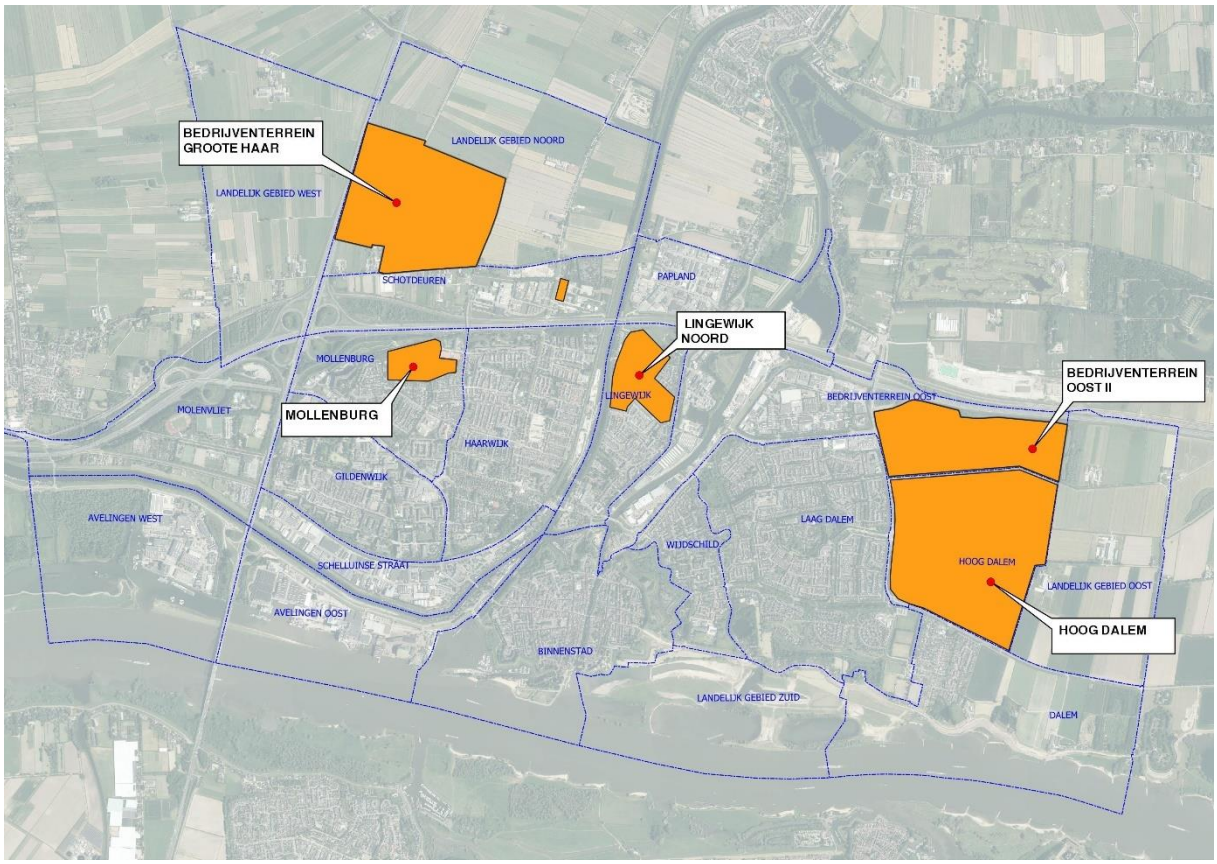
Gemeente Gorinchem

MEERJAREN PROGRAMMA GRONDEXPLOITATIES 2024



INHOUD

1 Inleiding ... 3

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Leeswijzer ... 3

2 Samenvatting en conclusies ... 4

2.1 Context speelveld MPG ... 4
2.2 Financiële stand van zaken ... 4

3 Gemeentelijk beleid ... 8

3.1 Woon- en transformatievisie ... 8
3.2 Bedrijventerreinenvisie ... 9
3.3 Kaders Grondbeleid ... 9

4 Instrumenten ... 12

4.1 Richtlijnen commissie BBV ... 12
4.2 Financiële verordening ... 13
4.3 Vennootschapsbelasting ... 13

5 Resultaten en verantwoording ... 14

5.1 Resumé ... 14
5.2 Resultaten per grondexploitatie ... 16
5.3 Mollenburg ... 17
5.4 Lingewijk Noord ... 18
5.5 Groote Haar ... 19
5.6 Oost II ... 21

6 Verliesvoorziening, winstnemingen en Weerstandsvermogen ... 23

6.1 Verliesvoorziening ... 23
6.2 Winstnemingen ... 23
6.3 Exploitatieresultaten exclusief winstnemingen ... 24
6.4 Weerstandsvermogen ... 25

Bijlage 1: Overzicht MPG 2024 gemeentelijke grondexploitaties ... 27

MPG 2024 ... 27
Mollenburg ... 30
Lingewijk Noord ... 32
Groote Haar ... 34
Oost II ... 36

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

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

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

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

1.2 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt de lezer geïnformeerd over de context van het MPG en de financiële stand van zaken.
In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen en werken. Op basis van de diverse vastgestelde beleidsnota's is het gemeentelijke beleid vertaald in de ruimtelijke projecten en vervolgens in de gemeentelijke grondexploitaties.
Hoofdstuk 4 gaat in op de wet- en regelgeving vanuit het BBV en hoe deze is toegepast op de gemeentelijke grondexploitaties.
In hoofdstuk 5 wordt een samenvatting gegeven van de resultaten van de grondexploitaties ten opzichte van het MPG 2023. Tevens wordt stil gestaan bij de boekwaarde.
In hoofdstuk 6 worden de verliesvoorziening, de winstneming en de risicoreserveringen ten behoeve van het weerstandsvermogen weergegeven.

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

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

2 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

2.1 CONTEXT SPEELVELD MPG

Het MPG geeft de financiële stand van zaken per 1 januari 2024 weer van de vigerende grondexploitaties. De gehanteerde kaders voor het opstellen van het MPG zijn opgenomen in de door het college vastgestelde Parameters gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2024 en Uitvoeringsnota Grondprijzen 2024. Het MPG anticipeert op de (vastgoed) ontwikkelingen zoals duurzaamheidsvraagstukken en hanteert hierbij realistische uitgangspunten. Daarnaast worden in het MPG de richtlijnen van de commissie BBV gevolgd. De volgende grondexploitaties maken deel uit van het MPG 2024:

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

Tabel 2.1: Grondexploitaties MPG 2024

Het project Hoog Dalem wordt uitgevoerd door C.V. Hoog Dalem. Deze C.V. is in de jaarrekening 2023 opgenomen als verbonden partij en maakt derhalve geen deel uit van het MPG.

2.2 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN

In tabel 2.2 staan de resultaten van het MPG 2024 samengevat. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de exploitatieresultaten van de herziene grondexploitaties, de voorzieningen, de winstnemingen en de risico's van de grondexploitaties.

Samenvatting MPG 2024	MPG 2023 1-1-2023	MPG 2023* 1-1-2024 (A)	MPG 2024 1-1-2024 (B)	Verschil 1-1-2024 (B-A)	
Boekwaarde		**€ -64.092.033**	**€ -68.234.513**	**€ -4.142.480**	Ongunstiger
Stand voorzieningen	**€ -18.088.371**	**€ -18.450.139**	**€ -19.454.404**	**€ -1.004.265**	Ongunstiger
Netto boekwaarde		**€ -45.641.894**	**€ -48.780.109**	**€ -3.138.215**	Ongunstiger
Winstnemingen		**€ 10.274.509**	**€ 9.669.347**	**€ -605.162**	Afname
Risico's grondexploitaties		**€ 1.322.936**	**€ 3.664.370**	**€ 2.341.434**	Toename
Resultaat grondexploitaties	**€ -16.452.264** *(nadelig)*	**€ -16.781.309** *(nadelig)*	**€ -18.219.468** *(nadelig)*	**€ -1.438.159**	Ongunstiger

* Het exploitatieresultaat MPG 2023 en bijbehorende voorzieningen zijn met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2024

Tabel 2.2: Samenvatting MPG 2024

2.2.1 Exploitatieresultaat

In tabel 2.3 worden de exploitatieresultaten per grondexploitatie vergeleken met het resultaat van vorig jaar. Voor een zuivere vergelijking is het resultaat MPG 2023 met de disconteringsvoet van 2% op prijspeil 1-1-2024 gebracht.

Door wijziging van de kostenstijging en tussentijdse winstneming is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2023 € 1,4 miljoen negatiever ten opzichte van het MPG 2022. Gezien de lange looptijd van Groote Haar (tot en met 2040) is het effect van de wijziging kostenstijging substantieel (€ 1,9 mln.). Conform de BBV wordt een tussentijdse winstneming als kostenpost aan de boekwaarde toegevoegd. Dit resulteert in een negatiever resultaat voor de winstgevende grondexploitaties. In 2023 is in totaal een tussentijdse winst genomen van -/- € 0,6 miljoen. Als de tussentijdse winstneming buiten beschouwing wordt gelaten, verslechtert het resultaat met € 0,8 miljoen (contante waarde).

Bouwgronden in exploitatie (BIE)	MPG 2023 1-1-2023	MPG 2023 1-1-2024 (A)	MPG 2024 1-1-2024 (B)	Verschil (B-A)	
Woningbouw					
Mollenburg	€ -11.333.058	€ -11.559.719	€ -11.503.006	€ 56.713	Gunstiger
Lingewijk Noord	€ 433.903	€ 442.581	€ 190.543	€ -252.038	Ongunstiger
Bedrijventerrein					
Groote Haar	€ -6.755.313	€ -6.890.420	€ -7.951.398	€ -1.060.978	Ongunstiger
Oost II	€ 1.202.204	€ 1.226.249	€ 1.044.393	€ -181.856	Ongunstiger
Totaal	**€ -16.452.264**	**€ -16.781.309**	**€ -18.219.468**	**€ -1.438.159**	**Ongunstiger**
* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen					

Tabel 2.3: Exploitatieresultaat - vergelijk MPG 2023 met MPG 2024

2.2.2 Boekwaarde

De bruto boekwaarde is ten opzichte van 2023 met € 4,1 miljoen toegenomen en bedraagt € 68,2 miljoen negatief per 1-1-2024.

