

# PROJECTENBOEK



Zwolle

**Meerjaren Prognose Vastgoed 2025**

## Leeswijzer

Voor u ligt het projectenboek Meerjaren Prognose Vastgoed 2025. Per project is ervoor gekozen om op een zestal indicatoren in één oogopslag de informatie te presenteren. Om de leesbaarheid te vergroten zal per indicator, indien noodzakelijk, een korte en bondige toelichting worden gegeven.

Het eerste deel behandelt het plangebied, vervolgens gaat het over de algemene projectinformatie, het bespreekt de exploitatiecijfers en vervolgens bestaat het uit de prestatie indicatoren, wat o.a. inzicht geeft in het te realiseren programma en laat in een grafiek de cashflow van het project zien.

### **Plangebied:**

Op de tekening is het exploitatiegebied ingetekend. De exploitatie gaat dan ook over het gebied binnen de geprojecteerde lijnen.

### **Algemeen:**

Met het type project wordt aangegeven wat het hoofdbestanddeel is van de ruimtelijke ontwikkeling, in welke fase het project zich bevindt en wanneer de einddatum is. Met de projectcode is de verbinding met de administratie gelegd en worden de ambtelijk aan te spreken medewerkers gemeld.

### **Exploitatie:**

Onder de totale kosten en opbrengsten zijn de gegevens van het project vermeld, dus zowel de boekwaarde als de nog te investeren kosten als de te ontvangen bedragen uit verkopen, bijdragen/subsidies. Het nominale saldo is het bedrag exclusief de tijdsinvloeden (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging). Deze bedragen zijn afzonderlijk gepresenteerd. Het saldo is het resultaat aan het einde van het project. De Netto contante waarde is het bedrag teruggerekend naar het moment van nu, dus 1-1-2025.

### **Prestatie indicatoren:**

De prestatie indicatoren hebben drie te hanteren standen, t.w. rood, oranje en groen. Het uitslaan naar een bepaalde kleur vraagt om een toelichting. Het betreft een mutatie ten opzichte van vorig jaar op een van de onderdelen programma, exploitatie, capaciteit, planning en risico's. Er wordt kort en bondig onder de indicator tekstueel vermeld wat de oorzaak is van de mutatie. In de Voortgangsrapportage Projecten (VP) vind u een inhoudelijke uitgebreide toelichting van het totale project.

### **Programma:**

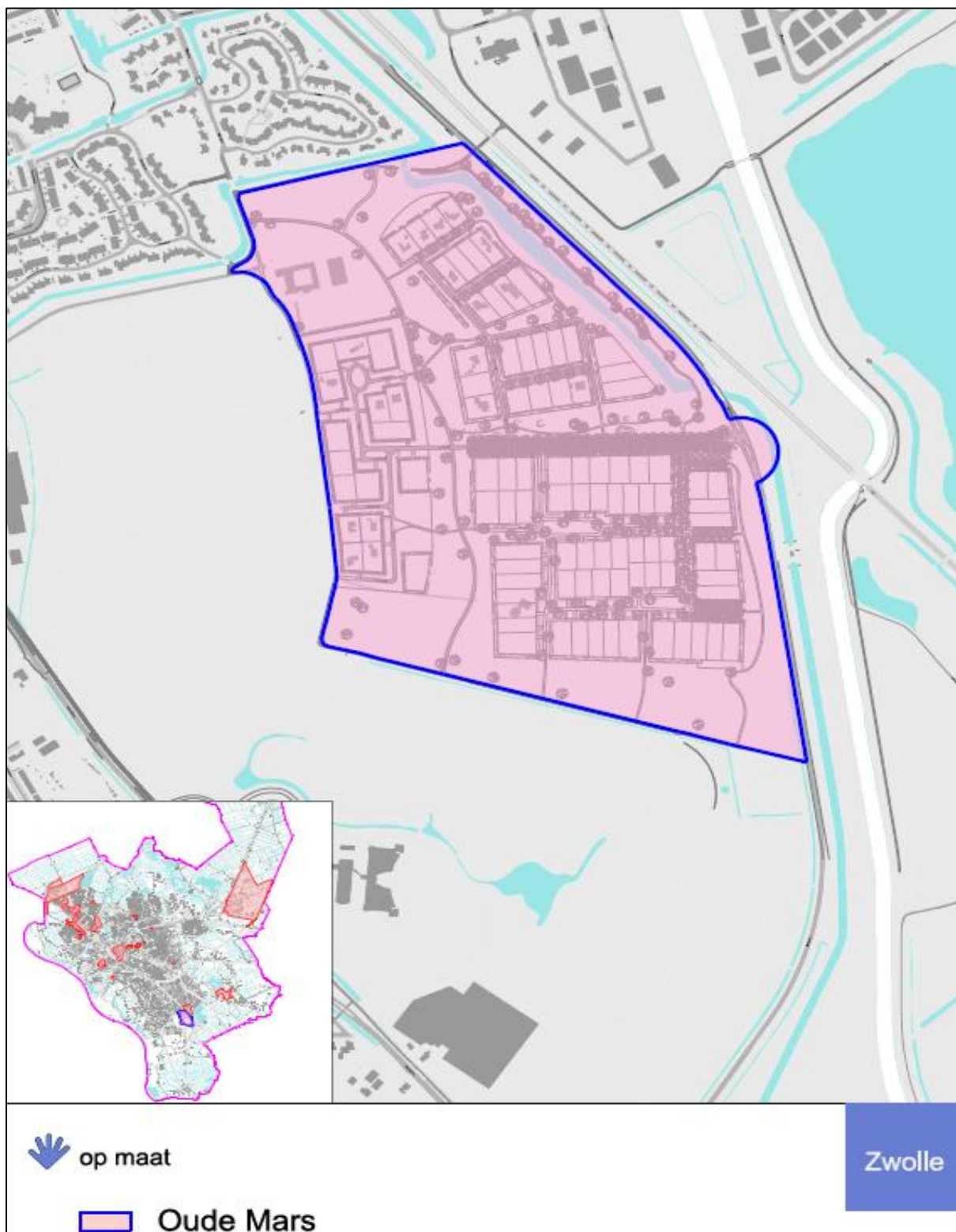
In de tabel Programma wordt de gerealiseerde en nog te verwachten uitgifte van woningen of m2 grond weergegeven.

## Inhoudsopgave

|           |                                            |    |
|-----------|--------------------------------------------|----|
| <b>1.</b> | <b>Woningbouw</b>                          |    |
| 1.1       | Oude Mars                                  | 4  |
| 1.2       | Stadshagen - I en II                       | 6  |
| 1.3       | Stadshagen - De Tippe                      | 8  |
| 1.4       | Stadshagen - Breezicht Noord               | 10 |
| 1.5       | Stadshagen - Breezicht Zuid                | 12 |
| 1.6       | Nieuwe Veemarkt                            | 14 |
| <br>      |                                            |    |
| <b>2.</b> | <b>Bedrijventerreinen en Voorzieningen</b> |    |
| 2.1       | Hessenpoort                                | 16 |
| 2.2       | Hessenpoort 3                              | 18 |
| 2.3       | Voorsterpoort - Beers Stork locatie        | 20 |
| 2.4       | Voorsterpoort - Retail                     | 22 |
| 2.5       | Voorsterpoort - Oost                       | 24 |
| <br>      |                                            |    |
| <b>3.</b> | <b>Binnenkort af te sluiten complexen</b>  |    |
| 3.1       | Bos en Buitenplaatsen                      | 26 |
| 3.2       | Stadshagen - Fase I                        | 28 |
| 3.3       | Stadshagen - Breecamp Noord                | 30 |

## 1.1 Oude Mars

### Plankaart



## 1.1 Oude Mars

### Algemeen

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw        |
| Planfase                | Uitvoering             |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025             |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2029             |
| Projectcode             | 53067                  |
| Projectleider           | Alexandra Lyklema      |
| Planeconoom             | Maryl Veldkamp         |
| Ambtelijk opdrachtgever | Barend van der Heijden |

### Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 32.730.308 |
| Totaal opbrengsten                    | 38.968.396 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -6.238.088 |
| Kostenstijging                        | 191.177    |
| Opbrengstenstijging                   | 26.106     |
| Rente                                 | -192.491   |
| Saldo                                 | -6.265.508 |
| Netto contante waarde                 | -5.674.864 |

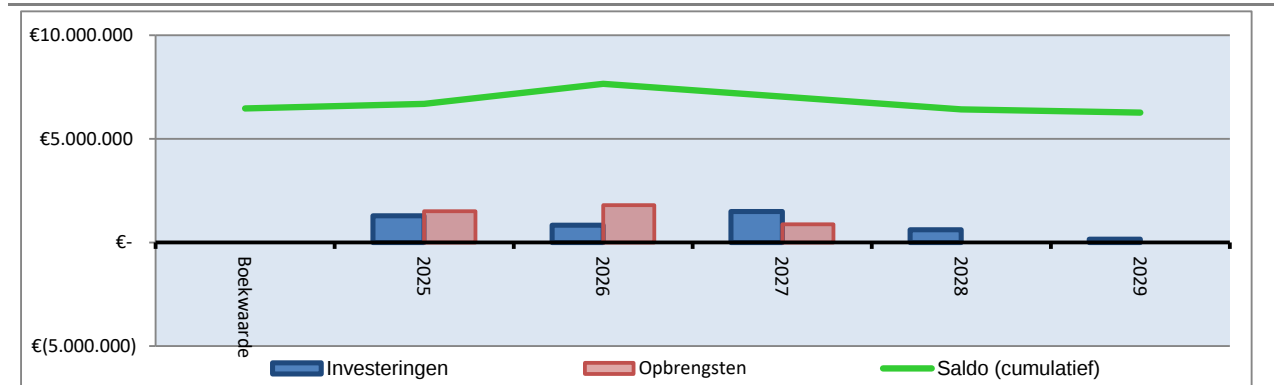
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                        | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Capaciteit                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Binnen Oude Mars worden 102 kavels gerealiseerd.</p>                        |  <p>De exploitatie is met €2,1 mln. gedaald naar + €7,8 mln, m.n. door een winstname van 2,3 mln. Een kortere looptijd zorgt voor minder kosten, hogere opbrengsten en wijziging van de renteparameter voor de rest van het verschil.</p> |  <p>-</p>                                                                                                                             |
| Planning                                                                                                                                                         | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Overige                                                                                                                                                                                                                  |
|  <p>Het looptijd van het project is met één jaar verkort tot en met 2029.</p> |  <p>De gewogen projectgebonden risico's zijn gedaald met €0,2 mln tot een bedrag van €0,05 mln, en komt omdat er meer kavels in het hoge marktsegment welke conjunctuurgevoeliger is dan andere marktsegmenten zijn verkocht.</p>       |  <p>Er heeft in 2024 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van €2,3 mln. De totale winstname komt hiermee uit op €12,4 mln.</p> |

