

# Monitor Grondexploitaties

2<sup>e</sup> herziening 2023

Openbare versie

Stadsontwikkeling Rotterdam  
September 2023



## **Colofon**

### **Titel**

Monitor grondexploitaties 2<sup>e</sup> herziening 2023

### **Datum**

September 2023

### **Auteur**

Stadsontwikkeling, Directie gebiedsontwikkeling

# Inhoud

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Leeswijzer .....                                                | 4  |
| Samenvatting .....                                              | 5  |
| 1. Inleiding .....                                              | 6  |
| 1.1 Waarom een Monitor Grondexploitaties? .....                 | 6  |
| 1.2 Wat is de Monitor Grondexploitaties? .....                  | 6  |
| 1.3 Monitor Grondexploitaties en de portefeuille .....          | 7  |
| 1.4 Openbaar en geheim deel .....                               | 9  |
| 2. Portefeuilleoverzicht .....                                  | 10 |
| 2.1 Inleiding .....                                             | 10 |
| 2.2 Portefeuilleoverzicht .....                                 | 11 |
| 3. Monitor Grondexploitaties .....                              | 11 |
| 3.1 Monitor Grondexploitaties .....                             | 11 |
| 4. Toelichting op grondexploitaties met een kleurstatus .....   | 15 |
| 4.1 Grondexploitaties met een oranje status .....               | 15 |
| 4.2 Grondexploitaties met een rode status .....                 | 15 |
| 4.3 Grondexploitaties met een groene status .....               | 15 |
| 5. Overzichten– Grondexploitaties met een oranje status .....   | 16 |
| BIJLAGEN .....                                                  | 17 |
| Bijlage 1 – Begrippenlijst .....                                | 18 |
| Bijlage 2 - Toelichting format portefeuilleoverzicht .....      | 19 |
| Bijlage 3 - Toelichting format monitor .....                    | 22 |
| Bijlage 4 - Toelichting format overzicht grondexploitatie ..... | 24 |

## Leeswijzer

De Monitor Grondexploitaties geeft inzicht in de stand van zaken van de grondexploitaties in uitvoering.

In het eerste hoofdstuk wordt beschreven waar de rapportage uit bestaat en wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen op portefeuilleniveau. Hoofdstuk 2 bevat het portefeuilleoverzicht, een cijfermatig overzicht van de grondexploitatieportefeuille. In hoofdstuk 3 is het kleurenmodel van de monitor opgenomen. Vanuit dit overzicht kan in één oogopslag worden gezien welke grondexploitaties momenteel ten opzichte van de stand van de jaarrekening 2022 buiten de kaders treden of waarvan de verwachting is dat dit gaat gebeuren. In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van de grondexploitaties die een gekleurde status hebben, wordt de oorzaak van deze status toegelicht en worden de acties weergegeven om de grondexploitatie weer binnen de kaders te krijgen.

Programma- en/of planaanpassingen die volgens de besluitvormingskaders (raadsbesluit 19bb16680) aan de raad moeten worden voorgelegd, leiden tot een voorstel tot herziening van de grondexploitatie. Bij een grondexploitatie met een oranje status is er een *verwachting* dat de kaders ten opzichte van de jaarrekening 2022 positief of negatief overschreden gaan worden. Bij een grondexploitatie met een groene of rode status zijn de kaders sinds de jaarrekening 2022 overschreden.

In de hoofdstukken 5, 6 en 7 wordt van de grondexploitaties met gekleurde status via overzichten meer detailinformatie gegeven, inclusief een toelichting op de grootste risico's en de daaraan gekoppelde beheersmaatregelen.

In de bijlagen is een begrippenlijst opgenomen waarin een aantal begrippen zoals netto contante waarde en cashflow wordt toegelicht. In de overige bijlagen worden de formats van het portefeuilleoverzicht, de monitor grondexploitaties en de grondexploitatie overzichten tot in detail toegelicht.

## Samenvatting

In deze Monitor Grondexploitatie wordt inzicht gegeven in de stand van zaken (peilmoment 1 juli 2023) van de grondexploitatie in uitvoering ten opzichte van de stand bij de Jaarrekening 2022 (peilmoment 2 februari 2023). Let op: deze monitor geeft een stand van zaken weer van het al dan niet buiten de kaders treden van de grondexploitatie per 1 juli; alle daarna verkregen informatie en inzichten zullen worden verwerkt in de volgende monitor.

Na een lange periode van stijgende prijzen is de woningmarkt in de loop van 2022 behoorlijk afgekoeld. Voornaamste oorzaak is de snel opgelopen hypotheekrente als gevolg van hoge inflatie. Hierdoor is de leencapaciteit van (potentiële) kopers teruggelopen. Deze trend zette door in 2023. Volgens het CBS zijn in het eerste kwartaal van 2023 de prijzen van bestaande koopwoningen in vergelijking met Q4 van 2022 met 3,1% gedaald. Door de stabilisatie van de hypotheekrente, stijging lonen en (nog altijd) krappe woningmarkt zijn de woningprijzen in het tweede kwartaal, na drie kwartalen van dalingen, met 0,7% gestegen. Dit neemt niet weg dat per saldo de huizenprijzen in de eerste helft van 2023 alsnog met 2,4% zijn gedaald. Door herwaardering van vastgoedportefeuilles zal de beleggingswaarde van huurwoningen fors minder worden. De risico's voor beleggers in werklocaties nemen ook toe. Hierdoor stijgen bijvoorbeeld de huren van kantoren. Hoewel de bouwkosten op dit moment, na een lange periode van stijgingen, vrij stabiel zijn, zullen de grondprijzen over heel 2023 waarschijnlijk dalen. De marktomstandigheden blijven voorlopig behoorlijk uitdagend.

Er zijn 80 grondexploitatie in uitvoering in de Monitor opgenomen. In het afgelopen half jaar zijn 4 nieuwe grondexploitatie geopend: Parkhaven, Voormalige voetbalvelden Overschie, Slinge 303 en Merwehaven.

Het verloop van de grondexploitatie is bij 78 van de 80 volgens verwachting. Deze grondexploitatie zijn in het 1<sup>e</sup> half jaar binnen de kaders gebleven.

### *Groene en rode status*

Er zijn 2 grondexploitatie waar een significante wijziging is opgetreden die ertoe heeft geleid dat de grondexploitatie een rode of groene status heeft. De voornaamste oorzaak hiervan is in beide gevallen de programmawijziging (herziening is vastgesteld door de raad).

### *Oranje status*

Er zijn 5 grondexploitatie met een oranje status. Voor grondexploitatie met oranje status geldt dat deze binnen de kaders zijn gebleven, maar de verwachting is dat deze buiten de kader(s) gaan treden. Het kan hierbij gaan om een verwachte verslechtering of verbetering.

## 1. Inleiding

### 1.1 Waarom een Monitor Grondexploitaties?

De Monitor Grondexploitaties is onderdeel van de cyclus Portefeuillesturing, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor sturing en verantwoording van ruimtelijke economische projecten van de gemeente. Deze cyclus is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De vorm van de monitor, waarbij alle grondexploitaties in uitvoering in de “kleurenlijst” staan en alleen van de grondexploitatie die buiten de kaders (dreigen te) treden detailinformatie wordt gegeven, bevordert dat de raad zijn kader stellende taak kan vormgeven ten aanzien van het ruimtelijk en financieel beleid zonder zich in de details te verliezen.

### 1.2 Wat is de Monitor Grondexploitaties?

In de monitor wordt verantwoording afgelegd over alle grondexploitaties “in uitvoering”, ongeacht de looptijd of financiële omvang van de grondexploitaties. Er wordt een vergelijking gemaakt met de laatste jaarrekening. Dit betekent dat in de Monitor Grondexploitaties 2<sup>e</sup> herziening 2023 een vergelijking wordt gemaakt tussen de stand van de 2<sup>e</sup> herziening (peildatum 1 juli 2023) en de stand van de jaarrekening 2022 (peildatum 2 februari 2023).

De Monitor Grondexploitaties bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. Portefeuilleoverzicht (niet openbaar)

In het portefeuilleoverzicht staan de financiële en programmatische data van het totaal van alle grondexploitaties in uitvoering.

