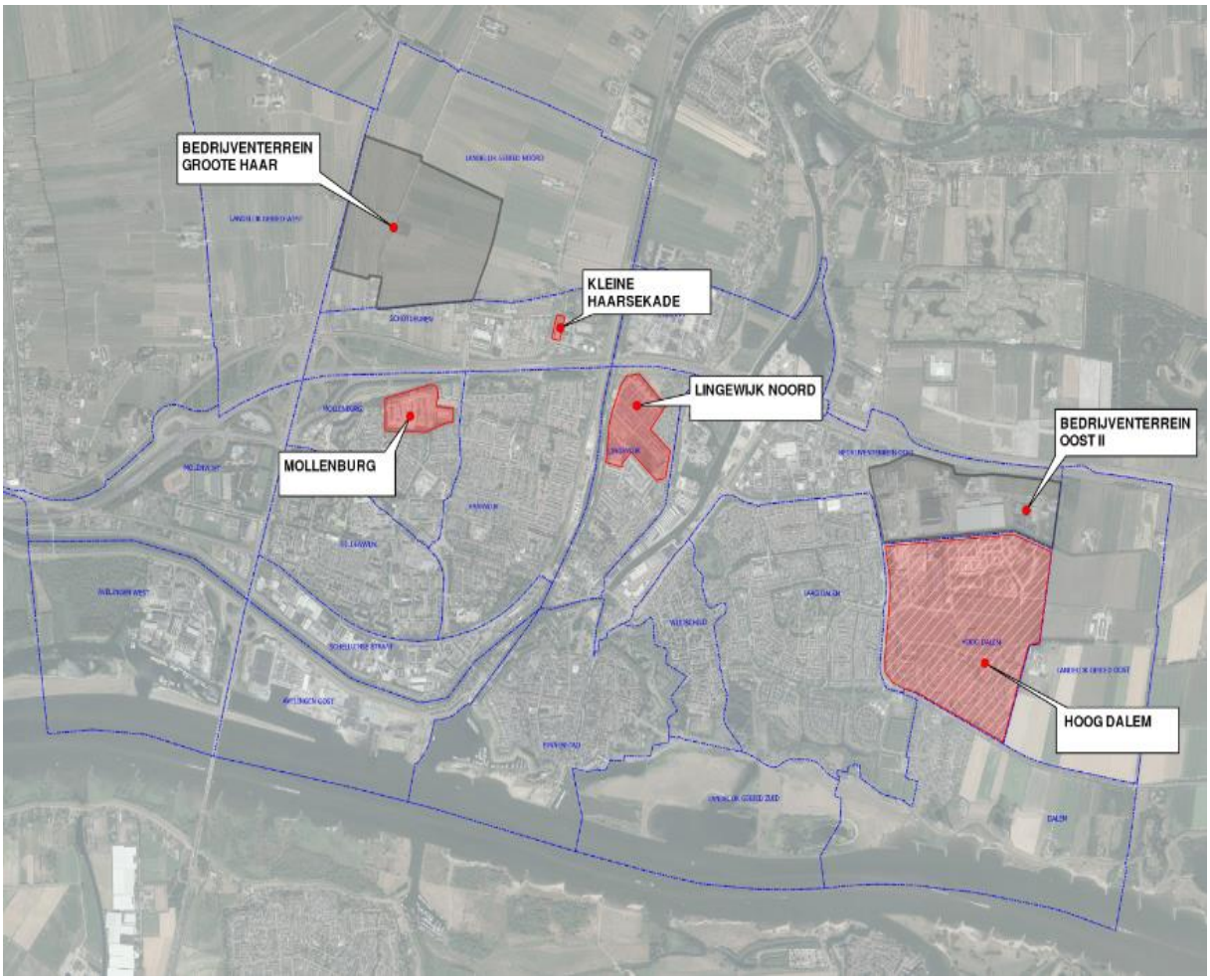
GEMEENTE
GORINCHEM

MEERJAREN PROGRAMMA GRONDEXPLOITATIES 2021



INHOUD

1 Inleiding ... 3

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

2 Samenvatting en conclusies ... 4

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

3 Gemeentelijk beleid ... 8

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

4 Instrumenten ... 12

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

5 Resultaten en verantwoording ... 14

5.1 Resumé ... 14
5.2 Resultaten per grondexploitatie ... 16
5.3 Analyse per grondexploitatie ... 17
5.4 Mollenburg ... 17
5.5 Lingewijk Noord ... 19
5.6 Kleine Haarsekade ... 20
5.7 Groote Haar ... 22
5.8 Oost II ... 23

6 Verliesvoorziening, winstnemingen en Weerstandsvermogen ... 25

6.1 Verliesvoorziening ... 25
6.2 Winstnemingen ... 25
6.3 Exploitatieresultaten exclusief winstnemingen ... 27
6.4 Weerstandsvermogen ... 27

Bijlage 1: Overzicht MPG 2021 gemeentelijke grondexploitaties ... 29

MPG 2021 ... 29
Mollenburg ... 32
Lingewijk Noord ... 34
Kleine Haarsekade ... 36
Groote Haar ... 38
Oost II ... 40

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

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

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

1.2 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt de lezer geïnformeerd over de context van het MPG en de financiële stand van zaken.
In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen en werken. Op basis van de diverse vastgestelde beleidsnota's is het gemeentelijke beleid vertaald in de ruimtelijke projecten en vervolgens in de gemeentelijke grondexploitaties.
Hoofdstuk 4 gaat in op de wet- en regelgeving vanuit het BBV en hoe deze is toegepast op de gemeentelijke grondexploitaties.
In hoofdstuk 5 wordt een samenvatting gegeven van de resultaten van de grondexploitaties ten opzichte van het MPG 2020. 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 2021 weer van de vigerende grondexploitaties. De gehanteerde kaders voor het opstellen van het MPG zijn opgenomen in de door het college vastgestelde Uitvoeringsnota Parameters 2021 en Uitvoeringsnota Grondprijzen 2021. 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 2021:

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

Tabel 2.1: Grondexploitaties MPG 2021

Het project Hoog Dalem wordt uitgevoerd door C.V. Hoog Dalem. Deze C.V. is in de jaarrekening 2020 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 2021 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 2021	MPG 2020 1-1-2020	MPG 2020* 1-1-2021 (A)	MPG 2021 1-1-2021 (B)	Verschil 1-1-2021 (B-A)	
Resultaat grondexploitaties	**€ -14.957.156** *(nadelig)*	**€ -15.256.300** *(nadelig)*	**€ -12.678.438** *(nadelig)*	**€ 2.577.862**	Gunstiger
Boekwaarde		**€ -65.599.841**	**€ -63.739.615**	**€ 1.860.226**	Gunstiger
Stand voorzieningen	**€ -18.266.695**	**€ -18.632.028**	**€ -16.970.532**	**€ 1.661.496**	Gunstiger
Netto boekwaarde		**€ -46.967.812**	**€ -46.769.083**	**€ 198.729**	Gunstiger
Winstnemingen		**€ 6.271.540**	**€ 8.009.404**	**€ 1.737.863**	Toename
Risico's grondexploitaties		**€ 2.292.331**	**€ 2.004.363**	**€ -287.968**	Afname

* Het exploitatieresultaat MPG 2020 en bijbehorende voorzieningen zijn met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021

Tabel 2.2: Samenvatting MPG 2021

2.2.1 Exploitatieresultaat

Het totale exploitatieresultaat verbetert met € 2,6 miljoen (contante waarde). Dit wordt met name veroorzaakt door Lingewijk Noord en Groote Haar. In Lingewijk Noord door de gunstige aanbesteding van de verkoop van bouwrijpe grond t.b.v. de bouw en verkoop van 64 woningen op de locatie van het voormalige speeltuinterrein.

Verder is de rekenrente voor de grondexploitaties verlaagd met 0,32%. Gezien de lange looptijd van Groot Haar (tot en met 2040) is het effect van de wijziging rente hier substantieel.

In tabel 2.3 worden de exploitatieresultaten per grondexploitatie vergeleken met het resultaat van vorig jaar. Voor een zuivere vergelijking is het resultaat MPG 2020 met de disconteringsvoet van 2% op prijspeil 1-1-2021 gebracht.

Bouwgronden in exploitatie (BIE)	MPG 2020 1-1-2021 (A)	MPG 2021 1-1-2021 (B)	Verschil (B-A)	
Woningbouw				
Mollenburg	€ -11.414.517	€ -10.947.404	€ 467.114	Gunstiger
Lingewijk Noord	€ 968.883	€ 2.839.411	€ 1.870.527	Gunstiger
Kleine Haarsekade	€ 134.265	€ 150.628	€ 16.363	Gunstiger
Bedrijventerrein				
Groote Haar	€ -7.217.511	€ -6.023.129	€ 1.194.382	Gunstiger
Oost II	€ 2.272.581	€ 1.302.056	€ -970.525	Ongunstiger
Totaal	**€ -15.256.300**	**€ -12.678.438**	**€ 2.577.862**	**Gunstiger**
* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen				

Tabel 2.3: Exploitatieresultaat - vergelijk MPG 2020 met MPG 2021

2.2.2 Boekwaarde

De bruto boekwaarde is ten opzichte van 2020 met € 1,9 miljoen afgenomen en bedraagt € 63,7 miljoen per 1-1-2021.

Boekwaarden	MPG 2020 (A)	MPG 2021 (B)	Verschil (B-A)
Boekwaarde bruto	€ -65.599.841	€ -63.739.615	€ 1.860.226
Voorzieningen	€ -18.632.028	€ -16.970.532	€ 1.661.496
Boekwaarde netto	**€ -46.967.812**	**€ -46.769.083**	**€ 198.729**

Tabel 2.4: Boekwaarden - vergelijk MPG 2020 met MPG 2021

De netto boekwaarde bestaat uit de optelling van de bruto boekwaarde en de getroffen voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties. De netto boekwaarde 2021 is met € 0,2 miljoen afgenomen ten opzichte van de netto boekwaarde 2020.

Tabel 2.5 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde beginjaar tot eindjaar zien. De verwachting is dat in 2021 dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Dit wordt met name veroorzaakt door de grondexploitatie Groote Haar.