Boekwaarden	MPG 2023 (A)	MPG 2024 (B)	Verschil (B-A)
Boekwaarde bruto	€ -64.092.033	€ -68.234.513	€ -4.142.480
Voorzieningen	€ -18.450.139	€ -19.454.404	€ -1.004.265
Boekwaarde netto	**€ -45.641.894**	**€ -48.780.109**	**€ -3.138.215**

Tabel 2.4: Boekwaarden - vergelijk MPG 2023 met MPG 2024

De netto boekwaarde bestaat uit de optelling van de bruto boekwaarde en de getroffen voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties en bedraagt € 48,8 miljoen negatief. De netto boekwaarde 2024 is met € 1 miljoen afgenomen ten opzichte van de netto boekwaarde 2023.

In 2023 zijn diverse kosten voor het woonrijp maken van de grondexploitaties doorgeschoven. Aan de opbrengstenkant zijn er minder opbrengsten gerealiseerd dan geprognosticeerd. Dit wordt met name veroorzaakt door de niet-gerealiseerde grondverkopen in Oost II.

MPG Geconsolideerd Verantwoording 2023	2023 Prognose	Gerealiseerd	Verschil
Totale Kosten	€ 7.419.110	€ 4.176.991	€ -3.242.119
Totale Opbrengsten	€ 7.313.857	€ 34.511	€ -7.279.346
Saldo	**€ -105.253**	**€ -4.142.480**	**€ -4.247.732**

Tabel 2.5: Verantwoording jaarschijf 2023

Tabel 2.6 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde van begin 2024 tot einde 2024 zien. De verwachting is dat er in 2024 meer kosten dan opbrengsten worden gemaakt. Dit wordt veroorzaakt

door bouwrijpwerkzaamheden voor Groote Haar en de woonrijpwerkzaamheden voor Oost II, Mollenburg en Lingewijk Noord. Hiertegenover staan grondopbrengsten uit grondverkopen in Oost II.

Consolidatie Boekwaarden	Boekwaarde 1-1-2024	Jaarschijf 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Woningbouw			
Kosten	€ 31.839.414	€ 939.156	€ 32.778.570
Opbrengsten	€ 21.363.349	€ -	€ 21.363.349
Saldo boekwaarde woningbouw	€ -10.476.065	€ -939.156	€ -11.415.221
Bedrijventerreinen			
Kosten	€ 98.682.908	€ 9.143.355	€ 107.826.263
Opbrengsten	€ 40.924.460	€ 2.949.826	€ 43.874.286
Saldo boekwaarde bedrijventerrein	€ -57.758.448	€ -6.193.529	€ -63.951.977
Saldo	**€ -68.234.513**	**€ -7.132.685**	**€ -75.367.198**

Tabel 2.6: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2024 tot 31-12-2024

2.2.3 Voorziening

Volgens de BBV-richtlijnen moet een voorziening worden getroffen voor verliesgevende grondexploitaties. Dit geldt voor de grondexploitaties Mollenburg en Groote Haar.
Per 1 januari 2024 is een verliesvoorziening nodig van € 19,45 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2023 is de getroffen voorziening € 1,0 miljoen hoger. De grondexploitatie Groote Haar laat per saldo een verslechtering van het resultaat (en daarmee een verhoging van de verliesvoorziening) zien. De verslechtering wordt met name veroorzaakt door de hogere kostenstijging.

Voorziening	MPG 2023 1-1-2023	MPG 2023* 1-1-2024 (A)	MPG 2024 1-1-2024 (B)	Verschil (B-A)
Mollenburg	€ -11.333.058	€ -11.559.719	€ -11.503.006	€ 56.713
Groote Haar	€ -6.755.313	€ -6.890.420	€ -7.951.398	€ -1.060.978
Totaal	**€ -18.088.371**	**€ -18.450.139**	**€ -19.454.404**	**€ -1.004.265**
* De voorziening MPG 2023 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2024				

Tabel 2.7: Voorziening – vergelijk MPG 2023 met MPG 2024

2.2.4 Winstneming

In 2023 is in de grondexploitatie Lingewijk Noord € 0,2 mln. aan tussentijdse winst genomen. In grex Oost II een negatieve winstneming van € 0,8 miljoen. Per saldo een negatieve winstneming van € 0,6 mln. Tot en met 2023 komt het totaal aan tussentijdse winstnemingen voor de grondexploitaties op € 9,7 miljoen.

MPG 2024 Winstgevende grondexploitaties	Winstneming t/m 2022	Winstneming 2023	Winstneming Totaal	Resultaat MPG 2024 incl. winstneming
047 Lingewijk Noord	€ 4.013.486	€ 229.727	€ 4.243.213	€ 190.543
036 Oost II	€ 6.261.023	€ -834.890	€ 5.426.133	€ 1.044.393
Totaal	**€ 10.274.509**	**€ -605.162**	**€ 9.669.347**	**€ 1.234.936**

Tabel 2.8: Winstneming – vergelijk MPG 2023 met MPG 2024

Het resultaat van de winstgevende grondexploitaties inclusief de eerdere winstnemingen bedraagt op NCW 1-1-2023 € 1,2 miljoen. Dit bedrag wordt gedurende de restant looptijd van de grondexploitaties als tussentijdse winstneming verwacht.

2.2.5 Risico's grondexploitaties

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

In het weerstandsvermogen worden zowel risico's gedekt met een lage kans van voorkomen, als risico's waarvoor geen beheersmaatregelen zijn getroffen of zijn te treffen. In het laatste geval gaat het veelal om macro-economische risico's die zich op langere termijn kunnen voordoen. De gewogen risico's worden opgenomen in het weerstandsvermogen. Met uitzondering van de grondexploitatie Groote Haar zitten de projecten in de laatste fase.
Daardoor zijn voor twee van de vier grondexploitaties nog beperkt tot geen risico's aanwezig. Voor de grondexploitaties is door middel van een Monte-Carlo analyse een risicobedrag berekend. Bij deze analyse worden er 10.000 verschillende scenario's doorgerekend waarbij de parameters tussen een bandbreedte variëren per scenario.
De woningbouwcomplexen zijn bijna afgerond en hier spelen geen grote risico's meer. Door onzekerheid in het verkrijgen van bedrijfsaansluitingen op het electriciteitsnetwerk door netcongestie en de hiermee samenhangende onzekerheid in de te verkrijgen grondprijzen stijgt het risicobedrag voor bedrijventerrein Grote Haar met € 2,3 miljoen. Hiermee komt het totale risicobedrag uit op € 3,7 miljoen.

	Risico's grondexploitaties MPG	Risicobedrag (gewogen)		
		MPG 2023	MPG 2024	Verschil
	Woningbouw			
003	Mollenburg	€ 38.151	€ 38.151	€ -
047	Lingewijk Noord	€ -	€ -	€ -
	Bedrijventerrein			
026	Groote Haar	€ 1.284.785	€ 3.626.219	€ 2.341.434
036	Oost II	€ -	€ -	€ -
	Totaal	**€ 1.322.936**	**€ 3.664.370**	**€ 2.341.434**

Tabel 2.9: Risico's grondexploitaties - vergelijk MPG 2023 met MPG 2024

In hoofdstuk 6 staan de risico's verder uiteengezet.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 WOON- EN TRANSFORMATIEVISIE

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

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

Een nieuwe woon- en transformatievisie
De woon- en transformatievisie vervangt de Woonagenda 2.0 uit 2013. Sindsdien zijn de samenleving en woningmarkt veranderd: zoals meer variatie in samenlevings- en woonvormen, meer kleine huishoudens, meer ouderen, groei van mobiliteit, wetgeving die de taken van woningcorporaties afbakent en hypotheeknormen die de mogelijkheden voor (koop)starters inperken. Maar ook een ontwikkeling waarin enerzijds sprake is van globalisering en internationalisering en anderzijds bewegen we meer naar lokale gemeenschappen. Deze en andere ontwikkelingen vragen van ons een visie op de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem. Te meer daar zich nu kansen voordoen om het wonen in de stad verder kleur te geven: bijvoorbeeld via transformatie van verouderde bedrijfsterreinen naar onder andere wonen, zoals de Linge-oevers en de Schelluinsestraat: de vleugels van de stad. En ook in de wijken liggen er kansen voor transformatie. Zo kunnen we ook de verschillende stadsdelen sociaal en ruimtelijk meer met elkaar verbinden.

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

Samen met de stad
De woon- en transformatievisie presenteert de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem richting 2032. Daarmee biedt het een vergezicht dat we samen met inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers uitwerken. De woon- en transformatievisie is geen eindproduct maar een stap in een dynamisch proces gericht op gelukkig wonen in Gorinchem. De gemeente werkt de woon- en transformatievisie periodiek uit in een Actieprogramma (hoe gaan we dit concreet bereiken). Ook vormt deze visie een bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie uit de Omgevingswet.

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

Manier van kijken naar wonen in Gorinchem
De inzet voor gelukkig wonen en leven is ook het vertrekpunt in het Integraal Sociaal Beleid. Uitgangspunt in die visie is dat alle inwoners vanuit eigen regie zoveel mogelijk aan het roer staan van hun eigen leven; dit leidt tot meer zingeving en daardoor geluk.

Voor de woon- en transformatie visie is dit ook het vertrekpunt. De basis moet op orde zijn, hierbij wordt aangesloten op de begrippen uit de Visie Sociaal Domein die daarin leidend zijn. Daarnaast heeft wonen ook een betekenis voor de ontwikkeling van de stad, als regionaal centrum, als vestigingsplek voor mensen en bedrijven.

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

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

3.2 BEDRIJVENTERREINENVISIE

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

Voor specifiek Gorinchem gaat de bedrijventerreinenvisie uit van:

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

3.3 KADERS GRONDBELEID

3.3.1 Nota Grondbeleid 2020-2023

De kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2020-2023, vastgesteld door de raad op 23 januari 2020. Hierin zijn de beleidskaders vastgelegd rondom het gemeentelijk grondbeleid van waaruit de projecten worden vormgegeven. De nota wordt in 2024 geactualiseerd. De Nota Grondbeleid uit 2020 volgt op grote lijnen de beleidskaders van de vorige nota.

