



Meerjaren Prognose Grondexploitaties

MPG 2026

Maart 2026



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen

Postbus 41

7200 AA Zutphen

's Gravenhof 2

www.zutphen.nl

Team Grondzaken en Vastgoed

Auteur(s): Dennis Golubovic en Erik Verkampen

Versie: 1320146

Inhoud

Inleiding	4
Grondbeleid en MPG	4
Doel en inhoud van de MPG	4
Leeswijzer	5
Deel A: Portefeuille	6
Inleiding grondexploitaties	6
Projectportfolio	6
Actieve grondexploitaties	7
Te realiseren programma binnen actieve grondexploitaties	9
Projecten in voorbereiding	10
Deel B: Marktsituatie	12
Algemene marktontwikkelingen	12
Parameters	13
Grondprijzen	13
Looptijd van de projecten	14
Deel C: Resultaten	15
Resultaten grondexploitaties	15
Geïnvesteed kapitaal	17
Verwachte ontwikkeling boekwaarde	18
Vorzieningen	18
Reserves	19
Risicoanalyse	19
Nieuwe grondexploitaties	20
Conclusies en verwachtingen	21
Begrippenlijst	22
Bijlages	26

Inleiding

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) is een belangrijk instrument binnen de planning- en controlcyclus van de gemeente Zutphen. In de MPG wordt samenhang gelegd tussen het grondbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid, en de financiële kaders uit de gemeentelijke begroting en jaarrekening.

Grondbeleid en MPG

De Nota Grondbeleid geeft richting aan de wijze waarop de gemeente haar grondposities inzet om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Deze beleidsmatige uitgangspunten zijn vertaald naar concrete grondexploitaties en worden in de MPG actueel gehouden met de bijbehorende financiële prognoses. Daarmee fungeert de MPG als verbindende schakel tussen beleid en uitvoering.

Daarnaast sluit de MPG aan op de begroting en de jaarrekening. Waar de begroting vooruitkijkt en kaders stelt voor toekomstige ontwikkelingen, de jaarrekening terugblijkt op het gerealiseerde financiële resultaat, biedt de MPG een integraal en actueel beeld van de stand van zaken en de verwachte ontwikkeling van de grondexploitaties. Hiermee wordt de raad in staat gesteld om haar kaderstellende en controlerende rol adequaat te vervullen.

Doel en inhoud van de MPG

De MPG geeft inzicht in zowel de financiële als de inhoudelijke ontwikkelingen binnen de lopende grondexploitaties en de grondexploitaties die naar verwachting op korte termijn worden geopend. Daarnaast wordt het financiële resultaat van het afgelopen jaar gepresenteerd en toegelicht zodat een volledig beeld ontstaat van de prestaties en risico's binnen het grondbedrijf. Voor het inzicht gaan we uit van de situatie en de gegevens zoals die bekend zijn op 1 januari 2026. De MPG heeft daarbij de volgende doelen:

- **Actualisatie**
Gedurende de voorbereiding en uitvoering van projecten worden keuzes en prioriteiten continu herijkt. De MPG zorgt ervoor dat deze actualisaties aansluiten op de marktontwikkelingen maar ook op de meest recente beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.
- **Inzicht en overzicht**
Alle grondexploitaties worden op een uniforme wijze gepresenteerd, zodat een helder en vergelijkbaar totaalbeeld ontstaat.
- **Efficiënte besluitvorming**
Door alle exploitaties gelijktijdig te actualiseren en ter vaststelling voor te leggen, wordt een samenhangende en efficiënte besluitvorming door de gemeenteraad mogelijk gemaakt.

- **Bijsturingsmoment**

De MPG biedt het totaaloverzicht waarmee de gemeenteraad kan bijsturen op de grondexploitaties. Op basis van de geactualiseerde inzichten in prestaties, risico's en financiële ontwikkelingen kunnen keuzes worden heroverwogen en waar nodig bijgesteld.

Leeswijzer

Deze rapportage is opgebouwd uit drie samenhangende delen die gezamenlijk inzicht geven in de inhoudelijke en financiële ontwikkeling van het grondbedrijf van de gemeente Zutphen.

Deel A (Portefeuille) beschrijft het projectportfolio en geeft een overzicht van de actieve grondexploitaties en de grondexploitaties in voorbereiding. Per project wordt ingegaan op de voortgang, het resterende programma en de looptijd, aangevuld met een totaalbeeld van de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling binnen de portefeuille.

Deel B (Marktsituatie) gaat in op de externe en financiële uitgangspunten die van invloed zijn op de grondexploitaties. Dit deel beschrijft de relevante marktontwikkelingen, demografische en economische trends, de gehanteerde parameters voor kosten-, opbrengsten- en renteontwikkelingen, het grondprijsbeleid en de onderbouwing van projectlooptijden. Deze uitgangspunten vormen het kader voor de financiële berekeningen.

In Deel C (Resultaten) worden de uitgangspunten uit de voorgaande delen vertaald naar financiële uitkomsten. Hierin worden de (verwachte en definitieve) resultaten per grondexploitatie gepresenteerd, evenals de ontwikkeling van de boekwaarde, het geïnvesteerd kapitaal, de voorzieningen en reserves, de risicoanalyse en de financiële impact van nieuwe grondexploitaties.

Tot slot is een begrippenlijst opgenomen die ondersteuning biedt bij het raadplegen en eenduidig interpreteren van de gehanteerde terminologie.

Deel A: Portefeuille

Dit deel geeft inzicht in het projectportfolio. Het gaat hierbij om een overzicht van de lopende grondexploitaties en de bijbehorende programma's. Ook wordt inzicht gegeven in de projecten die momenteel in voorbereiding zijn.

Inleiding grondexploitaties

Een grondexploitatie bestaat uit een optelling van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten uit het verleden (als die er zijn) en een zo reëel mogelijke raming van kosten en opbrengsten in de toekomst voor een bepaald project. Denk daarbij aan kosten voor het aankopen en bewerken (bouw- en woonrijp maken) van de grond en opbrengsten voor het verkopen van deze grond. Ook inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rente zijn van invloed op deze berekening. Kosten, zoals het aankopen van grond en het bouwrijp maken lopen vooruit op de opbrengsten. Hiervoor trekken we geld aan waarover we rente betalen. Hoe hoger de kosten en hoe later we de opbrengsten realiseren, hoe groter de impact van de rente op het resultaat van de berekening is.