Consolidatie Boekwaarden	Boekwaarde 1-1-2021	Jaarschijf 2021	Boekwaarde 31-12-2021
Woningbouw			
Kosten	€ 27.156.593	€ 1.306.974	€ 28.463.567
Opbrengsten	€ 14.414.110	€ 3.815.578	€ 18.229.688
Saldo boekwaarde woningbouw	€ -12.742.483	€ 2.508.603	€ -10.233.879
Bedrijventerreinen			
Kosten	€ 91.527.403	€ 7.453.878	€ 98.981.281
Opbrengsten	€ 40.530.271	€ 4.526.376	€ 45.056.647
Saldo boekwaarde bedrijventerrein	€ -50.997.132	€ -2.927.502	€ -53.924.635
Saldo	**€ -63.739.615**	**€ -418.899**	**€ -64.158.514**

Tabel 2.5: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2021 tot 31-12-2021

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 2021 is een verliesvoorziening nodig van € 16,97 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2020 is getroffen voorziening MPG 2020 € 1,66 miljoen lager. De grondexploitatie Groote Haar laat per saldo een verbetering van het resultaat (en daarmee een verlaging van de verliesvoorziening) zien. Aan de ene kant verbetert het resultaat door de verlaging van de gemeentelijke rekenrente. Aan de andere kant zijn de budgetten voor civieltechnische werkzaamheden verhoogd naar aanleiding van een herziening van de kostenramingen. Het gunstige resultaat voor Mollenburg volgt uit verhoging van de verkoopopbrengsten en verlaging van de ramingen voor civieltechnische werkzaamheden naar aanleiding van de voortgang van het project. Ook voor Mollenburg geldt een gunstig effect door verlaging van de rekenrente.

Voorziening	MPG 2020 1-1-2020	MPG 2020* 1-1-2021 (A)	MPG 2021 1-1-2021 (B)	Verschil (B-A)
Mollenburg	€ -11.190.703	€ -11.414.517	€ -10.947.404	€ 467.114
Groote Haar	€ -7.075.991	€ -7.217.511	€ -6.023.129	€ 1.194.382
Totaal	**€ -18.266.695**	**€ -18.632.028**	**€ -16.970.532**	**€ 1.661.496**

* De voorziening MPG 2020 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021

Tabel 2.6: Voorziening - vergelijk MPG 2020 met MPG 2021

2.2.4 Winstneming

In 2020 is er in totaal € 1,74 miljoen aan tussentijdse winst genomen in de grondexploitaties Lingewijk Noord en Oost II. Voor Kleine Haarsekade is in het verleden teveel tussentijdse winst genomen. Conform het BBV is dit in jaarschijf 2020 hersteld met een correctie op de eerder tussentijds genomen winst. Het totaal aan tussentijdse winstnemingen voor de grondexploitaties komt hiermee op € 8 miljoen.[1]

Winstgevende grondexploitaties	MPG 2021 incl. winstneming	Winstneming t/m 2019	Winstneming 2020	Winstneming Totaal	MPG 2021 excl. winstneming
007 Lingewijk Noord	€ 2.839.411	€ 529.806	€ 953.546	€ 1.483.352	€ 4.237.206
033 Kleine Haarsekade	€ 150.628	€ 263.260	€ -15.452	€ 247.809	€ 394.898
036 Oost II	€ 1.302.056	€ 5.478.474	€ 799.769	€ 6.278.243	€ 7.336.506
Totaal	**€ 4.292.095**	**€ 6.271.540**	**€ 1.737.863**	**€ 8.009.404**	**€ 11.968.611**

Tabel 2.7: Winstneming - vergelijk MPG 2020 met MPG 2021

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. Voor 4 van de 5 grondexploitaties (niet Groote Haar) geldt dat de projecten in de laatste fase zitten.

[1] Tussentijdse winstneming is berekend op eindwaarde, terwijl het resultaat van de grondexploitatie op contante waarde berekend is.

Daardoor zijn er nog beperkt risico's aanwezig. Voor Groote Haar geldt dat bepaalde risico's bij de actualisatie van de grondexploitatie 2021 in de grondexploitatie zijn verwerkt. Dit resulteert in een afname van het gewogen risicobedrag voor Groote Haar van € 0,3 miljoen. Hiermee komt het totale risicobedrag uit op € 2 miljoen.

	Risico's grondexploitaties MPG	Risicobedrag (gewogen)		
		MPG 2020	MPG 2021	Verschil
	Woningbouw			
003	Mollenburg	€ 41.076	€ 18.839	€ -22.238
033	Kleine Haarsekade	€ 21.993	€ 58.132	€ 36.139
047	Lingew ijk Noord	€ 101.457	€ 99.302	€ -2.155
	Bedrijventerrein			
026	Groote Haar	€ 2.081.377	€ 1.750.156	€ -331.220
036	Oost II	€ 46.429	€ 77.934	€ 31.506
	Totaal	**€ 2.292.331**	**€ 2.004.363**	**€ -287.968**

Tabel 2.8: Risico's grondexploitaties - vergelijk MPG 2020 met MPG 2021

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. In de woon- en transformatievisie vormt de visie van de stad GO2032 het vertrekpunt.

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

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

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

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

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

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

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

3.3 KADERS GRONDBELEID

3.3.1 Nota Grondbeleid 2020-2023

De kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2020-2023, vastgesteld door de raad op 23 januari 2020. Hierin zijn de beleidskaders vastgelegd rondom het gemeentelijk grondbeleid van waaruit de projecten worden vormgegeven.

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

1	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; • De bestaande Beleidsnota bovenwijkse voorzieningen 2011, de uitvoeringsnota Bovenwijkse voorzieningen 2011 en de Regeling reserve bovenwijkse voorzieningen uit 2013 worden ingetrokken; en • Iedere twee jaar wordt een Uitvoeringsnota Investeringen bovenwijkse voorzieningen door het college vastgesteld.
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 dus geen specifieke regelingen opgenomen, zoals in de Uitvoeringsnota Grondprijzen en de Uitvoeringsnota Parameters. 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 2021 vastgesteld op 19 januari 2021. De prijzen uit de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2021 zijn in de grondexploitaties per 1-1-2021 verwerkt en bieden het basiskader 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. In 2020 is er een onafhankelijk grondprijzenonderzoek verricht door een extern bureau. De uitkomst van dit onderzoek was het uitgangspunt voor de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2020. Deze benchmark wordt in 2021 nog steeds actueel beschouwd op basis van de huidige grondverkopen en prijsadvies van lokale makelaars. Daarnaast is intern een onderzoek gedaan naar de huidige bedrijven- en woningmarkt op basis van externe bronnen (o.a. CBS, BDB, NVM). Vervolgens is er een regionale vertaalslag gemaakt op de uitkomsten van de externe bronnen.

3.3.3 Parameters grondexploitaties

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondexploitaties herzien. Deze grondexploitatieberekeningen worden integraal verwerkt in de jaarrekening. De parameters zijn noodzakelijk voor het maken van de berekeningen volgens de zogenaamde dynamische eindwaarde methodiek. Hierbij worden de invloeden van de inflatie en rente als gevolg van de planning gebruikt in de berekening en dit wordt "vertaald" naar de contante waarde op het huidige prijspeil (1-1-2021). Het is gebruikelijk dat, voor er begonnen wordt met het maken van de herzieningen, afspraken gemaakt worden over de parameters voor deze berekeningen. De Uitvoeringsnota Parameters 2021 is vastgesteld door het college op 19 januari 2021. De gemeentelijke parameters volgen de landelijke en lokale berichten dat de economie nu krimpt en dan langzaam weer herstelt. Deze lopen langzaam op naar de parameters zoals vastgesteld voor 2020. Bij de keuze van de parameters is rekening gehouden met de regionale markt. Hierbij is gekeken naar het regionale vraag- en aanbod, de bestaande woningmarkt en bedrijventerreinmarkt, actueel verloop van verkochte en te verkopen kavels.

De volgende parameters zijn vastgesteld door het college en verwerkt in de grondexploitaties die deel uitmaken van het MPG 2021:

Parameters Jaarrekening 2020	MPG 2021			
Indexering				
Jaar	2021	2022	2023	2024 e.v.
Kostenstijging	1,00%	1,50%	1,50%	2,00%
Opbrengstenstijging woningbouw	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging sociaal	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
Opbrengstenstijging bedrijven	0,50%	1,00%	1,00%	1,50%
Rekenrentes grondexploitaties				
Debetrente (alle jaren)	1,02%			
Creditrente (alle jaren)	1,02%			
Disconteringsvoet	2,00%			

Tabel 3.1: Parameters MPG 2021

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 2021 nog een looptijd heeft van 20 jaar. De risicobeperkende maatregelen zijn tevens van kracht voor de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2021 en zijn als volgt:

- Vanaf 2031 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 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[2]. Deze maken tevens deel uit van het benodigde weerstandsvermogen binnen de jaarrekening. De grondexploitaties Kleine Haarsekade, Lingewijk-Noord en Oost II hebben een voordelig exploitatieresultaat. In hoofdstuk 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

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

4.2 FINANCIËLE VERORDENING

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

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

4.2.1 Artikel 5 lid 6. Autorisatiebeleid begroting en investeringsbudgetten

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

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

4.2.2 Artikel 22. Paragraaf Grondbeleid en vastgoedbeleid

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

4.3 VPB

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 in 2021 bepaald dat de gemeentelijke grondactiviteiten in 2018 van de Gemeente Gorinchem niet door de ondernemerspoort komt. In 2021 is tevens een inschatting gemaakt voor de jaren 2019 en 2020. Uit de analyse blijkt dat de gemeente ook voor deze jaren niet door de ondernemerspoort komt. Het resultaat is dat de gemeente Gorinchem voor de gemeentelijke grondexploitaties niet VPB-plichtig is. Op grond daarvan kan worden volstaan met een nihilaangifte.

5 RESULTATEN EN VERANTWOORDING

5.1 RESUMÉ

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

5.1.1 Exploitatieresultaat

In onderstaande tabel wordt het totaal van de exploitatieresultaten op netto contante waarde (NCW) van de grondexploitaties weergegeven. Alvorens een vergelijk te maken tussen het MPG 2020 en het MPG 2021, zijn de resultaten van het MPG 2020 met de disconteringsvoet van 2% op dezelfde netto contante waarde datum (1-1-2021) gebracht als de resultaten van het MPG 2021.

Ten opzichte van het MPG 2020 is het totale exploitatieresultaat verbeterd met € 2,6 miljoen. Het integrale effect van de aanpassing van de civieltechnische budgetten en de rekenrente heeft een gunstig effect op de grondexploitatie Groote Haar. Tezamen met de gunstige aanbesteding in Lingewijk Noord, resulteert dit in een gunstiger geconsolideerd resultaat.

Exploitatie resultaat	MPG 2020 1-1-2020	MPG 2020* 1-1-2021 (A)	MPG 2021 1-1-2021 (B)	Verschil (B-A)
Totaal grexen MPG	€ -14.957.156 *(nadelig)*	€ -15.256.300 *(nadelig)*	€ -12.678.438 *(nadelig)*	€ 2.577.862 *(Gunstiger)*
Totaal	**€ -14.957.156**	**€ -15.256.300**	**€ -12.678.438**	**€ 2.577.862**
* Het resultaat MPG 2020 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021				

Tabel 5.1: Verschil totaal exploitatieresultaat NCW MPG 2020 vs. MPG 2021

5.1.2 Verantwoording geconsolideerde grondexploitatie

Tabel 5.2 geeft een geconsolideerd overzicht van de prognose 2020 afgezet tegen de gerealiseerde bedragen in 2020. Hieruit blijkt dat er in totaal € 1,2 miljoen minder uit is gegeven en € 0,8 miljoen minder is ontvangen dan in 2020 geprognosticeerd.