De nieuwe nota grondbeleid heeft de volgende nieuwe beleidskaders opgenomen ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2015-2019:

1	De gemeente hanteert een situationeel grondbeleid en maakt een integrale afweging voor het te hanteren grondbeleid op basis van de volgende gronden: mate van gewenste sturing, het aanwezig zijn van marktwerking, de bereidheid financiële middelen en organisatiecapaciteit in te zetten en een acceptabel risicoprofiel.
2	Het college heeft de bevoegdheid tot het doen van onvoorziene grondaankopen onder de volgende voorwaarden: • Het college heeft goedkeuring tot een bedrag van € 3.000.000, inclusief alle bijkomende kosten gerelateerd aan de grondaankoop; • De aankoop moet passen binnen visie en beleid van de gemeente; • Het college legt achteraf financiële en inhoudelijke verantwoording af aan de raad en verzoekt financiële dekking voor de onvoorziene aankoop; en • Genoemde verantwoording doet het college middels een raadsinformatiebrief en vindt plaats binnen 2 weken na het vervullen van de ontbindende voorwaarden/toezeggingen die verband houden met geheimhouding rondom de aankoop.
3	Met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen: • Kosten aan bovenwijkse voorzieningen worden naar rato van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid verhaald op de initiatiefnemer.
4	Voor de voorbereidingskosten wordt vanaf 2020 jaarlijks in de begroting budget opgenomen. Mocht de publieke ontwikkeling resulteren in een grondexploitatie, worden de kosten ingebracht bij de desbetreffende grondexploitatie.

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

3.3.2 Uitvoeringsnota Grondprijzen

Omdat de grondprijzen in Gorinchem marktconform worden bepaald, is het gebruikelijk deze ieder jaar opnieuw vast te laten stellen door het college. Zo is de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2024 vastgesteld op 6 februari 2024. De prijzen uit de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2024 zijn in de grondexploitaties per 1-1-2024 verwerkt en bieden de basis van waaruit onderhandelingen worden gevoerd.

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

3.3.3 Parameters grondexploitaties

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondexploitaties herzien. Deze grondexploitatieberekeningen worden integraal verwerkt in de jaarrekening. De parameters zijn noodzakelijk voor het maken van de berekeningen volgens de zogenaamde dynamische eindwaarde methodiek. Hierbij worden de invloeden van de inflatie en rente als gevolg van de planning gebruikt in de berekening en dit wordt “vertaald” naar de contante waarde op het huidige prijspeil (1-1-2024). Het is gebruikelijk dat, voor er begonnen wordt met het maken van de herzieningen, afspraken gemaakt worden over de parameters voor deze berekeningen. Het collegebesluit de Parameters gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2024 is genomen op 6 februari 2023.

De volgende parameters zijn vastgesteld door het college en verwerkt in de grondexploitaties die deel uitmaken van het MPG 2024:

Parameters Jaarrekening 2023	**MPG 2024**			
Indexering				
Jaar	2024	2025	2026	2027 e.v.
Kostenstijging	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Plankostenstijging	5,00%	4,00%	4,00%	2,00%
Opbrengstenstijging w oningbouw	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging sociaal	0,50%	1,00%	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging bedrijven	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rekenrentes grondexploitaties				
Debetrente (alle jaren)		1,04%		
Creditrente (alle jaren)		1,04%		
Disconteringsvoet		2,00%		

Tabel 3.1: Parameters MPG 2024

4 INSTRUMENTEN

4.1 RICHTLIJNEN COMMISSIE BBV

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

4.1.1 Looptijd langer dan 10 jaar

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

Bij de behandeling van het MPG 2019 heeft de raad expliciet besloten tot een looptijd van 20 jaar. Tevens zijn in de grondexploitatie risicobeperkende maatregelen opgenomen. Door een vertraging in de aanleg van de aansluiting op de A27 door Rijkswaterstaat, is de planperiode in 2019 verlengd met 2 jaar van 2038 naar 2040. Dit betekent dat de grondexploitatie vanaf 2024 nog een looptijd heeft van 17 jaar. De risicobeperkende maatregelen zijn tevens van kracht voor de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2024 en zijn als volgt:

- Vanaf 2034 wordt een opbrengstenstijging van 0% gehanteerd. De kosten worden wel tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie conform de gemeentelijke parameters per jaar geïndexeerd;
- In de bepaling van de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit voor het afdekken van de risico's van de grondexploitatie Groote Haar zijn markteffecten op de lange termijn meegenomen.

4.1.2 Tussentijdse winstneming

Conform BBV-regelgeving dient er binnen elke winstgevende gemeentelijke grondexploitatie middels de Percentage of Completion (POC)-methode bepaald te worden of er sprake is van een tussentijdse winstneming. Hierbij wordt rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie zich bevindt. Bij het bepalen van de (eventuele) tussentijdse winstneming wordt rekening gehouden met onzekerheidsrisico's[1]. Deze maken tevens deel uit van het benodigde weerstandsvermogen binnen de jaarrekening. De grondexploitaties Lingewijk-Noord en Oost II hebben een voordelig exploitatieresultaat. In hoofdstuk 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

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

4.2 FINANCIËLE VERORDENING

Op 30 maart 2023 heeft de raad de Financiële verordening Gemeente Gorinchem 2023 vastgesteld. In deze verordening zijn de bevoegdheden van de raad en het college op het gebied van financiën vastgelegd.

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

4.2.1 Artikel 5 lid 10. Autorisatiebeleid begroting en investeringsbudgetten

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

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

4.2.2 Artikel 27. Paragraaf Grondbeleid

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

4.3 VENNOOTSCHAPSBELASTING

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

5 RESULTATEN EN VERANTWOORDING

5.1 RESUMÉ

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

5.1.1 Exploitatieresultaat

In onderstaande tabel wordt het totaal van de exploitatieresultaten op netto contante waarde (NCW) van de grondexploitaties weergegeven. Alvorens een vergelijk te maken tussen het MPG 2023 en het MPG 2024, zijn de resultaten van het MPG 2023 met de disconteringsvoet van 2% op dezelfde netto contante waarde datum (1-1-2024) gebracht als de resultaten van het MPG 2024.

Door wijziging van de kostenstijging en tussentijdse winstneming is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2024 € 1,4 miljoen negatiever ten opzichte van het MPG 2023. Gezien de lange looptijd van Groote Haar (tot en met 2040) is het effect van de wijziging kostenstijging substantieel (€ 1,9 mln.). Conform de BBV wordt een tussentijdse winstneming als kostenpost aan de boekwaarde toegevoegd. Dit resulteert in een negatiever resultaat voor de winstgevende grondexploitaties. In 2023 is in totaal € 0,6 miljoen aan tussentijdse winst teruggeboekt. Als de tussentijdse winstneming van de grondexploitatiecomplexen Lingewijk Noord en Oost II buiten beschouwing wordt gelaten, verslechtert het resultaat met € 0,8 miljoen (contante waarde).

Exploitatie resultaat	MPG 2023 1-1-2023	MPG 2023* 1-1-2024 (A)	MPG 2024 1-1-2024 (B)	Verschil (B-A)
Totaal grexen MPG	€ -16.452.264 *(nadelig)*	€ -16.781.309 *(nadelig)*	€ -18.219.468 *(nadelig)*	€ -1.438.159 *(Ongunstiger)*
Totaal	**€ -16.452.264**	**€ -16.781.309**	**€ -18.219.468**	**€ -1.438.159**
* Het resultaat MPG 2023 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2024				

Tabel 5.1: Verschil totaal exploitatieresultaat NCW MPG 2023 vs. MPG 2024

5.1.2 Verantwoording geconsolideerde grondexploitatie

Tabel 5.2 geeft een geconsolideerd overzicht van de prognose 2023 afgezet tegen de gerealiseerde bedragen in 2023. Hieruit blijkt dat er in totaal € 3,2 miljoen minder uit is gegeven en € 7,3 miljoen minder is ontvangen dan in 2023 geprognosticeerd.

Aan de kostenkant komt dit met name doordat civiele werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2024. Een logisch gevolg van het doorschuiven van de werkzaamheden is dat er ook minder interne uren (plankosten) op de projecten zijn gemaakt.

Door de terugboeking van de eerder teveel genomen tussentijdse winstneming van Oost II is het resultaat toegenomen.

De opbrengsten zijn lager uitgevallen dan begroot in Oost II (- € 7,1 miljoen) en Groote Haar (- € 0,1 miljoen).
In Oost II was de planning de resterende bedrijfskavels in 2023 te leveren. De kavels zijn als strategische voorraad aangehouden en daardoor nog niet verkocht.

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2023	**Prognose**	**2023 Gerealiseerd**	**Verschil**	**2024 Prognose**
Kosten	**MPG 2023**	**MPG 2021**		**MPG 2024**
1 Verwerving	€ 251.419	€ 202.085	€ 49.333	€ 1.049.293
2 Civiele kosten	€ 5.049.426	€ 3.263.669	€ 1.785.756	€ 7.000.436
3 Plankosten	€ 1.258.434	€ 804.695	€ 453.739	€ 1.423.262
4 Overige kosten	€ 270.184	€ 31.013	€ 239.171	€ 609.520
5 Resultaat	€ 0	-€ 605.162	€ 605.162	€ 0
6 Rente	€ 589.647	€ 480.690	€ 108.956	€ 0
Totale Kosten	**€ 7.419.110**	**€ 4.176.991**	**€ 3.242.119**	**€ 10.082.511**
Opbrengsten				
Woningbouw/bedrijven/bijdragen	€ 7.313.857	€ 34.511	€ 7.279.346	€ 2.949.826
Totale Opbrengsten	**€ 7.313.857**	**€ 34.511**	**€ 7.279.346**	**€ 2.949.826**
Saldo	**-€ 105.253**	**-€ 4.142.480**	**€ 4.037.227**	**-€ 7.132.685**

Tabel 5.2: Geconsolideerd verschil totaal jaarschijf 2023 MPG 2023 vs. MPG 2024 en prognose MPG 2024

5.1.3 Boekwaarde

De totale boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2024 bedraagt € 68,2 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2023 is dit een toename van € 4,1 miljoen. De prognose was dat de boekwaarde in 2023 met € 0,1 miljoen zou toenemen. Het doorschuiven van grondopbrengsten op Oost II resulteert echter in een grotere toename van de boekwaarde.