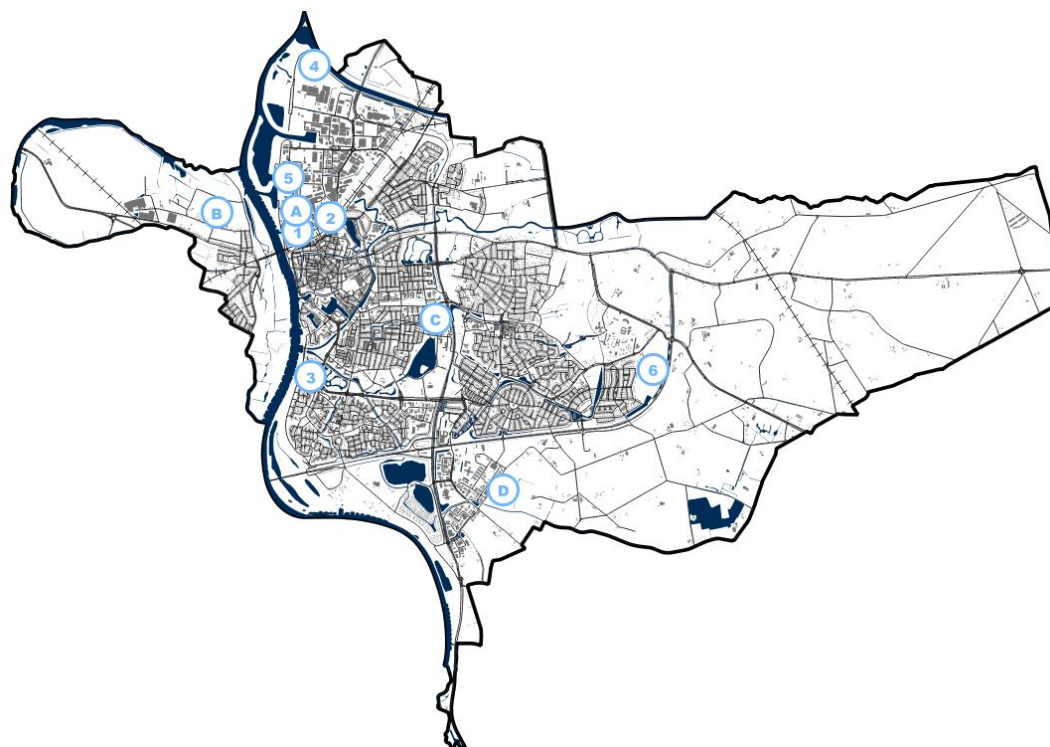
Uit de optelling van alle kosten, opbrengsten, inflatie en rente, uitgezet in de tijd, ontstaat een verwacht resultaat. Wanneer dit resultaat negatief is moeten we daarvoor een voorziening treffen om het verlies in de toekomst af te dekken. Voor winstgevende projecten geldt een verplichte tussentijdse winstneming als wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden conform het BBV.

Het uiteindelijke resultaat kunnen we pas bepalen als een project volledig is afgerond. Het definitieve resultaat in de toekomst kan zowel positief als negatief afwijken van datgene dat we op dit moment op basis van een zo goed mogelijke inschatting berekenen.

Projectportfolio

Binnen de gemeente Zutphen maken we onderscheidt tussen actieve grondexploitaties en grondexploitaties in voorbereiding. We zijn 2025 gestart met vijf grondexploitaties en in de raad van 14 april is Leesten Schouwbroek vastgesteld en daarmee toegevoegd als actieve exploitatie. Daarmee telt Zutphen zes actieve grondexploitaties. Daarnaast zijn er nog vier projecten in voorbereiding, waarvoor naar verwachting in 2026 of later een grondexploitatie wordt geopend. De raad ontvangt hiervoor op termijn de voorstellen.

Onderstaand overzicht toont de locaties van deze ontwikkelingen. De projecten worden in de volgende paragrafen toegelicht.



Figuur 1: Overzicht projectlocaties

Actieve grondexploitaties

1. Noorderhaven
2. Noorderhaven, veld 18
3. Helbergen Zuid
4. Fort de Pol
5. Achtermars
6. Leesten Schouwbroek

Grondexploitaties in voorbereiding

- A. De Kleine Linie
- B. Hoven Noord
- C. Zeeheldenbuurt
- D. Revelhorst

Actieve grondexploitaties

1. Noorderhaven

Nog 0 woningen te realiseren, looptijd tot en met 2025

Noorderhaven is één van de grote gebiedsontwikkelingen in Zutphen. Het betreft de herontwikkeling van een deel van de Mars naar een woonwijk met 965 woningen en circa 7.000 m² voorzieningen. Alle woningen en voorzieningen zijn inmiddels gerealiseerd en de laatste werkzaamheden worden nu uitgevoerd. De grondexploitatie wordt per 31-12-2025 afgesloten.

2. Noorderhaven, veld 18

Nog 20 woningen te realiseren, looptijd tot en met 2027

Dit betreft de ontwikkeling van het braakliggende gebied tussen de Overweg en het Ettegeerpark. Het is onderdeel van de afronding van de wijk Noorderhaven. In verband met de toekenning van de WBI-subsidie heeft het deelgebied een aparte grondexploitatie. Op basis van de aanbesteding die in januari 2026 is afgerond worden hier nog 20 woningen gerealiseerd. De aanbesteding is inclusief de inrichting van het gebied waardoor de te maken kosten na realisatie beperkt blijven.

3. Helbergen Zuid

Nog 0 woningen te realiseren, looptijd tot en met 2025

Helbergen is een woningbouwlocatie, gelegen tussen de IJssel en de Laan naar Eme, ten zuiden van het centrum van Zutphen. Het terrein is opgedeeld in drie deelgebieden. Het noordelijk deel (woningbouw) en midden deel (parklandschap) zijn gerealiseerd. De actieve grondexploitatie betreft het zuidelijke deel waar woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. De laatste werkzaamheden om het gebied in te richten worden nu uitgevoerd. De grondexploitatie wordt per 31-12-2025 afgesloten.

4. Fort de Pol

Nog 3,5 hectare bedrijfsterrein te realiseren, looptijd tot en met 2027

Het is een gebied waar door de gemeente bouwrijpe kavels worden uitgegeven. Het programma bestaat uit 5,8 hectare energielandschap en het is gelegen in de noordwesthoek van bedrijventerrein de Mars en grenst aan de uiterwaarden van de IJssel en het Twentekanaal.

5. Achtermars

Nog 1,3 hectare bedrijventerrein te realiseren, looptijd tot en met 2027

Dit is een bedrijventerrein gelegen aan de Marsweg. De locatie was voorheen bebouwd met sociale huurwoningen, die zijn aangekocht en gesloopt. Tot eind 2017 maakte de herontwikkeling deel uit van de grondexploitatie Noorderhaven. Per 2018 is het een eigen grondexploitatie. De laatste kavels moeten hier nog verkocht worden waarna de afronding kan plaatsvinden.

6. Leesten Schouwbroek

Nog 376 woningen te realiseren, looptijd tot en met 2032

Dit betreft een ontwikkeling ten oosten van de wijk Leesten. In het totale plan is ruimte voor 425 woningen. Een deel van het plangebied is echter in eigendom van derden. Daarom heeft de gemeente een grondexploitatie geopend voor 376 woningen en zijn voor de resterende woningen afspraken gemaakt. De verwachting is dat de eerste gronduitgifte in 2027 gaat plaatsvinden.