Aan de kostenkant komt dit met name doordat civiele werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2021. Een logisch gevolg van het doorschuiven van de werkzaamheden is dat er ook minder interne uren (plankosten) op de projecten zijn gemaakt. In Groote Haar is een geprognosticeerde grondaankoop (circa € 0,6 miljoen) van Rijkswaterstaat (RWS) doorgeschoven naar 2022 in verband met nieuwe afspraken met RWS.
Verder valt op dat door de tussentijdse winstneming van Lingewijk Noord en Oost II de “kostenpost” resultaat is toegenomen. Daarnaast is het rentepercentage van 1,34% verlaagd naar 1,02% met als gevolg lagere rentekosten.

Dat de opbrengsten lager uitvallen dan begroot, wordt veroorzaakt in Mollenburg en Kleine Haarsekade. In Mollenburg was de planning dat er 8 kavels in 2020 geleverd werden. Uiteindelijk zijn 5 kavels in 2020 geleverd. Gezien de gesloten koopovereenkomsten in 2020 wordt verwacht deze achterstand in 2021 in te lopen. Verder ondervindt Kleine Haarsekade concurrentie van de andere gemeentelijke grondexploitaties. Dit resulteert erin dat de laatste 2 kavels niet in 2020 zijn geleverd. In gesprek met de ontwikkelaar en lokale makelaar is de verwachting dat in 2021 de 2 kavels verkocht c.q. geleverd worden.

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2020		2020		2021
Kosten	Prognose MPG 2020	Gerealiseerd MPG 2021	Verschil	Prognose MPG 2021
1 Verwerving	€ 592.040	€ 15.580	€ 576.460	€ 1.450.996
2 Civiele kosten	€ 3.597.148	€ 1.603.623	€ 1.993.526	€ 5.217.960
3 Plankosten	€ 727.109	€ 495.070	€ 232.040	€ 1.051.785
4 Overige kosten	€ 66.283	€ 49.645	€ 16.639	€ 389.968
5 Resultaat	€ 0	€ 1.737.863	-€ 1.737.863	€ 0
6 Rente	€ 879.038	€ 806.878	€ 72.160	€ 650.144
Totale Kosten	**€ 5.861.619**	**€ 4.708.659**	**€ 1.152.960**	**€ 8.760.853**
Opbrengsten				
Woningbouw/bedrijven/bijdragen	€ 7.359.176	€ 6.570.218	€ 788.958	€ 8.341.954
Totale Opbrengsten	**€ 7.359.176**	**€ 6.570.218**	**€ 788.958**	**€ 8.341.954**
Saldo	**€ 1.497.557**	**€ 1.861.559**	**-€ 364.002**	**-€ 418.899**

Tabel 5.2: Geconsolideerd verschil totaal jaarschijf 2020 MPG 2020 vs. MPG 2021 en prognose MPG 2021

5.1.3 Boekwaarde

De totale boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2021 bedraagt € 63,7 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2020 is dit een afname van € 1,86 miljoen. Dit is conform de prognose ontwikkeling boekwaarde als aangegeven in het MPG 2020.

Boekwaarde	
MPG 2021	€ -63.739.615
MPG 2020	€ -65.599.841
Totaal	**€ 1.860.226**

Tabel 5.3: Vergelijk boekwaarde MPG 2020 vs. MPG 2021

Prognose boekwaarde

Tabel 5.4 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde in het boekjaar zien. De verwachting is dat in 2021 de boekwaarde licht zal toenemen met 0,7%. Dit vanwege de verwachte uitgaven voor bouwontsluitingswegen van Groote Haar voor realisatie van het windturbinepark en om te kunnen starten met het voorbelasten. Verder wordt er bouwrijp en woonrijp gemaakt in Lingewijk Noord en Mollenburg. Tegenover deze kosten staan de opbrengsten die volgen uit de verkoop van bouwrijpe grond voor bedrijven op Oost II en voor woningbouw in Lingewijk Noord (eerste fase voormalig speeltuinterrein) en Mollenburg (zelfbouwkavels).

Consolidatie			
Kosten	**Boekwaarde 1-1-2021**	**Jaarschijf 2021**	**Boekwaarde 31-12-2021**
1 Verwerving	€ 44.704.806	€ 1.450.996	€ 46.155.802
2 Civiele kosten	€ 19.092.441	€ 5.217.960	€ 24.310.400
3 Plankosten	€ 12.014.549	€ 1.051.785	€ 13.066.334
4 Overige kosten	€ 442.900	€ 389.968	€ 832.868
5 Resultaat	€ 8.010.736	€ 0	€ 8.010.736
6 Rente	€ 34.418.564	€ 650.144	€ 35.068.708
Totale Kosten	**€ 118.683.996**	**€ 8.760.853**	**€ 127.444.848**
Opbrengsten			
Woningbouw/bedrijven/bijdragen	€ 54.944.381	€ 8.341.954	€ 63.286.334
Totale Opbrengsten	**€ 54.944.381**	**€ 8.341.954**	**€ 63.286.334**
Saldo	**-€ 63.739.615**	**-€ 418.899**	**-€ 64.158.514**

Tabel 5.4: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2021 tot 31-12-2021

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 het prijspeil 1-1-2021. Doordat de grondexploitaties verschillende looptijden hebben, kan het resultaat op EW niet worden opgeteld. Het terugrekenen naar een resultaat op NCW maakt het mogelijk om de resultaten van de projecten onderling te vergelijken.

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

In exploitatie genomen gronden	Boekwaarde	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			Eindjaar
	per 1-1-2021	Kosten	Opbrengsten	Rente	Eindwaarde	NCW		
Woningbouw								
003 Mollenburg	€ -12.143.337	€ 1.491.059	€ 2.484.558	€ 239.840	€ -11.389.679	€ -10.947.404	Verlies	2022
007 Lingewijk Noord	€ -440.205	€ 2.075.980	€ 5.483.200	€ -46.190	€ 3.013.205	€ 2.839.411	Winst	2023
033 Kleine Haarsekade	€ -158.941	€ 29.897	€ 344.100	€ 1.621	€ 153.640	€ 150.628	Winst	2021
Subtotaal Woningbouw	**€ -12.742.483**	**€ 3.596.936**	**€ 8.311.857**	**€ 195.271**		**€ -7.957.365**		
Bedrijventerrein								
026 Groote Haar	€ -45.489.671	€ 45.200.201	€ 92.229.960	€ 10.490.140	€ -8.950.053	€ -6.023.129	Verlies	2040
036 Oost II	€ -5.507.461	€ 517.638	€ 7.460.899	€ 81.140	€ 1.354.659	€ 1.302.056	Winst	2022
Subtotaal Bedrijventerrein	**€ -50.997.132**	**€ 45.717.839**	**€ 99.690.859**	**€ 10.571.280**		**€ -4.721.072**		
Totaal	**€ -63.739.615**	**€ 49.314.775**	**€ 108.002.716**	**€ 10.766.552**		**€ -12.678.438**		

* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen

Tabel 5.5: Exploitatieresultaat per grondexploitatie

Het verwachte totale exploitatieresultaat bedraagt € 12,68 miljoen (NCW) nadelig. Het exploitatieresultaat van de grondexploitaties woningbouw tezamen bedraagt € 7,96 miljoen (NCW) nadelig. Het totale exploitatieresultaat van de grondexploitaties bedrijventerrein bedraagt € 4,72 miljoen (NCW) nadelig.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Groote Haar en woningbouwprojecten Mollenburg en Lingewijk Noord blijven de looptijden gelijk ten opzichte van het MPG 2020. De looptijd van de grondexploitaties Kleine Haarsekade en Oost II worden met een jaar verlengd naar respectievelijk eindjaar 2021 en 2022.

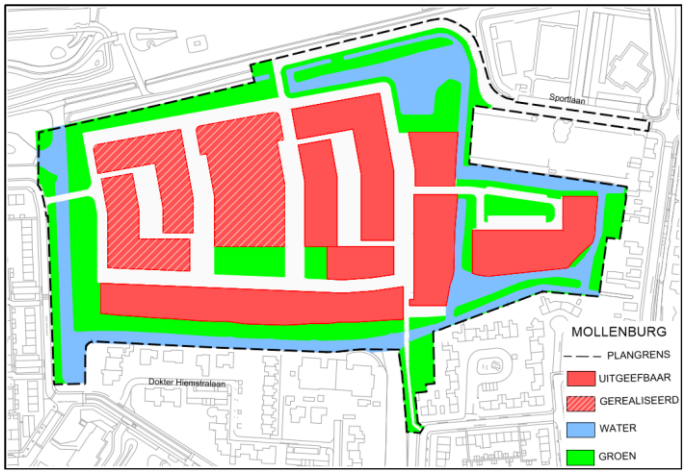
5.3 ANALYSE PER GRONDEXPLOITATIE

In onderstaande tabel worden de exploitatieresultaten per grondexploitatie vergeleken met het resultaat van vorig jaar. Hierbij is het resultaat MPG 2020 met 2% op netto contante waarde datum 1-1-2021 gebracht.

Bouwgronden in exploitatie (BIE)	MPG 2020 1-1-2020	MPG 2020 1-1-2021 (A)	MPG 2021 1-1-2021 (B)	Verschil (B-A)	
Woningbouw					
Mollenburg	€ -11.190.703	€ -11.414.517	€ -10.947.404	€ 467.114	Gunstiger
Lingewijk Noord	€ 949.886	€ 968.883	€ 2.839.411	€ 1.870.527	Gunstiger
Kleine Haarsekade	€ 131.632	€ 134.265	€ 150.628	€ 16.363	Gunstiger
Bedrijventerrein					
Groote Haar	€ -7.075.991	€ -7.217.511	€ -6.023.129	€ 1.194.382	Gunstiger
Oost II	€ 2.228.020	€ 2.272.581	€ 1.302.056	€ -970.525	Ongunstiger
Totaal	**€ -14.957.156**	**€ -15.256.300**	**€ -12.678.438**	**€ 2.577.862**	**Gunstiger**
* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen					

Tabel 5.6: Vergelijk resultaten per grondexploitatie

5.4 MOLLENBURG



Figuur 5.1: Plankaart Mollenburg

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

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

Daarmee is de projectmatige woningbouw gereed. De gemeente verkoopt voor eigen rekening en risico in 4 fasen 24 vrije kavels voor de bouw van vrijstaande woningen.