Boekwaarde	
MPG 2024	€ -68.234.513
MPG 2023	€ -64.092.033
Totaal	**€ -4.142.480**

Tabel 5.3: Vergelijk boekwaarde MPG 2023 vs. MPG 2024

Prognose boekwaarde

Tabel 5.4 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde in het huidige boekjaar zien. De verwachting is dat in 2024 de boekwaarde zal toenemen met € 7,1 miljoen. Dit vooral vanwege de verwachte uitgaven voor het bouwrijp maken van Groote Haar (€ 5,9 miljoen).
Verder wordt er woonrijp gemaakt in Lingewijk Noord, Mollenburg en Oost II. Tegenover deze kosten staan de opbrengsten die volgen uit de verkoop van bouwrijpe grond op Oost II.

Consolidatie			
Kosten	Boekwaarde 1-1-2024	Jaarschijf 2024	Boekwaarde 31-12-2024
1 Verwerving	€ 46.546.445	€ 1.049.293	€ 47.595.738
2 Civiele kosten	€ 24.140.873	€ 7.000.436	€ 31.141.309
3 Plankosten	€ 13.677.440	€ 1.423.262	€ 15.100.702
4 Overige kosten	€ 703.904	€ 609.520	€ 1.313.424
5 Resultaat	€ 9.669.347	€ 0	€ 9.669.347
6 Rente	€ 35.784.312	€ 0	€ 35.784.312
Totale Kosten	**€ 130.522.321**	**€ 10.082.511**	**€ 140.604.832**
Opbrengsten			
Woningbouw, bedrijventerrein en bijdragen	€ 62.287.809	€ 2.949.826	€ 65.237.635
Totale Opbrengsten	**€ 62.287.809**	**€ 2.949.826**	**€ 65.237.635**
Saldo	**-€ 68.234.512**	**-€ 7.132.685**	**-€ 75.367.197**

Tabel 5.4: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2024 tot 31-12-2024

5.2 RESULTATEN PER GRONDEXPLOITATIE

Voor elk project is een grondexploitatie opgesteld waarbij een inschatting wordt gemaakt van de totale kosten en opbrengsten. Rekening houdend met faseringsinvloeden zoals kostenstijgingen, opbrengstenstijgingen en rentekosten wordt met de dynamische eindwaardemethode het resultaat op eindwaarde (EW) bepaald. Het resultaat op NCW vertaalt het toekomstige exploitatieresultaat op EW naar startdatum actueel boekjaar, 1-1-2024. Doordat de grondexploitaties verschillende looptijden hebben, kan het resultaat op EW niet worden opgeteld. Het terugrekenen naar een resultaat op NCW maakt het mogelijk dat wel te doen en de resultaten van de projecten onderling te vergelijken. Ook moet een eventuele verliesvoorziening worden bepaald op het resultaat op NCW.

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

In exploitatie genomen gronden	Boekwaarde per 1-1-2024	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			Eindjaar
		Kosten	Opbrengsten	Rente	Eindwaarde	NCW		
Woningbouw								
003 Mollenburg	€ -10.956.870	€ -662.245	€ -	€ -113.951	€ -11.733.066	€ -11.503.006	Verlies	2024
007 Lingewijk Noord	€ 480.805	€ -291.452	€ -	€ 5.000	€ 194.353	€ 190.543	Winst	2024
Subtotaal Woningbouw	**€ -10.476.065**	**€ -953.697**	**€ -**	**€ -108.951**		**€ -11.312.463**		
Bedrijventerrein								
026 Groote Haar	€ -53.104.972	€ -47.015.629	€ 97.751.293	€ -8.764.568	€ -11.133.876	€ -7.951.398	Verlies	2040
036 Oost II	€ -4.653.476	€ -637.342	€ 6.464.571	€ -65.435	€ 1.108.318	€ 1.044.393	Winst	2026
Subtotaal Bedrijventerrein	**€ -57.758.448**	**€ -47.652.971**	**€ 104.215.864**	**€ -8.830.003**		**€ -6.907.005**		
Totaal	**€ -68.234.513**	**€ -48.606.668**	**€ 104.215.864**	**€ -8.938.955**		**€ -18.219.468**		
Netto Boekwaarde	**€ -48.780.109**							

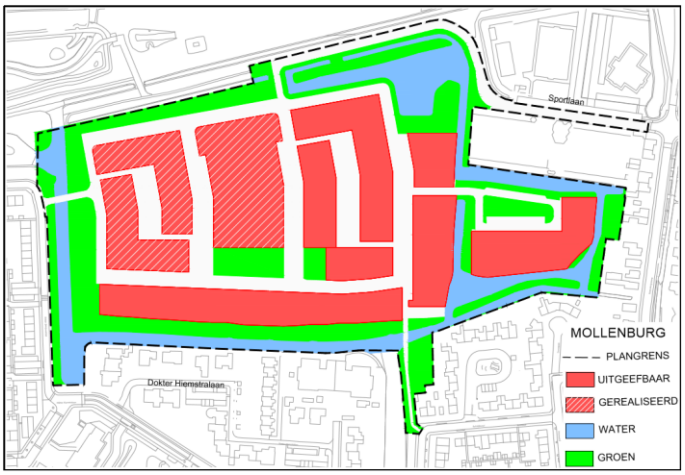
* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen

Tabel 5.5: Exploitatieresultaat per grondexploitatie

Het verwachte totale exploitatieresultaat bedraagt € 18,2 miljoen (NCW) nadelig.

Het exploitatieresultaat van de grondexploitaties woningbouw tezamen bedraagt € 11,3 miljoen (NCW) nadelig. Het totale exploitatieresultaat van de grondexploitaties bedrijventerrein bedraagt € 6,9 miljoen (NCW) nadelig.

5.3 MOLLENBURG



Figuur 5.1: Plankaart Mollenburg

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

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

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

5.3.1 Verantwoording: Jaarschijf 2023 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.6 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2023 volgend uit het MPG 2023 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2023 volgend uit de jaarrekening 2023 (MPG 2024). De vergelijking laat zien dat de uitgaven voor civieltechnische werkzaamheden in 2023 lager zijn geweest dan aanvankelijk geprognosticeerd. De reden hiervoor is het verschuiven van werkzaamheden naar 2024. De gerealiseerde rente is lager uitgevallen vanwege de lagere rentestand.

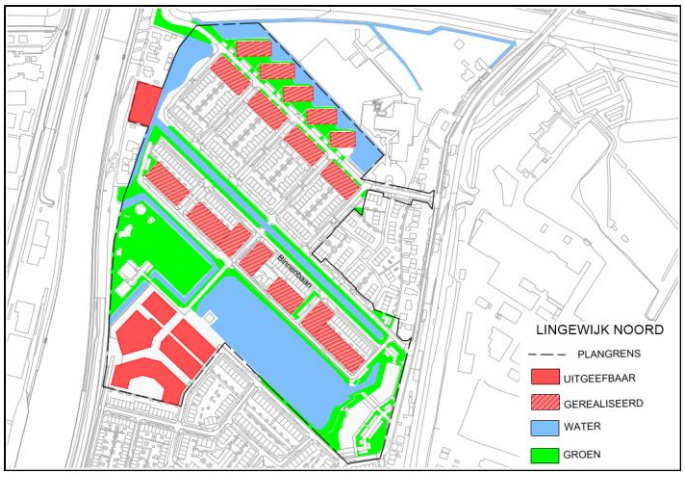
Alle verkopen zijn al eerder gerealiseerd, hierdoor zijn er geen opbrengsten in 2023 en ook niet meer geprognotiseerd in 2024 en verder.

Mollenburg				
Verantwoording 2023		**2023**		**2024**
Kosten	**Prognose MPG 2023**	**Gerealiseerd MPG 2024**	**Verschil**	**Prognose MPG 2024**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 844.573	€ 238.299	-€ 606.274	€ 634.966
3 Plankosten	€ 101.080	€ 117.520	€ 16.440	€ 17.439
4 Overige kosten	€ 0	€ 21.244	€ 21.244	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 96.610	€ 78.758	-€ 17.852	€ 0
Totale Kosten	**€ 1.042.263**	**€ 455.820**	**-€ 586.443**	**€ 652.405**
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

Tabel 5.6: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2023 en prognose 2024 Mollenburg

In 2024 wordt het laatste deel definitief woonrijp gemaakt. De planning is dat het project per 31-12-2024 afgesloten kan worden.

5.4 LINGEWIJK NOORD



Figuur 5.2: Plankaart Lingewijk-Noord

In Lingewijk Noord zijn 64 woningen gerealiseerd op de locatie voormalig speeltuinterrein. Naar rato van de voortgang is de gemeente verplicht tussentijds winst te nemen. In 2023 was dit € 229.727. Dit wordt conform de BBV als kostenpost in de grondexploitatie verwerkt. Het resultaat van de grondexploitatie Lingewijk Noord is ten opzichte van vorig jaar dan ook verminderd met € 0,2 miljoen.

5.4.1 Verantwoording: Jaarschijf 2023 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.7 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2023 volgend uit het MPG 2023 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2023 volgend uit de jaarrekening 2023 (MPG 2024). Uit de tabel blijkt dat circa € 200.000 minder civieltechnische kosten zijn gemaakt in 2023. Dit wordt veroorzaakt door het verschuiven van de werkzaamheden woonrijp maken van 2023 naar 2024.

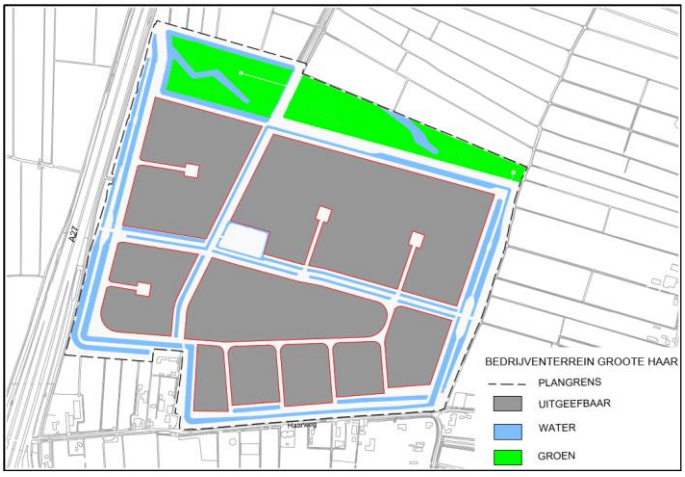
Vanuit de POC-methode is een verplichte winstneming gedaan in 2023. Deze wordt niet begroot en verklaart daarom het grote verschil.

