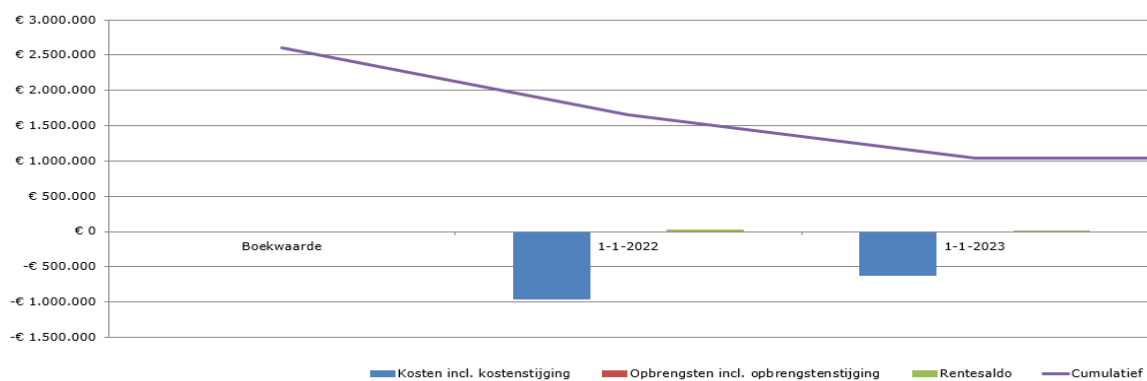


Managementblad

Verschil Exploitatiegebied Functies

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid		Bedrag	
Investerings	Bedrag	Woningbouw					
1 Verwerving	€ 1.660.621,80	1.01 Historische boekwaarde	0			€ 0,00	
2 Sloopkosten	€ 78.645,36	1.02 Woningen sociaal	0			€ 0,00	
3 Onderzoek En Milieu	€ 29.187,50	1.03 Woningen marktsector	175			€ 11.066.368,04	
4 Saneringskosten	€ 0,00	1.04 Vrije kavels	0			€ 0,00	
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00						
6 Bouwrijpmaken	€ 831.522,64						
7 Woonrijpmaken	€ 2.535.069,42						
8 Nutsvoorzieningen	€ 98.056,68						
9 Civiele Kunstwerken	€ 146.322,37						
10 Tijdelijk Beheer	€ 0,00						
11 Planontwikkelingskosten	€ 819.285,16						
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 394.767,47						
13 Planschade	€ 0,00						
14 Overige Kosten	€ 65.834,20						
15 Resultaat Complex	€ 3.379.248,95						
16 Rente	€ 9.416,01						
Subtotaal investeringen		Subtotaal woningbouw		175		€ 11.066.368,04	
		Niet-woningbouw		Uitgeefbaar		Bedrag	
		1.05 Kantoren	-			€ 0,00	
		1.06 Bedrijven	-			€ 0,00	
		1.07 Commerciële voorzieningen	-			€ 0,00	
		1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-			€ 0,00	
		1.09 Restgroen	-			€ 0,00	
		1.10 Ruwe grond	-			€ 0,00	
		1.11 Overig	-			€ 0,00	
		Subtotaal niet-woningbouw		-		€ 0,00	
		Overige opbrengsten				€ 39.269,39	
Subtotaal opbrengsten		Subtotaal opbrengsten				€ 11.105.637,43	
Kostenstijging		Opbrengstenstijging				€ 0,00	
Te realiseren rentekosten		Te realiseren renteopbrengsten				€ 40.040,92	
Totaal investeringen		Totaal opbrengsten				€ 11.145.678,35	
Eindwaarde		Boekwaarde kosten				€ 8.504.948,95	
Contante waarde		Boekwaarde opbr.				€ 11.105.637,43	
Nominale waarde		Boekwaarde saldo				€ 2.600.688,48	