### Programma

| Programmaonderdeel | Totaal  | Gerealiseerd | Te realiseren | 2025  | 2026  | 2027  | 2028 e.v. |
|--------------------|---------|--------------|---------------|-------|-------|-------|-----------|
| Woningbouw         | 102 st. | 92 st.       | 10 st.        | 4 st. | 4 st. | 2 st. | 0 st.     |

### Cashflow



## 1.2 Stadshagen - I en II

### Plankaart



## 1.2 Stadshagen - I en II

### Algemeen

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw   |
| Planfase                | Uitvoering        |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025        |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2029        |
| Projectcode             | 53019             |
| Projectleider           | Michiel Scheper   |
| Planeconoom             | Wim van der Linde |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt    |

### Exploitatie

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Totaal kosten                         | 461.477.095 |
| Totaal opbrengsten                    | 462.316.515 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -839.420    |
| Kostenstijging                        | 341.685     |
| Opbrengstenstijging                   | 8.289       |
| Rente                                 | -78.621     |
| Saldo                                 | -584.645    |
| Netto contante waarde                 | -529.531    |

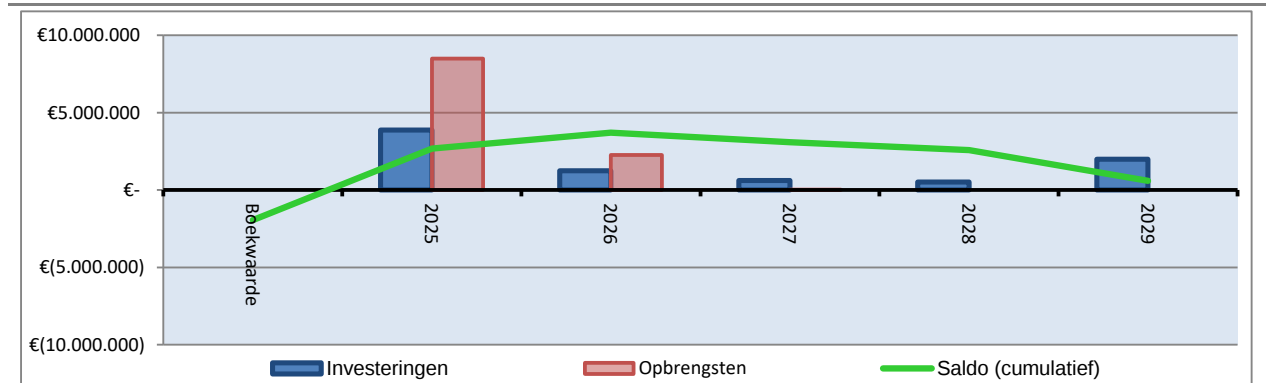
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                         | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                   | Capaciteit                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                           |
| Geen opmerkingen.                                                                                                                 | De exploitatie is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar: € 0,5 mln positief. De beheerskosten van de gronden en de plankosten nemen toe. De hogere kosten leiden tot een correctie op de eerder genomen winst. | De capaciteitsraming is conform vergelijkbare projecten opgenomen.                                                                                        |
| Planning                                                                                                                          | Risico's                                                                                                                                                                                                                      | Overige                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                           |
| De uitgifte van de gronden voor het winkelcentrum is met 1 jaar vertraagd. De looptijd van het project is met twee jaar verlengd. | De risico's zijn nagenoeg gelijk gebleven.                                                                                                                                                                                    | Er heeft in 2024 een correctie op de tussentijdse winstname plaatsgevonden van € 0,7 mln.. De totale tussentijdse winstneming komt hiermee op € 11,3 mln. |

### Programma

| Programmaonderdeel      | Totaal    | Gerealiseerd | Te realiseren | 2025      | 2026     | 2027   | 2028 e.v. |
|-------------------------|-----------|--------------|---------------|-----------|----------|--------|-----------|
| Woningbouw              | 2.126 st. | 1.890 st.    | 236 st.       | 231 st.   | 05 st.   |        |           |
| Winkels en horeca       | 40.704 m² | 35.204 m²    | 5.500 m²      | 5.500 m²  |          |        |           |
| Bedrijventerreinen      | 14.498 m² | 9.456 m²     | 5.042 m²      | 5.042 m²  |          |        |           |
| Maatschappelijke voorz. | 15.047 m² |              | 15.047 m²     | 10.925 m² | 3.722 m² | 400 m² |           |

### Cashflow



## 1.3 Stadshagen - De Tippe

### Plankaart



## 1.3 Stadshagen - De Tippe

### Algemeen

|                         |                          |                                       |            |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw          | Totaal kosten                         | 72.416.519 |
| Planfase                | Uitvoering               | Totaal opbrengsten                    | 79.601.809 |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025               | Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -7.185.290 |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2028               | Kostenstijging                        | 1.439.356  |
| Projectcode             | 53345                    | Opbrengstenstijging                   | 93.717     |
| Projectleider           | Michiel Scheper          | Rente                                 | -109.707   |
| Planeconoom             | Christiaan van Steenwijk | Saldo                                 | -5.949.357 |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt           | Netto contante waarde                 | -5.496.286 |

### Exploitatie

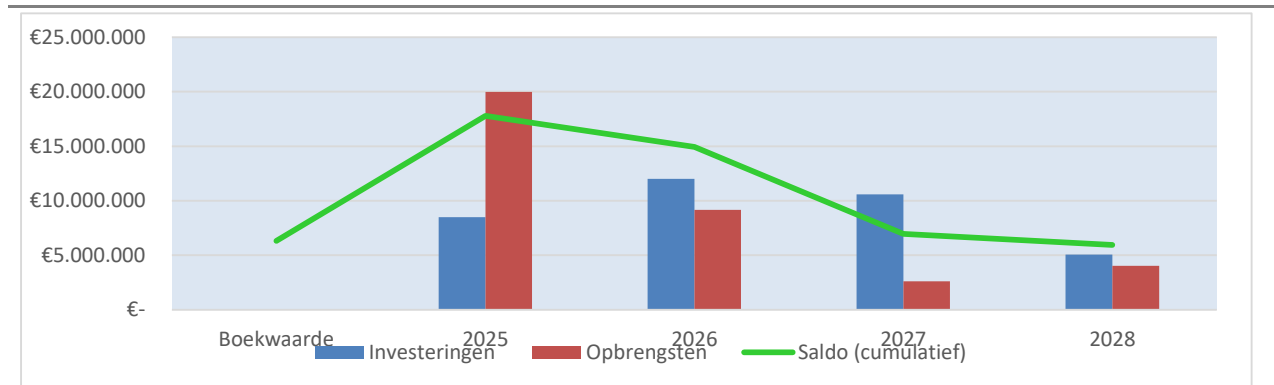
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                                                | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Capaciteit                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Het woningbouwprogramma binnen de Tippe is nagenoeg gelijk aan vorig jaar. Het voorzieningenprogramma is op basis van planuitwerking aangepast.</p> |  <p>De exploitatie heeft een positief resultaat van € 5,5 mln. en is met € 0,5 mln. gestegen. De kosten stegen met € 1,9 mln. en de opbrengsten stijgen met € 3,8 mln. De fasering en indexcijfers hebben een positief effect van € 0,2 mln.</p> |  <p>De capaciteitsraming voor het project is passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.</p>                                 |
| Planning                                                                                                                                                                                                                                 | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Overige                                                                                                                                                                                                                          |
|  <p>De looptijd van het project is met één jaar verlengd tot en met 2028.</p>                                                                         |  <p>Het gewogen risico is met €0,4 mln gedaald naar €1,7 mln. De afname wordt veroorzaakt door voortgang van project, dat ambities en grondprijzen worden gerealiseerd evenals dat de kosten binnen de raming blijven.</p>                     |  <p>Er heeft in 2024 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van €1,5 mln. De totale tussentijdse winstname komt hiermee op €2,2 mln.</p> |