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2023		**2023**		**2024**
Kosten	**Prognose MPG 2023**	**Gerealiseerd MPG 2024**	**Verschil**	**Prognose MPG 2024**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 565.260	€ 335.343	-€ 229.917	€ 242.763
3 Plankosten	€ 84.185	€ 55.560	-€ 28.625	€ 43.988
4 Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 229.727	€ 229.727	€ 0
6 Rente	-€ 10.058	-€ 8.199	€ 1.859	€ 0
Totale Kosten	**€ 639.388**	**€ 612.431**	**€ 26.957**	**€ 286.751**
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

Tabel 5.7: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2023 en prognose 2024 Lingewijk Noord

In 2024 worden de woonrijpwerkzaamheden afgerond.

5.5 GROOTE HAAR



Figuur 5.4: Plankaart Groote Haar

In de oksel van de A15 en A27 wordt een bedrijventerrein gerealiseerd met ca. 37 ha. uitgeefbare grond. Het duurzame, innovatieve terrein biedt ruimte aan grootschalige regionale bedrijvigheid, maar ook aan kleinere bedrijven. De gemeente heeft nagenoeg alle grond in eigendom en ontwikkelt

dit terrein dan ook voor eigen rekening en risico. In 2018 zijn het bestemmingsplan bedrijventerrein en windturbinepark en het bestemmingsplan aansluiting A27 onherroepelijk geworden. De nieuwe afslag op de A27 bij Scheiwijk is voorwaardelijk voor de komst van bedrijven. De afslag zal volgens de planning van Rijkswaterstaat in 2026 gerealiseerd zijn. Door de slappe bodem is veel grondwerk nodig aan de toekomstige wegenstructuur, watergangen en kleinere kavels. Om dit grondwerk tijdig uit te voeren wordt een tijdelijke bouwontsluiting op de A27 aangelegd.
In verband met de ontstane netcongestie bij Stedin/Tenet is er in de exploitatie een post toegevoegd voor een additioneel benodigde nutsvoorziening.

De verliesvoorziening van deze grondexploitatie neemt toe met € 1,1 miljoen tot € 7,9 miljoen negatief.

5.5.1 Verantwoording: Jaarschijf 2023 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.9 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2023 volgend uit het MPG 2023 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2023 volgend uit het MPG 2024. De realisatie en uitgifte van netto circa 37 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein bevond zich de afgelopen jaren nog in de voorbereidende fase. Dit was ook deels het geval in 2023. In 2023 zijn daarom kosten gemaakt voor planontwikkeling en planvoorbereiding. Daarnaast is in 2023 gestart met de aanleg van de tijdelijke bouwontsluiting voor realisatie van het windmolenpark en voor de eerste fase bouwrijp .
Verder zijn de betalingen aan RWS voor de verbindingsweg opgeschoven van 2022 naar 2023 omdat het betalingsmoment gekoppeld is aan het moment van gunning voor de verbindingsweg. Eind 2022 heeft de gunning van RWS plaatsgevonden.

Groote Haar				
Verantwoording 2023	**2023**			**2024**
Kosten	**Prognose MPG 2023**	**Gerealiseerd MPG 2024**	**Verschil**	**Prognose MPG 2024**
1 Verwerving	€ 251.419	€ 202.085	-€ 49.333	€ 1.049.293
2 Civiele kosten	€ 3.222.065	€ 2.682.848	-€ 539.217	€ 5.870.818
3 Plankosten	€ 1.009.328	€ 602.154	-€ 407.175	€ 1.316.335
4 Overige kosten	€ 260.948	€ 9.769	-€ 251.179	€ 600.270
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 453.312	€ 369.548	-€ 83.764	€ 0
Totale Kosten	**€ 5.197.072**	**€ 3.866.404**	**-€ 1.330.668**	**€ 8.836.716**
Opbrengsten				
Overige opbrengsten	€ 172.066	€ 34.511	-€ 137.555	€ 822.066
Totale Opbrengsten	**€ 172.066**	**€ 34.511**	**-€ 137.555**	**€ 822.066**

Tabel 5.9: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2022 en prognose 2023 Groote Haar

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

5.6 OOST II

Bedrijventerrein Oost II is momenteel de enige plek waar in Gorinchem bedrijfsgrond beschikbaar is voor uitgifte. In de afgelopen 15 jaar hebben zich naast de Evenementenhal, die al langer bestaat en oorspronkelijk gebouwd is als distributiecentrum van Compaq, 33 bedrijven gevestigd, inclusief een behoorlijk aantal kleinere bedrijven in de drie verzamelcomplexen. Van de 25,7 ha. uitgeefbare grond, is nog ruim 3,0 ha. uit te geven. Verwacht wordt dat Oost II in 2025 is uitverkocht.



Figuur 5.5: Plankaart Oost II

Het positieve exploitatieresultaat (inclusief winstnemingen) is ten opzichte van vorig jaar met circa € 156.000 afgenomen. Het minder positieve resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de bijstelling van de tussentijdse winstneming en de toepassing van de lagere grondwaarde voor een van de kavels. Een kavel wordt namelijk niet verkocht tegen commercieel tarief maar intern geleverd met het oog op meerjarige verhuur.

5.6.1 Verantwoording: Jaarschijf 2023 vs. Werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.10 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2023 volgend uit het MPG 2023 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2023 volgend uit de jaarrekening 2023 (MPG 2024).

Oost II				
Verantwoording 2023		**2023**		**2024**
	Prognose	**Gerealiseerd**	**Verschil**	**Prognose**
Kosten	**MPG 2023**	**MPG 2024**		**MPG 2024**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 417.528	€ 7.180	-€ 410.348	€ 251.889
3 Plankosten	€ 63.841	€ 29.462	-€ 34.379	€ 45.500
4 Overige kosten	€ 9.236	€ 0	-€ 9.236	€ 9.250
5 Resultaat	€ 0	-€ 834.890	-€ 834.890	€ 0
6 Rente	€ 49.782	€ 40.584	-€ 9.199	€ 0
Totale Kosten	**€ 540.387**	**-€ 757.665**	**-€ 1.298.052**	**€ 306.639**
Opbrengsten				
Bedrijven	€ 7.141.791	€ 0	-€ 7.141.791	€ 2.127.760
Totale Opbrengsten	**€ 7.141.791**	**€ 0**	**-€ 7.141.791**	**€ 2.127.760**

Tabel 5.10: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2023 en prognose 2024 Oost II

De verwachting was dat in 2023 alle resterende percelen uitgegeven zouden worden. De kavels zijn niet verkocht om als strategische voorraad aan te houden. Doordat de percelen niet zijn uitgegeven kon het gebied ook niet verder ingericht worden, dat verklaart de het verschil bij de civiele kosten. Het resterende verschil volgt uit de hogere bijstelling van de winstneming. De niet-gerealiseerde opbrengsten en kosten schuiven door naar 2024 en 2025.

6 VERLIESVOORZIENING, WINSTNEMINGEN EN WEERSTANDSVERMOGEN

6.1 VERLIESVOORZIENING

Volgens de BBV-richtlijnen moet er een voorziening getroffen worden indien een grondexploitatie niet sluitend is. Dit geldt voor de grondexploitaties Mollenburg en Groote Haar. Per 1 januari 2024 is er een verliesvoorziening nodig van € 19,5 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2023 is de te treffen voorziening MPG 2024 € 1,0 miljoen hoger. Afzonderlijk is te zien dat de verliesvoorziening van Groote Haar toeneemt door toevoeging van een kostenpost voor een additionele nutsvoorziening in verband met netcongestie en het resultaat van Mollenburg licht verbetert. Door de lange looptijd is de grondexploitatie Groote Haar gevoelig voor wijzigingen in indexering- en rentepercentages.

Voorziening	MPG 2023 1-1-2023	MPG 2023* 1-1-2024 (A)	MPG 2024 1-1-2024 (B)	Verschil (B-A)
Mollenburg	€ -11.333.058	€ -11.559.719	€ -11.503.006	€ 56.713
Groote Haar	€ -6.755.313	€ -6.890.420	€ -7.951.398	€ -1.060.978
Totaal	**€ -18.088.371**	**€ -18.450.139**	**€ -19.454.404**	**€ -1.004.265**
* De voorziening MPG 2023 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2024				

Tabel 6.1: Verliesvoorziening MPG 2024

6.2 WINSTNEMINGEN

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

Alle winstgevende grondexploitaties zijn in de jaarrekening 2023 op deze wijze beoordeeld. Voor de grondexploitatie Lingewijk Noord is er sprake van een tussentijdse winstneming van € 229.727. Voor de grondexploitatie Oost II is er in het verleden teveel winst genomen doordat er sprake is van een daling in de totale opbrengsten (zie paragraaf 5.6). Hierdoor moet er een bedrag van € 834.890 een eerder genomen winst worden teruggeboekt naar de grondexploitatie. Zie hiervoor per grondexploitatie de rekenkundige onderbouwing in de tabellen 6.2 en 6.3.