Te realiseren programma binnen actieve grondexploitaties

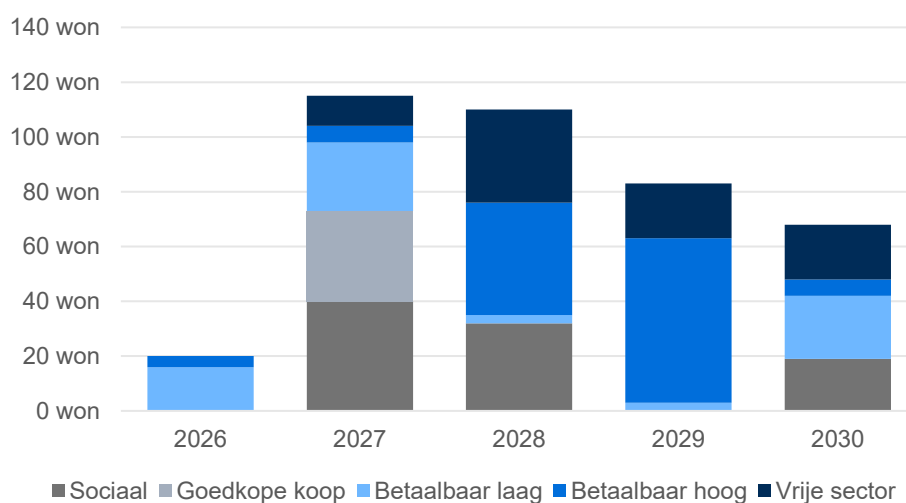
Het opstellen en de besluitvorming van de MPG is een moment om te bepalen of bijsturing nodig of gewenst is. Een van de aspecten waarvoor dit geldt, is het te realiseren programma.

Voor de huidige actieve grondexploitaties geldt echter dat het programma grotendeels al contractueel is vastgelegd. Hierdoor is er weinig ruimte voor aanpassingen van het programma. In deze paragraaf wordt daarom het bestaande programma binnen deze projecten inzichtelijk gemaakt en niet verder ingegaan op eventuele aanpassingen van het programma.

In Grafiek 1 wordt de verwachte woningbouwontwikkeling voor de periode 2026–2030 weergegeven per segment (op basis van het afwegingskader woningbouw). Bij de woningaantallen wordt uitgegaan van het moment dat gestart wordt met de bouw. Vanaf dit moment duurt het ongeveer één jaar voordat een woning gereed is.

In totaal worden in deze periode 395 woningen gerealiseerd. De fasering verschilt per jaar en hangt samen met de voortgang van projecten en marktomstandigheden, waarbij over de gehele periode wordt bijgedragen aan een evenwichtige woningvoorraad.

Grafiek 1: Woningbouwprognose



Naast woningbouw wordt ook gewerkt aan bedrijventerreinen. De komende jaren wordt verwacht dat de laatste bedrijfskavels vanuit de grondexploitatie de Achtermars worden uitgegeven. Daarnaast worden ook gronden op Fort de Pol uitgegeven ten behoeve van energievoorzieningen. In Tabel 1 is de verwachte uitgave per jaar weergegeven.

Tabel 1: Bedrijventerreinen

Functie	2026	2027	2028	2029	2030
Bedrijvigheid	0 ha	0 ha	0,64 ha	0,64 ha	0 ha
Energie	0 ha	3,45 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Totaal Zutphen	0 ha	3,45 ha	0,64 ha	0,64 ha	0 ha

Projecten in voorbereiding

Naast de actieve grondexploitaties zijn vier grondexploitaties in voorbereiding. Dit betreft projecten die zich in de opstartfase bevinden en waarvoor de grondexploitaties naar verwachting in de komende jaren worden geopend. In deze fase worden de eerste kosten gemaakt en uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgesteld

A. **Kleine Linie**

De Kleine Linie is een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling in de wijk Noorderhaven. In het gebied rond de TechniekFabriek en het Kompaan College worden circa 225 nieuwe woningen gerealiseerd. Het project draagt bij aan het oplossen van het woningtekort en richt zich op verschillende doelgroepen, van starters tot gezinnen. Het programma bestaat uit een mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. De ontwikkeling vormt een aanvulling op de bestaande wijk Noorderhaven en sluit aan op het karakter van het gebied. Daarbij is aandacht voor inrichting van de openbare ruimte, groen en verbindingen met de binnenstad. De planning is dat de grondexploitatie in 2026 aangeboden kan worden aan de gemeenteraad.

• **Hoven Noord**

In het gebied aan de noordrand van de wijk De Hoven wordt de komende jaren een nieuwe woonbuurt ontwikkeld met circa 850 woningen. Het plan richt zich op een groene en dorpse woonomgeving, met een mix van woningen en ruimte voor natuur en recreatie. De nieuwe wijk sluit aan op het bestaande karakter. Bij de ontwikkeling wordt het gebied opnieuw ingericht. Natuur, landschap en wonen worden gecombineerd, met ruimte voor groenstructuren, water, wandel- en fietsroutes. Ook wordt ingezet op een duurzame aanpak, onder andere door clustering en verduurzaming van de glastuinbouw en aandacht voor energie en klimaat. De ontwikkeling gebeurt in fases en in nauwe samenwerking met bewoners en andere betrokkenen. Via bijeenkomsten en participatietrajecten is input opgehaald en verwerkt in het stedenbouwkundig plan. De planning is dat de grondexploitatie in 2026 aangeboden kan worden aan de gemeenteraad.

• **Zeeheldenbuurt**

De Zeeheldenbuurt in Zutphen wordt de komende jaren vernieuwd. De huidige, verouderde woningen worden gesloopt en vervangen door circa 400 nieuwe woningen. Het grootste deel blijft sociale huur, aangevuld met betaalbare koop- en middenhuur. Zo ontstaat een gevarieerder woningaanbod dat beter aansluit op de vraag. De nieuwe buurt wordt groener en duurzamer. Er komt meer ruimte voor groen, spelen en ontmoeten. Ook wordt de inrichting aangepast aan het veranderende klimaat, met aandacht voor wateropvang en verkoeling. De openbare ruimte wordt overzichtelijker en veiliger. De vernieuwing gebeurt in fases. Bewoners worden actief betrokken bij de plannen. De planning is dat de grondexploitatie in 2026 aangeboden kan worden aan de gemeenteraad.

- **Revelhorst**

De uitbreiding van bedrijventerrein De Revelhorst in Zutphen voorziet in de ontwikkeling van nieuw uitgeefbaar terrein voor bedrijven. Met deze uitbreiding speelt de gemeente in op de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte voor lokale en regionale ondernemers en ontstaat vervangingsruimte die nodig is voor de beoogde transformatie van binnenstedelijke bedrijfsterreinen. Voor de uitbreiding wordt het gebied bouwrijp gemaakt en opnieuw ingericht, inclusief ontsluiting en infrastructuur. Naar verwachting wordt in 2026 gestart met de scenariostudie voor het te realiseren bedrijventerrein. Aspecten als water en bodem, landschap en erfgoed, mobiliteit, grondposities en financiële haalbaarheid zijn relevant in deze scenariostudie. Het is op dit moment nog niet duidelijk wanneer de grondexploitatie aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Wel is een strategische aankoop gedaan, ter grootte van 10.39.02 hectare.

Deel B: Marktsituatie

Dit deel geeft inzicht in de uitgangspunten van de grondexploitaties, waaronder de actuele marktontwikkelingen, de looptijd en de gehanteerde parameters. Hiermee wordt de basis gelegd voor de actualisatie en verdere analyse in Deel C.