Van de eerste en tweede fase zijn 11 van de 12 kavels verkocht. De verkoop van de resterende kavel van fase 1 wordt verwacht in 2021. De 12 kavels van de derde en vierde fase zijn medio 2020 in verkoop gebracht. Daarvan zijn er 5 in 2020 verkocht. De verkoop van de resterende 7 kavels wordt verwacht in 2021 en 2022. De kavels van fase 3 en 4 zijn, gezien de grote vraag, met een hogere verkoopprijs in de markt gezet. Dit leidt tot een hogere verwachte grondopbrengst.

Daarnaast is het budget voor civieltechnische werkzaamheden, gezien aanbestedingsresultaten en de voortgang van deze werkzaamheden, verlaagd en is de rentetoerekening lager. Hiermee verbetert het financieel resultaat van Mollenburg, waardoor een € 467.000 lagere verliesvoorziening nodig is.

5.4.1 Verantwoording: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.7 vergelijkt de geprognotiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit het MPG 2020 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit de jaarrekening 2020 (MPG 2021). De vergelijking laat zien dat de uitgaven voor civieltechnische werkzaamheden in 2020 lager zijn geweest dan aanvankelijk geprognosticeerd. De reden hiervoor is het verschuiven van werkzaamheden naar 2021, maar ook het realiseren van werkzaamheden voor lagere bedragen dan begroot. De gerealiseerde rente is lager uitgevallen vanwege de lagere rentestand.

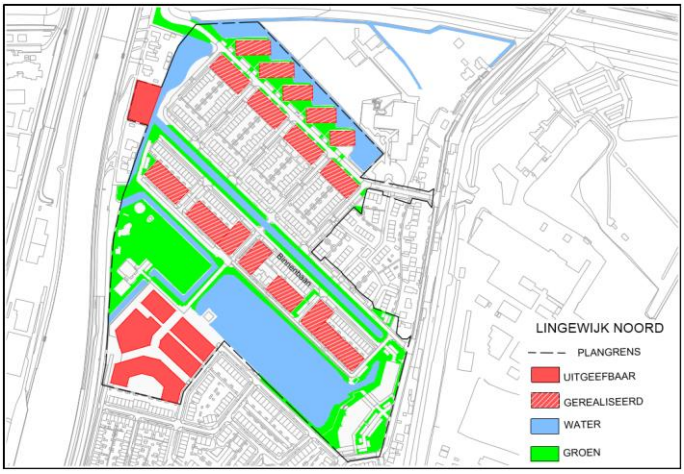
Daarnaast is de gerealiseerde opbrengst uit woningbouw lager uitgevallen omdat de verwachting was 8 zelfbouwkavels te leveren in 2020. In 2020 zijn er 5 kavels geleverd waardoor er een verschil is met de prognose van € 0,43 miljoen. In 2021 wordt de vertraging van de grondleveringen ingehaald. Dan worden 9 leveringen verwacht.

Mollenburg				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 1.190.747	€ 697.321	-€ 493.427	€ 466.344
3 Plankosten	€ 152.188	€ 163.703	€ 11.514	€ 160.691
4 Overige kosten	€ 22.415	€ 31.331	€ 8.916	€ 12.055
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 159.085	€ 146.026	-€ 13.059	€ 123.862
Totale Kosten	**€ 1.524.436**	**€ 1.038.380**	**-€ 486.056**	**€ 762.952**
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 1.197.757	€ 767.088	-€ 430.669	€ 1.535.870
Totale Opbrengsten	**€ 1.197.757**	**€ 767.088**	**-€ 430.669**	**€ 1.535.870**

Tabel 5.7: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2020 en prognose 2021 Mollenburg

In 2021 wordt het eerste deel van de bouwweg voor de kavels definitief woonrijp gemaakt, worden de speeltuinen aangelegd en een fiets/voetgangersbrug gerealiseerd.

5.5 LINGEWIJK NOORD



Figuur 5.2: Plankaart Lingewijk-Noord

In Lingewijk Noord moeten nog 72 woningen worden gerealiseerd, te weten 64 woningen op de locatie voormalig speeltuinterrein en 8 woningen op de locatie Merwedekanaal. Voor de 8 woningen Merwedekanaal is de bouwrijpe grond in 2020 verkocht. De aanbesteding en gunning van de 64 woningen op de locatie speeltuin heeft in 2020 plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een gunning tegen een grondprijs aanzienlijk hoger dan verwacht.

Het resultaat van de grondexploitatie Lingewijk Noord is ten opzichte van vorig jaar dan ook verbeterd met € 1,9 miljoen.

5.5.1 Verantwoording: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.8 vergelijkt de geprognotiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit het MPG 2020 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit de jaarrekening 2020 (MPG 2021). Uit de tabel blijkt dat minder civieltechnische kosten zijn gemaakt in 2020 vanwege het verplaatsen van het bouwrijp maken van de locatie voormalig speeltuinterrein naar 2021, zodat dit beter aansluit op het moment van grondafname. Vanuit de POC-methode is een verplichte winstneming gedaan in 2020. Deze was niet begroot. De in 2020 verwachte opbrengst van de grondlevering van de 8 woningen locatie Merwedekanaalzone is gerealiseerd.

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 681.204	€ 156.867	-€ 524.337	€ 378.216
3 Plankosten	€ 123.928	€ 91.140	-€ 32.788	€ 129.798
4 Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 953.546	€ 953.546	€ 0
6 Rente	-€ 462	-€ 407	€ 54	€ 4.490
Totale Kosten	**€ 804.670**	**€ 1.201.145**	**-€ 396.475**	**€ 512.504**
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 720.528	€ 727.821	€ 7.293	€ 1.935.608
Totale Opbrengsten	**€ 720.528**	**€ 727.821**	**-€ 7.293**	**€ 1.935.608**

Tabel 5.8: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2020 en prognose 2021 Lingewijk Noord

In 2021 worden grondopbrengsten verwacht uit de grondverkoop van de eerste tranche locatie voormalig speeltuinterrein. Begin 2021 wordt deze locatie geheel bouwrijp gemaakt.

5.6 KLEINE HAARSEKADE

Op het terrein aan de Kleine Haarsekade, ter hoogte van de groenvoorziening en het scholengebied worden 15 woningen gerealiseerd; 13 rijwoningen en twee vrijstaande woningen. Begin 2020 werden de twee vrijstaande woningen aangeboden als twee 2-onder-1-kap woningen, echter door concurrentie in de omgeving resulteerde het niet tot verkoop. De gemeente verkoopt de grond in de huidige staat aan een ontwikkelcombinatie, die de gronden verder bouwrijp heeft gemaakt, de rijwoningen heeft gerealiseerd en na realisatie van de woningen het mandelige terrein woonrijp heeft gemaakt.

Figuur 5.3: Plankaart Kleine Haarsekade

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

De twee kavels voor de vrijstaande woningen worden verkocht aan de ontwikkelcombinatie wanneer er kopers zijn voor de woningen. In overleg met de ontwikkelaar is er in de huidige markt vraag naar vrijstaande woningen. Om deze reden worden de twee resterende kavels vanaf eind 2020 aangeboden als vrijstaande woningen. In 2021 zal er intensief gemonitord worden hoe de verkoop verloopt en alternatieve ontwikkelmogelijkheden voor de resterende kavels onderzocht worden.

Het resultaat is licht verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Dit is te wijten aan de verplichte winstcorrectie in 2020 (BBV) van € 15.452 en verlaging van de civiele kostenposten naar aanleiding van de vorderingen van het project. De winstberekening vindt plaats op basis van de voortgang van het project. De planning was dat het project eind 2020 afgesloten kon worden. Echter de twee resterende twee gronden zijn niet geleverd. Dit resulteert in een lager percentage aan voortgang en daarmee ook in een lager bedrag aan tussentijdse winst. In 2021 zullen de laatste facturen voor de civiele werken aan het plangebied in rekening gebracht worden en de 2 resterende kavels uitgegeven worden.

5.6.1 Verantwoording: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

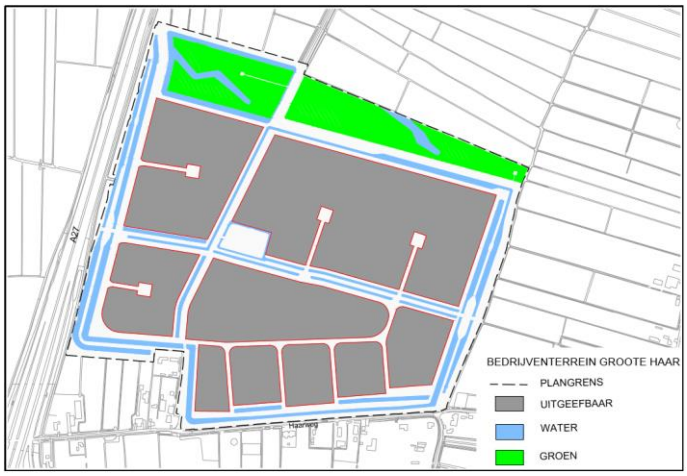
Tabel 5.9 vergelijkt de geprognotiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit het MPG 2020 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit de jaarrekening 2020 (MPG 2021). 2020 heeft geleerd dat deze grondexploitatie veel concurrentie ondervindt van andere woningbouwprojecten (Mollenburg en Hoog Dalem). Daarnaast heeft er aan de kostenkant een correctie plaatsgevonden op de winstneming waardoor er een negatieve boekwaarde ontstaat voor jaarschijf 2020. De gerealiseerde civiele kosten in 2020 zijn lager dan geprognosticeerd in 2020. Dit heeft deels te maken met een gunstige onderhandse aanbesteding voor de milieucontainers. Daarnaast geeft het overzicht een vertekend beeld aangezien de facturen voor de vuilwaterwerkzaamheden nog niet zijn ontvangen.

In 2021 wordt getracht de resterende 2 vrijstaande woningen te verkopen. Verder wordt in 2021 een eindafrekening verwacht van het vuilwaterriool en worden de gerealiseerde kosten voor de watercompensatie doorbelast aan de ontwikkelaar.