	2023		
LINGEWIJK NOORD	**Opbrengsten**	**Lasten**	**Resultaat (EW)**
Raming over looptijd grex	€ 11.113.027	€ -6.673.071	**€ 4.439.956**
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 11.105.637	€ -6.381.618	
Percentage gerealiseerd van de raming	**100%**	**96%**	
Realisatie van de grondexploitatie			**96%**
Onzekerheden/risico's	€ -	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**€ 11.113.027**	**€ -6.673.071**	**€ 4.439.956**
Tussentijdse winstneming einde jaar			**€ 4.243.213**
Eerdere winstneming			€ 4.013.486
Einde jaar te nemen winst			**€ 229.727**

Tabel 6.2: Berekening tussentijdse winstneming Lingewijk Noord

	2023		
OOST II	**Opbrengsten**	**Lasten**	**Resultaat (EW)**
Raming over looptijd grex	€ 46.514.578	€ -40.006.447	**€ 6.508.132**
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 40.046.063	€ -39.273.406	
Percentage gerealiseerd van de raming	**86%**	**98%**	
Realisatie van de grondexploitatie			**85%**
Onzekerheden/risico's	€ 87.893	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**€ 46.426.685**	**€ -40.006.447**	**€ 6.420.238**
Tussentijdse winstneming einde jaar			**€ 5.426.133**
Eerdere winstneming			€ 6.261.023
Einde jaar te nemen winst			**€ -834.890**

Tabel 6.3: Berekening tussentijdse winstneming Oost II

6.3 EXPLOITATIERESULTATEN EXCLUSIEF WINSTNEMINGEN

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

MPG 2024 Winstgevende grondexploitaties		Winstneming t/m 2022	Winstneming 2023	Winstneming Totaal	Resultaat MPG 2024 incl. winstneming
047	Lingewijk Noord	€ 4.013.486	€ 229.727	€ 4.243.213	€ 190.543
036	Oost II	€ 6.261.023	€ -834.890	€ 5.426.133	€ 1.044.393
Totaal		**€ 10.274.509**	**€ -605.162**	**€ 9.669.347**	**€ 1.234.936**

Tabel 6.5: Overzicht winstnemingen winstgevende grondexploitaties

Tot en met 2022 is in totaal € 10,3 miljoen aan winst genomen. In 2023 is op basis van de POC-methode € 0,6 miljoen winst terugegboekt. In totaal is tot en met 2023 € 9,7 miljoen aan winst genomen in de winstgevende grondexploitaties. Gezien het resultaat inclusief winstnemingen van € 1,2 miljoen en de verwachting dat de grondexploitatiecomplexen Lingewijk Noord en Oost II een looptijd hebben tot en met 2024, zal er in 2024 ca. € 1,2 aan winst worden genomen. Dit zal minder zijn dan het netto contante resultaat inclusief winstneming. Dit komt doordat de tussentijdse winst als kostenpost jaarlijks wordt ingeboekt in de grondexploitatie en daarmee zorgt voor een hogere rentetoerekening. Deze rentetoerekening drukt het resultaat.

6.4 WEERSTANDSVERMOGEN

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

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

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

Voor de grondexploitaties is door middel van een Monte-Carlo analyse een risicobedrag berekend. Bij deze analyse worden er 10.000 verschillende scenario's doorgerekend waarbij de parameters tussen een bandbreedte variëren per scenario.
De woningbouwcomplexen zijn bijna afgerond en hier spelen geen grote risico's meer. Door onzekerheid in het verkrijgen van bedrijfsaansluitingen op het electriciteitsnetwerk door netcongestie en de hiermee samenhangende onzekerheid in de te verkrijgen grondprijzen stijgt het risicobedrag voor bedrijventerrein Grote Haar met € 2,3 miljoen. Hiermee komt het totale risicobedrag uit op € 3,7 miljoen.

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

Projectrisico's	Exploitatie resultaat	Voorziening	Risicobedrag (gewogen)
003 Mollenburg	€ -11.503.006	€ -11.503.006	€ 38.151
026 Groote Haar	€ -7.951.398	€ -7.951.398	€ 3.626.219
036 Oost II	€ 1.044.393		€ -
Totaal	**€ -15.668.476**	**€ 16.970.532**	**€ 3.664.370**

Tabel 6.6: Risico's grondexploitaties

Het totaal aan gewogen risico's bedraagt € 3,7 miljoen. De grondexploitatie Groote Haar heeft met een totaal risico van € 3,6 miljoen het grootste aandeel in het totaal. Hierbij weegt de onzekerheid omtrent de elektra aansluitingen het zwaarst mee. Deze onzekerheid heeft invloed op de uitgiftetermijn en hierdoor ook op de grondprijzen die op een onzeker moment in de toekomst meer of minder zullen worden ontvangen. Door de lange looptijd van het project heeft ook het risico op een stijging van de rente een groot effect op het risicobedrag.

Een en ander is verwerkt in de jaarrekening 2023. In het bijzonder wordt daarbij verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

BIJLAGE 1: OVERZICHT MPG 2024 GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES

MPG 2024

Tabel 1 geeft de managementsamenvatting weer van de geconsolideerde grondexploitatie per 1-1-2024 van de gemeente Gorinchem.

Managementblad

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag
1 Verwerving	€ 47.595.737,61
2 Sloop en Asbestsanering	€ 421.311,99
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 939.171,66
4 Bodemsanering	€ 236.997,34
5 Planmaatregelen	€ 431.242,43
6 Bouwrijp maken	€ 27.730.578,36
7 Woonrijp maken	€ 19.805.905,84
8 Nutsvoorzieningen	€ 372.982,53
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 8.867.155,58
10 Tijdelijk Beheer	€ 242.254,58
11 Planontwikkeling	€ 11.947.549,58
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 8.137.893,72
13 Planschade	€ 165.738,59
14 Overige Kosten	€ 2.064.634,45
15 Resultaat Complex	€ 9.669.347,00
16 Rente	€ 35.784.312,26
Subtotaal investeringen	**€ 174.412.813,51**
Kostenstijging	€ 4.716.175,31
Te realiseren rentekosten	€ 8.956.762,64
Totaal investeringen	**€ 188.085.751,46**

Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
17.03 Woningen marktsector	222	€ 21.237.235,44
17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**222**	**€ 21.237.235,44**

Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	625.220	€ 128.653.847,12
1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.09 Restgroen	452	€ 40.680,00
1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
1.11 Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**625.672**	**€ 128.694.527,12**
Overige opbrengsten		**€ 4.919.611,53**
Subtotaal opbrengsten		**€ 154.851.374,09**
Opbrengstenstijging		€ 11.652.298,69
Te realiseren renteopbrengsten		€ 17.808,09
Totaal opbrengsten		**€ 166.521.480,87**

Eindwaarde	**-€ 21.564.270,59**	**Boekwaarde kosten**	**€ 130.522.321,40**
Contante waarde	**-€ 18.219.467,78**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 62.287.808,97**
Nominale waarde	**-€ 19.561.439,42**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 68.234.512,43**

Tabel 1: Managementsamenvatting geconsolideerde grondexploitatie

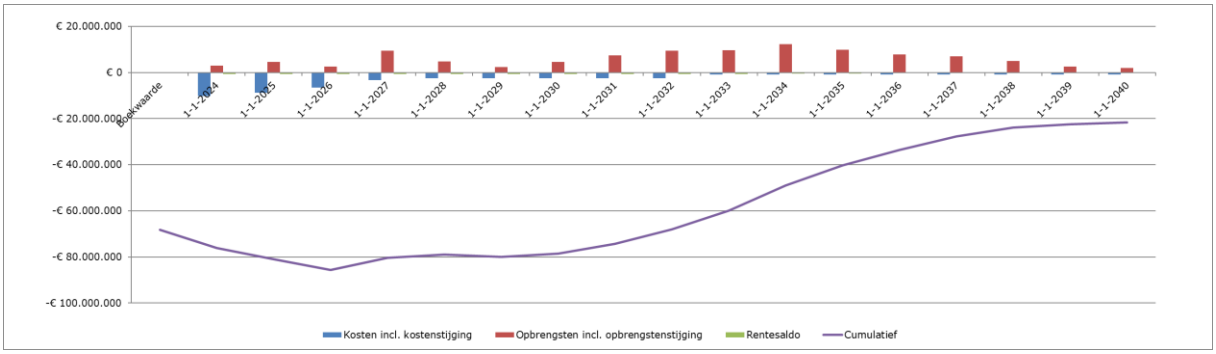
Het exploitatieresultaat van de geconsolideerde grondexploitatie bedraagt € 18,2 miljoen nadelig op netto contante waarde datum 1-1-2024. Ten opzichte van het MPG 2023 is dit € 1,8 miljoen ongunstiger.

De totale verliesvoorziening voor de verliesgevende grondexploitaties bedraagt € 19,5 miljoen. Dit is € 1,0 miljoen minder positief. De toekomstige winstverwachting van de voordelige grondexploitaties bedraagt € 1,2 miljoen (tabel 2).

MPG 2023	MPG 2023* 1-1-2024 (A)	MPG 2024 1-1-2024 (B)	Verschil (B-A)	
Winstgevende projecten	€ 1.668.830	€ 1.234.936	€ -433.894	Ongunstiger
Verliesgevende projecten	€ -18.450.139	€ -19.454.404	€ -1.004.265	Ongunstiger
Totaal	**€ -16.781.309**	**€ -18.219.468**	**€ -1.438.159**	**Ongunstiger**
* Het resultaat MPG 2023 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2024				

Tabel 2: Overzicht winstgevende en verliesgevende grondexploitaties

Onderstaande grafiek geeft de verwachte kasstroom van de geconsolideerde grondexploitatie MPG 2024. Uit de grafiek blijkt dat de cashflow (het verwachte saldo) niet positief zal worden.



Figuur 1: Cashflow MPG 2023

De verwachting is dat de boekwaarde tot 2026 negatiever wordt. In 2022 zijn de laatste grondopbrengsten uit woningbouw gerealiseerd. Vanaf 2024 is er nog één jaar aan grondopbrengsten geprognosticeerd uit bedrijfskavels (Oost II). Hierna is de verwachting dat in 2026 grond voor bedrijfskavels op Groote Haar uitgegeven wordt. Met uitzondering van Groote Haar worden de andere grondexploitaties op korte termijn afgesloten. Dit betekent dat veel grondexploitaties alleen nog uitgaven voor woonrijp maken geprognosticeerd hebben staan.

De verwachte cashflow loopt na 2024 gelijk met die van de grondexploitatie Groote Haar en bedraagt in 2040 ca. € 21,5 miljoen negatief.

Pas na 2030 worden per jaar weer meer opbrengsten dan kosten verwacht.