Algemene marktontwikkelingen

De marktontwikkelingen voor woningbouw en bedrijventerreinen vormen de uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties en liggen aan de basis van de financiële prognoses en resultaten in Deel C. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de huidige situatie in Zutphen, gebaseerd op recente marktinformatie per januari 2026. Van eventuele geopolitieke ontwikkelingen die hierna plaatsvinden vinden in deze MPG dus geen vertaling plaats.

De woningmarkt in Zutphen wordt nog steeds gekenmerkt door een structureel hoge vraag naar woningen, terwijl het beschikbare aanbod beperkt blijft. Deze krapte geldt zowel voor koop- als huurwoningen en maakt dat kavels op aantrekkelijke locaties steeds schaarser worden. De locatie, bereikbaarheid en kwaliteit van het woonmilieu zijn belangrijke factoren voor zowel ontwikkelaars als kopers. Deze omstandigheden beïnvloeden de planning van nieuwe woningbouwprojecten en benadrukken het belang van strategische gebiedsontwikkeling, waarbij het optimaal benutten van stedelijke ruimte en het combineren van functies centraal staat.

Demografische trends versterken deze vraag. De bevolking van Zutphen groeit beperkt, maar kent een vergrijzing, terwijl huishoudens gemiddeld kleiner worden. Dit leidt tot een toenemende vraag naar diverse woningtypen, zoals eengezinswoningen, appartementen en levensloopbestendige woningen. Voor gebiedsontwikkelingen betekent dit dat er aandacht moet zijn voor variatie in woningtypen, flexibiliteit in gebruik en aansluiting bij de wensen van verschillende doelgroepen.

Ook de regionale economie speelt een rol. Zutphen functioneert als knooppunt binnen de Achterhoek en heeft een diverse mix van kleine en middelgrote bedrijven. Dit zorgt voor een stabiele vraag naar bedrijfsruimte, waarbij bedrijven vooral uitbreidingsmogelijkheden zoeken op kwalitatief goed ontsloten terreinen.

Tegelijkertijd is er een groeiende aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Voor woningbouwprojecten betekent dit dat energieneutrale woningen, waterbeheer en groene inrichting steeds vaker standaard worden opgenomen in de planvorming. Voor bedrijventerreinen is de druk op duurzame bedrijfsvoering en energie-efficiëntie eveneens relevant.

Samengevat laten de huidige marktontwikkelingen zien dat zowel de woningmarkt als de markt voor bedrijventerreinen in Zutphen onder druk staan door een structureel tekort

aan geschikte locaties, veranderende demografische behoeften, economische dynamiek en duurzaamheidseisen. Deze factoren vormen een belangrijk kader voor gebiedsontwikkeling omdat ze inzicht geven in kansen, risico's en randvoorwaarden waar projecten rekening mee moeten houden.

Verder laat de markt zich begin 2026 kenmerken door een aanhoudend overspannen woningmarkt, een gematigde stijging van bouwkosten en een stabiele vraag naar bedrijfsruimte, waarbij hoogwaardige locaties het meest in trek zijn. Deze ontwikkelingen vormen het uitgangspunt voor de actualisatie van grondexploitaties en grondwaarden in de MPG, waarbij een voorzichtige en defensieve benadering wordt gehanteerd om financieel robuuste grondexploitaties te waarborgen.

Parameters

Grondexploitaties hebben veelal een meerjarig karakter. Zo worden voor de berekening van de grondexploitatie resultaten de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd. In die berekening houden we rekening met kostenstijging, opbrengstenstijging en rentekosten. Bij de herziening van de grondexploitaties zijn we uitgegaan van de parameters zoals hieronder is weergegeven. Deze parameters zijn onderbouwd in een "position paper parameters". In deze notitie gaan we nader in op de marktontwikkelingen en de effecten daarvan, zoals beschreven in de vorige paragraaf, op de te hanteren parameters. Deze notitie is door het college op 3 februari 2026 vastgesteld en wordt tevens voorafgaand aan de herziening ter toetsing voorgelegd aan de accountant.

Tabel 2: Parameters

Parameters*	2026	2027	2028	2029 e.v.
Kosten				
Bouw- en woonrijp maken	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%
Planvorming, voorbereiding en toezicht	4,00%	3,50%	3,00%	2,00%
Overige kosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengsten				
Woningbouw	6,50%	3,00%	3,00%	2,00%
Bedrijventerrein	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Maatschappelijk	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Rente				
Kosten en baten	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
* Voor zover niet anders contractueel overeengekomen				

Grondprijzen

Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast. De doelstelling van de brief is het op transparante wijze richting geven aan de grondprijzen die de gemeente hanteert bij gronduitgiftes. De beleidsuitgangspunten (zoals de wijze waarop we de grondprijzen bepalen) zijn opgenomen in de Nota Grondprijzbeleid. De grondprijzen in de grondexploitaties sluiten aan op de Grondprijzenbrief en/of op de reeds gesloten

contracten. Daarnaast zit er in de grondexploitaties enige financiële ruimte om goed op de ontwikkelingen in de markt te kunnen reageren en maatwerk te kunnen toepassen voor projecten die daarom vragen.

Looptijd van de projecten

De looptijd van een project verschilt per project. Met name bij projecten met een langere looptijd is het van belang te motiveren waarom deze als gronden in exploitatie worden aangemerkt en niet als niet in exploitatie genomen gronden (MVA) of overige gronden. De commissie BBV schrijft dit ook voor in haar notitie Grondexploitaties. De bepaling hierover luidt als volgt:

“Om de risico’s die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze termijn wordt gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico’s die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.”

De grondexploitatie met op dit moment de langste looptijd is Leesten Schouwbroek. De grondexploitatie loopt tot en met 31-12-2032 en raakt daarmee de richttermijn van 10 jaar niet. Daarom hoeven we op dit moment geen motivatie op te stellen of te monitoren voor projecten met een looptijd langer dan 10 jaar.

Deel C: Resultaten

Dit deel beschrijft de stand van zaken van de grondexploitaties. De uitgangspunten, waaronder de programma's voor bedrijvigheid en woningbouw en de bijbehorende parameters, zijn vertaald in het financiële resultaat. Daarnaast worden de ontwikkelingen van de reserves toegelicht. Dit biedt een integraal overzicht van de actuele financiële en beleidsmatige situatie.

Resultaten grondexploitaties

Per grondexploitatie zijn de cijfers geactualiseerd en de verwachte resultaten op eindwaarde opnieuw berekend. De ontwikkelingen Noorderhaven en Helbergen Zuid kunnen worden afgesloten en de gepresenteerde resultaten zijn daarmee de definitieve resultaten. Verder zijn er drie ontwikkelingen waarvoor de exploitatieberekeningen geactualiseerd zijn op basis van de nieuwe inzichten en tot slot is in 2025 de exploitatie van Leesten Schouwbroek toegevoegd aan de portefeuille.

De resultaten van de herziene grondexploitaties (MPG 2026) zijn in onderstaande tabellen weergegeven. In de MPG redeneren we vanuit de kosten. Dat wil zeggen dat we de kosten als een positief getal presenteren en de opbrengsten negatief. Als voorbeeld: het verwachte resultaat voor Leesten Schouwbroek is € 4,9 miljoen winst en voor de Achtermars verwachten we € 0,2 miljoen verlies.