### Programma

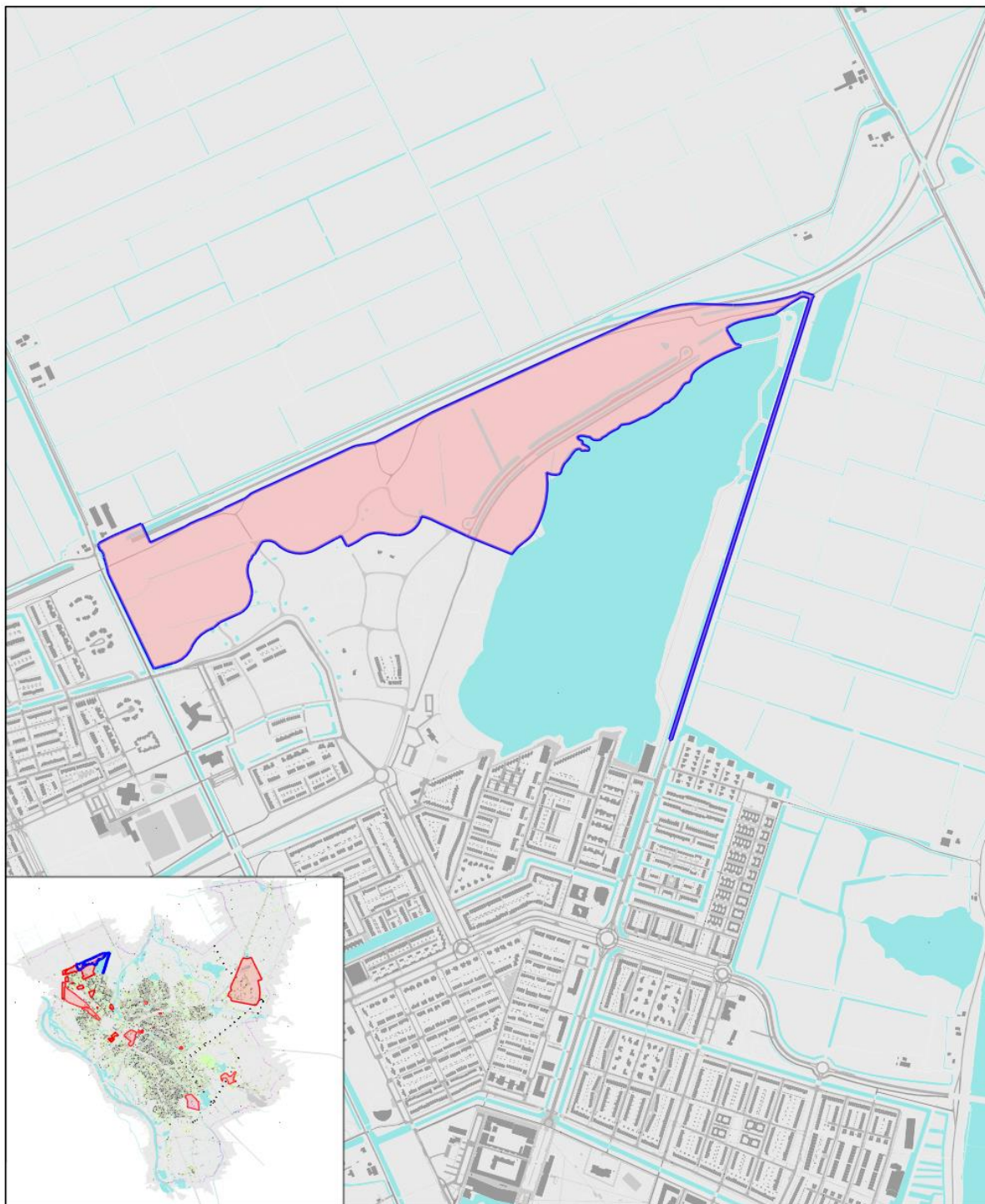
| Programmaonderdeel      | Totaal    | Gerealiseerd | Te realiseren | 2025     | 2026     | 2027     | 2028 e.v. |
|-------------------------|-----------|--------------|---------------|----------|----------|----------|-----------|
| Woningbouw              | 1.365 st. | 734 st.      | 631 st.       | 342 st.  | 174 st.  | 115 st.  |           |
| Winkels en horeca       | 11.211 m² | 2.531 m²     | 8.680 m²      | 0 m²     | 600 m²   | 600 m²   | 7.480 m²  |
| Bedrijventerreinen      | 0 m²      | 0 m²         | 0 m²          |          |          |          |           |
| Maatschappelijke voorz. | 28.725 m² | 2.531 m²     | 26.194 m²     | 1.629 m² | 2.000 m² | 2.000 m² | 20.565 m² |

### Cashflow



## 1.4 Stadshagen - Breezicht Noord

### Plankaart



op maat



Breezicht Noord

Zwolle

## 1.4 Stadshagen - Breezicht Noord

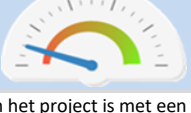
### Algemeen

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw                    |
| Planfase                | Uitvoering                         |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025                         |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2029                         |
| Projectcode             | 53359                              |
| Projectleider           | Michiel Scheper/Wendy Daggenvoorde |
| Planeconoom             | Maryl Veldkamp                     |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                     |

### Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 41.263.557 |
| Totaal opbrengsten                    | 50.426.435 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -9.162.878 |
| Kostenstijging                        | 770.274    |
| Opbrengstenstijging                   | 65.573     |
| Rente                                 | -187.100   |
| Saldo                                 | -8.645.277 |
| Netto contante waarde                 | -7.830.293 |

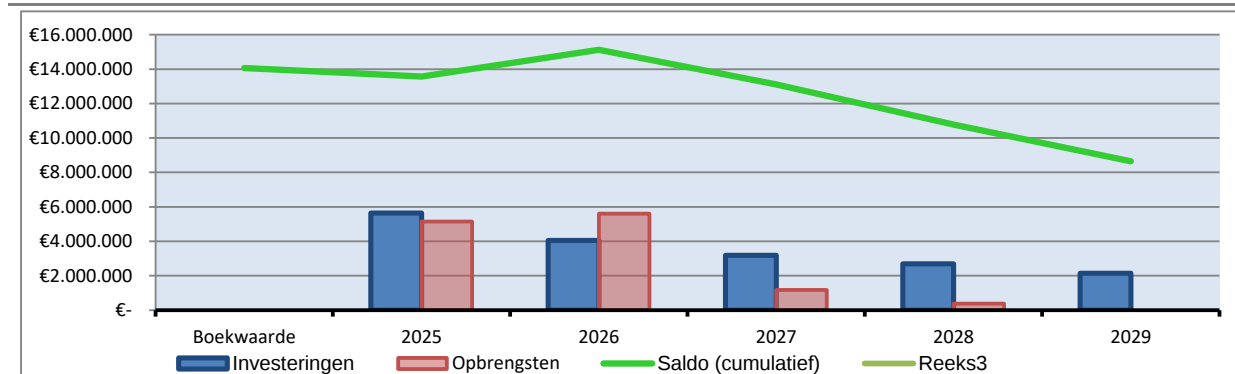
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                        | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Capaciteit                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Binnen Breezicht Noord worden 532 woningen gerealiseerd.</p>                |  <p>De exploitatie is met €1,9 mln. gedaald tot + €7,8 mln. Er heeft een tussentijdse winstname van €3 mln plaatsgevonden. De hogere opbrengsten konden verlenging looptijd, duurdere kunstwerken evenals wijziging parameters opvangen.</p>  |  <p>De capaciteitsraming voor het project is aangepast n.a.v. ervaringscijfers.</p>                                                           |
| Planning                                                                                                                                                         | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Overige                                                                                                                                                                                                                          |
|  <p>De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2029.</p> |  <p>Het gewogen risico is met €0,3 mln gedaald naar €0,6 mln. De afname wordt veroorzaakt door voortgang van project waardoor het risico op wijziging van kwaliteit, leveringsproblemen en afwijking uitwerking globale raming afneemt.</p> |  <p>Er heeft in 2024 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van €3,0 mln. De totale tussentijdse winstname komt hiermee op €5,4 mln.</p> |

### Programma

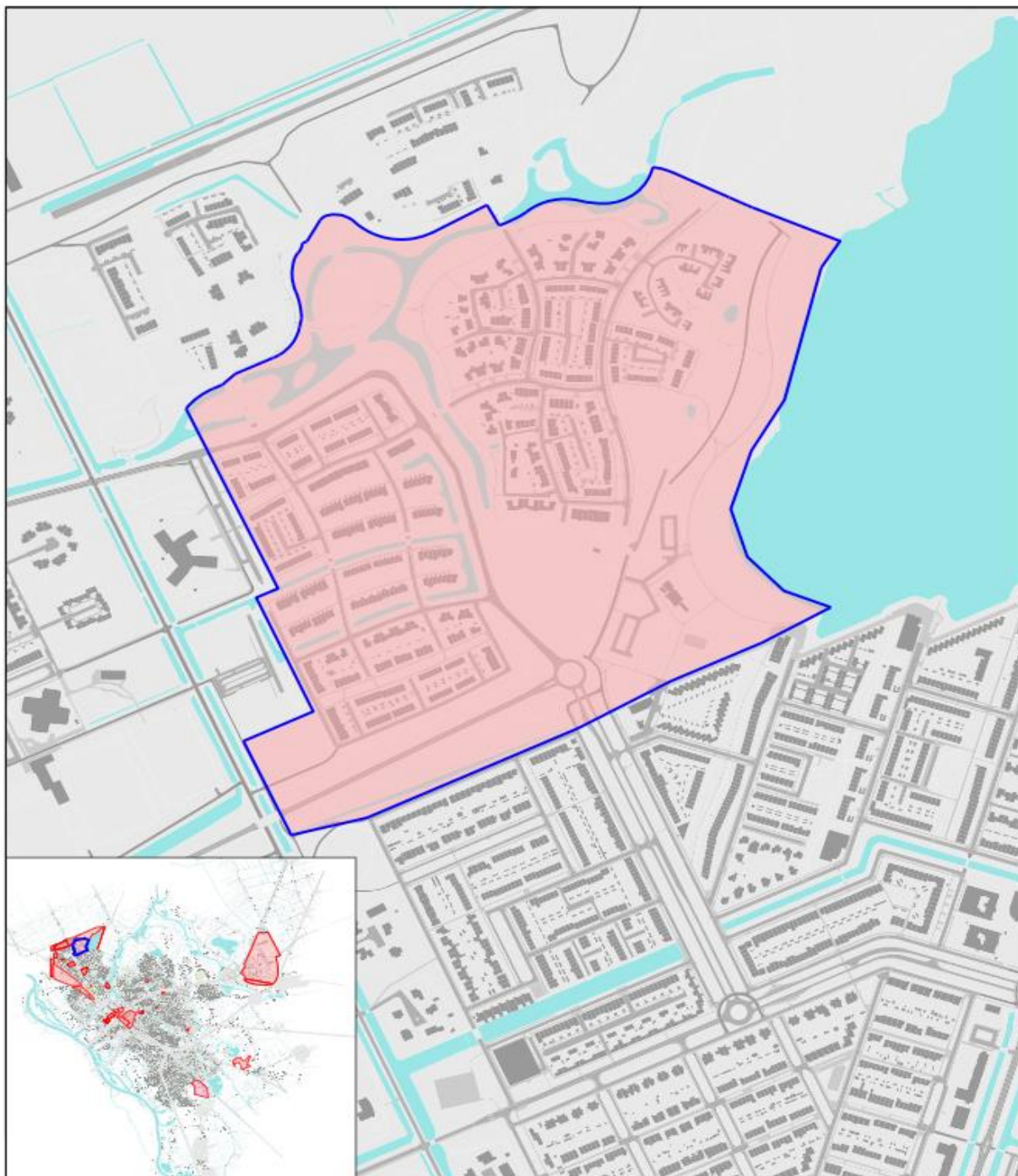
| Programmaonderdeel      | Totaal  | Gerealiseerd | Te realiseren | 2025  | 2026  | 2027  | 2028 e.v. |
|-------------------------|---------|--------------|---------------|-------|-------|-------|-----------|
| Woningbouw              | 532 st. | 470 st.      | 62 m²         | 22 m² | 32 m² | 06 m² | 2 st.     |
| Niet commerciële voorz. | 00 m²   |              | 00 m²         |       |       |       |           |

### Cashflow



## 1.5 Stadshagen - Breezicht Zuid

### Plankaart



 op maat

 Breezicht Zuid

Zwolle

## 1.5 Stadshagen - Breezicht Zuid

## Algemeen

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw                    |
| Planfase                | Uitvoering                         |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025                         |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2028                         |
| Projectcode             | 53349                              |
| Projectleider           | Michiel Scheper/Wendy Daggenvoorde |
| Planeconoom             | Maryl Veldkamp                     |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                     |

## Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 37.736.941 |
| Totaal opbrengsten                    | 37.310.562 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | 426.380    |
| Kostenstijging                        | 433.854    |
| Opbrengstenstijging                   | 6.171      |
| Rente                                 | -33.604    |
| Saldo                                 | 820.459    |
| Netto contante waarde                 | 757.977    |

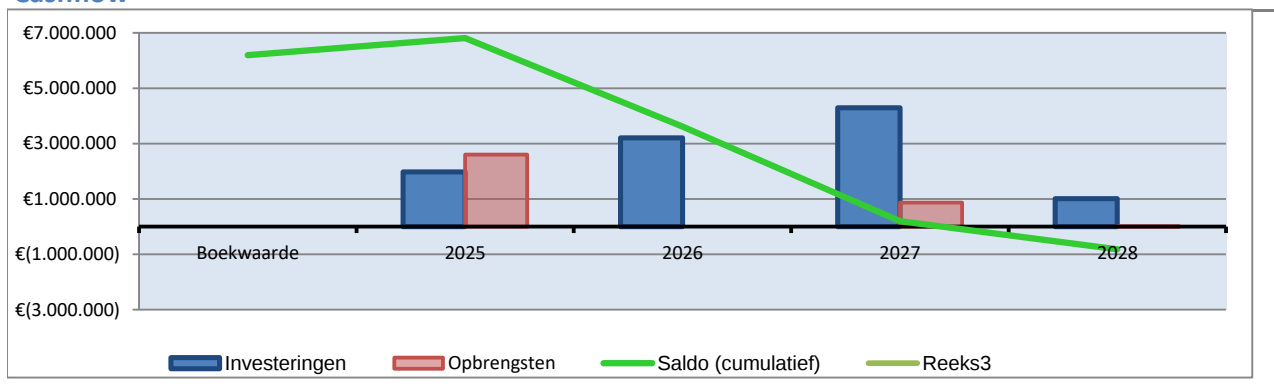
## Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                                                                    | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                | Capaciteit                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Binnen Breezicht Zuid worden 611 woningen gerealiseerd.</p>                                                                                                             |  <p>De exploitatie heeft een negatief resultaat van €0,7 mln. Deze is per saldo nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar.</p> |  <p>De capaciteitsraming voor het project is aangepast n.a.v. ervaringscijfers.</p> |
| Planning                                                                                                                                                                                                                                                     | Risico's                                                                                                                                                                                                                   | Overige                                                                                                                                                                |
|  <p>De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2028. Aandachtspunt vormt de planning van de voorzieningen met de daarboven gesitueerde woningen.</p> |  <p>Het gewogen risico is met €0,25 mln nagenoeg gelijk gebleven.</p>                                                                   |  <p>-</p>                                                                         |

## Programma

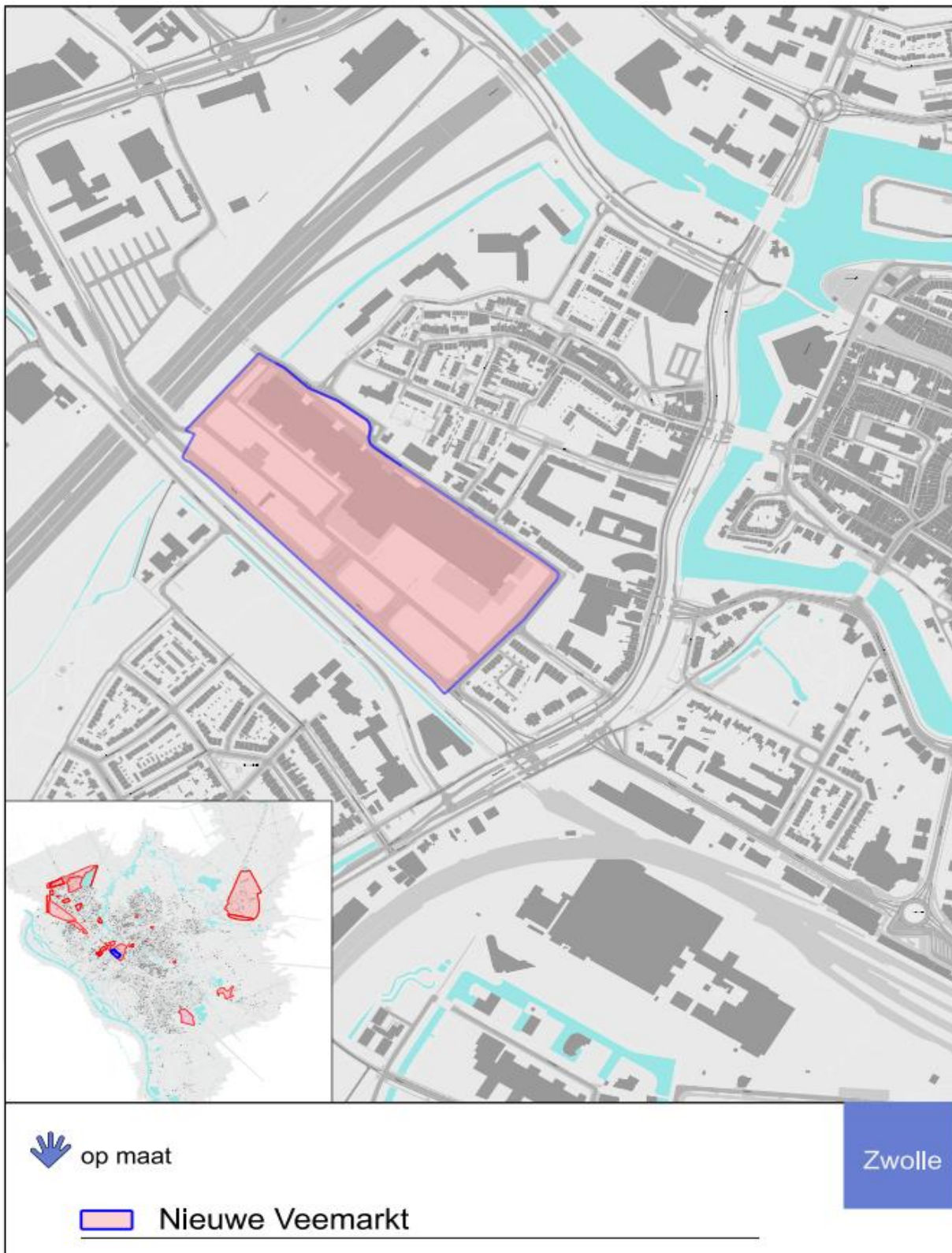
| Programmaonderdeel      | Totaal                | Gerealiseerd | Te realiseren         | 2025   | 2026                  | 2027 | 2027 e.v. |
|-------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------|-----------------------|------|-----------|
| Woningbouw              | 611 st.               | 578 st.      | 33 st.                | 18 st. | 15 st.                |      |           |
| Niet commerciële voorz. | 14.903 m <sup>2</sup> |              | 14.903 m <sup>2</sup> |        | 14.903 m <sup>2</sup> |      |           |

## Cashflow



## 1.6 Nieuwe Veemarkt

### Plankaart



## 1.6 Nieuwe Veemarkt

### Algemeen

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw      |
| Planfase                | Ontwerp              |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025           |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2032           |
| Projectcode             | 53371                |
| Projectleider           | Michiel Scheper      |
| Planeconoom             | Karen van der Velden |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt       |

### Exploitatie

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Totaal kosten                         | 30.363.445  |
| Totaal opbrengsten                    | 45.950.736  |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -15.587.291 |
| Kostenstijging                        | 1.913.311   |
| Opbrengstenstijging                   | 1.180.248   |
| Rente                                 | -148.242    |
| Saldo                                 | -15.002.470 |
| Netto contante waarde                 | -12.804.464 |

### Prestatie indicatoren

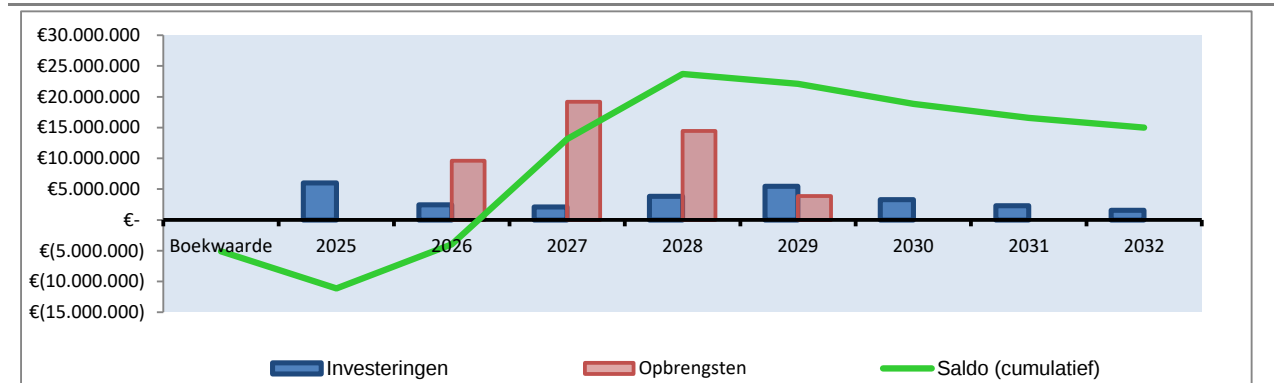
| Programma                                                                               | Exploitatie                                                                                                                                           | Capaciteit                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                                      |  |
| Binnen de Nieuwe Veemarkt worden 747 woningen gerealiseerd en ruim 8.000 m² niet-wonen. | De exploitatie laat een voordelig resultaat zien van € 12,8 mln. en is verbeterd met € 8 mln agv de gestegen residuele grondwaarde onder de woningen. | De capaciteitsraming voor het project is aangepast n.a.v. ervaringscijfers.         |

| Planning                                                                            | Risico's                                                                                                                                                                          | Overige                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                |  |
| De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2032.               | Het gewogen risico bedraagt € 4,6 mln en is afgenomen met € 3,0 mln. Dat komt met name doordat de sloop van de IJsselhallen is afgerond en er meer zekerheid is over het vervolg. |                                                                                       |