Kleine Haarsekade				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 37.843	€ 2.084	-€ 35.759	€ 20.964
3 Plankosten	€ 9.921	€ 11.023	€ 1.102	€ 8.933
4 Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Resultaat	€ 0	-€ 15.452	-€ 15.452	€ 0
6 Rente	€ 2.135	€ 1.944	-€ 192	€ 1.621
Totale Kosten	**€ 49.899**	**-€ 401**	**-€ 50.301**	**€ 31.519**
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 344.100	€ 0	-€ 344.100	€ 344.100
Totale Opbrengsten	**€ 344.100**	**€ 0**	**€ 344.100**	**€ 344.100**

Tabel 5.9: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2020 en prognose 2021 Kleine Haarsekade

5.7 GROOTE HAAR



Figuur 5.4: Plankaart Groote Haar

In de oksel van de A15 en A27 wordt een bedrijventerrein gerealiseerd met ca. 37 ha uitgeefbare grond. Het duurzame, innovatieve terrein biedt ruimte aan grootschalige regionale bedrijvigheid, maar ook aan kleinere bedrijven. De gemeente heeft nagenoeg alle grond in eigendom en ontwikkelt dit terrein dan ook voor eigen rekening en risico. In 2018 zijn het bestemmingsplan bedrijventerrein en windturbinepark en het bestemmingsplan aansluiting A27 onherroepelijk geworden. De nieuwe afslag op de A27 bij Scheiwijk is voorwaardelijk voor de komst van bedrijven. De afslag zal volgens de planning van Rijkswaterstaat in 2026 gerealiseerd zijn. Door de slappe bodem is veel grondwerk nodig aan de toekomstige verharding, watergangen en kleinere kavels. Om dit grondwerk tijdig uit te voeren wordt een tijdelijke bouwontsluiting op de A27 aangelegd.

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie is minder negatief geworden. De verliesvoorziening wordt dan ook verlaagd met € 1,2 miljoen tot een totaal van € 6 miljoen. De aanpassing van de gemeentelijke rekenrente heeft een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie. De verhoging van de budgetten voor civieltechnische werkzaamheden heeft een negatief effect op het resultaat. Per saldo is sprake van een positief effect.

5.7.1 Verantwoording: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.10 vergelijkt de geprognotiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit het MPG 2020 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit het MPG 2021. De realisatie en uitgifte van het bedrijventerrein bevindt zich de komende jaren nog in de voorbereidende fase. Dit was dus ook het geval in 2020. In 2020 zijn daarom kosten gemaakt voor planontwikkeling en planvoorbereiding. De in 2020 geplande aankoop van gronden ten behoeve van de aan te leggen ontsluitingsweg is vanwege nieuwe afspraken met RWS verplaatst naar 2022. De geplande civiele werkzaamheden voor 2020 zijn niet uitgevoerd vanwege het later gereed zijn van benodigde vergunningen. De werkzaamheden worden nu uitgevoerd in 2021.

In 2020 zijn pachtinkomsten ontvangen van de gronden in het plangebied. Ter voorbereiding op de uitvoering van werkzaamheden zijn meer percelen uit pacht genomen dan geprognosticeerd waardoor lagere pachtopbrengsten zijn gerealiseerd.

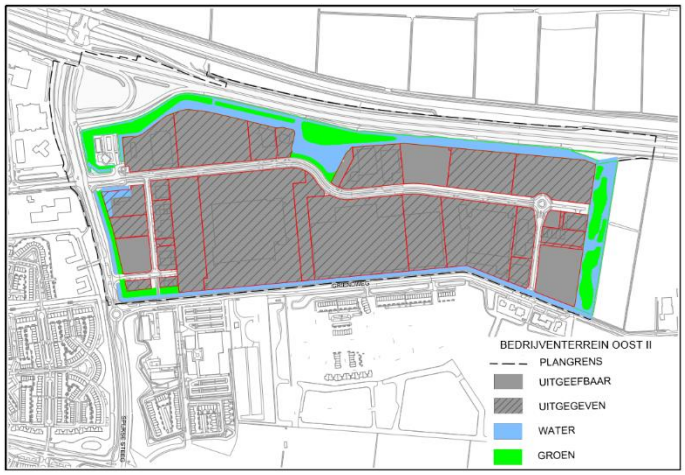
Om de grond tijdig bouwrijp te hebben zijn tijdelijke bouwontsluitingen nodig vanaf de A27. Kosten die in 2021 zijn begroot hebben te maken met de aanleg van deze wegen en het voorbelasten van de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein.

Groote Haar				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 592.040	€ 15.580	-€ 576.460	€ 1.450.996
2 Civiele kosten	€ 891.538	€ 69.387	-€ 822.150	€ 4.192.049
3 Plankosten	€ 390.861	€ 200.079	-€ 190.782	€ 709.989
4 Overige kosten	€ 35.630	€ 5.974	-€ 29.656	€ 370.316
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 598.711	€ 549.563	-€ 49.148	€ 463.995
Totale Kosten	**€ 2.508.780**	**€ 840.584**	**-€ 1.668.196**	**€ 7.187.344**
Opbrengsten				
Overige opbrengsten	€ 52.304	€ 30.821	-€ 21.483	€ 1.199.807
Totale Opbrengsten	**€ 52.304**	**€ 30.821**	**-€ 21.483**	**€ 1.199.807**

Tabel 5.10: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2020 en prognose 2021 Groote Haar

5.8 OOST II

Bedrijventerrein Oost II is momenteel de enige plek waar in Gorinchem bedrijfsgrond beschikbaar is voor uitgifte. In de afgelopen 14 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 3,2 ha. uit te geven. Verwacht wordt dat Oost II in 2022 is uitverkocht.



Figuur 5.5: Plankaart Oost II

Het positieve exploitatieresultaat (inclusief winstnemingen) is ten opzichte van vorig jaar met circa € 926.000 afgenomen. Het negatievere resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de tussentijdse winstneming van € 799.769 in 2020.

5.8.1 Verantwoording: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.11 vergelijkt de geprognotiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit het MPG 2020 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 volgend uit de jaarrekening 2020 (MPG 2021). In 2020 heeft de grondlevering aan Van der Valk plaatsgevonden en is huur ontvangen voor de verhuur van een parkeerplek aan de Franklinweg. Verder is de eindafrekening voor de op- en afrit A15 in 2020 ontvangen. De eindafrekening is conform de prognose 2020. Het verschil uit de prognose vs. realisatie wordt veroorzaakt door de doorgeschoven civiele werken. Dit resulteert tevens in minder planuren dan begroot. Het restant bestaat uit de niet-geprognosticeerde rente en winstneming.

Oost II				
Verantwoording 2020	**2020**			**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 795.816	€ 677.964	-€ 117.852	€ 160.387
3 Plankosten	€ 50.211	€ 29.125	-€ 21.086	€ 42.374
4 Overige kosten	€ 8.238	€ 12.340	€ 4.102	€ 7.597
5 Resultaat	€ 0	€ 799.769	€ 799.769	€ 0
6 Rente	€ 119.568	€ 109.753	-€ 9.815	€ 56.176
Totale Kosten	**€ 973.833**	**€ 1.628.951**	**€ 655.118**	**€ 266.534**
Opbrengsten				
Bedrijven	€ 5.044.488	€ 5.044.488	€ 0	€ 3.326.569
Totale Opbrengsten	**€ 5.044.488**	**€ 5.044.488**	**€ 0**	**€ 3.326.569**

Tabel 5.11: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2020 en prognose 2021 Oost II

De verwachting is dat volgend jaar (2021) de uitgifte grond kan plaatsvinden voor drie van de vijf nog uitgeefbare percelen. Volgend jaar is de verwachting dat de waterwerkzaamheden zullen starten aan het einde van de Franklinweg en de Buys Ballotstraat. Op deze wegen en de Griendweg dienen tevens werkzaamheden plaats te vinden die zien op het woonrijp maken.

6 VERLIESVOORZIENING, WINSTNEMINGEN EN WEERSTANDSVERMOGEN

6.1 VERLIESVOORZIENING

Volgens de BBV-richtlijnen moet er een voorziening getroffen worden indien een grondexploitatie niet sluitend is. Dit geldt voor de grondexploitaties Mollenburg en Groote Haar. Per 1 januari 2021 is er een verliesvoorziening nodig van € 16,97 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2020 is de te treffen voorziening MPG 2021 € 1,66 miljoen lager. Afzonderlijk is te zien dat de verliesvoorziening van zowel Groote Haar als Mollenburg afneemt door aanpassing van budgetten en door de actualisatie van de parameters. Door de lange looptijd is de grondexploitatie Groote Haar gevoelig voor wijzigingen in indexering- en rentepercentages.

Voorziening	MPG 2020 1-1-2020	MPG 2020* 1-1-2021 (A)	MPG 2021 1-1-2021 (B)	Verschil (B-A)
Mollenburg	€ -11.190.703	€ -11.414.517	€ -10.947.404	€ 467.114
Groote Haar	€ -7.075.991	€ -7.217.511	€ -6.023.129	€ 1.194.382
Totaal	**€ -18.266.695**	**€ -18.632.028**	**€ -16.970.532**	**€ 1.661.496**

* De voorziening MPG 2020 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021

Tabel 6.1: Verliesvoorziening MPG 2021

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 2020 op deze wijze beoordeeld. Voor de grondexploitaties Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II geldt dat er sprake is van tussentijdse winstnemingen van in totaal € 1,7 miljoen. Zie hiervoor per grondexploitatie de rekenkundige onderbouwing in de tabellen 6.2, 6.3 en 6.4. Zoals in paragraaf 5.6 aangegeven heeft in 2020 een correctie plaatsgevonden op de tussentijdse winstneming van Kleine Haarsekade. Dit wordt veroorzaakt doordat de resterende twee kavels niet in 2020 geleverd zijn conform de prognose uit het MPG 2020.

	2020		
LINGEWIJK NOORD	**Opbrengsten**	**Lasten**	**Resultaat (EW)**
Raming over looptijd grex	€ 11.245.178	€ 6.719.103	**€ 4.526.075**
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 5.686.271	€ 4.643.123	
Percentage gerealiseerd van de raming	**51%**	**69%**	
Realisatie van de grondexploitatie			**35%**
Onzekerheden/risico's	€ 281.012	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**€ 10.964.166**	**€ 6.719.103**	**€ 4.245.063**
Tussentijdse winstneming einde jaar			**€ 1.483.352**
Eerdere winstneming			€ 529.806
Einde jaar te nemen winst			**€ 953.546**

Tabel 6.2: Berekening tussentijdse winstneming Lingewijk Noord

	2020		
KLEINE HAARSEKADE	**Opbrengsten**	**Lasten**	**Resultaat (EW)**
Raming over looptijd grex	€ 1.328.870	€ 926.245	**€ 402.625**
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 984.770	€ 894.569	
Percentage gerealiseerd van de raming	**74%**	**97%**	
Realisatie van de grondexploitatie			**72%**
Onzekerheden/risico's (NCW)	€ 53.477	€ 2.909	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**€ 1.275.393**	**€ 929.154**	**€ 346.239**
Tussentijdse winstneming einde jaar			**€ 247.809**
Eerdere winstneming			€ 263.260
Einde jaar te nemen winst			**€ -15.452**

Tabel 6.3: Berekening tussentijdse winstneming Kleine Haarsekade

	2020		
OOST II	**Opbrengsten**	**Lasten**	**Resultaat (EW)**
Raming over looptijd grex	€ 47.205.818	€ 39.556.518	**€ 7.649.300**
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 39.744.919	€ 38.974.138	
Percentage gerealiseerd van de raming	**84%**	**99%**	
Realisatie van de grondexploitatie			**83%**
Onzekerheden/risico's	€ 81.083	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**€ 47.124.735**	**€ 39.556.518**	**€ 7.568.217**
Tussentijdse winstneming einde jaar			**€ 6.278.243**
Eerdere winstneming			€ 5.478.474
Einde jaar te nemen winst			**€ 799.769**

Tabel 6.4: Berekening tussentijdse winstneming Oost II

6.3 EXPLOITATIERESULTATEN EXCLUSIEF WINSTNEMINGEN

De hierboven gepresenteerde exploitatieresultaten zijn inclusief de in het verleden genomen winsten. Onderstaande tabel geeft het exploitatieresultaat (NCW) weer van de winstgevende grondexploitaties exclusief winstnemingen.