Tabel 3: Definitieve resultaten afgesloten grondexploitaties

Bedragen * €1.000	MPG 2025	MPG 2026	Eindwaarde per
Noorderhaven	€ 3.997	€ 3.301	31-12-2025
Helbergen Zuid	- € 2.822	- € 3.631	31-12-2025
Totaal Zutphen	€ 1.175	- € 330	

Tabel 4: Verwachte resultaten lopende grondexploitaties

Bedragen * €1.000	MPG 2025	MPG 2026	Eindwaarde per
Noorderhaven veld 18	€ 770	€ 256	31-12-2027
Fort de Pol	€ 852	€ 834	31-12-2027
Achtermars	€ 328	€ 189	31-12-2028
Totaal Zutphen	€ 1.950	€ 1.279	

Tabel 5: Verwachte resultaten in 2025 geopende grondexploitaties

Bedragen * €1.000	MPG 2025	MPG 2026	Eindwaarde per
Schouwbroek	n.v.t.	- € 4.938	31-12-2032
Totaal Zutphen	€ 0	- € 4.938	

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau ("*totaal Zutphen*") is ten opzichte van de voorgaande rapportage (MPG 2025) verbeterd. Hierbij zien we de verbeteringen terug bij alle exploitaties. De belangrijkste verklaringen voor de financiële ontwikkelingen worden hieronder per exploitatie toegelicht:

1. Noorderhaven

In het afgelopen jaar is een aantal werken aanbesteed en zijn werkzaamheden (doorlopend uit 2024) afgerond. In totaal zijn de kosten voor al deze werken lager uitgevallen dan vooraf was ingeschat. Als gevolg hiervan is het resultaat voor Noorderhaven verbeterd. Voor een aantal nog uit te voeren werkzaamheden, zijn financiële middelen gealloceerd in een bestemmingsreserve. Dit wordt nader toegelicht bij het hoofdstuk Reserves.

2. Noorderhaven, Veld 18

Ook bij Noorderhaven Veld 18 is sprake van een verbetering. De tenderprocedure om te komen tot een partij die het plan verder tot ontwikkeling brengt is succesvol verlopen. Het financiële resultaat is beter dan geprognostiseerd waardoor het eerder verwachte verlies afneemt.

3. Helbergen Zuid

Anders dan uit bovenstaande tabel blijkt, is het verwachte resultaat van Helbergen in de afgelopen jaren nagenoeg ongewijzigd gebleven. Bij het berekenen van het definitieve eindresultaat bleek dat de tussentijdse winst als boekwaarde (kosten) was verwerkt. Dit had tot effect dat het eindresultaat afnam in loop der jaren. Daarmee was correct in beeld gebracht wat het nog te realiseren resultaat was. Echter, had volledige resultaat zonder het boeken van de tussentijdse winst een beter beeld gegeven. Nu is voor de eindberekening dit wel in beeld gebracht. Daarmee kunnen we concluderen dat de totale winst op Helbergen Zuid afgerond € 3,6 miljoen is.

4. Fort de Pol

De ontwikkeling Fort de Pol laat geen significante wijzigingen zien en blijft daarmee stabiel ten opzichte van de vorige rapportage. De lichte verbetering is voornamelijk toe te schrijven aan het opschonen van de begroting, waarbij kosten die jaarlijks werden geraamd maar feitelijk niet tot uiting komen, zijn gecorrigeerd.

5. Achtermars

Het resultaat is verbeterd als gevolg van een actualisatie van de grondwaardes voor bedrijventerreinen in Zutphen. In 2025 zijn de resterende kavels getaxeerd en zijn vertaald in de grondprijzenbrief. Dit leidt tot hogere te verwachten opbrengsten.

6. Leesten Schouwbroek

In 2025 is de grondexploitatie Leesten Schouwbroek geopend. Bij het vaststellen van de grondexploitatie was het verwachte resultaat € 1,8 miljoen positief. Ook deze exploitatie is geactualiseerd en aangevuld met nieuwe inzichten. Er zijn enkele wijzigingen geweest die het resultaat beïnvloeden. Er is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelcombinatie die een positief effect heeft op resultaat. Verder zijn de kosten nader uitgewerkt en ook dit heeft een effect op de ontwikkeling. In totaal verbetert het resultaat naar € 4,9 miljoen op eindwaarde.

Geïnvesteed kapitaal

Voor het bepalen van het resultaat op eindwaarde wordt gestart met het geïnvesteed kapitaal. Vervolgens wordt de prognose van het nog te investeren kapitaal toegelicht. Daarmee ontstaat het beeld hoe tot het resultaat op eindwaarde wordt gekomen.

Over de boekwaarde, het geïnvesteed kapitaal, moet rente betaald worden. Een lagere boekwaarde betekent minder rentekosten. Bij een negatieve boekwaarde (dus meer opbrengsten dan kosten) worden rentebaten bijgeschreven.

Zoals zichtbaar in onderstaande tabel, neemt op portefeuille-niveau de boekwaarde toe, er is dus meer geïnvesteed kapitaal. Het stijgt van -€ 0,1 miljoen (meer opbrengsten dan kosten) naar € 3,5 miljoen (meer kosten dan opbrengsten).

Tabel 6: Mutatie boekwaardes

Bedragen * €1.000	Boekwaarde 31-12-2024	Investering 2025	Inkomsten 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Noorderhaven	- € 176	€ 646	€ 0	€ 0*
Noorderhaven veld 18	€ 585	€ 5	€ 0	€ 590
Helbergen Zuid	- € 3.211	€ 817	€ 0	€ 0*
Fort de Pol	€ 1.372	€ 18	€ 0	€ 1.390
Achtermars	€ 1.328	€ 24	€ 0	€ 1.352
Schouwbroek	€ 0	€ 2.051	€ 0	€ 2.051
Totaal Zutphen	- € 102	€ 3.563	€ 0	€ 3.461

*Zie toelichting hieronder waarom de boekwaardes afwijken

De boekwaarde van Noorderhaven en Helbergen Zuid is in 2025 toegenomen, doordat beide projecten zich in een fase bevinden waarin voornamelijk kosten worden gemaakt. Beide exploitatie worden afgesloten per 31-12-2025 en voor de resterende werkzaamheden worden financiële middelen in de afwikkelreserve grondexploitaties geboekt. Aangezien dit nog te maken kosten zijn, worden deze niet opgenomen bij investeringen in bovenstaande tabel. In het geval van Noorderhaven wordt de overboeking naar de afwikkelreserve en de openstaande boekwaarde afgedekt door de verliesvoorziening waarmee de boekwaarde per 31-12-2025 op € 0 eindigt. Bij Helbergen Zuid wordt het restant van de boekwaarde opgenomen als winst en geboekt in de Reserve GZ Exploitatieresultaten. Daarmee is ook deze boekwaarde per 31-12-2025 € 0.

Bij Veld 18 in Noorderhaven neemt de boekwaarde toe, met name als gevolg van gemaakte plankosten voor de planontwikkeling. Daarnaast hebben we een bijdrage gekregen ter dekking van enkele planontwikkelingskosten waardoor de boekwaardetoeename beperkt bleef.