### Programma

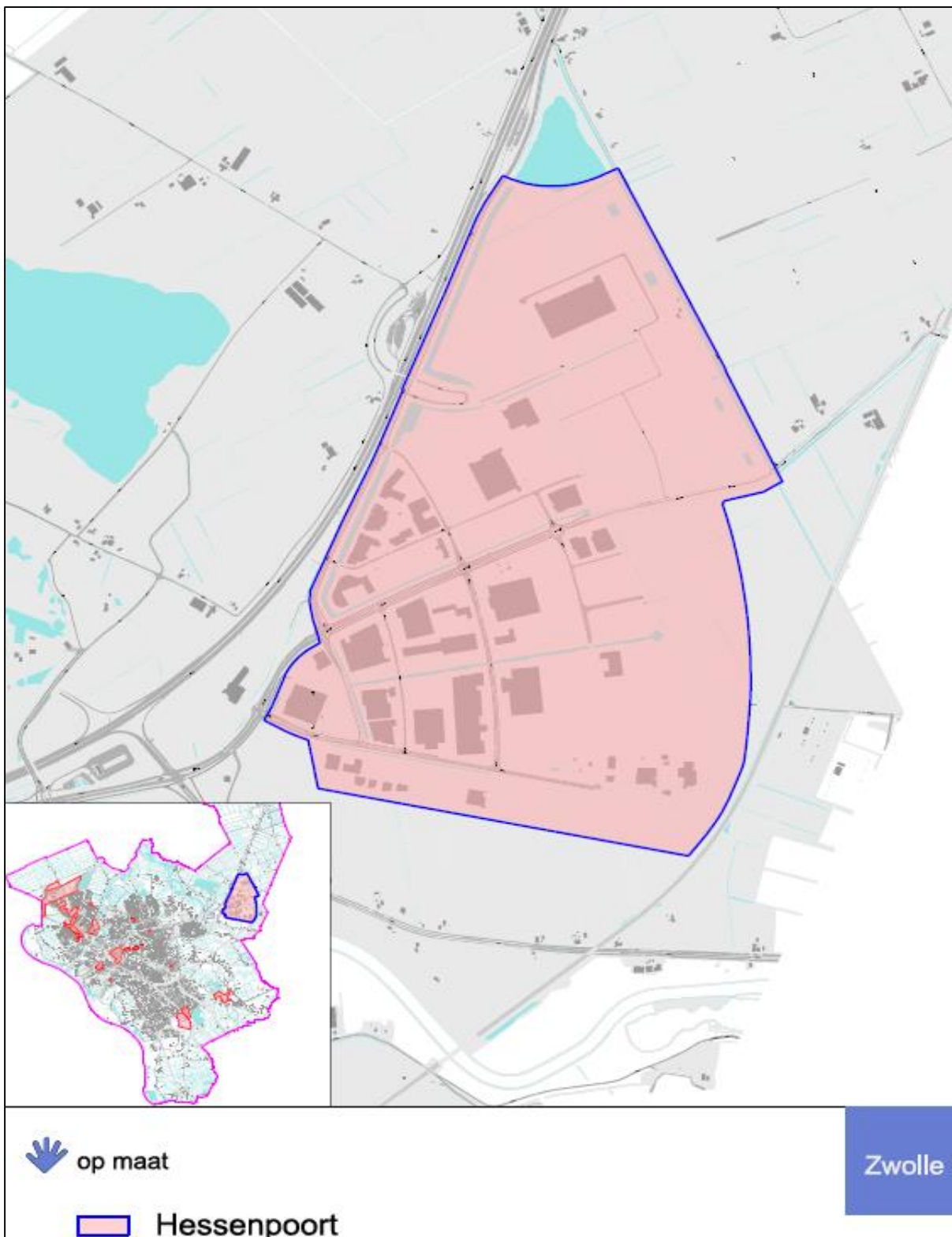
| Programmaonderdeel | Totaal   | Gerealiseerd | Te realiseren | 2025  | 2026     | 2027    | 2027 e.v. |
|--------------------|----------|--------------|---------------|-------|----------|---------|-----------|
| Woningbouw         | 747 st.  |              | 747 st.       | 0 st. | 198 st.  | 244 st. | 305 st.   |
| Voorzieningen      | 6.071 m² |              | 6.071 m²      | 0 m²  | 5.087 m² | 610 m²  | 374 m²    |
| Werken             | 3.011 m² |              | 3.011 m²      | 0 m²  | 0 m²     | 446 m²  | 2.565 m²  |

### Cashflow



## 2.1 Hessenpoort

### Plankaart



## 2.1 Hessenpoort

### Algemeen

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Type project            | IEGG Bedrijventerrein en Kantoren |
| Planfase                | Uitvoering                        |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025                        |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2027                        |
| Projectcode             | 53289 - 53311                     |
| Projectleider           | Stef ten Have                     |
| Planeconoom             | Christiaan van Steenwijk          |
| Ambtelijk opdrachtgever | Barend van der Heiden             |

### Exploitatie

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Totaal kosten                         | 285.829.327 |
| Totaal opbrengsten                    | 299.777.380 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -13.948.053 |
| Kostenstijging                        | 94.714      |
| Opbrengstenstijging                   | 201.033     |
| Rente                                 | -474.027    |
| Saldo                                 | -14.528.399 |
| Netto contante waarde                 | -13.690.435 |

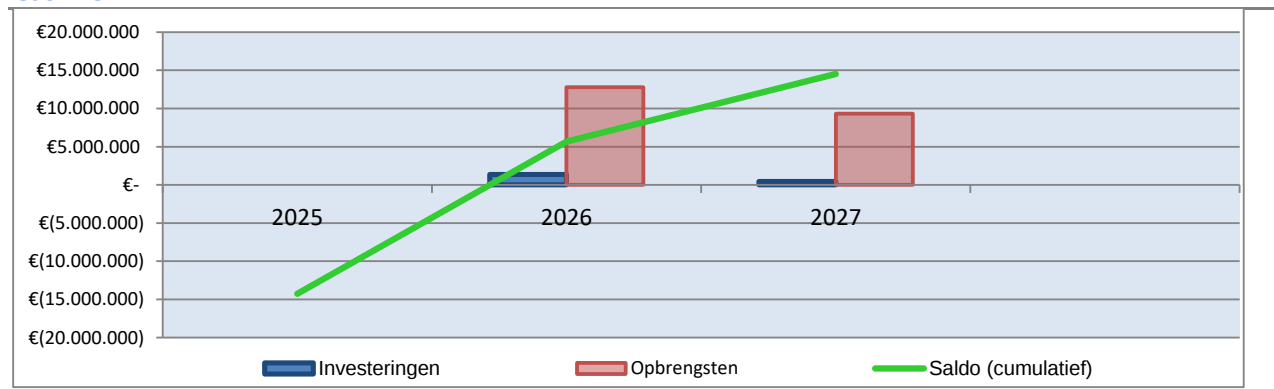
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                              | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                              | Capaciteit                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Het nog te realiseren programma binnen Hessenpoort bestaat uit circa 56 ha. bedrijventerrein.</p> |  <p>De exploitatie heeft een positief resultaat van €13,7 mln. Exclusief de winstname is het resultaat €0,9 mln. verbeterd als gevolg van hogere opbrengsten en vrijval van kosten.</p> |  <p>De capaciteitsraming voor het project is passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.</p>                                   |
| Planning                                                                                                                                                                               | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                 | Overige                                                                                                                                                                                                                            |
|  <p>De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 2027, gelijk aan vorig jaar.</p>              |  <p>Het gewogen risico is met € 0,3 mln gedaald naar € 0,2 mln.</p>                                                                                                                   |  <p>Er heeft in 2024 een tussentijdse winstname van €20,7 mln plaatsgevonden. De totale tussentijdse winstname komt hiermee op €83,8 mln.</p> |

### Programma

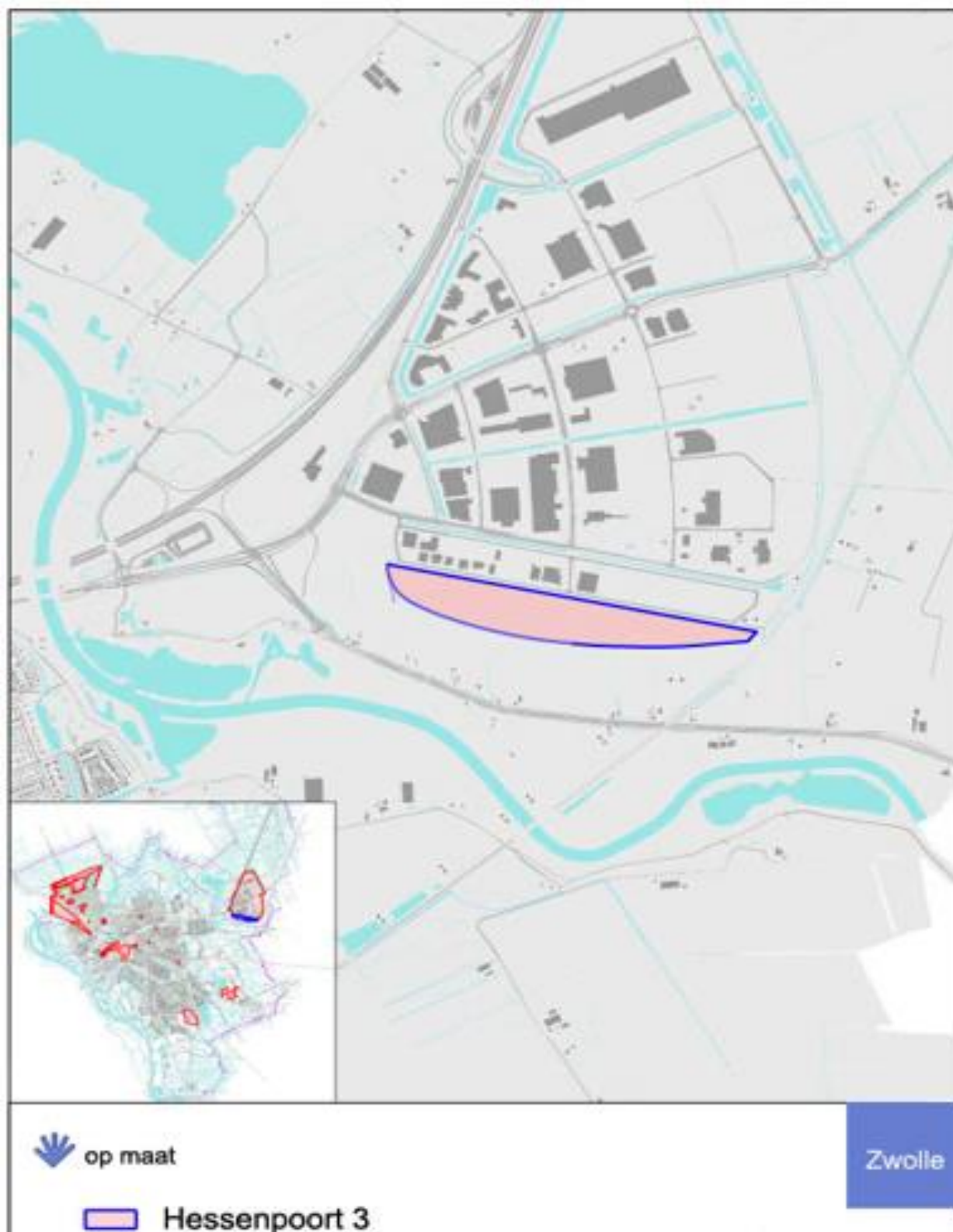
| Programmaonderdeel        | Totaal                   | Gerealiseerd             | Te realiseren          | 2025                  | 2026                  | 2027                   | 2028 e.v.        |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Bedrijventerreinen        | 2.096.989 m <sup>2</sup> | 1.835.389 m <sup>2</sup> | 261.600 m <sup>2</sup> | 60.915 m <sup>2</sup> | 82.215 m <sup>2</sup> | 118.470 m <sup>2</sup> |                  |
| Commerciële voorzieningen | 49.461 m <sup>2</sup>    | 49.461 m <sup>2</sup>    | 0 m <sup>2</sup>       | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>       | 0 m <sup>2</sup> |