Tabel 6: Managementsamenvatting Lingewijk Noord



Figuur 3: Cashflow Lingewijk Noord

Verantwoording Lingewijk Noord: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2021	Prognose	2021		2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd MPG 2022	Verschil	Prognose MPG 2022
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 5.000	€ 0	-€ 5.000	€ 7.800
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 339.178	€ 342.250	€ 3.072	€ 5.000
7 Woonrijp maken	€ 11.517	€ 0	-€ 11.517	€ 827.700
8 Nutsvoorzieningen	€ 25.000	€ 1.650	-€ 23.350	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 51.278	€ 30.151	-€ 21.127	€ 29.740
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 73.520	€ 104.476	€ 30.956	€ 77.149
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 1.895.897	€ 1.895.897	€ 0
16 Rente	€ 4.490	€ 4.050	-€ 440	-€ 24.446
Totale Kosten	€ 509.983	€ 2.378.473	€ 1.868.490	€ 922.943
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 1.916.537	€ 5.419.366	€ 3.502.829	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 1.916.537	€ 5.419.366	€ 3.502.829	€ 0

Tabel 7: Verantwoording 2021 en prognose 2022 Lingewijk Noord

KLEINE HAARSEKADE

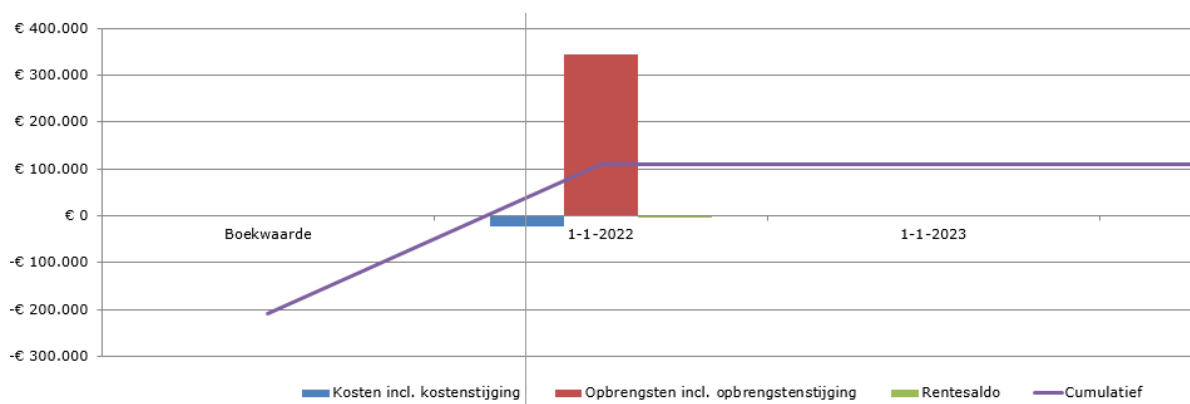
Projectnaam: Kleine Haarsekade
 Projectnummer: 033
 Projectomschrijving: Kleine Haarsekade - Per 1-1-2022
 Printdatum: 5-3-2022



Managementblad

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid		Bedrag	
Investerings		Woningbouw					
	Bedrag						
1 Verwerving	€ 91.569,05	1.01 Historische boekwaarde		0		€ 0,00	
2 Sloopkosten	€ 49.306,72	1.02 Woningen sociaal		0		€ 0,00	
3 Onderzoek En Milieu	€ 4.016,00	1.03 Woningen marktsector		3		€ 1.250.412,76	
4 Saneringskosten	€ 0,00	1.04 Vrije kavels		0		€ 0,00	
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00						
6 Bouwrijpmaken	€ 163.045,49						
7 Woonrijpmaken	€ 1.999,00						
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00						
9 Civiele Kunstwerken	€ 0,00						
10 Tijdelijk Beheer	€ 94.280,13						
11 Planontwikkelingskosten	€ 215.935,00						
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 35.293,50						
13 Planschade	€ 0,00						
14 Overige Kosten	€ 37.704,11						
15 Resultaat Complex	€ 288.596,99						
16 Rente	€ 234.025,66						
Subtotaal woningbouw				3		€ 1.250.412,76	
		Niet-woningbouw		Uitgeefbaar		Bedrag	
		1.05 Kantoren		-		€ 0,00	
		1.06 Bedrijven		-		€ 0,00	
		1.07 Commerciële voorzieningen		-		€ 0,00	
		1.08 Niet-commerciële voorzieningen		-		€ 0,00	
		1.09 Restgroen		-		€ 0,00	
		1.10 Ruwe grond		-		€ 0,00	
		1.11 Overig		-		€ 0,00	
Subtotaal niet-woningbouw				-		€ 0,00	
Overige opbrengsten						€ 78.456,79	
Subtotaal investeringen		Subtotaal opbrengsten				€ 1.328.869,55	
Kostenstijging	€ 59,36	Opbrengstenstijging				€ 0,00	
Te realiseren rentekosten	€ 1.955,25	Te realiseren renteopbrengsten				€ 0,00	
Totaal investeringen		Totaal opbrengsten				€ 1.328.869,55	
Eindwaarde	€ 111.083,30	Boekwaarde kosten				€ 1.192.774,49	
Contante waarde	€ 108.905,19	Boekwaarde opbr.				€ 984.769,55	
Nominale waarde	€ 113.097,90	Boekwaarde saldo				-€ 208.004,94	