2. Monitor grondexploitaties (openbaar)

De Monitor is een overzicht van alle grondexploitaties in uitvoering met van elke grondexploitatie de huidige stand van zaken van het netto contante plansaldo, de einddatum van het plan en een overzicht van het uitgifteprogramma. Deze stand van zaken wordt vergeleken met de stand van zaken van de laatste jaarrekening. De verschillen worden afgezet tegen de vastgestelde kaders (zie onderstaande figuur) en op basis daarvan wordt bepaald of een grondexploitatie volgens het kleurenmodel een kleurstatus krijgt.



|               | Negatieve wijziging                                                                                                                          | Positieve wijziging                                                                                                                             |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Binnen kaders | Plansaldo <i>afname</i> tot € 1.000.000<br>Programma <i>afname</i> tot 120 w oningen<br>Kantoren/ bedrijven <i>afname</i> tot 5.000 m²       | Plansaldo <i>toename</i> tot € 1.000.000<br>Programma <i>toename</i> tot 120 w oningen<br>Kantoren/ bedrijven <i>toename</i> tot 5.000 m²       |
| Buiten kaders | Plansaldo <i>afname</i> vanaf € 1.000.000<br>Programma <i>afname</i> vanaf 120 w oningen<br>Kantoren/ bedrijven <i>afname</i> vanaf 5.000 m² | Plansaldo <i>toename</i> vanaf € 1.000.000<br>Programma <i>toename</i> vanaf 120 w oningen<br>Kantoren/ bedrijven <i>toename</i> vanaf 5.000 m² |

|  |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------|
|  | Binnen kaders                                                        |
|  | positief, buiten kaders                                              |
|  | negatief, buiten kaders                                              |
|  | Oranje = verwachting positief/ negatief buiten de kaders gaat treden |

### 3. Overzicht grondexploitatie (niet openbaar)

Voor de grondexploitaties die in de monitor een gekleurde status hebben is een overzicht toegevoegd met daarin financiële en programmatische data van de grondexploitatie, een toelichting (op de oorzaak van de gekleurde status en op de wijze waarop wordt gestuurd om de grondexploitatie binnen de kaders te krijgen/houden) en de grootste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen van de grondexploitatie.

## 1.3 Monitor Grondexploitaties en de portefeuille

De portefeuille grondexploitaties in uitvoering bevat 80 plannen, inclusief 15 restgebieden. In restgebieden worden doorlopend kleine ontwikkelingen geclusterd en per gebied geadmistreerd. De overige 65 plannen kennen een verwachte einddatum tussen 2023 en 2048.

De gecumuleerde financiële gegevens binnen de portefeuille zijn voortdurend aan verandering onderhevig, omdat binnen projecten en grondexploitaties voortdurend ontwikkelingen zijn.

### Woningmarkt 1e halfjaar 2023

Door de hoge inflatie is de hypotheekrente, sinds het begin van de oorlog in Oekraïne in februari 2022, sterk opgelopen. Hierdoor is de leencapaciteit van (potentiële) kopers als gevolg van stijgende maandlasten teruggelopen. Met als consequentie dat het maximale bedrag dat kan worden geleend voor de aankoop van een woning is afgenomen. Daardoor zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in het eerste halfjaar ten opzichte van een jaar eerder gedaald.

Volgens het CBS zijn in het eerste kwartaal van 2023 de prijzen van bestaande koopwoningen in vergelijking met Q4 van 2022 met 3,1% gedaald. Daarentegen zijn de prijzen in het tweede kwartaal, na drie kwartalen van dalingen, met 0,7% gestegen. Per saldo zijn de prijzen van bestaande woningen in de eerste helft van 2023 met 2,4% gedaald.

Oorzaken van die stijging in Q2 zijn:

- De hypotheekrente is gestabiliseerd tussen de 4,5% en de 5% met een vaste periode van 10 à 20 jaar ([www.hypotheekrente.nl](http://www.hypotheekrente.nl)) waardoor volgens experts kopers inmiddels gewend zijn geraakt aan die hogere rente.
- Ter compensatie van de hoge inflatie zijn de lonen behoorlijk gestegen. Uit de gegevens van de Algemene Werkgeversvereniging Nederland (AWVN) blijkt dat de loonstijging per 1 juli 2023 7,3% bedraagt, terwijl de geldontwaarding per 1 juli uitkwam op 5,3 procent.
- Kopers kunnen gemiddeld kiezen uit slechts 2,8 woningen. De NVM noemt dat nog altijd een 'krappe' markt.

Naast koopwoningen worden ook huurwoningen gerealiseerd. De beleggingswaarde van huurwoningen is fors minder geworden. Gezien de herwaardering van vastgoedportefeuilles daalt de waarde met circa 20%.

Voor beleggers in werklocaties nemen de risico's eveneens toe. Dit leidt onder andere tot hogere huren voor kantoorvastgoed. Omdat door gestegen rentes hogere rendementseisen worden gesteld.

Eerder dit jaar voorspelde IGG Bouweconomie dat de bouwkosten in 2023 met 3 tot 4 procent zullen toenemen. Een groot deel van deze stijging heeft inmiddels inderdaad plaatsgevonden. Na een lange periode van sterke toename vertonen de bouwkosten inmiddels een stabilisatie. Een belangrijke graadmeter hiervoor is de aanbestedingsindex. Deze vertoont de laatste maanden weinig mutaties. Overigens kan dit in 2024 allicht veranderen wanneer bijvoorbeeld de gasprijs weer oploopt door geopolitieke ontwikkelingen.

Door bovenstaande oorzaken zullen de grondprijzen in de tweede helft van dit jaar minder hard dalen. Echter, dit neemt niet weg dat per saldo de gemiddelde grondwaarde over heel 2023 wel zal afnemen. Bovendien blijven de marktomstandigheden voorlopig behoorlijk uitdagend.

In het tweede halfjaar van 2023 worden bij de actualisaties de actuele indexcijfers doorgevoerd en zal er concreet zicht zijn op de financiële consequenties als gevolg van de prijsontwikkelingen. De financiële consequenties worden meegenomen in de jaarrekening 2023.

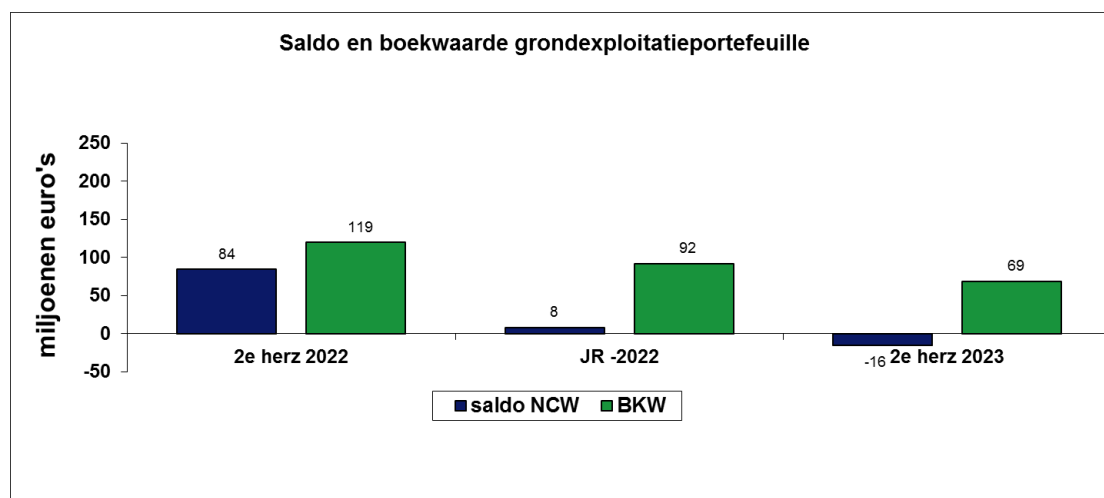
#### *Portefeuille overzicht grondexploitaties*

Het financiële overzicht van de portefeuille in hoofdstuk 2.2 geeft op hoofdlijnen inzicht in de veranderingen van de totale grondexploitatieportefeuille. Het netto contante waarde saldo van de portefeuille (€ - 15,9 mln.) is een optelsom van alle saldi van de afzonderlijke grondexploitaties. De boekwaarde betreft de optelsom van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten in alle grondexploitaties. Deze is bij gebiedsontwikkeling vaak negatief, omdat de kosten voor de baten uitgaan. De huidige portefeuille kent echter een positieve boekwaarde van € 69 mln., wat met name wordt veroorzaakt door in het verleden genomen verliezen. Voor verliesgevendende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen.<sup>1</sup>