### Cashflow



## 2.2 Hessenpoort 3

### Plankaart



## 2.2 Hessenpoort 3

### Algemeen

|                         |                                   |                                       |            |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------|
| Type project            | IEGG Bedrijventerrein en Kantoren | Totaal kosten                         | 11.863.342 |
| Planfase                | Uitvoering                        | Totaal opbrengsten                    | 16.640.915 |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025                        | Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -4.777.573 |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2030                        | Kostenstijging                        | 443.449    |
| Projectcode             | 53363                             | Opbrengstenstijging                   | 448.926    |
| Projectleider           | Michiel Scheper                   | Rente                                 | 33.226     |
| Planeconoom             | Christiaan van Steenwijk          | Saldo                                 | -4.749.824 |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                    | Netto contante waarde                 | -4.217.708 |

### Exploitatie

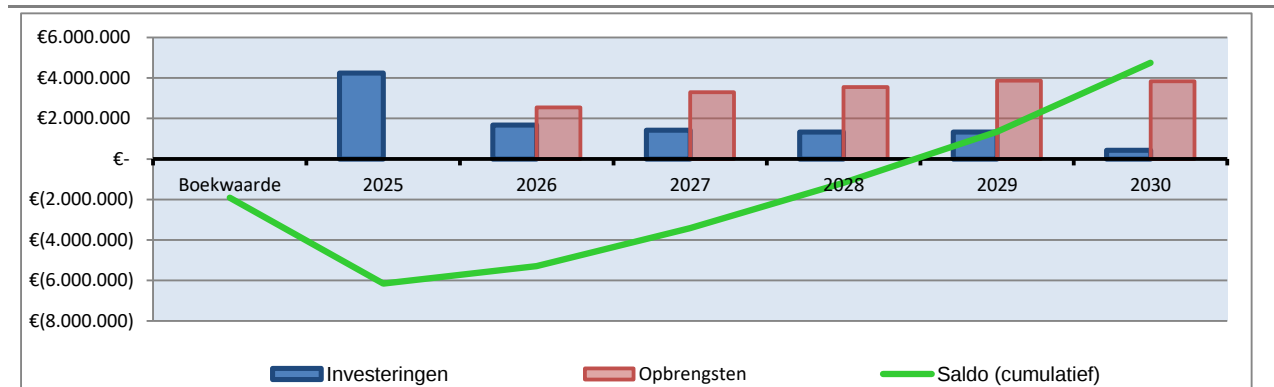
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                   | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Capaciteit                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Het project Hessenpoort III kent een bruto plangebied van circa 18 ha. Hiervan is circa 10 ha. uitgeefbaar terrein</p> |  <p>De exploitatie kent naar verwachting een positief resultaat van € 4,2 mln. Ten opzichte van de vastestelde grondexploitatie is de prognose met € 1,1 mln. verbeterd door een afname van civieltechnische kosten.</p> |  <p>De capaciteitsraming voor het project is passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.</p> |
| Planning                                                                                                                                                                                                    | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Overige                                                                                                                                                                                          |
|  <p>De looptijd van het project is gelijk gebleven aan vorig jaar (2030).</p>                                            |  <p>Geen opmerkingen.</p>                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |

### Programma

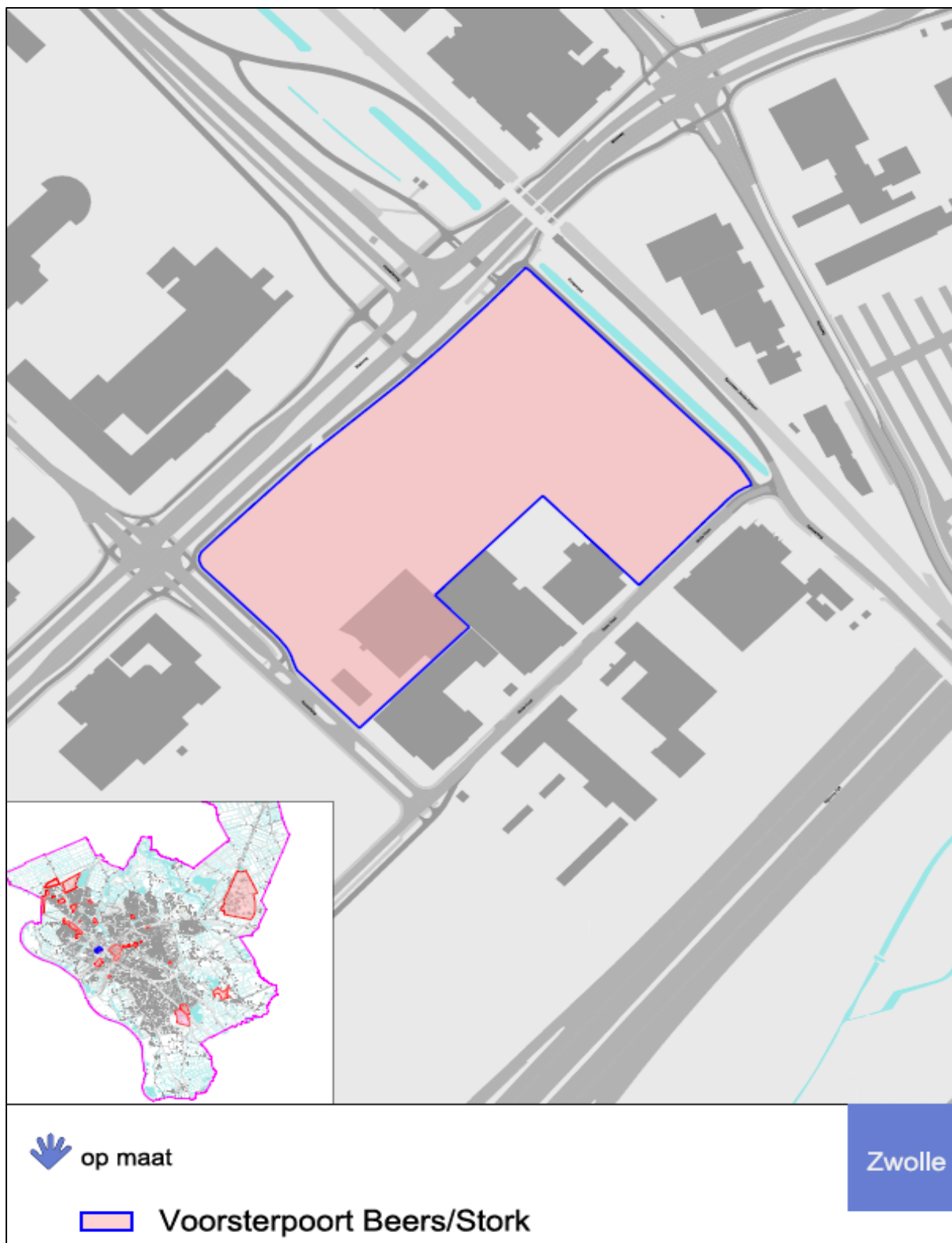
| Programmaonderdeel        | Totaal                | Gerealiseerd      | Te realiseren         | 2025             | 2026              | 2027                  | 2027 e.v.             |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bedrijventerreinen        | 99.368 m <sup>2</sup> |                   | 99.368 m <sup>2</sup> |                  | 00 m <sup>2</sup> | 15.083 m <sup>2</sup> | 84.285 m <sup>2</sup> |
| Commerciële voorzieningen | 00 m <sup>2</sup>     | 00 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>      |

### Cashflow



## 2.3 Voorsterpoort - Beers Stork locatie

### Plankaart



## 2.3 Voorsterpoort - Beers Stork locatie

### Algemeen

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Type project            | IEGG Bedrijventerrein en Kantoren |
| Planfase                | Uitvoering                        |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025                        |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2027                        |
| Projectcode             | 53355                             |
| Projectleider           | Michiel Scheper                   |
| Planeconoom             | Wim van der Linde                 |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                    |

### Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 10.843.993 |
| Totaal opbrengsten                    | 6.622.387  |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | 4.221.606  |
| Kostenstijging                        | 23.232     |
| Opbrengstenstijging                   | 25.167     |
| Rente                                 | 42.894     |
| Saldo                                 | 4.262.565  |
| Netto contante waarde                 | 4.016.710  |