Tabel 8: Managementsamenvatting Kleine Haarsekade



Figuur 4: Cashflow Kleine Haarsekade

Verantwoording Kleine Haarsekade: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

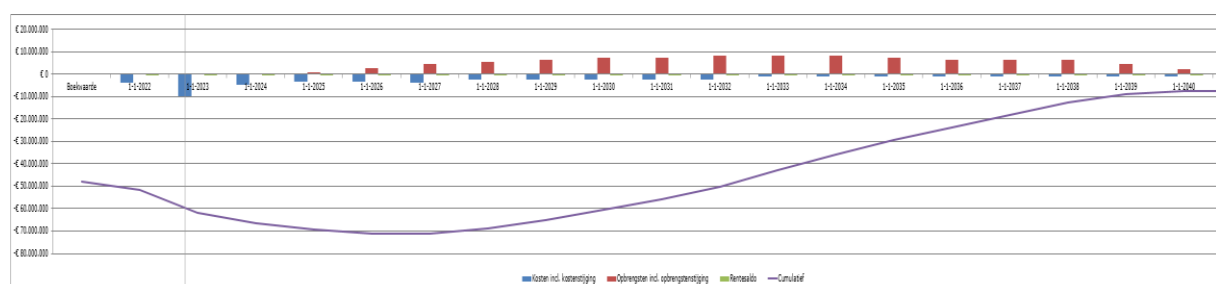
Kleine Haarsekade					
Verantwoording 2021	Prognose	2021		2022	
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd	Verschil	Prognose	
		MPG 2022		MPG 2022	
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 20.915	€ 635	-€ 20.280	€ 20.000	
7 Woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 6.072	€ 6.283	€ 211	€ 2.997	
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 2.861	€ 1.240	-€ 1.621	€ 0	
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 39.455	€ 39.455	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 1.621	€ 1.450	-€ 171	€ 1.955	
Totale Kosten	€ 31.469	€ 49.064	€ 17.594	€ 24.952	
Opbrengsten					
17 Woningbouw	€ 299.100	€ 0	-€ 299.100	€ 299.100	
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 45.000	€ 0	-€ 45.000	€ 45.000	
Totale Opbrengsten	€ 344.100	€ 0	-€ 344.100	€ 344.100	

Tabel 9: Verantwoording 2021 en prognose 2022 Kleine Haarsekade

GROOTE HAAR

Managementblad				
Management Samenvatting				
FINANCIEEL				
Investerings	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
1 Verwerving	€ 22.284.210,60	1.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloopkosten	€ 0,00	1.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoek En Milieu	€ 580.831,75	1.03 Woningen marktsector	0	€ 0,00
4 Saneringskosten	€ 12.652,89	1.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00			
6 Bouwrijpmaken	€ 21.173.444,25			
7 Woonrijpmaken	€ 5.765.008,08			
8 Nutsvoorzieningen	€ 105.034,99			
9 Civiele Kunstwerken	€ 4.712.971,67			
10 Tijdelijk Beheer	€ 149.336,38			
11 Planontwikkelingskosten	€ 7.430.783,09			
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 4.668.648,66			
13 Planschade	€ 159.003,54			
14 Overige Kosten	€ 919.244,61			
15 Resultaat Complex	€ 0,00			
16 Rente	€ 21.352.446,84			
Subtotaal investeringen		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		1.05 Kantoren	-	€ 0,00
		1.06 Bedrijven	367.952	€ 81.649.696,50
		1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		1.09 Restgroen	-	€ 0,00
		1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
		1.11 Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	367.952	€ 81.649.696,50
		Overige opbrengsten		€ 3.216.702,88
Subtotaal opbrengsten		€ 84.866.399,38		
Kostenstijging	€ 6.122.205,77	Opbrengstenstijging	€ 11.663.061,28	
Te realiseren rentekosten	€ 8.571.169,72	Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00	
Totaal investeringen	€ 104.006.992,84	Totaal opbrengsten	€ 96.529.460,66	
Eindwaarde	-€ 7.477.532,17	Boekwaarde kosten	€ 48.610.812,13	
Contante waarde	-€ 5.132.808,09	Boekwaarde opbr.	€ 806.758,20	
Nominale waarde	-€ 4.447.217,97	Boekwaarde saldo	-€ 47.804.053,93	