Verantwoording MPG geconsolideerd: Jaarschijf 2023 vs. werkelijk gerealiseerd

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2023		**2023**		**2024**
Kosten	**Prognose MPG 2023**	**Gerealiseerd MPG 2024**	**Verschil**	**Prognose MPG 2024**
1 Verwerving	€ 251.419	€ 202.085	-€ 49.333	€ 1.049.293
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 69.036	€ 59.787	-€ 9.249	€ 71.850
4 Bodemsanering	€ 0	€ 220.766	€ 220.766	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 141.350	€ 7.949	-€ 133.401	€ 142.183
6 Bouwrijp maken	€ 899.090	€ 2.468.431	€ 1.569.341	€ 3.470.478
7 Woonrijp maken	€ 1.764.577	€ 537.709	-€ 1.226.868	€ 1.089.731
8 Nutsvoorzieningen	€ 55.284	€ 28.814	-€ 26.470	€ 32.299
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 2.189.125	€ 0	-€ 2.189.125	€ 2.265.745
10 Tijdelijk Beheer	€ 12.635	€ 1.174	-€ 11.461	€ 12.903
11 Planontwikkeling	€ 382.620	€ 376.047	-€ 6.572	€ 381.885
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 806.779	€ 368.861	-€ 437.918	€ 969.527
13 Planschade	€ 122.430	€ 0	-€ 122.430	€ 126.715
14 Overige Kosten	€ 135.119	€ 29.839	-€ 105.280	€ 469.902
15 Resultaat Complex	€ 0	-€ 605.162	-€ 605.162	€ 0
16 Rente	€ 589.647	€ 480.690	-€ 108.956	€ 0
Totale Kosten	**€ 7.419.110**	**€ 4.176.991**	**-€ 3.242.119**	**€ 10.082.511**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 7.141.791	€ 0	-€ 7.141.791	€ 2.127.760
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 172.066	€ 34.511	-€ 137.555	€ 822.066
Totale Opbrengsten	**€ 7.313.857**	**€ 34.511**	**-€ 7.279.346**	**€ 2.949.826**

Tabel 3: Verantwoording 2023 MPG geconsolideerd

Op totaalniveau valt op dat de verwachte kosten voor 2023 voor circa 56% zijn gerealiseerd. Dit komt met name door het verschuiven van werkzaamheden op Groote Haar en Oost II. Ook de terugboeking van de te veel genomen winst bij Oost II zorgt voor een verschil doordat deze niet is meegenomen in de prognose.

Geen van de verwachte opbrengsten is gerealiseerd. Dit komt doordat er geen grondopbrengsten zijn gerealiseerd voor Oost II. Daarnaast valt op dat 20% van de overige opbrengsten in 2023 gerealiseerd is. Dit betreffen enkel huur- en pachtopbrengsten..

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

MOLLENBURG

Projectnaam	Mollenburg
Projectnummer	3
Projectomschrijving	Mollenburg
Printdatum	5-3-2024

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**-**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		-
Hoofdstructuur		
	Verharding	-
	Groen	-
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		**-**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		**-**
Verschil Exploitatiegebied Functies		

FINANCIEEL

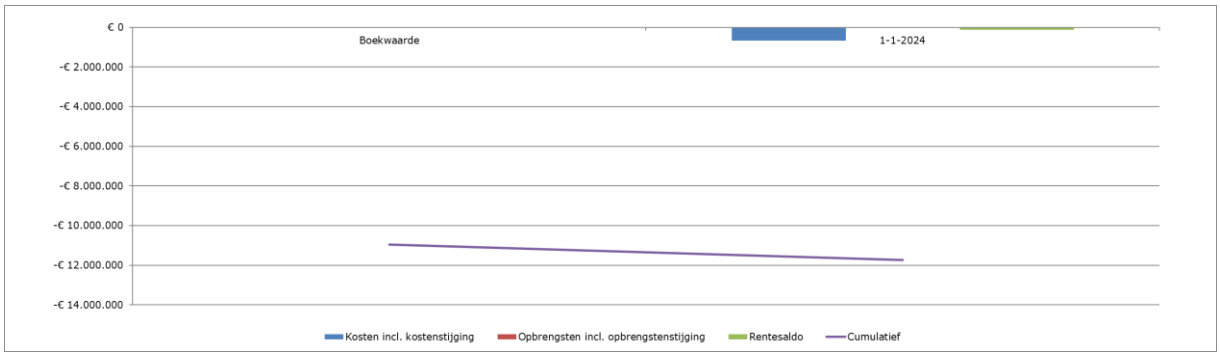
Investeringen	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 6.058.264,60
2 Sloop en Asbestsanering	€ 101.299,47
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 28.868,80
4 Bodemsanering	€ 3.578,05
5 Planmaatregelen	€ 0,00
6 Bouwrijp maken	€ 3.109.958,16
7 Woonrijp maken	€ 3.287.432,53
8 Nutsvoorzieningen	€ 114.449,45
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,00
10 Tijdelijk Beheer	€ 14.506,66
11 Planontwikkeling	€ 1.394.454,30
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 1.075.333,49
13 Planschade	€ 2.450,00
14 Overige Kosten	€ 93.609,09
15 Resultaat Complex	€ 0,00
16 Rente	€ 6.582.782,74
Subtotaal investeringen	**€ 21.866.987,34**
Kostenstijging	€ 9.838,70
Te realiseren rentekosten	€ 113.951,45
Totaal investeringen	**€ 21.990.777,49**

Opbrengsten Woningbouw	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
17.03 Woningen marktsector	149	€ 10.170.867,40
17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**149**	**€ 10.170.867,40**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
18.01 Kantoren	-	€ 0,00
18.02 Bedrijventerrein	-	€ 0,00
18.03 Overige commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
18.05 Restgroen	452	€ 40.680,00
18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 40.680,00**
Overige opbrengsten		**€ 46.164,27**
Subtotaal opbrengsten		**€ 10.257.711,67**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 10.257.711,67**

Eindwaarde	**-€ 11.733.065,82**	**31-12-2024**	**Boekwaarde kosten**	**€ 21.214.581,69**
Contante waarde	**-€ 11.503.005,71**	**1-1-2024**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 10.257.711,67**
Nominale waarde	**-€ 11.609.275,67**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 10.956.870,02**

Tabel 4: Managementsamenvatting Mollenburg



Figuur 2: Cashflow Mollenburg

Verantwoording Mollenburg: Jaarschijf 2023 vs. werkelijk gerealiseerd

Mollenburg				
Verantwoording 2023		**2023**		**2024**
Kosten	**Prognose MPG 2023**	**Gerealiseerd MPG 2024**	**Verschil**	**Prognose MPG 2024**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 5.000	€ 448	-€ 4.552	€ 4.699
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 2.500	€ 7.220	€ 4.720	€ 2.588
7 Woonrijp maken	€ 811.206	€ 231.419	-€ 579.787	€ 600.079
8 Nutsvoorzieningen	€ 30.867	-€ 340	-€ 31.207	€ 32.299
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 24.774	€ 23.245	-€ 1.529	€ 3.702
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 71.307	€ 93.826	€ 22.520	€ 9.038
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 21.244	€ 21.244	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 96.610	€ 78.758	-€ 17.852	€ 0
Totale Kosten	**€ 1.042.263**	**€ 455.820**	**-€ 586.443**	**€ 652.405**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

Tabel 5: Verantwoording 2023 en prognose 2024 Mollenburg

LINGEWIJK NOORD

Projectnaam	Lingewijk Noord
Projectnummer	047
Projectomschrijving	Lingewijk Noord - MPG 2024
Printdatum	5-3-2024

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**-**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		-
Hoofdstructuur		
	Verharding	-
	Groen	-
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		**-**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		**-**
Verschil Exploitatiegebied Functies		

FINANCIEEL

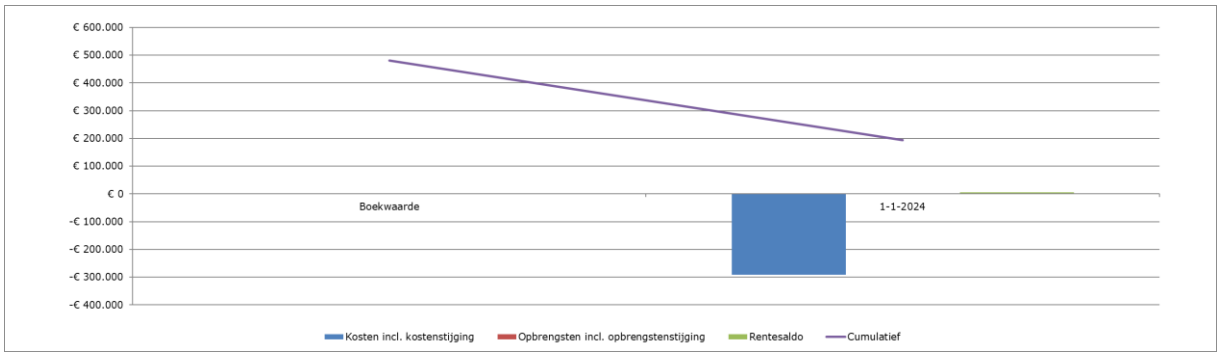
Investeringen	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 1.660.621,80
2 Sloop en Asbestsanering	€ 78.645,36
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 26.181,00
4 Bodemsanering	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00
6 Bouwrijp maken	€ 821.522,64
7 Woonrijp maken	€ 2.507.976,28
8 Nutsvoorzieningen	€ 145.831,90
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 146.322,37
10 Tijdelijk Beheer	€ 0,00
11 Planontwikkeling	€ 794.524,79
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 442.318,75
13 Planschade	€ 0,00
14 Overige Kosten	€ 65.834,20
15 Resultaat Complex	€ 4.243.213,50
16 Rente	-€ 21.409,25
Subtotaal investeringen	**€ 10.911.583,35**
Kostenstijging	€ 4.700,84
Te realiseren rentekosten	€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 10.916.284,18**

Opbrengsten Woningbouw	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
17.03 Woningen marktsector	73	€ 11.066.368,04
17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**73**	**€ 11.066.368,04**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	-	€ 0,00
1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.09 Restgroen	-	€ 0,00
1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
1.11 Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**-**	**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 39.269,39**
Subtotaal opbrengsten		**€ 11.105.637,43**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 5.000,38
Totaal opbrengsten		**€ 11.110.637,81**

Eindwaarde	**€ 194.353,63**	**Boekwaarde kosten**	**€ 10.624.831,99**
Contante waarde	**€ 190.542,77**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 11.105.637,43**
Nominale waarde	**€ 194.054,08**	**Boekwaarde saldo**	**€ 480.805,44**

Tabel 6: Managementsamenvatting Lingewijk Noord



Figuur 3: Cashflow Lingewijk Noord

Verantwoording Lingewijk Noord: Jaarschijf 2023 vs. werkelijk gerealiseerd

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2023		**2023**		**2024**
Kosten	**Prognose MPG 2023**	**Gerealiseerd MPG 2024**	**Verschil**	**Prognose MPG 2024**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 0	€ 2.928	€ 2.928	€ 0
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
7 Woonrijp maken	€ 540.843	€ 306.290	-€ 234.553	€ 242.763
8 Nutsvoorzieningen	€ 24.417	€ 29.053	€ 4.636	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 19.210	€ 12.481	-€ 6.729	€ 7.065
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 64.975	€ 40.151	-€ 24.824	€ 36.923
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 229.727	€ 229.727	€ 0
16 Rente	-€ 10.058	-€ 8.199	€ 1.859	€ 0
Totale Kosten	**€ 639.388**	**€ 612.431**	**-€ 26.957**	**€ 286.751**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