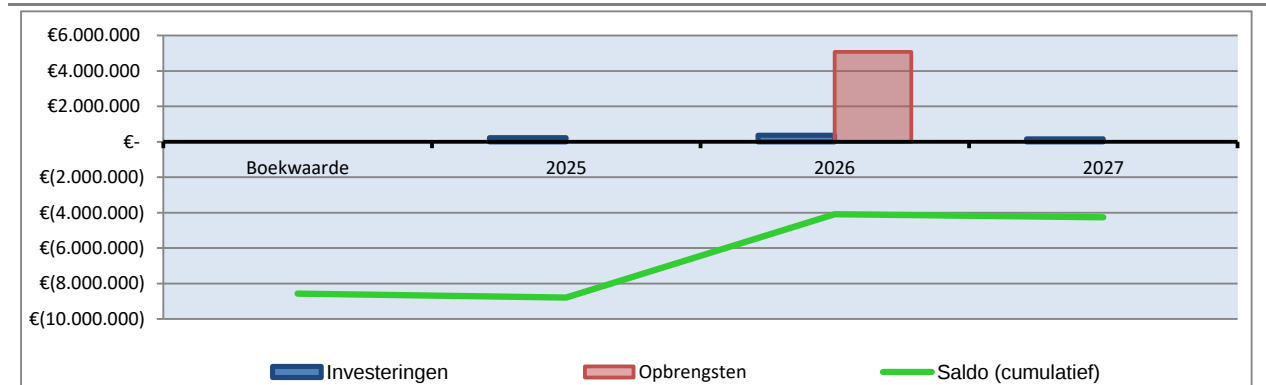
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                           | Exploitatie                                                                                                                                                                         | Capaciteit                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                    |    |
|                                                                                     | De exploitatie kent een negatief geprognosticeerd resultaat van € 4,0 mln. Ten opzichte van de MPV 2024 is het resultaat met € 0,1 mln. verslechterd door hogere OZB en plankosten. | Geen opmerkingen.                                                                     |
| Planning                                                                            | Risico's                                                                                                                                                                            | Overige                                                                               |
|  |                                                                                                  |  |
| Het project is met een jaar vertraagd tot en met 2027.                              | Het gewogen risico is met € 0,2 mln gestegen naar € 0,4 mln.                                                                                                                        |                                                                                       |

### Programma

| Programmaonderdeel             | Totaal                | Gerealiseerd         | Te realiseren         | 2025 | 2026                  | 2027 | 2027 e.v. |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------|-----------------------|------|-----------|
| Bedrijventerreinen             | 31.001 m <sup>2</sup> |                      | 31.001 m <sup>2</sup> |      | 31.001 m <sup>2</sup> |      |           |
| Maatschappelijke voorzieningen | 8.500 m <sup>2</sup>  | 8.500 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup>     |      |                       |      |           |

### Cashflow



## 2.4 Voorsterpoort - Retail

### Plankaart



## 2.4 Voorsterpoort - Retail

### Algemeen

|                         |                       |                                       |           |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------|
| Type project            | IEGG Herstructurering | Totaal kosten                         | 7.128.241 |
| Planfase                | Uitvoering            | Totaal opbrengsten                    | 2.164.242 |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025            | Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | 4.963.999 |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2027            | Kostenstijging                        | 33.640    |
| Projectcode             | 53361                 | Opbrengstenstijging                   | -         |
| Projectleider           | Michiel Scheper       | Rente                                 | 34.694    |
| Planeconoom             | Wim van der Linde     | Saldo                                 | 5.032.333 |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt.       | Netto contante waarde                 | 4.742.080 |

### Exploitatie

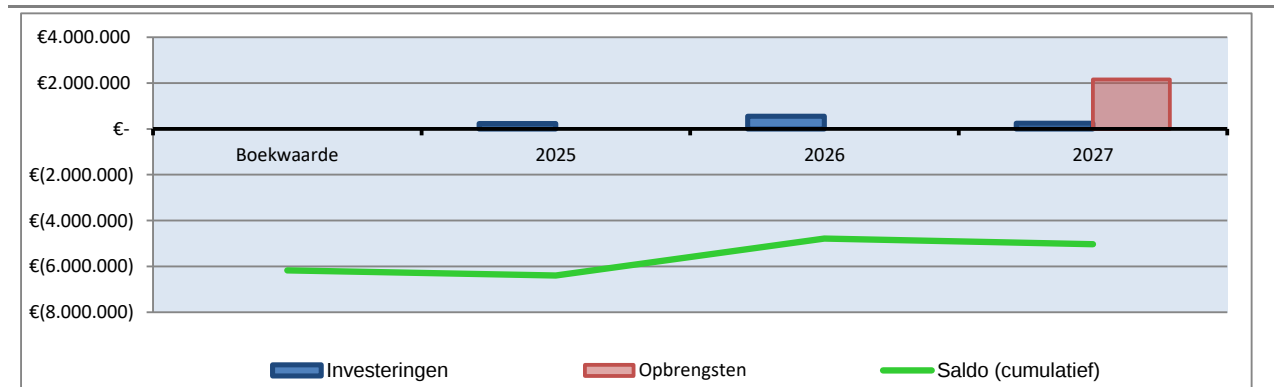
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                           | Exploitatie                                                                                                                               | Capaciteit                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                          |    |
|                                                                                     | De exploitatie sluit met een negatief resultaat, de opbrengsten kunnen de hoge boekwaarde van de grond en kosten onvoldoende compenseren. | Geen opmerkingen.                                                                     |
| Planning                                                                            | Risico's                                                                                                                                  | Overige                                                                               |
|  |                                                        |  |
| De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2027.               | Het gewogen risico is ongewijzigd en bedraagt € 1,2 mln.                                                                                  |                                                                                       |

### Programma

| Programmaonderdeel | Totaal                | Gerealiseerd | Te realiseren         | 2025              | 2026                  | 2027              | 2027 e.v.         |
|--------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Winkels en horeca  | 13.500 m <sup>2</sup> |              | 13.500 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 13.500 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> |

### Cashflow



## 2.5 Voorsterpoort - Oost

### Plankaart



## 2.5 Voorsterpoort - Oost

### Algemeen

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Type project            | IEGG Herstructurering |
| Planfase                | Uitvoering            |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025            |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2028            |
| Projectcode             | 53367                 |
| Projectleider           | Michiel Scheper       |
| Planeconoom             | Wim van der Linde     |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt        |

### Exploitatie

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Totaal kosten                         | 8.927.775 |
| Totaal opbrengsten                    | 495.000   |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | 8.432.775 |
| Kostenstijging                        | 287.079   |
| Opbrengstenstijging                   | -         |
| Rente                                 | 38.348    |
| Saldo                                 | 8.758.202 |
| Netto contante waarde                 | 8.091.225 |

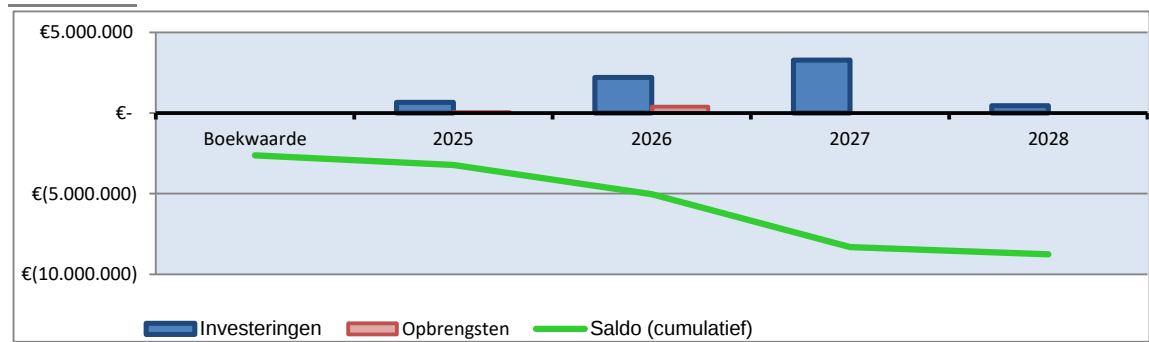
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                             | Exploitatie                                                                                                                                    | Capaciteit                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      |                                                               |   |
|                                                                                                                                       | De exploitatie kent een negatief resultaat van € 7,8 mln. De daling met € 0,4 mln wordt veroorzaakt door prijsstijgingen en hogere plankosten. | Geen opmerkingen.                                                                    |
| Planning                                                                                                                              | Risico's                                                                                                                                       | Overige                                                                              |
|                                                     |                                                              |  |
| Het jaar 2025 wordt gebruikt voor herpositionering van het project. De planning van het project vertraagd met 2 jaar tot en met 2028. | Het gewogen risico is met € 0,6 mln gedaald tot € 0,9 mln. Door het stoppen van de tender kunnen risico's afgeboekt worden.                    |                                                                                      |

### Programma

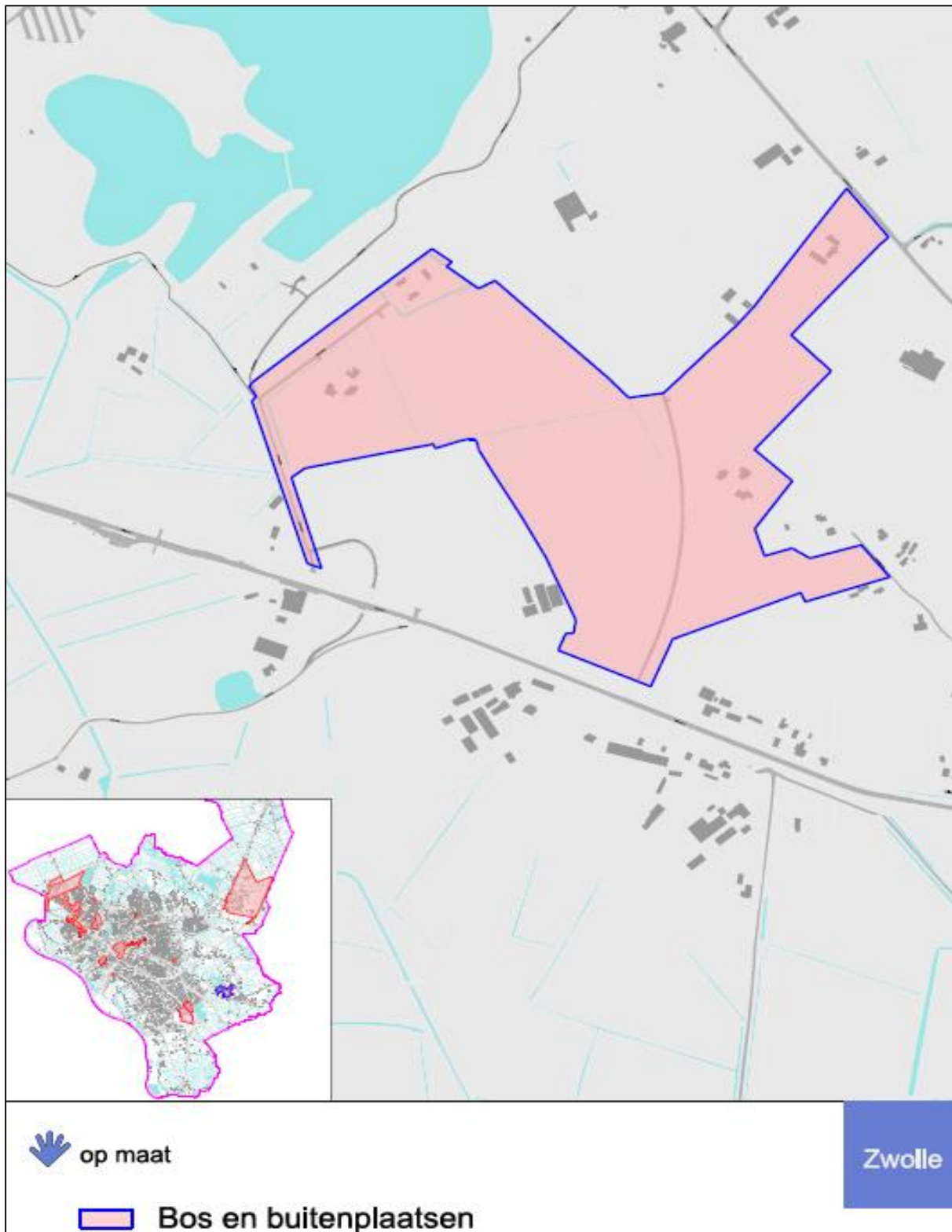
| Programmaonderdeel | Totaal                | Gerealiseerd      | Te realiseren         | 2025              | 2026                  | 2027              | 2026 e.v.         |
|--------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Winkels en horeca  | 20.000 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 20.000 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 20.000 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> |