Tabel 10: Managementsamenvatting Groote Haar



Figuur 5: Cashflow Groote Haar

Verantwoording Groote Haar: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Groote Haar				
Verantwoording 2021	Prognose	2021	Verschil	2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd MPG 2022		Prognose MPG 2022
1 Verwerving	€ 1.450.996	€ 1.406.231	-€ 44.765	€ 726.678
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 3.250	€ 1.950	-€ 1.300	€ 3.127
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 2.147.986	€ 7.326	-€ 2.140.660	€ 281.408
7 Woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
8 Nutsvoorzieningen	€ 37.148	€ 0	-€ 37.148	€ 40.028
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 1.973.549	€ 0	-€ 1.973.549	€ 1.997.649
10 Tijdelijk Beheer	€ 6.200	€ 5.532	-€ 668	€ 6.525
11 Planontwikkeling	€ 193.321	€ 125.986	-€ 67.335	€ 259.638
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 513.417	€ 93.073	-€ 420.344	€ 454.439
13 Planschade	€ 29.430	€ 0	-€ 29.430	€ 30.607
14 Overige Kosten	€ 334.686	€ 277.186	-€ 57.500	€ 57.500
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 463.995	€ 418.505	-€ 45.490	€ 449.358
Totale Kosten	€ 7.153.978	€ 2.335.789	-€ 4.818.189	€ 4.306.956
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 1.199.726	€ 21.406	-€ 1.178.319	€ 372.384
Totale Opbrengsten	€ 1.199.726	€ 21.406	-€ 1.178.319	€ 372.384

Tabel 11: Verantwoording 2021 en prognose 2022 Groote Haar

OOST II

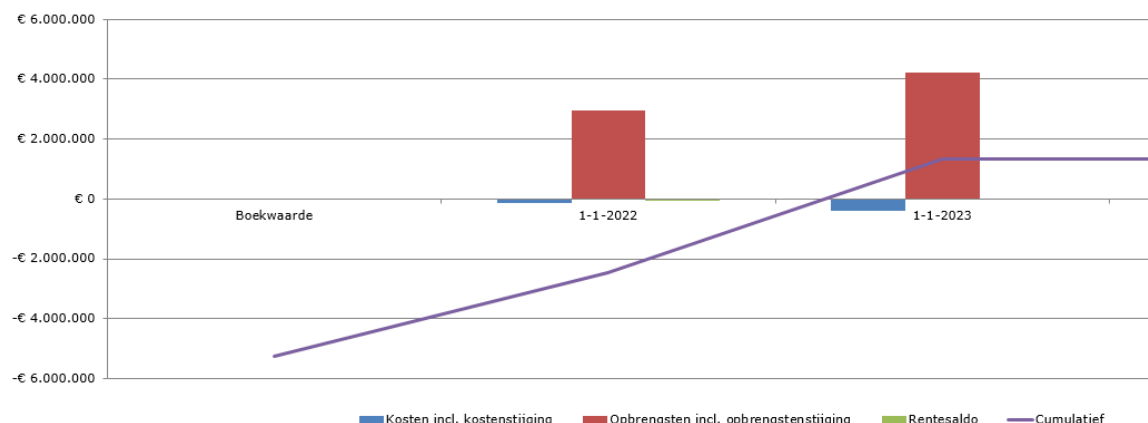
Projectnaam: Bedrijventerrein Oost II
 Projectnummer: 036
 Projectomschrijving: Bedrijventerrein Oost II - MPG 2022
 Printdatum: 5-3-2022