Tabel 7: Verantwoording 2023 en prognose 2024 Lingewijk Noord

GROOTE HAAR

Projectnaam	Groote Haar
Projectnummer	026
Projectomschrijving	Groote Haar - MPG 2024
Printdatum	5-3-2024

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**-**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		-
Hoofdstructuur		
	Verharding	-
	Groen	-
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		**-**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		**-**
Verschil Exploitatiegebied Functies		

FINANCIEEL

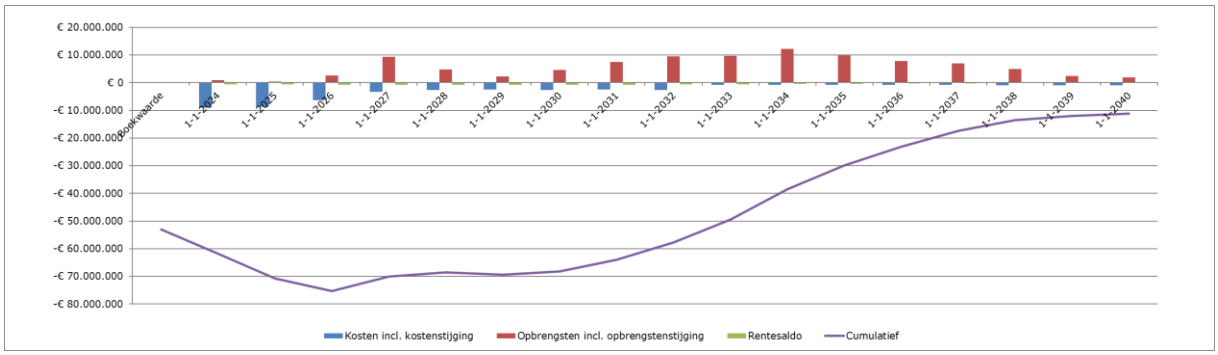
Investeringen	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 22.586.423,81
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 877.821,85
4 Bodemsanering	€ 233.419,29
5 Planmaatregelen	€ 431.242,43
6 Bouwrijp maken	€ 23.064.441,04
7 Woonrijp maken	€ 6.324.790,36
8 Nutsvoorzieningen	€ 112.701,18
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 5.343.850,20
10 Tijdelijk Beheer	€ 154.899,34
11 Planontwikkeling	€ 7.845.465,73
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 5.137.936,97
13 Planschade	€ 163.288,59
14 Overige Kosten	€ 1.905.191,16
15 Resultaat Complex	€ 0,00
16 Rente	€ 22.137.890,22
Subtotaal investeringen	**€ 96.319.362,17**
Kostenstijging	€ 4.679.635,21
Te realiseren rentekosten	€ 8.764.568,45
Totaal investeringen	**€ 109.763.565,84**

Opbrengsten Woningbouw	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
17.03 Woningen marktsector	0	€ 0,00
17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	368.615	€ 83.839.657,80
1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.09 Restgroen	-	€ 0,00
1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
1.11 Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**368.615**	**€ 83.839.657,80**
Overige opbrengsten		**€ 3.249.060,56**
Subtotaal opbrengsten		**€ 87.088.718,36**
Opbrengstenstijging		€ 11.540.970,87
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 98.629.689,23**

Eindwaarde	**-€ 11.133.876,61**	**Boekwaarde kosten**	**€ 53.983.368,13**
Contante waarde	**-€ 7.951.397,85**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 878.396,56**
Nominale waarde	**-€ 9.230.643,81**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 53.104.971,57**

Tabel 10: Managementsamenvatting Groote Haar



Figuur 5: Cashflow Groote Haar

Verantwoording Groote Haar: Jaarschijf 2023 vs. werkelijk gerealiseerd

Groote Haar				
Verantwoording 2023		**2023**		**2024**
Kosten	**Prognose MPG 2023**	**Gerealiseerd MPG 2024**	**Verschil**	**Prognose MPG 2024**
1 Verwerving	€ 251.419	€ 202.085	-€ 49.333	€ 1.049.293
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 61.536	€ 56.410	-€ 5.126	€ 67.151
4 Bodemsanering	€ 0	€ 220.766	€ 220.766	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 141.350	€ 7.949	-€ 133.401	€ 142.183
6 Bouwrijp maken	€ 891.590	€ 2.454.031	€ 1.562.441	€ 3.462.890
7 Woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 101	€ 101	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 2.189.125	€ 0	-€ 2.189.125	€ 2.265.745
10 Tijdelijk Beheer	€ 3.399	€ 1.174	-€ 2.225	€ 3.653
11 Planontwikkeling	€ 309.123	€ 314.882	€ 5.760	€ 342.618
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 638.670	€ 230.861	-€ 407.809	€ 906.566
13 Planschade	€ 122.430	€ 0	-€ 122.430	€ 126.715
14 Overige Kosten	€ 135.119	€ 8.596	-€ 126.524	€ 469.902
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 453.312	€ 369.548	-€ 83.764	€ 0
Totale Kosten	**€ 5.197.072**	**€ 3.866.404**	**-€ 1.330.668**	**€ 8.836.716**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 172.066	€ 34.511	-€ 137.555	€ 822.066
Totale Opbrengsten	**€ 172.066**	**€ 34.511**	**-€ 137.555**	**€ 822.066**

Tabel 11: Verantwoording 2023 en prognose 2024 Groote Haar

OOST II

Projectnaam	Bedrijventerrein Oost II
Projectnummer	036
Projectomschrijving	Bedrijventerrein Oost II - MPG 2024
Printdatum	5-3-2024

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**-**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		-
Hoofdstructuur		
	Verharding	-
	Groen	-
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		**-**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		**-**
Verschil Exploitatiegebied Functies		

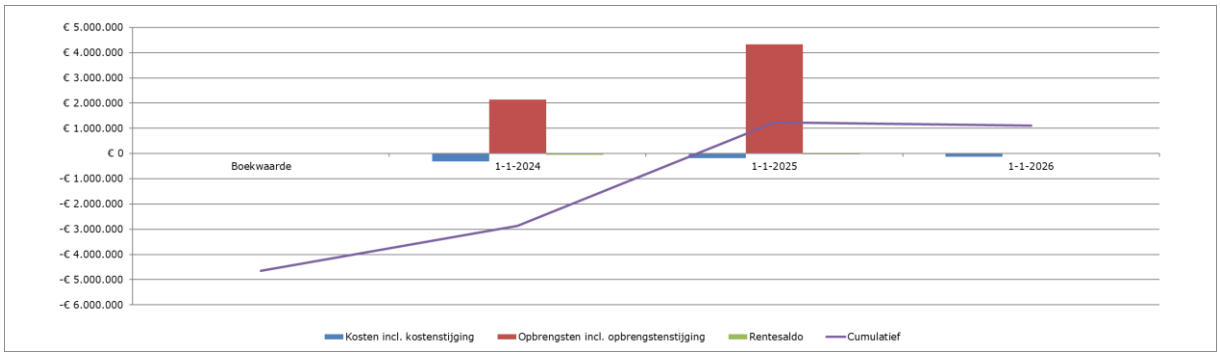
FINANCIEEL **Investeringen**	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 17.290.427,40
2 Sloop en Asbestsanering	€ 241.367,16
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 6.300,00
4 Bodemsanering	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00
6 Bouwrijp maken	€ 734.656,52
7 Woonrijp maken	€ 7.685.706,67
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 3.376.983,01
10 Tijdelijk Beheer	€ 72.848,58
11 Planontwikkeling	€ 1.913.104,75
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 1.482.304,51
13 Planschade	€ 0,00
14 Overige Kosten	€ 0,00
15 Resultaat Complex	€ 5.426.133,50
16 Rente	€ 7.085.048,55
Subtotaal investeringen	**€ 45.314.880,65**
Kostenstijging	€ 22.000,56
Te realiseren rentekosten	€ 78.242,74
Totaal investeringen	**€ 45.415.123,94**

Opbrengsten Woningbouw	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
17.03 Woningen marktsector	0	€ 0,00
17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	256.606	€ 44.814.189,32
1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.09 Restgroen	-	€ 0,00
1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
1.11 Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**256.606**	**€ 44.814.189,32**
Overige opbrengsten		**€ 1.585.117,31**
Subtotaal opbrengsten		**€ 46.399.306,63**
Opbrengstenstijging		€ 111.327,81
Te realiseren renteopbrengsten		€ 12.807,71
Totaal opbrengsten		**€ 46.523.442,15**

Eindwaarde	**€ 1.108.318,21**	**Boekwaarde kosten**	**€ 44.699.539,59**
Contante waarde	**€ 1.044.393,00**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 40.046.063,31**
Nominale waarde	**€ 1.084.425,98**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 4.653.476,28**

Tabel 12: Managementsamenvatting Oost II



Figuur 6: Cashflow Oost II

Verantwoording Oost II: Jaarschijf 2023 vs. werkelijk gerealiseerd

Oost II				
Verantwoording 2023		**2023**		**2024**
Kosten	**Prognose MPG 2023**	**Gerealiseerd MPG 2024**	**Verschil**	**Prognose MPG 2024**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 2.500	€ 0	-€ 2.500	€ 0
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 5.000	€ 7.180	€ 2.180	€ 5.000
7 Woonrijp maken	€ 412.528	€ 0	-€ 412.528	€ 246.889
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 9.236	€ 0	-€ 9.236	€ 9.250
11 Planontwikkeling	€ 29.513	€ 25.439	-€ 4.074	€ 28.500
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 31.827	€ 4.022	-€ 27.805	€ 17.000
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	-€ 834.890	-€ 834.890	€ 0
16 Rente	€ 49.782	€ 40.584	-€ 9.199	€ 0
Totale Kosten	**€ 540.387**	**-€ 757.665**	**-€ 1.298.052**	**€ 306.639**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 7.141.791	€ 0	-€ 7.141.791	€ 2.127.760
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 7.141.791**	**€ 0**	**-€ 7.141.791**	**€ 2.127.760**

Tabel 13: Verantwoording 2023 en prognose 2024 Oost II