### Cashflow



### 3.1 Bos en Buitenplaatsen

#### Plankaart



### 3.1 Bos en Buitenplaatsen

#### Algemeen

|                         |                                    |                                       |           |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| Type project            | Binnenkort af te sluiten projecten | Totaal kosten                         | 1.621.695 |
| Planfase                | Uitvoering                         | Totaal opbrengsten                    | 1.756.026 |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025                         | Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -134.331  |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2025                         | Kostenstijging                        | 1.354     |
| Projectcode             | 53321                              | Opbrengstenstijging                   | -         |
| Projectleider           | -                                  | Rente                                 | -2.065    |
| Planeconoom             | Maryl Veldkamp                     | Saldo                                 | -135.042  |
| Ambtelijk opdrachtgever | Barend van der Heiden              | Netto contante waarde                 | -132.394  |

#### Exploitatie

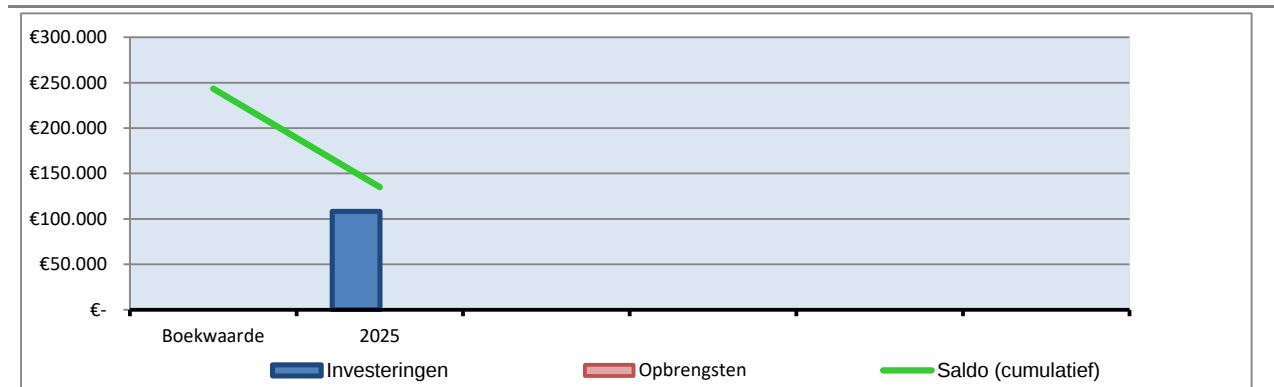
#### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                                                      | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                    | Capaciteit                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Alle buitenplaatsen zijn uitgegeven.</p>                                                                                                                  |  <p>De exploitatie kent een positief resultaat van €0,1 mln. Het resultaat is afgenomen met €0,1 mln. Dit wordt veroorzaakt door een tussentijdse winstname van €0,1 mln.</p> |  <p>-</p>                                                                                                                                     |
| Planning                                                                                                                                                                                                                                       | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                       | Overige                                                                                                                                                                                                                          |
|  <p>De laatste buitenplaats is in 2023 verkocht. Na realisatie van deze buitenplaats en het woonrijpmaken zal de exploitatie in 2025 worden afgesloten.</p> |  <p>De risico's uit de risico-analyse waren reeds bij de MPV 2024 vervallen. Er resten geen noemenswaardige risico's meer.</p>                                              |  <p>Er heeft in 2024 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van €0,1 mln. De totale tussentijdse winstname komt hiermee op €0,8 mln.</p> |

#### Programma

| Programmaonderdeel | Totaal | Gerealiseerd | Te realiseren | 2025  | 2026  | 2027  | 2027 e.v. |
|--------------------|--------|--------------|---------------|-------|-------|-------|-----------|
| Woningbouw         | 7 st.  | 7 st.        | 0 st.         | 0 st. | 0 st. | 0 st. | 0 st.     |

#### Cashflow



## 3.2 Stadshagen - Fase I

### Plankaart



## 3.2 Stadshagen - Fase I

### Algemeen

|                         |                                    |                                       |          |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------|
| Type project            | Binnenkort af te sluiten projecten | Totaal kosten                         | 722.092  |
| Planfase                | Uitvoering                         | Totaal opbrengsten                    | 866.813  |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025                         | Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -144.721 |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2025                         | Kostenstijging                        | 1.077    |
| Projectcode             | 53323                              | Opbrengstenstijging                   | -        |
| Projectleider           | Michiel Scheper                    | Rente                                 | -1.268   |
| Planeconoom             | Wim van der Linde                  | Saldo                                 | -144.912 |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                     | Netto contante waarde                 | -142.070 |

### Exploitatie

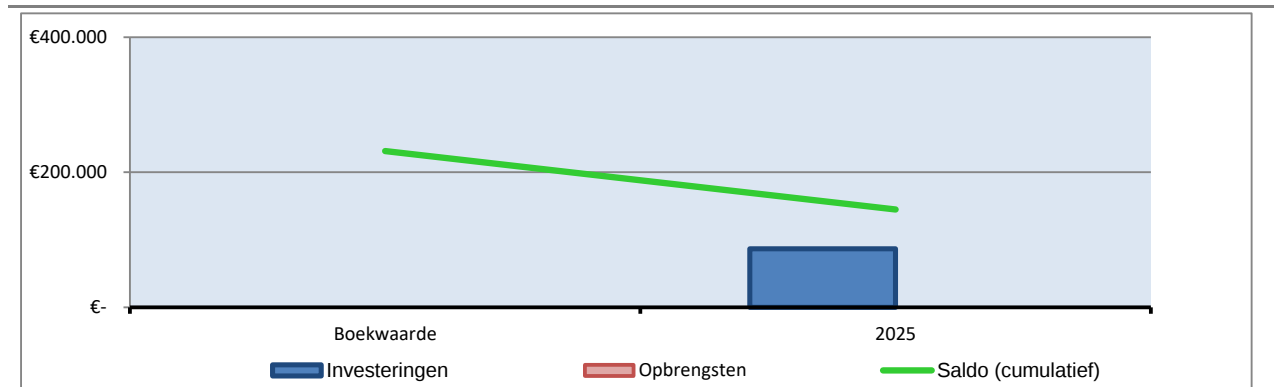
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                           | Exploitatie                                                                                                                                      | Capaciteit                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                 |    |
|                                                                                     | De exploitatie kent een positief resultaat van € 0,1 mln. De daling van het resultaat is een gevolg van de tussentijdse winstname van € 0,3 mln. | Geen opmerkingen.                                                                     |
| Planning                                                                            | Risico's                                                                                                                                         | Overige                                                                               |
|  |                                                               |  |
| De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2025.               | Geen opmerkingen.                                                                                                                                | Er heeft in 2024 een winstname plaatsgevonden van € 0,3 miljoen.                      |

### Programma

| Programmaonderdeel        | Totaal             | Gerealiseerd       | Te realiseren     | 2025              | 2026              | 2027              | 2027 e.v.         |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Woningbouw                | 33 st.             | 33 st.             | 0 st.             | 0 st.             | 0 st.             | 0 st.             | 0 st.             |
| Commerciële voorzieningen | 607 m <sup>2</sup> | 607 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> |

### Cashflow



### 3.3 Stadshagen - Breecamp Noord

#### Plankaart



### 3.3 Stadshagen - Breecamp Noord

#### Algemeen

|                         |                                    |                                       |            |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| Type project            | Binnenkort af te sluiten projecten | Totaal kosten                         | 18.259.520 |
| Planfase                | Uitvoering                         | Totaal opbrengsten                    | 19.779.888 |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2025                         | Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -1.520.369 |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2027                         | Kostenstijging                        | 27.566     |
| Projectcode             | 53347                              | Opbrengstenstijging                   | 3.650      |
| Projectleider           | Michiel Scheper                    | Rente                                 | -47.002    |
| Planeconoom             | Wim van der Linde                  | Saldo                                 | -1.543.455 |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                     | Netto contante waarde                 | -1.454.432 |

#### Exploitatie

#### Prestatie indicatoren

| Programma         | Exploitatie                                                                                                                | Capaciteit        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                   |                                                                                                                            |                   |
| Geen opmerkingen. | De exploitatie kent een positief resultaat van €1,4 mln. Exclusief de winstname is het resultaat nagenoeg gelijk gebleven. | Geen opmerkingen. |

| Planning                                                              | Risico's          | Overige                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       |                   |                                                                                                                        |
| De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2027. | Geen opmerkingen. | Er heeft in 2024 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van €0,4 mln. De totale winstname komt hiermee op €8,0 mln. |

#### Programma

| Programmaonderdeel      | Totaal  | Gerealiseerd | Te realiseren | 2025   | 2026   | 2027 | 2027 e.v. |
|-------------------------|---------|--------------|---------------|--------|--------|------|-----------|
| Woningbouw              | 203 st. | 199 st.      | 04 st.        | 02 st. | 02 st. |      |           |
| Winkels en horeca       | 0 m²    |              | 0 m²          |        |        |      |           |
| Bedrijventerreinen      | 0 m²    |              | 0 m²          |        |        |      |           |
| Maatschappelijke voorz. | 0 m²    |              | 0 m²          |        |        |      |           |

#### Cashflow