Winstgevende grondexploitaties	MPG 2021 incl. winstneming	Winstneming t/m 2019	Winstneming 2020	Winstneming Totaal	MPG 2021 excl. winstneming
007 Lingewijk Noord	€ 2.839.411	€ 529.806	€ 953.546	€ 1.483.352	€ 4.237.206
033 Kleine Haarsekade	€ 150.628	€ 263.260	€ -15.452	€ 247.809	€ 394.898
036 Oost II	€ 1.302.056	€ 5.478.474	€ 799.769	€ 6.278.243	€ 7.336.506
Totaal	**€ 4.292.095**	**€ 6.271.540**	**€ 1.737.863**	**€ 8.009.404**	**€ 11.968.611**

Tabel 6.5: Overzicht winstnemingen winstgevende grondexploitaties

Tot en met 2019 is in totaal € 6,27 miljoen aan winst genomen. In 2020 is op basis van de POC-methode € 1,7 miljoen winst genomen in de projecten Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II. In totaal is € 8,01 miljoen aan winst genomen in de winstgevende grondexploitaties. Gezien het resultaat exclusief winstnemingen van bijna € 12 miljoen zijn de komende jaren meer winstnemingen te verwachten. Dit zal minder zijn dan het verschil tussen het resultaat exclusief winstneming en de tot nu toe genomen winst. 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 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.

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

Projectspecifieke risico's 2021

- Risico's per complex; berekend op netto contante waarde

Project	Resultaat NCW	Voorziening	Type risico	Bedrag	Kans	Dekking
003 **Mollenburg**	€ 10.947.403-	€ 10.947.403	10% korting op laatste 2 kavels	€ 50.236	37,5%	€ 18.838,50
			subtotaal Mollenburg			**€ 18.838,50**
033 **Kleine Haarsekade**	€ 150.628	(incl. winstneming)	Verkoop zelfbouwkavel	€ 7.605	37,5%	€ 2.851,69
			Lagere grondopbrengsten	€ 160.124	37,5%	€ 60.046,54
			Hogere grondopbrengsten	€ 12.710-	37,5%	€ 4.766,18-
			subtotaal Kleine Haarsekade			**€ 58.132,05**
047 **Lingewijk Noord**	€ 2.839.411	(incl. winstneming)	Verlaging grondprijs locatie 64 woningen	€ 264.804	37,5%	€ 99.301,50
			subtotaal Lingewijk Noord			**€ 99.301,50**
026 **Groote Haar**	€ 6.023.129-	€ 6.023.129	Uitgifte start in 2027 (i.p.v. in 2026)	€ 490.068	12,5%	€ 61.258,50
			Renterisico lange looptijd (2% na jaar 10)	€ 2.890.957	37,5%	€ 1.084.108,88
			Opbrengstenstijging 1% i.p.v. 1,5% per jaar	€ 2.087.692	12,5%	€ 260.961,50
			Onteigeningsrisico verbindingsweg	€ 246.327	37,5%	€ 92.372,63
			Verlaging grondprijs kleine kavels	€ 600.850	12,5%	€ 75.106,25
			Subsidie wordt niet toegekend	€ 1.410.789	12,5%	€ 176.348,63
			subtotaal Groote Haar			**€ 1.750.156,38**
036 **Oost II**	€ 1.302.056	(incl. winstneming)				
			Vertraging grondleveringen 2021, schuiven jaar op	€ 8.643	37,5%	€ 3.241,08
			Grondprijs reststrook verlagen 25%	€ 113.255	37,5%	€ 42.470,53
			Grondprijs kavel zichtlocatie verlagen met 10%	€ 257.782	12,5%	€ 32.222,79
			subtotaal Oost II			**€ 77.934,40**
Totaal		**€ 16.970.532**				**€ 2.004.363**

Tabel 6.6: Risico's grondexploitaties

Het totaal aan gewogen risico's bedraagt € 2 miljoen. De grondexploitatie Groote Haar heeft met een totaal risico van € 1,75 miljoen het grootste aandeel in het totaal. Hierbij weegt de onzekerheid omtrent de ontwikkeling van de rente op lange termijn het zwaarst.

Een en ander is verwerkt in de jaarrekening 2020. In het bijzonder wordt daarbij verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

BIJLAGE 1: OVERZICHT MPG 2021 GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES

MPG 2021

Tabel 1 geeft de managementsamenvatting weer van de geconsolideerde grondexploitatie per 1-1-2021 van de gemeente Gorinchem.

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	€ 47.279.881,62
2 Sloopkosten	€ 470.618,71
3 Onderzoek En Milieu	€ 665.778,14
4 Saneringskosten	€ 16.230,94
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00
6 Bouwrijpmaken	€ 24.949.145,84
7 Woonrijpmaken	€ 18.573.000,93
8 Nutsvoorzieningen	€ 371.407,14
9 Civiele Kunstwerken	€ 8.179.854,96
10 Tijdelijk Beheer	€ 289.179,90
11 Planontwikkelingskosten	€ 11.643.306,88
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 7.417.877,93
13 Planschade	€ 156.744,70
14 Overige Kosten	€ 1.072.754,25
15 Resultaat Complex	€ 8.010.736,42
16 Rente	€ 34.418.563,69
Subtotaal investeringen	**€ 163.515.082,04**
Kostenstijging	€ 4.483.688,90
Te realiseren rentekosten	€ 10.817.231,74
Totaal investeringen	**€ 178.816.002,68**

Opbrengsten Woningbouw	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
1.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
1.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
1.03 Woningen marktsector	225	€ 22.398.498,37
1.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**225**	**€ 22.398.498,37**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	624.508	€ 124.862.377,00
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	**624.960**	**€ 124.903.057,00**
Overige opbrengsten		**€ 4.941.914,05**
Subtotaal opbrengsten		**€ 152.243.469,42**
Opbrengstenstijging		€ 10.703.626,77
Te realiseren renteopbrengsten		€ 50.680,16
Totaal opbrengsten		**€ 162.997.776,35**

Eindwaarde	**-€ 15.818.226,33**	**Boekwaarde kosten**	**€ 118.683.995,76**
Contante waarde	**-€ 12.678.437,76**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 54.944.380,54**
Nominale waarde	**-€ 11.271.612,62**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 63.739.615,22**

Tabel 1: Managementsamenvatting geconsolideerde grondexploitatie

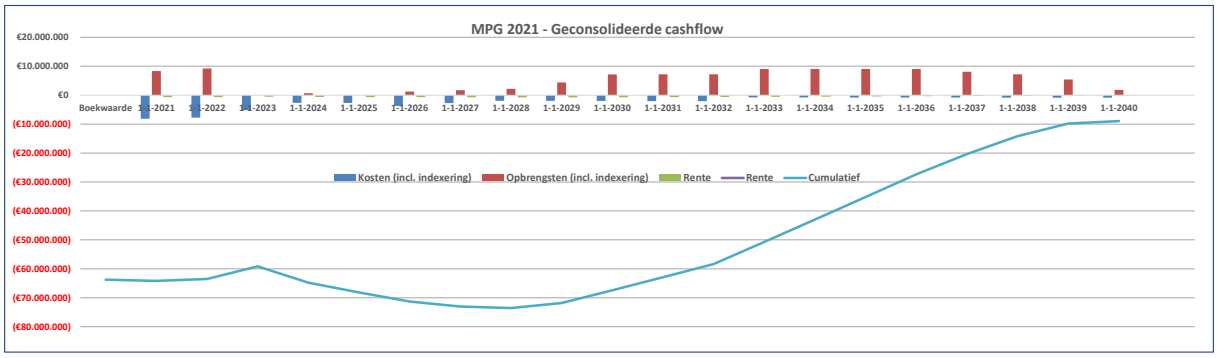
Het exploitatieresultaat van de geconsolideerde grondexploitatie bedraagt € 12,7 miljoen nadelig op netto contante waarde datum 1-1-2021. Ten opzichte van het MPG 2020 is dit € 2,6 miljoen positiever.

De totale verliesvoorziening voor de verliesgevende grondexploitaties bedraagt € 16,97 miljoen. Dit is € 1,66 miljoen positiever. De toekomstige winstverwachting van de voordelige grondexploitaties bedraagt € 4,3 miljoen (tabel 2). De verbetering met € 0,9 miljoen komt door de verbeterde opbrengstprognose in Lingewijk Noord.

MPG 2021	MPG 2020* 1-1-2021 (A)	MPG 2021 1-1-2021 (B)	Verschil (B-A)	
Winstgevende projecten	€ 3.375.729	€ 4.292.095	€ 916.366	Gunstiger
Verliesgevende projecten	€ -18.632.028	€ -16.970.532	€ 1.661.496	Gunstiger
Totaal	**€ -15.256.300**	**€ -12.678.438**	**€ 2.577.862**	**Gunstiger**
* Het resultaat MPG 2020 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021				

Tabel 2: Overzicht winstgevende en verliesgevende grondexploitaties

Onderstaande grafiek geeft de verwachte kasstroom van de geconsolideerde grondexploitatie MPG 2021. Uit de grafiek blijkt dat de cashflow (het verwachte saldo) niet positief zal worden.



Figuur 1: Cashflow MPG 2021

De verwachting is dat in 2021 en 2022 gemaakte kosten en opbrengsten redelijk tot elkaar in verhouding staan. De uitgaven in 2021 en 2022 houden verband met de werkzaamheden op Groote Haar. Daartegenover staan de opbrengsten die volgen uit gronduitgifte voor woningbouw op Lingewijk Noord en Mollenburg en voor bedrijventerrein op Oost II.