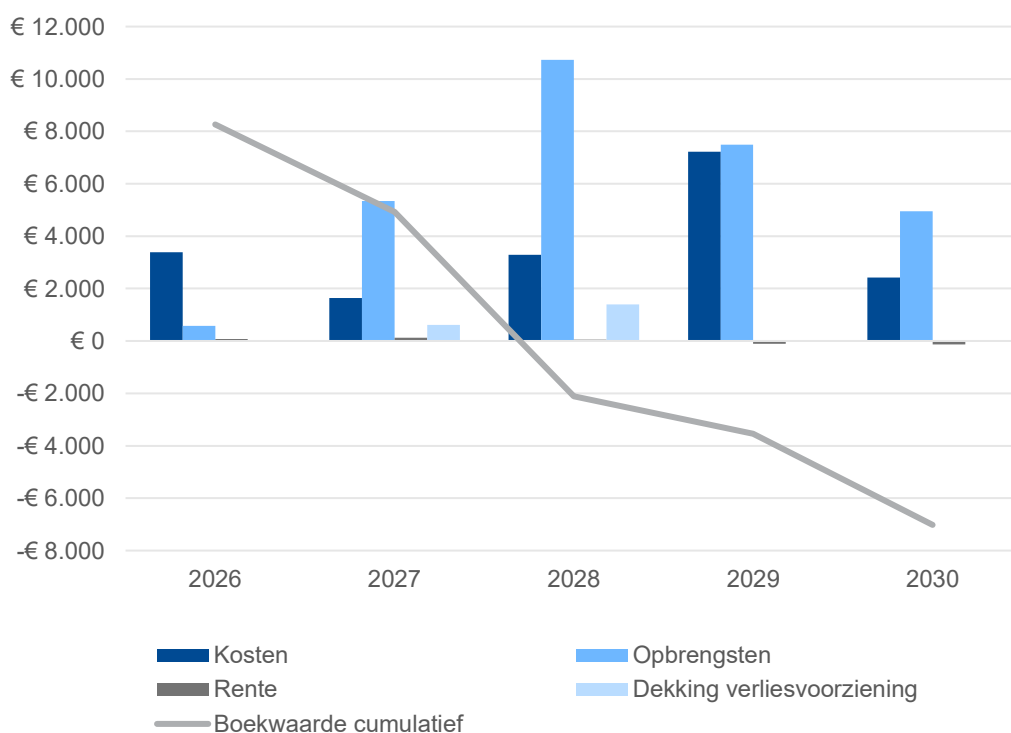
De boekwaarde van Fort de Pol en Achtermars laat een beperkte stijging zien, voornamelijk als gevolg van rentetoerekening en reguliere jaarlijkse kosten. In 2025 is Schouwbroek toegevoegd als grondexploitatie, waarbij eerder gemaakte kosten uit voorbereidingskredieten zijn ingebracht.

Verwachte ontwikkeling boekwaarde

De verwachting is dat de boekwaarde van de lopende grondexploitaties de komende jaren zal afnemen, met andere woorden: de opbrengsten zijn hoger dan de kosten. Uitzondering is 2026, dan zijn er nog meer kosten dan opbrengsten geprognostiseerd. In onderstaande grafiek wordt dit weergegeven.

Deze ontwikkeling wordt verklaard door de opbrengsten vanuit gronduitgifte van woningbouwontwikkelingen in Schouwbroek. Vanaf 2028 is weer sprake van een positieve boekwaarde op de dan lopende grondexploitaties. Zodra nieuwe grondexploitaties worden geopend, zal onderstaand beeld wijzigen, hierover wordt in paragraaf Nieuwe grondexploitaties deze ontwikkeling nader toegelicht.

Grafiek 2 Verwachte ontwikkeling boekwaarde (* € 1.000)



Voorzieningen

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties zijn voorzieningen getroffen conform de notitie grondbeleid van de commissie BBV. Als het nieuw berekende resultaat een hoger verlies laat zien dan vorig jaar wordt het verschil bijgestort en andersom valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij als de eindwaarde minder negatief wordt. Bij het sluiten van een grondexploitatie met een verliesvoorziening, wordt de voorziening ingezet om het negatieve resultaat te dekken en daarmee wordt tevens de verliesvoorziening opgeheven. De stand van de verliesvoorzieningen is weergegeven in

Tabel 7. In bijlage 3 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de voorzieningen.

Tabel 7: Stand van verliesvoorzieningen

Bedragen * €1.000	31-12-2024	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2025
Noorderhaven	€ 3.997	€ 0	€ 3.997	€ 0
Noorderhaven veld 18	€ 770	€ 0	€ 514	€ 256
Fort de Pol	€ 852	€ 0	€ 18	€ 834
Achtermars	€ 328	€ 0	€ 139	€ 189
Totaal Zutphen	€ 5.947	€ 0	€ 4.667	€ 1.280

Reserves

Het totaaloverzicht van de reserves is conform onderstaande tabel. In bijlage 3 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de reserves.

Bedragen * €1.000	31-12-2024	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2025
Reserve GZ exploitatieresultaten	€ 5.032	€ 3.180	€ 246	€ 7.966
Afwikkelreserve afgesloten grex	€ 924	€ 3.612	€ 16	€ 4.520
Reserve Strategische aankopen	€ 1.375	€ 34	€ 0	€ 1.409
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	€ 420	€ 0	€ 0	€ 420
Totaal Zutphen	€ 7.751	€ 1.500	€ 1.689	€ 14.315