---

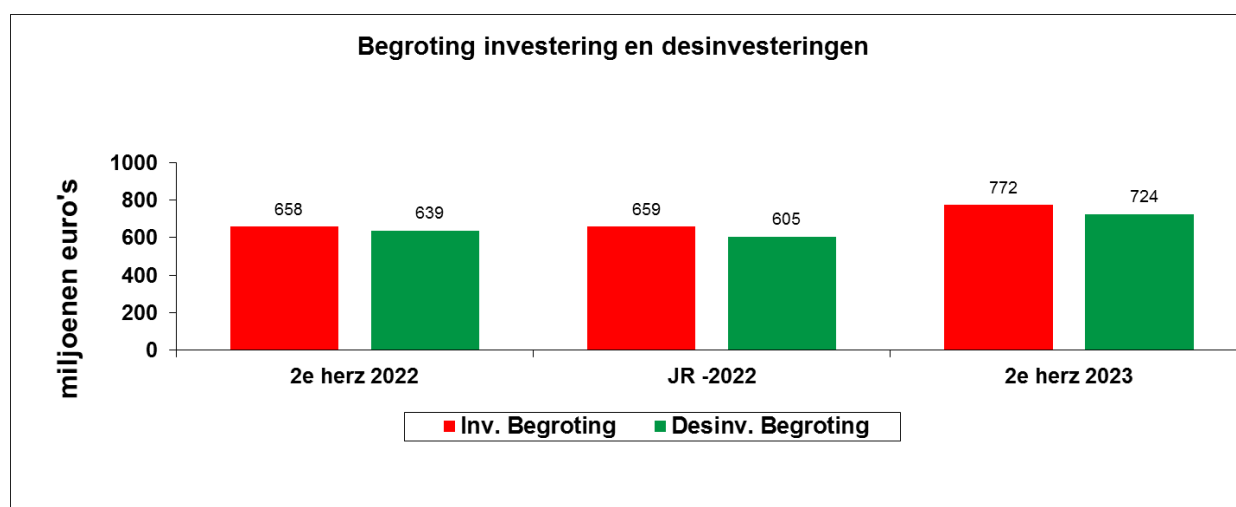
<sup>1</sup> De werkwijzen bij "winstneming" en "verliesneming" worden in bijlage 4 verder toegelicht.

Onderstaande grafiek toont het verloop van de boekwaarde en het saldo van de grondexploitatieportefeuille:



In het portefeuilleoverzicht is ook te zien hoeveel kosten en opbrengsten nog moeten worden gerealiseerd. De desinvesteringen (€ 724 mln.) betreffen voornamelijk uitgaves en subsidies. De nog te behalen inkomsten uit uitgifte zijn een belangrijke indicator voor de risico's. Deze kunnen worden beperkt door pas te investeren wanneer er zekerheid is over de uitgifte.

In de volgende grafiek is de ontwikkeling van de (des)investeringen in de lopende grondexploitaties te zien:



#### 1.4 Openbaar en geheim deel

De voor u liggende rapportage over de stand van zaken van de grondexploitaties in uitvoering betreft de openbare versie. De rapportage bestaat uit een openbaar en een geheim deel. Uitgangspunt is dat de informatie in de Monitor grondexploitaties openbaar is, tenzij openbaarmaking de (financiële) positie van de gemeente kan schaden. Op het geheime deel van de Monitor grondexploitaties (de hoofdstukken 2 -hiervan paragraaf 2.1-, 4, 5, 6 en 7) is geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 en 88, lid 2, Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid. Dit document ligt ter inzage voor leden van de raad. Het openbaar maken van het geheime deel van de Monitor grondexploitaties is op grond van artikel 272 Wetboek van strafrecht strafbaar gesteld.

## 2. Portefeuilleoverzicht

### 2.1 Inleiding

De portefeuille grondexploitaties in uitvoering is opgebouwd uit 80 plannen, inclusief restgebieden die in 2023 in uitvoering zijn. In restgebieden worden kleine ontwikkelingen geclusterd op gebiedsniveau geadmistreerd. De overige 65 plannen kennen een verwachte einddatum tussen 2023 en 2048.

De gecumuleerde financiële gegevens binnen de portefeuille zijn voortdurend aan verandering onderhevig door het uitnemen dan wel toevoegen van grondexploitaties. In 2023 zijn tot de peildatum 1 juli van deze monitor 4 grondexploitaties toegevoegd.

In het portefeuilleoverzicht staan financiële gegevens van de totale grondexploitatieportefeuille. De boekwaarde is de optelsom van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. De resultaatneming betreft het totaal aan winst- en verliesnemingen dat in de grondexploitaties tot op heden heeft plaatsgevonden. De begroting van de (des)investeringen geeft aan hoeveel kosten en opbrengsten er in de plannen nog gerealiseerd moet worden.

Ten slotte is een aantal overzichten opgenomen om aan de hand van een top 5 inzichtelijk te maken in welke grondexploitaties het zwaartepunt ligt met betrekking tot de verwachte winsten en verliezen en het nog te realiseren programma.

## **2.2 Portefeuilleoverzicht**

*< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >*

## **3. Monitor Grondexploitaties**

### **3.1 Monitor Grondexploitaties**

In de monitor grondexploitaties wordt het kleurenmodel gehanteerd. De kleuren geven aan of de huidige grondexploitatie, vergeleken met de stand jaarrekening 2022, nog binnen de vastgestelde kaders valt (zie figuur 1.1, pagina 7 voor de kaders). Als de grondexploitatie binnen de kaders valt dan is er geen kleur aan de status toegekend. Als de grondexploitatie nog binnen de kaders valt, maar de verwachting is dat deze een of meerdere kaders positief of negatief gaat overschrijden, dan krijgt het de status oranje. Als de kaders van de grondexploitatie sinds de jaarrekening 2022 negatief of positief zijn overschreden, dan is de status rood respectievelijk groen. De peildatum van de gegevens is 1 juli 2023.