Na 2023 is de enige actieve grondexploitaties Groote Haar. De overige vigerende grondexploitaties zijn dan naar verwachting afgesloten. Tot en met 2026 worden er uit Groote Haar geen opbrengsten uit uitgifte van bedrijfskavels verwacht. Hierdoor wordt de verwachte kasstroom weer negatiever. Pas na 2027 worden per jaar weer meer opbrengsten dan kosten verwacht. De verwachte cashflow loopt na 2023 gelijk met die van de grondexploitatie Groote Haar en bedraagt in 2040 ca. € 9 miljoen negatief[3].

In de paragrafen hierna wordt de managementsamenvatting per complex weergegeven tezamen met de geprognosticeerde cashflow.

[3] De geconsolideerde eindwaarde van € 15,8 miljoen negatief die volgt uit de rapportage van Grexmanager houdt geen rekening met het corrigeren van de boekwaarde vanwege het afsluiten van de grondexploitaties in verschillende jaren (in het geval van Gorinchem eerder dan 2040). De cashflow is hier wel voor gecorrigeerd.

Verantwoording MPG geconsolideerd: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 592.040	€ 15.580	-€ 576.460	€ 1.450.996
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 30.202	€ 3.552	-€ 26.650	€ 23.250
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 1.482.415	€ 149.567	-€ 1.332.849	€ 2.587.876
7 Woonrijp maken	€ 1.308.294	€ 687.949	-€ 620.345	€ 564.552
8 Nutsvoorzieningen	€ 153.439	€ 113.107	-€ 40.332	€ 91.983
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 653.000	€ 653.000	€ 0	€ 1.973.549
10 Tijdelijk Beheer	€ 19.638	€ 19.003	-€ 635	€ 14.497
11 Planontwikkeling	€ 329.758	€ 235.877	-€ 93.881	€ 329.506
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 367.149	€ 255.641	-€ 111.508	€ 699.029
13 Planschade	€ 29.430	€ 2.450	-€ 26.980	€ 29.430
14 Overige Kosten	€ 17.215	€ 28.192	€ 10.977	€ 346.041
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 1.737.863	€ 1.737.863	€ 0
16 Rente	€ 879.038	€ 806.878	-€ 72.160	€ 650.144
Totale Kosten	**€ 5.861.619**	**€ 4.708.659**	**-€ 1.152.960**	**€ 8.760.853**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 2.176.704	€ 1.454.229	-€ 722.476	€ 3.770.578
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 5.037.000	€ 5.037.000	€ 0	€ 3.326.569
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 40.680	€ 40.680	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 104.792	€ 38.309	-€ 66.482	€ 1.244.807
Totale Opbrengsten	**€ 7.359.176**	**€ 6.570.218**	**-€ 788.958**	**€ 8.341.954**

Tabel 3: Verantwoording 2021 MPG geconsolideerd

Op totaalniveau valt op dat de verwachte opbrengsten voor 2020 voor een derde deel niet zijn gerealiseerd. Dit komt doordat 3 van de 8 geprognosticeerde kavels in Mollenburg niet in 2020 zijn verkocht en het niet in 2020 verkopen van de 2 kavels Kleine Haarsekade. Door de in 2020 gesloten koopovereenkomsten in Mollenburg zal de achterstand in 2021 worden ingelopen. Kleine Haarsekade ondervindt concurrentie van omliggende woningbouwlocaties. Door de stevige concurrentie is meer verkoopbegeleiding wenselijk. In 2021 zal er een intensieve monitoring plaatsvinden en alternatieve verkoopmogelijkheden in kaart worden gebracht.

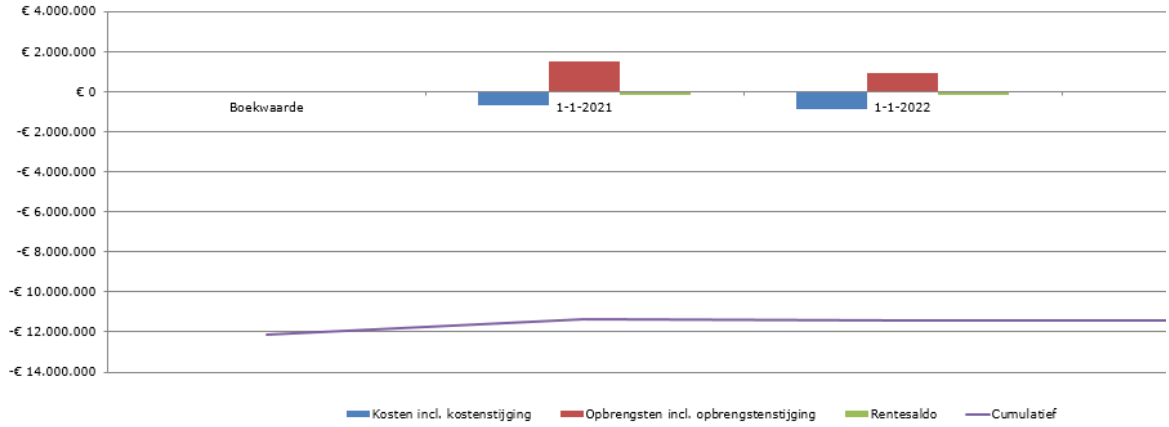
Met het doorschuiven van opbrengsten zijn ook uitgaven voor civieltechnische werkzaamheden en planontwikkeling doorgeschoven. Dit geldt tevens voor de ontwikkeling van Groote Haar. In de toelichting op de individuele grondexploitaties (paragrafen 5.4 t/m 5.8) zijn de verschillen verder verklaard.

MOLLENBURG

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
1 Verwerving	€ 6.058.264,60	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 101.299,47	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 33.721,05	17.03 Woningen marktsector	149	€ 10.140.782,39
4 Bodemsanering	€ 3.578,05	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 3.151.901,76			
7 Woonrijp maken	€ 3.044.412,16			
8 Nutsvoorzieningen	€ 147.845,46			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,00			
10 Tijdelijk Beheer	€ 15.150,91			
11 Planontwikkeling	€ 1.382.638,41			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 1.046.275,43			
13 Planschade	€ 2.450,00			
14 Overige Kosten	€ 73.456,13			
15 Resultaat Complex	€ 0,00			
16 Rente	€ 6.298.608,36			
		Subtotaal woningbouw	**149**	**€ 10.140.782,39**
		Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
		18.01 Kantoren	-	€ 0,00
		18.02 Bedrijventerrein	-	€ 0,00
		18.03 Overige commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		18.04 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		18.05 Restgroen	452	€ 40.680,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		**€ 40.680,00**
		Overige opbrengsten		**€ 46.164,27**
Subtotaal investeringen	**€ 21.359.601,79**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 10.227.626,66**
Kostenstijging	€ 17.863,23	Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 239.840,31	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 21.617.305,33**	**Totaal opbrengsten**		**€ 10.227.626,66**

Eindwaarde	**-€ 11.389.678,67**	**31-12-2022**	**Boekwaarde kosten**	**€ 19.886.405,89**
Contante waarde	**-€ 10.947.403,56**	**1-1-2021**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 7.743.069,08**
Nominale waarde	**-€ 11.131.975,13**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 12.143.336,81**

Tabel 4: Managementsamenvatting Mollenburg



Figuur 2: Cashflow Mollenburg

Verantwoording Mollenburg: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

Mollenburg				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 5.000	€ 0	-€ 5.000	€ 5.000
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 21.667	€ 6.255	-€ 15.412	€ 42.500
7 Woonrijp maken	€ 1.135.832	€ 663.266	-€ 472.565	€ 394.008
8 Nutsvoorzieningen	€ 33.249	€ 27.800	-€ 5.450	€ 29.835
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 5.200	€ 689	-€ 4.511	€ 700
11 Planontwikkeling	€ 61.284	€ 55.220	-€ 6.064	€ 53.135
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 85.904	€ 108.482	€ 22.578	€ 102.556
13 Planschade	€ 0	€ 2.450	€ 2.450	€ 0
14 Overige Kosten	€ 17.215	€ 28.192	€ 10.977	€ 11.355
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 159.085	€ 146.026	-€ 13.059	€ 123.862
Totale Kosten	**€ 1.524.436**	**€ 1.038.380**	**-€ 486.056**	**€ 762.952**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 1.157.077	€ 726.408	-€ 430.669	€ 1.535.870
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	€ 40.680	€ 40.680	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 1.197.757**	**€ 767.088**	**-€ 430.669**	**€ 1.535.870**

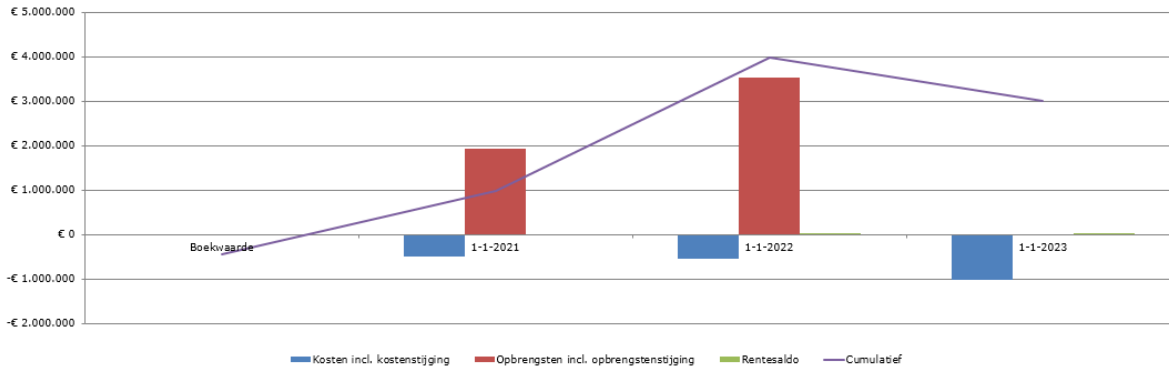
Tabel 5: Verantwoording 2020 en prognose 2021 Mollenburg

LINGEWIJK NOORD

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
1 Verwerving	€ 1.660.621,80	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 78.645,36	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 28.587,50	17.03 Woningen marktsector	73	€ 11.007.303,22
4 Bodemsanering	€ 0,00	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 907.951,07			
7 Woonrijp maken	€ 2.378.902,42			
8 Nutsvoorzieningen	€ 121.406,68			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 146.322,37			
10 Tijdelijk Beheer	€ 0,00			
11 Planontwikkeling	€ 888.353,30			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 392.837,93			
13 Planschade	€ 0,00			
14 Overige Kosten	€ 65.834,20			
15 Resultaat Complex	€ 1.483.352,20			
16 Rente	€ 5.366,13			
		Subtotaal woningbouw	**73**	**€ 11.007.303,22**
		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	-	€ 0,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		**€ 0,00**
		Overige opbrengsten		**€ 39.269,39**
Subtotaal investeringen	**€ 8.158.180,96**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 11.046.572,61**
Kostenstijging	€ 44.274,62	Opbrengstenstijging		€ 122.898,27
Te realiseren rentekosten	€ 4.490,09	Te realiseren renteopbrengsten		€ 50.680,16
Totaal investeringen	**€ 8.206.945,67**	**Totaal opbrengsten**		**€ 11.220.151,04**