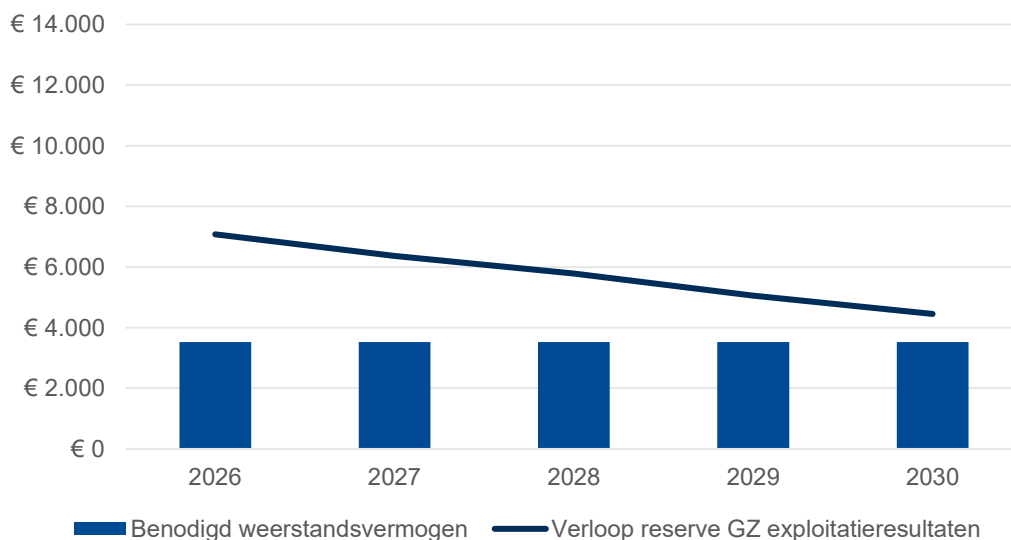
Risicoanalyse

Het voeren van een actief grondbeleid brengt risico's met zich mee. Afhankelijk van de aard, omvang en duur van een project kunnen deze risico's groot of klein zijn. Om de financiële gevolgen op te kunnen vangen, wordt de reserve GZ exploitatieresultaten aangehouden. De reserve GZ exploitatieresultaten vormt het zogeheten "weerstandsvermogen van het grondbedrijf". Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt om te bepalen hoe hoog het benodigde weerstandsvermogen is. Indien het aanwezige weerstandsvermogen lager is dan het benodigde weerstandsvermogen dan wordt de reserve GZ exploitatieresultaten aangevuld vanuit de algemene reserve. Andersom wordt bij een overschot de algemene reserve aangevuld. In bijlage 3 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de geactualiseerde risicoanalyse. De totale omvang van de gewogen risico's waarmee we rekening houden is € 3.527.000.

In Grafiek 3 is de verwachte ontwikkeling van de reserve GZ exploitatieresultaten weergegeven (blauwe lijn). In dit verloop is rekening gehouden met:

- Gewogen projectrisico's (bedreigingen) en gewogen marktrisico's, uitgezet in de tijd;
- Risico's die betrekking hebben op voorbereidingskredieten/ nog niet geopende grondexploitaties;
- Toevoegingen aan de reserve vanuit winstgevendende grondexploitaties en grondverkoop;
- Mogelijke afdrachten aan de algemene reserve.

Grafiek 3: Verloop Reserve GZ Exploitatieresultaten



Conform nota grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve van de gemeente. Na correctie van de reserve GZ exploitatieresultaten (€ 7.966.000) met de risicoreservering (€ 3.527.000), bedraagt de reserve nog € 4.439.000. Hiervan dient 20% (€ 887.800) te worden gestort in de algemene reserve. Daarna resteert nog € 7.078.000 in de reserve GZ exploitatieresultaten.

Nieuwe grondexploitaties

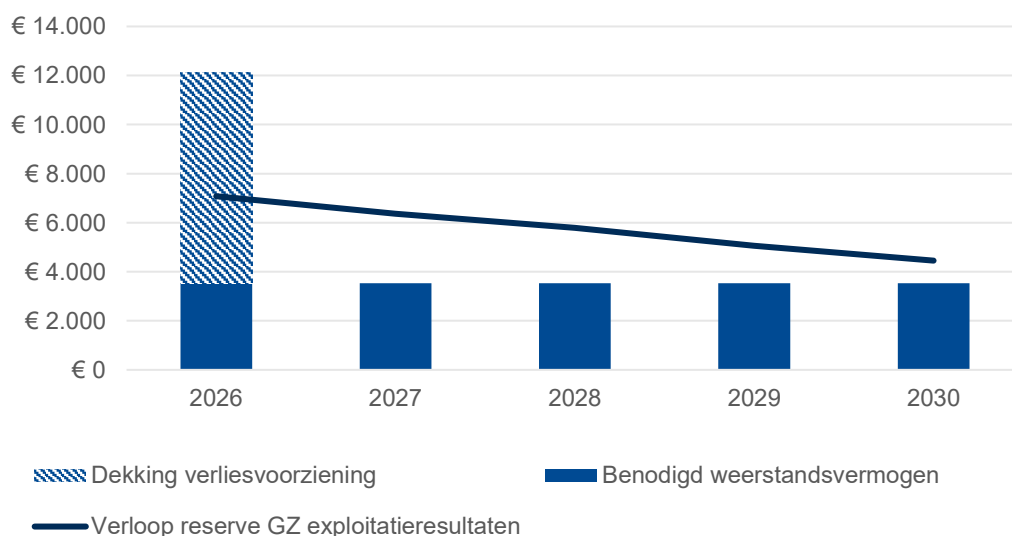
Uit Grafiek 3 blijkt dat de omvang van de reserve voor de komende jaren toereikend is voor de lopende projecten. Zodra nieuwe grondexploitaties worden gestart, wijzigt het risicoprofiel en zal mogelijk geld uit de reserve GZ nodig zijn om de gewogen risico's te dekken en bij verliesgevende exploitaties, een verliesvoorziening te treffen.

Voor de komende jaren worden vier nieuwe grondexploitaties verwacht. Twee van deze exploitaties betreffen de ontwikkelingen De Kleine Linie en De Zeeheldenbuurt. Dit zijn ontwikkelingen waarvan in 2026 een grondexploitatie die naar verwachting verliesgevend is, wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarvoor dient een verliesvoorziening getroffen te worden die in basis gedekt wordt uit de reserve GZ exploitatieresultaten.

Ook de Hoven Noord is voorzien in 2026. Echter is de verwachting dat deze sluitend is en dat daar geen voorziening noodzakelijk is. De ontwikkelingen rondom Revelhorst zijn op dit moment nog niet ver genoeg om inzicht te geven in de impact op de reserve.

De impact van de verliesvoorzieningen op de reserve GZ exploitatieresultaten is weergegeven in Grafiek 4. Met de projecten die nu voorliggen blijkt dat de reserve in 2026 niet voldoende is om de verliesvoorzieningen voor alle komende ontwikkelingen te kunnen dekken. Daarmee is, indien beide verliesgevende exploitaties geopend worden, een aanvullende dekking uit de algemene reserve noodzakelijk is om de verliesvoorzieningen te kunnen vormen. In dat geval zal aan de raad een voorstel worden gedaan.

Grafiek 4: Verloop Reserve GZ Exploitatieresultaten met nieuwe ontwikkelingen



Het gearceerde deel geeft de benodigde dekking weer bij toevoeging van de nieuwe grondexploitaties. Aangezien verwacht wordt dat de exploitaties geopend worden in 2026, is dan ook de dekking noodzakelijk voor de verliesvoorzieningen.

Conclusies en verwachtingen

Met de afsluiting van de grondexploitaties Helbergen en Noorderhaven en het openen van Leesten Schouwbroek veranderen de financiële prognoses ten opzichte van vorig jaar. Waar vorig jaar de nadruk lag op de afronding, zien we een kentering naar een portfolio waarin zowel investeringen als opbrengsten zichtbaar zijn. Verder zullen de grondexploitaties voor bedrijventerreinen (Fort de Pol en Achtermars) naar verwachting in de komende jaren worden afgerond, tenzij sprake is van juridische of beleidsmatige ontwikkelingen die tot vertraging leiden.

Financieel betekent dit dat het geïnvesteerd kapitaal in gronden verder zal oplopen tot en met 2026 waarna vanaf 2027 opbrengsten zullen volgen. De omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten is de komende jaren voldoende om de risico's van de lopende projecten en voorbereidingskredieten te dekken, maar is ontoereikend om alle overige plannen te kunnen dekken. Op basis van de reeds vastgestelde exploitaties is conform de nota grondbeleid voldoende ruimte binnen deze reserve is om een afdracht te doen aan de algemene reserve, wetende dat het bij het openen van zowel De Kleine Linie als De Zeeheldenbuurt dekking noodzakelijk is vanuit de algemene reserve.