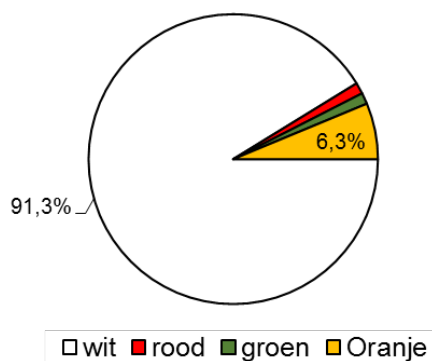
| Projectnummer    | Grondexploitatie                           | Saldo NCW JR2022 | Saldo NCW 2e Herz2023 | Eindjaar Looptijd 2e Herz2023 | Resterend uitgifteprogramma |                   |                |                  | Vergelijking JR 2022 versus 2e herz 2023 |                             |                       |                        |                      |
|------------------|--------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
|                  |                                            |                  |                       |                               | Woningen aantal             | Kantoren (m2 BVO) | Bedrijven (m2) | Winkels (m2 Bvo) | Verschil saldo NCW                       | wijziging woningbouw aantal | wijziging M² kantoren | wijziging M² bedrijven | wijziging M² winkels |
| 100006123        | Dirk v/d Burgweg                           | 635.996          | € 627.698             | 2024                          | 1                           |                   |                |                  | € -8.298                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006109        | Watenwegcentr. HvH                         | 587.431          | € 874.078             | 2027                          | 153                         |                   |                |                  | € 286.646                                | 1                           |                       |                        |                      |
| 100006131        | Kulkweg                                    | 1.774.520        | € 1.773.400           | 2031                          |                             |                   | 8.586          |                  | € -1.120                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006132        | Oranjabonnen                               | -1.458.113       | € -1.448.576          | 2024                          |                             |                   |                |                  | € 9.537                                  |                             |                       |                        |                      |
| 100006217        | Leonidas                                   | 3.899            | € 3.746               | 2023                          |                             |                   |                |                  | € -153                                   |                             |                       |                        |                      |
| 100006258        | Ontw.Locaties RCD                          | 1.060.920        | € 901.146             | 2032                          |                             | 59.978            |                | 22               | € -159.773                               |                             |                       |                        |                      |
| 100006282        | Hudson                                     | 3.288.235        | € 3.239.397           | 2026                          | 38                          |                   |                |                  | € -48.838                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006313        | Vierhavenstrip                             | -5.901.732       | € -6.150.538          | 2026                          | 140                         |                   |                |                  | € -248.806                               |                             |                       |                        |                      |
| 100006342        | Lloydkwartier                              | 4.662.173        | € 4.469.769           | 2026                          |                             |                   |                |                  | € -192.404                               |                             |                       |                        |                      |
| 100006365        | Brainpark III                              | 2.982.294        | € 2.981.929           | 2027                          |                             | 12.300            |                |                  | € -365                                   |                             |                       |                        |                      |
| 100006375        | Noordelijk Niertje                         | 153.074          | € 145.871             | 2023                          |                             |                   |                |                  | € -7.203                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006380        | Prinsenland 2De Fas                        | 1.437.003        | € 1.448.045           | 2025                          |                             |                   |                |                  | € 11.042                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006420        | Kleinpolder Zuidwes                        | 358              | € 5                   | 2023                          |                             |                   |                |                  | € -353                                   |                             |                       |                        |                      |
| 100006464        | Wilgentuin                                 | 1.087            | € 3.362               | 2023                          |                             |                   |                |                  | € 2.275                                  |                             |                       |                        |                      |
| 100006468        | Revit Spaanse pld                          | 4.536.381        | € 4.619.447           | 2026                          |                             |                   | 14.054         |                  | € 83.066                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006492        | Revit. Sp P.2015 2e                        | 2.439.238        | € 3.334.200           | 2024                          |                             |                   | 20.569         |                  | € 894.962                                |                             |                       | -9                     | -259                 |
| 100006513        | Park Zestienhoven                          | 27.024.907       | € 30.761.625          | 2030                          | 553                         |                   | 13.092         | 750              | € 3.736.718                              | -1                          |                       |                        |                      |
| 100006563        | Oversch.Kleine Bouw                        | 221.754          | € 216.167             | 2023                          | 1                           |                   |                |                  | € -5.587                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006572        | Restgebied Centrum                         | 65.905           | € 10.284              | 2025                          |                             |                   |                |                  | € -55.621                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006574        | Restgebied Charlois                        | 21.061           | € 13.936              | 2023                          |                             |                   |                |                  | € -7.125                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006579        | Restgeb.Delfshv                            | -55.328          | € -76.971             | 2024                          | 6                           |                   |                |                  | € -21.643                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006581        | Restgeb.Feijenoord                         | -575.814         | € -584.173            | 2025                          | 1                           |                   |                |                  | € -8.359                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006583        | Restgeb.H'Berg-Schb                        | 36.764           | € -26.803             | 2024                          |                             |                   |                |                  | € -63.567                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006585        | Restgebied HvH                             | -113.227         | € -132.403            | 2023                          |                             |                   |                |                  | € -19.176                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006587        | Restgeb.Hoogvliet                          | -425.263         | € -425.943            | 2030                          |                             |                   |                |                  | € -680                                   |                             |                       | -6                     |                      |
| 100006589        | Restgeb.IJsselmonde                        | 334              | € -10.796             | 2023                          |                             |                   |                |                  | € -11.130                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006591        | Restgeb.Kr.-Croosw.                        | 444.018          | € 421.230             | 2023                          | 1                           |                   |                |                  | € -22.787                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006593        | Restgebied Noord                           | 73.482           | € -12.319             | 2026                          | 36                          |                   |                | 1                | € -85.801                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006595        | Restgeb.Overschie                          | -18.700          | € 14.521              | 2025                          | 1                           |                   |                |                  | € 33.220                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006597        | Restgebied Pernis                          | -200.570         | € -279.326            | 2023                          |                             |                   | 181            |                  | € -78.756                                | 12                          |                       |                        |                      |
| 100006599        | Restgeb.Prins Alex                         | 175.627          | € 176.954             | 2023                          |                             |                   |                | 420              | € 1.327                                  |                             |                       |                        |                      |
| 100006605        | Restgebied Havens                          | -165.171         | € -165.044            | 2030                          |                             |                   |                |                  | € 127                                    |                             |                       |                        |                      |
| 100006627        | Bedr.Ter Schiebroek                        | 251.062          | € 512.587             | 2036                          |                             |                   | 3.901          |                  | € -8.475                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100006686        | V Ballegooijsingel                         | 181.490          | € 154.146             | 2024                          |                             |                   |                |                  | € -27.344                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006692        | Nesselande                                 | 13.330.771       | € 13.147.329          | 2048                          | 53                          | 17.097            | 19.218         |                  | € -183.442                               | -5                          |                       |                        |                      |
| 100006757        | Motorstraatgebied                          | -3.640.796       | € -3.688.330          | 2028                          | 36                          |                   |                |                  | € -47.534                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006797        | Revit.Hordijk Bedr.                        | 2.210.922        | € 2.664.538           | 2032                          |                             |                   | 48.041         |                  | € 453.617                                |                             |                       | 2.184                  |                      |
| 100006874        | Parkstad                                   | 5.059.908        | € 5.322.116           | 2027                          | 1                           |                   |                |                  | € 262.208                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006921        | Centrumplan IJssel                         | 21.777           | € 21.662              | 2023                          |                             |                   |                |                  | € -115                                   |                             |                       |                        |                      |
| 100006941        | Groenenhagen/Tuinen                        | 1.285.845        | € 1.267.590           | 2027                          | 98                          |                   |                |                  | € -18.255                                |                             |                       |                        |                      |
| 100006980        | Herstr. Oudeland                           | -11.505.473      | € -11.673.283         | 2027                          | 293                         |                   |                |                  | € -167.809                               | -0                          |                       |                        |                      |
| 100007004        | Stads Hart                                 | -2.725.261       | € -3.582.328          | 2026                          | 184                         |                   |                |                  | € -857.067                               |                             |                       |                        |                      |
| 100007018        | Maasranden                                 | 84.229           | € -228.756            | 2026                          | 44                          |                   |                |                  | € -312.985                               |                             |                       |                        |                      |
| 100008488        | Sportcampus Rdam                           | -28.358.608      | € -28.494.186         | 2031                          | 866                         |                   |                |                  | € -135.578                               |                             |                       |                        |                      |
| 100010663        | Bramanteplein e.o.                         | -380.792         | € -430.141            | 2025                          |                             |                   |                |                  | € -49.349                                |                             |                       |                        |                      |
| 100011126        | Restgebied Stad                            | 405.767          | € 520.002             | 2023                          |                             |                   |                |                  | € 114.235                                |                             |                       |                        |                      |
| 100013128        | Zelfbouwkavels                             | 58.614           | € 67.400              | 2030                          |                             |                   |                |                  | € 8.786                                  |                             |                       |                        |                      |
| 100013557        | Heijlplaat Nw. Dorp                        | -1.477.455       | € -1.727.612          | 2025                          | 0                           |                   |                |                  | € -250.157                               |                             |                       |                        |                      |
| 100013887        | Katendrecht                                | 15.106.448       | € 4.261.132           | 2029                          | 1.166                       |                   |                | 0                | € -10.845.316                            | 1.041                       |                       |                        |                      |
| 100014289        | Laurenskwartier                            | 7.626.244        | € 7.207.033           | 2026                          | 165                         |                   |                | 785              | € -419.211                               |                             |                       |                        |                      |
| 100015921        | Kop v Zld vernieuwd                        | 14.130.107       | € 13.999.940          | 2035                          | 913                         | 43.000            |                | 1.605            | € -130.167                               |                             |                       |                        |                      |
| 100017035        | Dahlialok                                  | -6.716.035       | € -6.742.899          | 2025                          | 32                          |                   |                |                  | € -26.864                                |                             |                       |                        |                      |
| 100017274        | Coolhaven little C                         | -2.768.511       | € -2.777.268          | 2025                          |                             |                   |                |                  | € -8.756                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100017302        | Nrd. HellingZdiepje                        | -751.256         | € -859.420            | 2026                          |                             |                   | 17.232         |                  | € -108.164                               |                             |                       |                        |                      |
| 100017850        | Nikkelstraat                               | 504.845          | € 509.371             | 2026                          |                             |                   | 4.709          |                  | € 4.526                                  |                             |                       |                        |                      |
| 100018622        | ASVZ Lage Weide                            | 32.658           | € -15.973             | 2026                          |                             |                   |                |                  | € -48.631                                |                             |                       |                        |                      |
| 100019025        | Tweebosbuurt-NPRZ                          | -5.288.497       | € -5.476.991          | 2029                          | 568                         |                   |                |                  | € -188.493                               |                             |                       |                        |                      |
| 100019197        | Windpark Charlois                          | -126.013         | € -138.493            | 2025                          |                             |                   |                |                  | € -12.479                                |                             |                       |                        |                      |
| 100019418        | Haifaweg                                   | 48.413           | € -63.304             | 2025                          | 0                           |                   |                |                  | € -111.718                               |                             |                       |                        |                      |
| 100019545        | Nieuw Krallingen                           | 14.092.120       | € 13.274.649          | 2031                          | 403                         |                   |                |                  | € -817.471                               |                             |                       |                        |                      |
| 100019884        | Groningerstraat                            | -972.810         | € -1.243.418          | 2026                          | 12                          |                   |                | 595              | € -270.608                               |                             |                       |                        |                      |
| 100019934        | Noorderbld Supermkt                        | -556.680         | € -545.909            | 2025                          |                             |                   |                |                  | € 10.771                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100019965        | Camisse Poort                              | -3.180.097       | € -3.265.832          | 2026                          | 52                          |                   |                |                  | € -85.735                                |                             |                       |                        |                      |
| 100020097        | Smeetsland                                 | 25.166           | € -138.488            | 2024                          | 0                           |                   |                |                  | € -163.653                               |                             |                       |                        |                      |
| 100020789        | Urkersingel                                | -16.443.162      | € -15.817.186         | 2027                          | 123                         |                   |                |                  | € 625.976                                |                             |                       |                        |                      |
| 100020833        | Teldersweg                                 | 92.386           | € 42.700              | 2025                          | 0                           |                   |                | 1.300            | € -49.686                                |                             |                       |                        |                      |
| 100021132        | OK80 vm boerderij                          | 598.866          | € 586.033             | 2023                          | 1                           |                   |                |                  | € -12.833                                |                             |                       |                        |                      |
| 100021161        | de Machinist                               | -760.565         | € -776.566            | 2025                          | 57                          |                   |                |                  | € -16.001                                |                             |                       |                        |                      |
| 100021376        | Rijnhaven Bouwprogr                        | -20.307.626      | € -20.508.014         | 2036                          | 2.297                       | 31.000            |                |                  | € -200.389                               |                             |                       |                        |                      |
| 100021633        | Dukdalf                                    | -782.299         | € -802.769            | 2025                          | 97                          |                   |                |                  | € -20.470                                |                             |                       |                        |                      |
| 100022394        | Toermalijn                                 | -157.743         | € -163.609            | 2024                          | 0                           |                   |                |                  | € -5.866                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100022684        | Grote Beer                                 | 3.165.123        | € 3.163.457           | 2024                          |                             |                   |                |                  | € -1.666                                 |                             |                       |                        |                      |
| 100023013        | Feyenoord City Grex                        | 304.804          | € 181.688             | 2030                          | 2.764                       |                   |                |                  | € -123.115                               |                             |                       |                        |                      |
| 100023072        | Camisse Eiland                             | -6.726.181       | € -6.842.732          | 2029                          | 511                         |                   |                |                  | € -116.551                               |                             |                       |                        |                      |
| 100023155        | Insulindest.240-248                        | 128.822          | € 13.587              | 2026                          | 26                          |                   |                |                  | € -115.235                               |                             |                       |                        |                      |
| 100023360        | Tamboer II West                            | 26.786           | € 2.663               | 2026                          | 80                          |                   |                | 2.825            | € -24.122                                |                             |                       |                        |                      |
| 100024124        | Parkhaven woningbouwproject - Nieuw        |                  | € 193.587             | 2031                          | 630                         | 2.000             | 2.325          |                  | € 193.587                                |                             |                       |                        |                      |
| 100020876        | Voormalige voetbalvelden Overschie - Nieuw |                  | € -2.577.193          | 2028                          | 99                          |                   |                |                  | € -2.577.193                             |                             |                       |                        |                      |
| 100024544        | Slinge 303 - Nieuw                         |                  | € -200.000            | 2026                          | 52                          |                   |                |                  | € -200.000                               |                             |                       |                        |                      |
| DGE-261000       | Merwehaven - Nieuw                         |                  | € -11.000.000         | 2034                          | 2.500                       |                   | 30.000         |                  | € -11.000.000                            |                             |                       |                        |                      |
| TOTAAL SALDO NCW |                                            |                  | € -15.943.569         |                               |                             |                   |                |                  | € -23.945.832                            |                             |                       |                        |                      |