Managementblad

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid		Bedrag	
Investerings		Woningbouw					
	Bedrag						
1 Verwerving	€ 17.290.427,40	1.01 Historische boekwaarde		0		€ 0,00	
2 Sloopkosten	€ 241.367,16	1.02 Woningen sociaal		0		€ 0,00	
3 Onderzoek En Milieu	€ 8.800,00	1.03 Woningen marktsector		0		€ 0,00	
4 Saneringskosten	€ 0,00	1.04 Vrije kavels		0		€ 0,00	
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00						
6 Bouwrijpmaken	€ 714.766,52						
7 Woonrijpmaken	€ 7.606.542,14						
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00						
9 Civiele Kunstwerken	€ 3.376.983,01						
10 Tijdelijk Beheer	€ 53.812,18						
11 Planontwikkelingskosten	€ 1.848.877,69						
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 1.465.690,16						
13 Planschade	€ 0,00						
14 Overige Kosten	€ 0,00						
15 Resultaat Complex	€ 6.196.234,29						
16 Rente	€ 6.998.740,31						
		Subtotaal woningbouw		-		€ 0,00	
		Niet-woningbouw		Uitgeefbaar		Bedrag	
		1.05 Kantoren		-		€ 0,00	
		1.06 Bedrijven		256.556		€ 45.514.200,03	
		1.07 Commerciële voorzieningen		-		€ 0,00	
		1.08 Niet-commerciële voorzieningen		-		€ 0,00	
		1.09 Restgroen		-		€ 0,00	
		1.10 Ruwe grond		-		€ 0,00	
		1.11 Overig		-		€ 0,00	
		Subtotaal niet-woningbouw		256.556		€ 45.514.200,03	
		Overige opbrengsten				€ 1.599.489,56	
Subtotaal investeringen		€ 45.802.240,86		Subtotaal opbrengsten		€ 47.113.689,59	
Kostenstijging	€ 23.787,79	Opbrengstenstijging				€ 101.075,39	
Te realiseren rentekosten	€ 72.723,90	Te realiseren renteopbrengsten				€ 0,00	
Totaal investeringen		€ 45.898.752,54		Totaal opbrengsten		€ 47.214.764,98	
Eindwaarde	€ 1.316.012,43	Boekwaarde kosten		€ 45.285.598,23			
Contante waarde	€ 1.264.910,07	Boekwaarde opbr.		€ 40.029.886,56			
Nominale waarde	€ 1.311.448,73	Boekwaarde saldo		-€ 5.255.711,67			

Tabel 12: Managementsamenvatting Oost II



Figuur 6: Cashflow Oost II

Verantwoording Oost II: Jaarschijf 2021 vs. werkelijk gerealiseerd

Oost II				
Verantwoording 2021	Prognose	2021	Verschil	2022
Kosten	MPG 2021	Gerealiseerd MPG 2022		Prognose MPG 2022
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 10.000	€ 3.800	-€ 6.200	€ 2.500
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 1.360	€ 1.785	€ 425	€ 3.000
7 Woonrijp maken	€ 157.983	€ 0	-€ 157.983	€ 79.927
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 7.597	€ 12.267	€ 4.670	€ 12.221
11 Planontwikkeling	€ 25.699	€ 26.228	€ 529	€ 23.582
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 6.675	€ 20.479	€ 13.803	€ 15.481
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	-€ 82.008	-€ 82.008	€ 0
16 Rente	€ 56.176	€ 50.669	-€ 5.507	€ 49.404
Totale Kosten	€ 265.490	€ 33.218	-€ 232.272	€ 186.115
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 3.318.284	€ 281.748	-€ 3.036.536	€ 2.923.880
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 3.220	€ 3.220	€ 21.564
Totale Opbrengsten	€ 3.318.284	€ 284.968	-€ 3.033.316	€ 2.945.444

Tabel 13: Verantwoording 2021 en prognose 2022 Oost II