Begrippenlijst

Deze begrippenlijst biedt een compacte toelichting op de kernbegrippen die in de MPG worden gebruikt. De definities zijn bedoeld om eenduidigheid te creëren, interpretatieverschillen te voorkomen en de leesbaarheid te vergroten.

Gebiedsexploitatie of grondexploitatie

Gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten binnen de grenzen van een plangebied om de ontwikkeling van dat gebied financieel mogelijk te maken en te bewaken.

Weerstandsvermogen

Het aanwezige weerstandsvermogen is een beschikbare buffer die tot doel heeft financiële gevolgen van risico's op te vangen. De Reserve GZ exploitatieresultaten is het aanwezige weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. Voor het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen wordt een risicoanalyse opgesteld.

VON prijs

De Vrij Op Naam prijs is de verkoopprijs, inclusief BTW, zoals door de makelaar in de verkoopfolder wordt aangegeven.

Grondquote

Het percentage van de VON prijs (exclusief btw) dat door de ontwikkelaar van de woning als grondkosten aan de gemeente wordt betaald.

Nominale waarde

Opbrengsten minus kosten excl. kosten/opbrengstenstijging en rente.

Eindwaarde

Verwacht resultaat inclusief kosten/opbrengstenstijging en rente aan het einde van de looptijd.

Contante Waarde

Waarde op dit moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt. Eindwaarde terug gerekend naar "nu".

Looptijd

De periode waarbinnen de ontwikkeling (planvoorbereiding) en de uitvoering (realisatie) van een plangebied plaatsvindt.

Fasering

De verdeling in tijd en geld over de looptijd van een project.

Parameters

De jaarlijks te bepalen percentages van kosten- en opbrengstenstijging en rente aan de hand van de actuele economische omstandigheden en gerelateerd aan de looptijd van de plannen.

Kasstroom

Het verschil tussen de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd.

Strategische aankopen

Strategisch verwervingsbeleid houdt in, dat de gemeente vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt om binnen een bepaald gebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken.

Bovenwijkse voorzieningen

Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten wettelijk verhaalbaar worden geacht.

Bovenplanse kosten

Bij bovenplanse kosten gaat het om de zogenoemde vrijwillige bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is een financiële vergoeding aan de gemeente in de vorm van een fondsbijdrage voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen. Bepalingen over deze bijdrage kunnen op basis van vrijwilligheid worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Bij een aantal voorzieningen is sprake van een mogelijke toerekening aan exploitatiegebieden. De locaties die kansen bieden voor deze vorm van kostenverhaal, zijn aangeduid in de confrontatietabel.

(Commissie) BBV

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet zij onder meer door het beantwoorden van praktijkvragen en het uitbrengen van richtinggevende notities.

Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in een gebied.

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan regelt de ruimtelijke kwaliteit (uiterlijk) van gebouwen en openbare ruimte voor een deel van de stad waarin ontwikkelingen gepland zijn. Een beeldkwaliteitsplan vormt een belangrijk instrument voor de kwaliteitsbewaking van ruimtelijke plannen. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is een beleidsstuk waarmee voor een bepaald deel van de gemeente het welstandsbeleid wordt gewijzigd, zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota. In artikel 12a van de woningwet is bepaald dat de gemeenteraad bevoegd is tot het vaststellen van welstandsbeleid.

Bestek

Een bestek is de omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden. Aan het bestek zijn tekeningen gekoppeld, de zogenaamde bestektekeningen die samen met de technische omschrijving de basis vormen van het contract tussen opdrachtgever en aannemer. Een bestek kan een volledige beschrijving, een functionele beschrijving of een prestatiebeschrijving van een werk zijn. In eerste instantie kan een bestek een basis vormen voor prijsvorming.

Anterieure en posterieure overeenkomst en kostenverhaal

Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijv. omgevingsplan) nodig is, is een gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Deze kosten zijn limitatief opgenomen in de kostensoortenlijst. Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen bij projectontwikkelaars. Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, een anterieure overeenkomst, blijft het uitgangspunt van de wet. Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen. Nadat een exploitatieplan opgesteld is kan de gemeente alsnog afspraken maken met een grondeigenaar. In deze posterieure overeenkomst kunnen echter enkel zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Toch kan dit voor zowel de gemeente dan wel de grondeigenaar voordelen hebben. Indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan worden de kosten verhaald door de uitgifte (verkoop) van gronden.

Boekwaarde

Waarde waarvoor de activa in de boeken staan en waarvoor ze vervolgens op de balans worden gezet. In deze notitie zijn het de kosten minus de opbrengsten.

Particulier opdrachtgeverschap

Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf de grond kan kopen of in erfpacht kan krijgen en daarna zelf kan bepalen met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd. Een koper kan ook worden betrokken bij de bouwplannen van een projectontwikkelaar. Dit is een vorm van medezeggenschap die ook wel consumentgericht bouwen wordt genoemd en tegenwoordig veel wordt toegepast. Consumentgericht bouwen is geen vorm van particulier opdrachtgeverschap. De consument heeft wel medezeggenschap over de te bouwen woning, maar beschikt zelf niet over de grond(positie).

Programma van Eisen

Het Programma van Eisen is de basis van het ontwerp, of dit nu een gebouw betreft, een stedelijke ontwikkeling, een softwareapplicatie, een vaartuig, een voertuig, een vliegtuig, een keukenapparaat of een meubelstuk. Het is daarom een onderdeel van de opdracht aan een ontwerper. In het Programma van Eisen is nauwkeurig omschreven wat er van het product wordt verwacht.

Bouwclaim

Bij het bouwclaim-model verkopen marktpartijen grond aan de gemeente in ruil voor het recht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeenten dragen vrijwel volledig alle risico's van de grondexploitatie. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn ook maximaal. In feite is er slechts beperkt sprake van "samenwerking": het bouwclaim-model zit dicht tegen actief grondbeleid aan.

P, V & T-kosten

Planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Bijlages

Deze bijlagen bevatten ondersteunende documenten en aanvullende informatie die de rapportage verdiepen, onderbouwen en completeren. Samen bieden zij extra context en nadere uitwerking van de beschreven analyses en conclusies.

Bijlage 1: Projectrapportages (geheim)

In de MPG wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de status van het totale projectportfolio. In deze bijlage wordt nader ingezoomd op de individuele projecten, om zo beter inzicht te geven in de samenstelling van het portfolio.

Bijlage 2: Toelichting voorzieningen en reserves (geheim)

Deze bijlage behandelt de hoofdlijnen van voorzieningen en reserves binnen de MPG. Het beschrijft de wijze waarop risico's en verwachte verliezen in grondexploitaties financieel worden afgedekt en hoe reserves bijdragen aan de sturing van het grondbedrijf.

Bijlage 3: Toelichting risicoanalyse (geheim)

Deze bijlage beschrijft de risico's binnen grondexploitaties, de wijze van inventariseren en kwantificeren, het onderscheid tussen project specifieke risico's en marktrisico's en de rol van de reserve GZ exploitatieresultaten.