|  |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------|
|  | Binnen kaders                                                        |
|  | positief, buiten kaders                                              |
|  | negatief, buiten kaders                                              |
|  | Oranje = verwachting positief/ negatief buiten de kaders gaat treden |

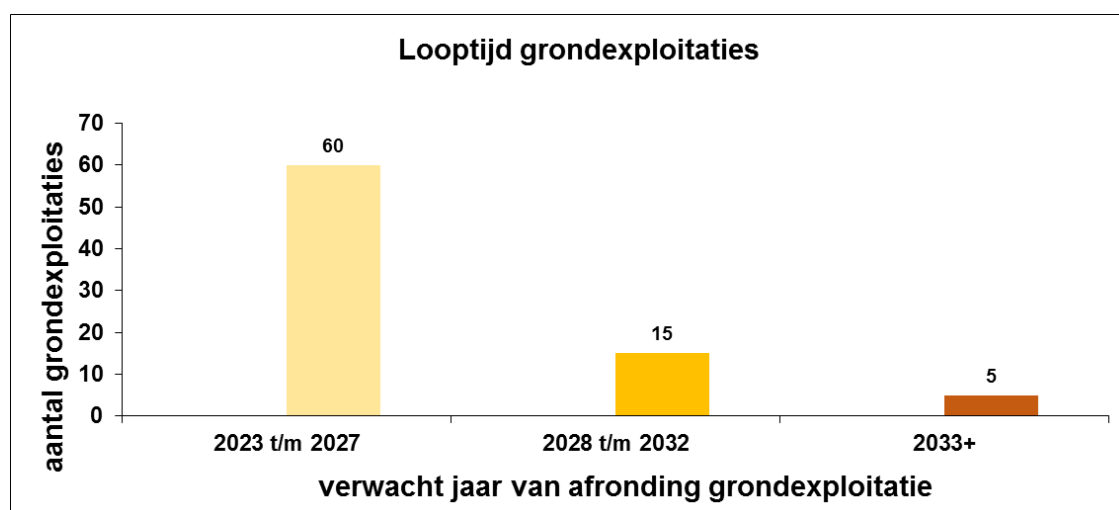
Er zijn 80 grondexploitaties in uitvoering in de Monitor opgenomen. Hiervan hebben 78 grondexploitaties zich in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 volgens verwachting ontwikkeld en zijn zij dus binnen de programmatische en financiële kaders gebleven. Er is 1 grondexploitatie met een rode status en 1 met een groene status.

Er zijn 5 grondexploitatie met een oranje status. De verwachting is dat deze grondexploitaties buiten één of meer kaders gaan treden, in positieve of in negatieve zin.

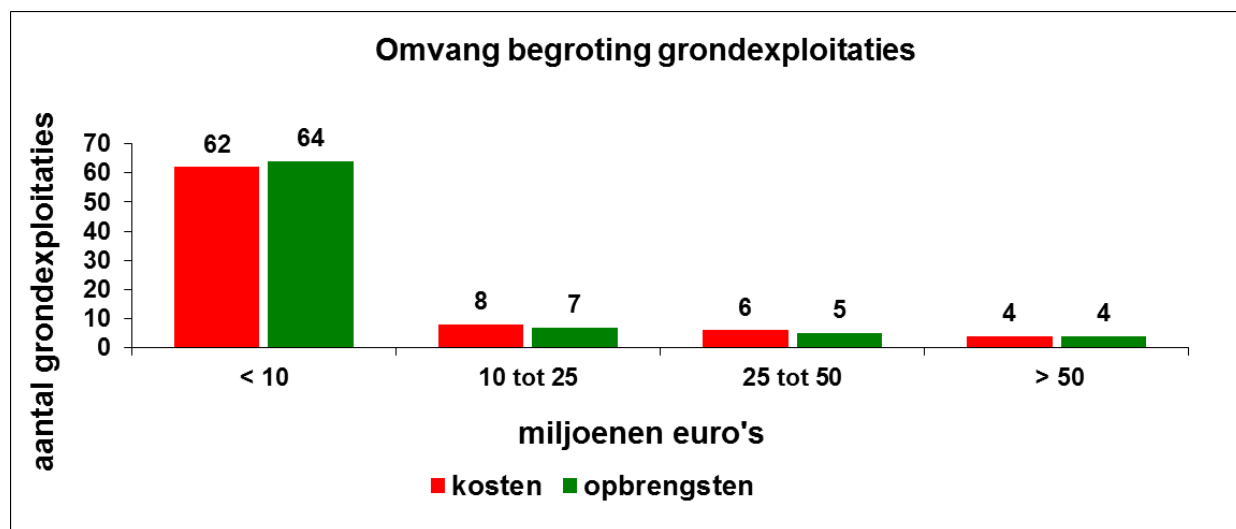
### Grondexploitaties per projectstatus



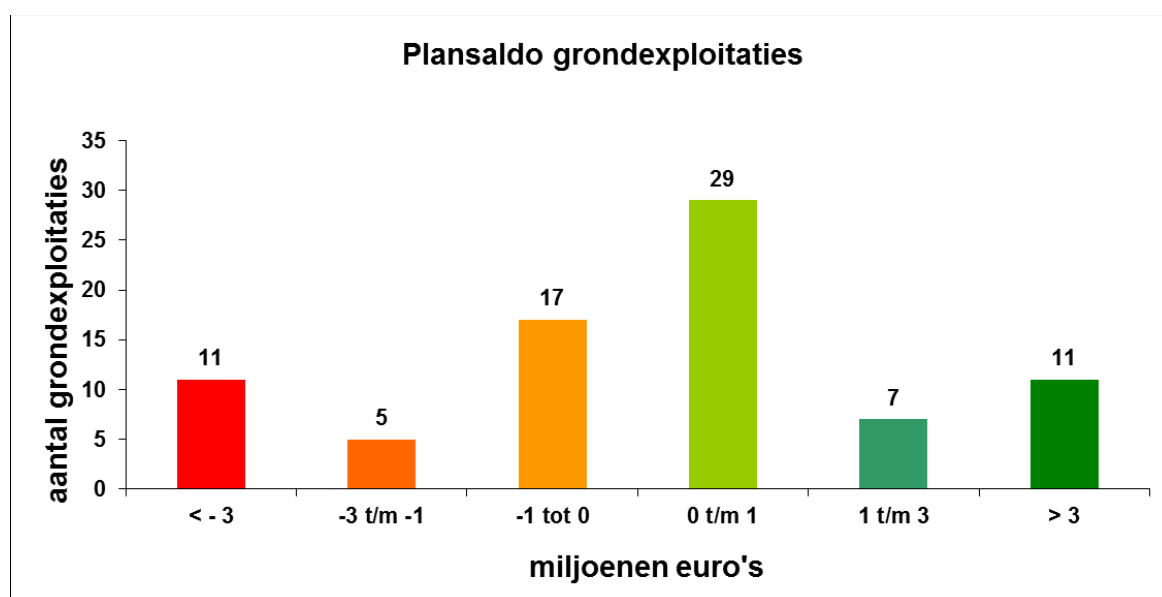
De 80 grondexploitaties hebben verschillende looptijden. De meeste plannen kennen een looptijd van maximaal 5 jaar (75%). Er zijn 5 grondexploitaties met een looptijd boven de 10 jaar:



In de volgende grafiek is de omvang van de resterende kosten- en opbrengstenbegroting van de grondexploitaties te zien. Bij het merendeel is de (restant)begroting kleiner dan € 10 mln.



Van de grondexploitaties heeft 59% een positief plansaldo. Dit betekent dat volgens de huidige verwachting deze grondexploitaties met een winst kunnen worden afgesloten. Voor de andere 41% (30 plannen) met een negatief plansaldo is een verliesvoorziening getroffen.



## 4. Toelichting op grondexploitaties met een kleurstatus

De grondexploitaties met een gekleurde status worden in dit hoofdstuk toegelicht op deze status. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 wordt via grondexploitatie overzichten gedetailleerde informatie gegeven over deze grondexploitaties. Per grondexploitatie worden de volgende vragen beantwoord:

- o *Wat is de oorzaak dat de grondexploitatie buiten de vastgestelde kaders dreigt te treden c.q. is getreden?*
- o *Is het mogelijk om de grondexploitatie binnen de vastgestelde kaders te krijgen/ houden? Indien dit mogelijk is, wat is hier voor bijsturing voor nodig en op welk niveau? Indien dit niet mogelijk is, wat zijn dan de (financiële) consequenties?*

### 4.1 Grondexploitaties met een oranje status

*< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >*

### 4.2 Grondexploitaties met een rode status

*< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >*

### 4.3 Grondexploitaties met een groene status

*< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >*

## 5. Overzichten– Grondexploitaties met een oranje status

*< Dit hoofdstuk valt onder geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid en is om die reden alleen opgenomen in de geheime (raads)versie >*

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1 – Begrippenlijst**

**Bijlage 2 – Toelichting format Portefeuilleoverzicht**

**Bijlage 3 – Toelichting format Monitor Grondexploitaties**

**Bijlage 4 – Toelichting format Overzicht grondexploitatie**

## Bijlage 1 – Begrippenlijst

*Boekwaarde*: de som van de gerealiseerde kosten, gerealiseerde opbrengsten en de ontvangen en betaalde rente in de grondexploitatie(portefeuille).

*Investerings*: de som van de kosten in de grondexploitatie(portefeuille).

*Desinvesteringen*: de som van de opbrengsten in de grondexploitatie(portefeuille).

*Begroting*: de som van alle nog te maken kosten of nog te ontvangen opbrengsten in de grondexploitatie(portefeuille).

*Nominale waarde*: de (huidige) waarde van een kostenpost of opbrengst, zonder rekening te houden met inflatie en het moment van betalen of ontvangst.

*Netto contante waarde plansaldo*: de som van de boekwaarde en de contante waarden van de toekomstige kosten en opbrengsten. De toekomstige kosten en opbrengsten worden contant gemaakt door rekening te houden met inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en de disconteringsvoet, waarbij de disconteringsvoet het rekenrentepercentage is dat gebruikt wordt om de contante waarde mee te bepalen. Door alle kosten en opbrengsten contant te maken, is het mogelijk om bedragen die op verschillende tijdstippen worden uitgegeven of worden ontvangen (en daarmee een andere waarde hebben) bij elkaar op te tellen en met elkaar te vergelijken.

*Cashflow (kasstroom)*: het verschil tussen de ontvangsten en uitgaven gedurende een kalenderjaar van de grondexploitatie. Voor de ontwikkeling van de (toekomstige) cumulatieve cashflow die wordt weergegeven in de cashflowgrafiek wordt rekening gehouden met te ontvangen of te betalen rente over de boekwaarde en inflatie over kosten en opbrengsten.

*Resultaatsneming*: het saldo van geboekte winsten en/of verliezen in de grondexploitatie(portefeuille) inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

*Bruto Vloeroppervlakte (BVO)*: eenheidsmaat die gebruikt wordt bij de verkoop van grond voor kantoren en winkels. Het betreft de totale vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een vastgoedobject.

## Bijlage 2 - Toelichting format portefeuilleoverzicht

In het portefeuilleoverzicht wordt van alle grondexploitaties in uitvoering een overzicht gegeven van de huidige financiële en programmatische gegevens, van de financiële gegevens van het laatste jaarverslag en worden de financiële verschillen tussen beide peilmomenten gegeven. De cashflowontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille wordt weergegeven in een cashflowgrafiek. De plannen met het hoogste winst- of verliesaldo en het grootste nog te realiseren uitgifteprogramma worden in een zestal top 5 lijstjes weergegeven.

Alle bedragen in het portefeuilleoverzicht zijn in Euro x 1.000, met uitzondering van de bedragen in de cashflowgrafiek. Een bedrag van 6.200 komt dus overeen met € 6,2 miljoen. Een positief saldo of boekwaarde is een winstgevend saldo, een negatief saldo of boekwaarde is een verliesgevend saldo.

### **Financiële gegevens**

*Saldo (netto contante waarde):* Het cumulatieve saldo van alle grondexploitaties in uitvoering uitgedrukt in de netto contante waarde, prijspeil 1-1-2023.

*Boekwaarde:* De boekwaarde is het saldo van de gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten van alle grondexploitaties in uitvoering inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

*Resultaatsneming:* De resultaatsneming is het saldo van geboekte winsten en verliezen van alle grondexploitaties in uitvoering inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

*Investerings (nominaal):* De som van al de kosten inclusief de geboekte rente van alle grondexploitaties in uitvoering. Hierin zitten de gemaakte kosten inclusief rente en de nog te maken kosten exclusief inflatie.

*Desinvesteringen (nominaal):* De som van al de opbrengsten inclusief de geboekte rente van alle grondexploitaties in uitvoering. Hierin zitten de ontvangen opbrengsten inclusief rente en de nog te ontvangen opbrengsten exclusief opbrengstenstijging.

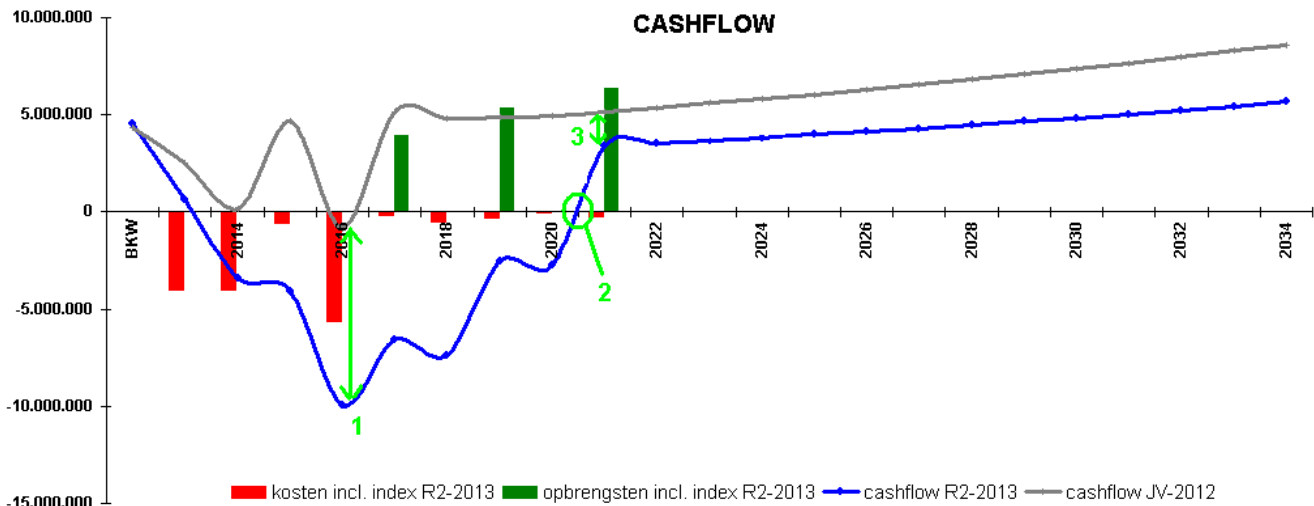
*Investerings begroting (nominaal):* De som van de nog te maken kosten exclusief inflatie van alle grondexploitaties in uitvoering.

*Desinvesteringen begroting (nominaal):* De som van de nog te ontvangen opbrengsten exclusief opbrengstenstijging van alle grondexploitaties in uitvoering.

### **Cashflowgrafiek**

In de cashflowgrafiek wordt het verloop van de toekomstige cumulatieve cashflow weergegeven gebaseerd op de boekwaarde en de verwachte fasering van kosten en opbrengsten ten tijde van het vorige jaarverslag (grijze lijn) en gebaseerd op de boekwaarde en de verwachte fasering van de kosten en opbrengsten ten tijde van de huidige rapportage (blauwe lijn). De rode en groene staven zijn de kosten en opbrengsten per jaar inclusief inflatie van de huidige rapportage (2<sup>e</sup> herziening 2023).

In de ontwikkeling van de cashflow wordt rekening gehouden met te ontvangen of te betalen rente over de boekwaarde en inflatie over kosten en opbrengsten. De cashflow kan worden gezien als de ontwikkeling in de tijd van het saldo waarbij je ervan uit gaat dat je de kosten en opbrengsten zal realiseren volgens de fasering zoals die nu is opgenomen in de grondexploitatie.



Figuur B – voorbeeld cashflowgrafiek

Aan de hand van figuur B wordt toegelicht hoe de cashflowgrafiek moet worden geïnterpreteerd:

- o De blauwe lijn is de cashflow behorend bij de huidige rapportage. Deze vertoont een klassieke “badkuipvorm”, omdat zoals vaak het geval is bij grondexploitaties eerst de kosten worden gemaakt en pas later de opbrengsten worden ontvangen. Bij het vorige jaarverslag (grijze lijn) was echter nog geen badkuip zichtbaar. Dit betekent dat ofwel de kosten in de eerste jaren zijn toegenomen en/of dat de fasering ervan is vervroegd of dat de opbrengsten zijn vertraagd.
- o Bij punt 1 wordt het dieptepunt van de cumulatieve cashflow bereikt. Er is op dat moment een negatieve boekwaarde van ca. € 10 mln. Zolang de cumulatieve cashflow zich onder nul bevindt moet er vanuit de grondexploitatie jaarlijks rente betaald worden over de negatieve boekwaarde.
- o Vanaf 2017 worden er in dit voorbeeld opbrengsten verwacht en verbetert de cumulatieve cashflow. Bij punt 2 komt de cumulatieve cashflow weer boven nul uit, er is vanaf dat moment sprake van een positieve boekwaarde en er wordt vanaf dat moment jaarlijks rente bijgeschreven.
- o De laatste kosten en opbrengsten worden in dit voorbeeld gemaakt in 2021. In het jaar 2021 loopt bij punt 3 de blauwe lijn lager dan de grijze lijn, hieruit valt af te leiden dat het verwachte eindsaldo is afgenomen. Na 2021 lopen de cumulatieve cashflowlijnen verder op met de jaarlijkse renteboekingen, maar in de praktijk zal het plan in 2021 worden afgesloten.
- o Bij de nieuwe cumulatieve cashflow is dus sprake van een diepe dip en is het meest negatieve saldo ca. € 9 mln. lager ligt dan eerder het geval was. Het eindsaldo bij punt 3 ligt echter maar ca. € 1,5 mln. lager. Hieruit valt af te leiden dat niet alleen het eindsaldo is verslechterd, maar dat vanuit de financiële kasstroom bekeken de grondexploitatie een stuk risicovoller is geworden. Treedt er om wat voor reden dan ook na 2016, als de meeste kosten zijn gemaakt, vertraging op bij het verkrijgen van de opbrengsten, dan treden er immers enorme renteverliezen op en zal het winstsaldo slinken.

Een winstneming is ook duidelijk zichtbaar in de cashflowgrafiek. In het bovenstaande voorbeeld in figuur B is dit niet het geval maar als er winst is genomen in een grondexploitatie (die als kostenpost in de grondexploitatie wordt geboekt) dan leidt dit tot een daling van de boekwaarde (= startpunt van de cashflowlijn). Als er verder niets is veranderd in het plan dan zal dit ook leiden tot een daling van de cashflowlijn tijdens de looptijd van de grondexploitatie omdat er na de winstneming in de toekomst minder rente wordt ontvangen in de grondexploitatie.

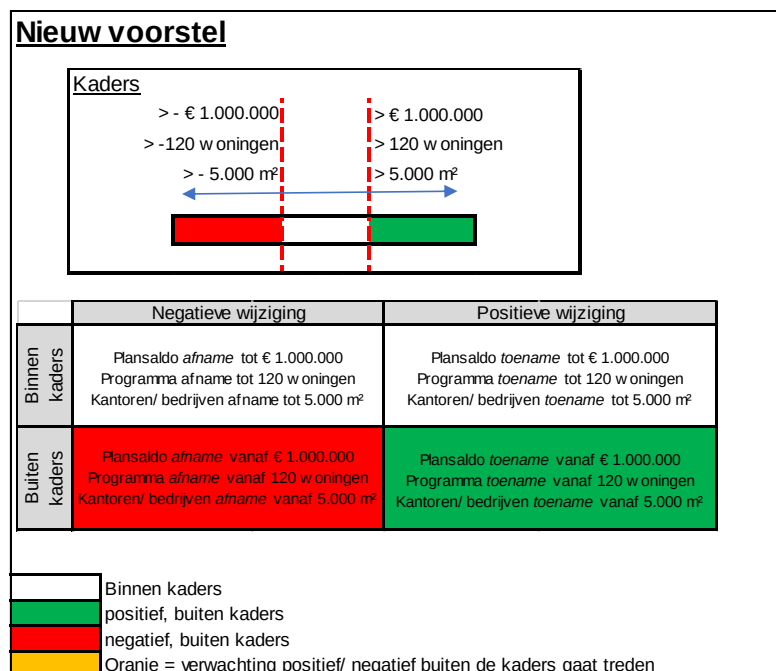
### ***Top 5 lijsten***

Op het portefeuilleoverzicht staan zes top 5 lijsten, waarmee een snel beeld kan worden verkregen van de grondexploitaties met het hoogste winstgevende netto contante saldo, het meest verliesgevende netto contante saldo en het grootste programma aan nog te realiseren woningen, bedrijven, kantoren en winkels.

Bij de top 5 programmalijsten wordt naast de uitgiftehoeveelheid ook aangegeven welk deel het programma in de desbetreffende grondexploitatie uitmaakt van het totale nog te realiseren programma van de desbetreffende uitgiftecategorie in de gehele grondexploitatieportefeuille.

## Bijlage 3 - Toelichting format monitor

Om de Monitor overzichtelijk te maken is gekozen voor het hanteren van een kleurenmodel. Door middel van kleuren wordt aangegeven of de huidige grondexploitatie, vergeleken met de stand van de jaarrekening, nog binnen de in Figuur C weergegeven kaders valt. Als de grondexploitatie de kaders negatief of positief overschrijdt, dan heeft het de status “rood” respectievelijk “groen”. Als de grondexploitatie binnen deze kaders valt dan wordt er geen kleurstatus toegekend. Als de grondexploitatie binnen de kaders valt, maar er een verwachting is dat de kaders positief dan wel negatief overschreden gaan worden, dan krijgt deze de kleurstatus “oranje”.



Figuur C – kaders Monitor grondexploitaties

De rode en groene status worden aan een grondexploitatie gekoppeld op basis van de vergelijking van de cijfers van jaarrekening 2022 met 2<sup>e</sup> herziening 2023.

Voor de grondexploitatie met gekleurde status wordt er een overzicht aan de monitor toegevoegd. In dit overzicht worden meer financiële en programmatische details gegeven van de betreffende grondexploitatie, worden de grootste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen benoemd en wordt aangegeven wat de oorzaak is van de oranje of rode status en hoe er vanuit het de grondexploitatie, indien mogelijk, op wordt gestuurd om de status te verbeteren.

Onderaan de monitor staan afzonderlijk de grondexploitaties die binnenkort geliquideerd (afgesloten) gaan worden en de nieuwe grondexploitaties die in het lopende kalenderjaar de status “in uitvoering” hebben gekregen.

## ***Toelichting per kolom***

*Plannr:* Het plannummer van de grondexploitatie.

*Plannaam:* De plannaam van de grondexploitatie.

*Saldo NCW 2<sup>e</sup> herziening-2023:* Het saldo in netto contante waarde (prijsspeil 01-07-2023) van de grondexploitatie ten tijde van de 2<sup>e</sup> herziening 2022. Voor een toelichting op het begrip netto contante waarde, zie de begrippenlijst in bijlage 1.

*Eindjaar looptijd 2<sup>e</sup> herziening-2023:* Het laatste jaar waarin volgens verwachting in de grondexploitatie kosten en/of opbrengsten worden gemaakt of worden ontvangen. Bij een onveranderde fasering zal na dit jaar de grondexploitatie kunnen worden afgesloten.

*Grondexploitatie status:* De status wordt bepaald door te bekijken of de grondexploitatie nog binnen de in Figuur C weergegeven kaders valt. Is dit het geval dan is er geen kleurstatus aan toegekend. Als de grondexploitatie op basis van de cijfers nog binnen de kaders valt, maar de verwachting is dat één of meerdere kaders positief of negatief overschreden gaan worden, dan heeft het de status “oranje”. Als de grondexploitatie de kaders heeft overschreden, dan heeft het de status “rood” dan wel “groen”.

## Bijlage 4 - Toelichting format overzicht grondexploitatie

In een Overzicht Grondexploitatie wordt van één grondexploitatie in uitvoering, die in de monitor een kleurstatus heeft, een toelichting gegeven op deze status. Tevens worden de financiële gegevens, het programma, de cashflow en de grootste risico's van het plan weergegeven.

Alle bedragen in het overzicht zijn in Euro x 1.000 met uitzondering van de bedragen in de cashflowgrafiek. Een bedrag van 6.200 komt dus overeen met € 6,2 miljoen. Een positief saldo of boekwaarde is een winstgevend saldo, een negatief saldo of boekwaarde is een verliesgevend saldo.

### ***Financiële gegevens, cashflowontwikkeling en programma/fasering***

De financiële gegevens, cashflowontwikkeling en de gegevens over programma en fasering die in het projectoverzicht staan zijn wat betreft betekenis hetzelfde als op het portefeuilleoverzicht, met als enige verschil dat de gegevens niet over de totale grondexploitatieportefeuille gaan maar over één specifieke grondexploitatie. Een toelichting op deze tabellen en de cashflowgrafiek is te vinden in de toelichting op het portefeuilleoverzicht (bijlage 2).

### ***Toelichting op grondexploitatie status***

In het overzicht wordt rechtsboven een toelichting gegeven op de grondexploitatie status. Hier wordt in ieder geval een antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat is de oorzaak dat de verwachting is dat de grondexploitatie buiten een of meerdere vastgestelde kaders gaat treden (bij een oranje project) c.q. is getreden (bij een rood/ groen project)?
- Is het mogelijk om de grondexploitatie binnen de vastgestelde kaders te krijgen/houden? Indien dit mogelijk is, wat is hier voor bijsturing voor nodig en op welk niveau? Indien dit niet mogelijk is, wat zijn dan de (financiële) consequenties?

### ***Investerings (staafdiagram)***

In de staafdiagram Investerings wordt de verdeling weergegeven van de verschillende kostencategorieën ten opzichte van de totale investeringen (boekwaarde en begroting). De verschillende kostencategorieën zijn:

- *Verwerving*: Aankoopkosten van grond en/of vastgoed inclusief eventuele (schade)vergoedingen.
- *Bouwrijp maken*: De kosten voor sloop en bouwrijp maken (grond geschikt maken om op te bouwen).
- *Woonrijp maken*: De kosten voor het woonrijp maken (aanleggen van voorzieningen en de openbare ruimte).
- *Apparaatskosten*: De kosten voor de planvorming, het toezicht houden op de bouw en de engineering van de grondexploitatie.
- *Overige kosten*: Overige kosten die niet vallen in de bovenstaande categorieën.
- *Winstneming*: De som van de resultaatnemingen, indien er in totaal meer winst dan verlies is genomen. Als er winst wordt genomen in een grondexploitatie, dan wordt de winst uit het plan gehaald en boekhoudkundig als kosten in het plan geboekt. Om die reden is een positieve resultaatneming opgenomen als investering.

### **Desinvesteringen (staafdiagram)**

In de staafdiagram Desinvesteringen wordt de verdeling weergegeven van de verschillende opbrengstencategorieën ten opzichte van de totale desinvesteringen (boekwaarde en begroting). De verschillende opbrengstencategorieën zijn:

- *Uitgifte*: De opbrengsten uit verkoop van grond voor bijvoorbeeld woningen, kantoren of bedrijven.
- *Subsidies*: De ontvangst van gemeentelijke, Europese of Rijkssubsidies en/of bijdragen.
- *Overige opbrengsten*: Overige opbrengsten die niet vallen in de categorieën uitgiften of subsidies.
- *Verliesnemingen*: De som van de resultaatnemingen, indien er in totaal meer verlies dan winst is genomen. Als er verlies wordt genomen in een grondexploitatie, dan werd tot 2014 het verlies boekhoudkundig als een extra opbrengst in het plan geboekt. Om die reden is een negatieve resultaatneming opgenomen als desinvestering. Sinds 2014 worden verliezen pas in het plan genomen bij liquidatie en wordt er bij een verliesgevend plansaldo een voorziening aangehouden.

### **Risico's**

Voor het uitvoeren van een risicoanalyse wordt een frequentie gehanteerd van minimaal één volledige risicoanalyse per jaar. In de risicotabel wordt het soort risico aangegeven, wordt de omschrijving en het gevolg van het risico gegeven en wordt een adequate beheersmaatregel gegeven die indien mogelijk het risico elimineert of terugbrengt tot een aanvaardbaar niveau.