Eindwaarde	**€ 3.013.205,37**	**31-12-2023**	**Boekwaarde kosten**	**€ 6.126.475,84**
Contante waarde	**€ 2.839.410,72**	**1-1-2021**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 5.686.271,31**
Nominale waarde	**€ 2.888.391,65**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 440.204,53**

Tabel 6: Managementsamenvatting Lingewijk Noord



Figuur 3: Cashflow Lingewijk Noord

Verantwoording Lingewijk Noord: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 10.000	€ 440	-€ 9.560	€ 5.000
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 609.877	€ 136.567	-€ 473.311	€ 341.699
7 Woonrijp maken	€ 26.027	€ 0	-€ 26.027	€ 11.517
8 Nutsvoorzieningen	€ 45.300	€ 20.300	-€ 25.000	€ 25.000
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 48.972	€ 46.401	-€ 2.571	€ 51.278
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 64.956	€ 44.298	-€ 20.658	€ 73.520
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 953.546	€ 953.546	€ 0
16 Rente	-€ 462	-€ 407	€ 54	€ 4.490
Totale Kosten	**€ 804.670**	**€ 1.201.145**	**€ 396.475**	**€ 512.504**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 720.528	€ 727.821	€ 7.293	€ 1.935.608
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	**€ 720.528**	**€ 727.821**	**€ 7.293**	**€ 1.935.608**

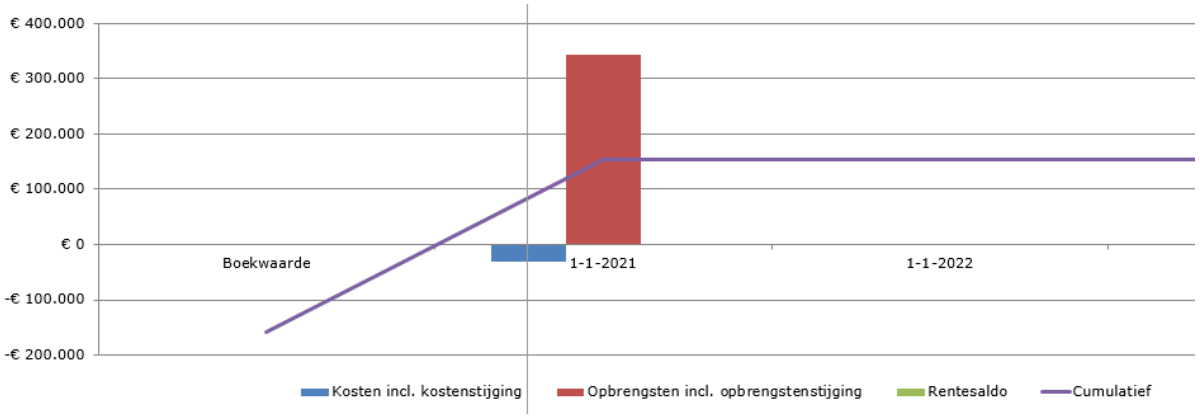
Tabel 7: Verantwoording 2020 en prognose 2021 Lingewijk Noord

KLEINE HAARSEKADE

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
1 Verwerving	€ 91.569,05	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 49.306,72	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 4.016,00	17.03 Woningen marktsector	3	€ 1.250.412,76
4 Bodemsanering	€ 0,00	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 163.325,49			
7 Woonrijp maken	€ 1.999,00			
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,00			
10 Tijdelijk Beheer	€ 94.280,13			
11 Planontwikkeling	€ 212.726,86			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 36.914,62			
13 Planschade	€ 0,00			
14 Overige Kosten	€ 37.704,11			
15 Resultaat Complex	€ 249.141,50			
16 Rente	€ 232.575,67			
		Subtotaal woningbouw	**3**	**€ 1.250.412,76**
		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	-	€ 0,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		**€ 0,00**
		Overige opbrengsten		**€ 78.456,79**
Subtotaal investeringen	**€ 1.173.559,15**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 1.328.869,55**
Kostenstijging	€ 49,12	Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 1.621,20	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 1.175.229,47**	**Totaal opbrengsten**		**€ 1.328.869,55**

Eindwaarde	**€ 153.640,08**	**31-12-2021**	**Boekwaarde kosten**	**€ 1.143.710,95**
Contante waarde	**€ 150.627,53**	**1-1-2021**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 984.769,55**
Nominale waarde	**€ 155.310,40**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 158.941,40**

Tabel 8: Managementsamenvatting Kleine Haarsekade



Figuur 4: Cashflow Kleine Haarsekade

Verantwoording Kleine Haarsekade: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

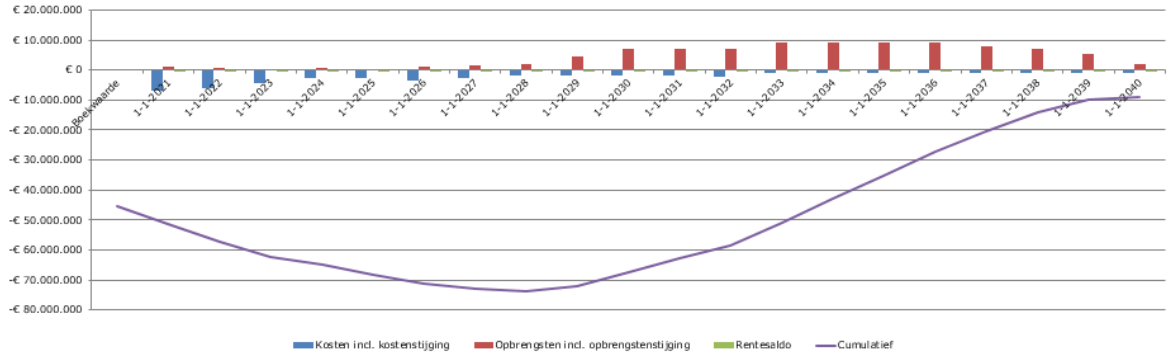
Kleine Haarsekade				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 31.723	€ 85	-€ 31.638	€ 20.964
7 Woonrijp maken	€ 6.120	€ 1.999	-€ 4.121	€ 0
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 6.416	€ 5.442	-€ 974	€ 6.072
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 3.505	€ 5.581	€ 2.075	€ 2.861
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	-€ 15.452	-€ 15.452	€ 0
16 Rente	€ 2.135	€ 1.944	-€ 192	€ 1.621
Totale Kosten	**€ 49.899**	**-€ 401**	**-€ 50.301**	**€ 31.519**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 299.100	€ 0	-€ 299.100	€ 299.100
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
				€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 45.000	€ 0	-€ 45.000	€ 45.000
Totale Opbrengsten	**€ 344.100**	**€ 0**	**-€ 344.100**	**€ 344.100**

Tabel 9: Verantwoording 2020 en prognose 2021 Kleine Haarsekade

GROOTE HAAR

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
1 Verwerving	€ 22.178.998,77	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0,00	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 579.453,59	17.03 Woningen marktsector	0	€ 0,00
4 Bodemsanering	€ 12.652,89	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 20.015.266,00			
7 Woonrijp maken	€ 5.543.277,00			
8 Nutsvoorzieningen	€ 102.155,00			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 4.656.549,58			
10 Tijdelijk Beheer	€ 147.077,67			
11 Planontwikkeling	€ 7.331.182,85			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 4.509.454,93			
13 Planschade	€ 154.294,70			
14 Overige Kosten	€ 895.759,81			
15 Resultaat Complex	€ 0,00			
16 Rente	€ 20.933.941,86			
		Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**
		Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
		18.01 Kantoren	-	€ 0,00
		18.02 Bedrijventerrein	367.952	€ 79.271.550,00
		18.03 Overige commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		18.04 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		18.05 Restgroen	-	€ 0,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		**€ 79.271.550,00**
		Overige opbrengsten		**€ 3.212.303,04**
Subtotaal investeringen	**€ 87.060.064,65**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 82.483.853,04**
Kostenstijging	€ 4.415.159,14	Opbrengstenstijging		€ 10.531.458,52
Te realiseren rentekosten	€ 10.490.140,30	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 101.965.364,09**	**Totaal opbrengsten**		**€ 93.015.311,56**
Eindwaarde	**-€ 8.950.052,53**	**31-12-2040**	**Boekwaarde kosten**	**€ 46.275.023,20**
Contante waarde	**-€ 6.023.128,78**	**1-1-2021**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 785.352,04**
Nominale waarde	**-€ 4.576.211,61**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 45.489.671,16**

Tabel 10: Managementsamenvatting Groote Haar



Figuur 5: Cashflow Groote Haar

Verantwoording Groote Haar: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

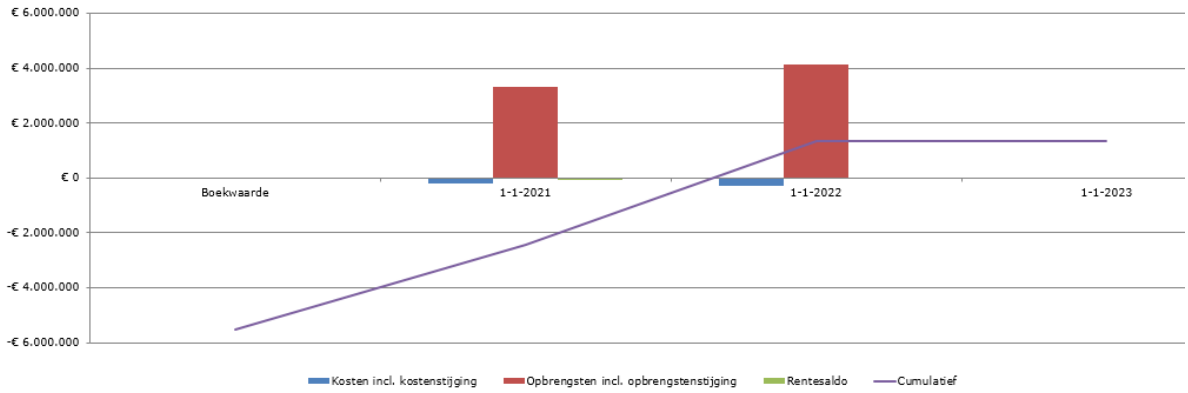
Groote Haar				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 592.040	€ 15.580	-€ 576.460	€ 1.450.996
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 5.202	€ 3.112	-€ 2.090	€ 3.250
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 816.648	€ 4.380	-€ 812.268	€ 2.181.353
7 Woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
8 Nutsvoorzieningen	€ 74.890	€ 65.007	-€ 9.882	€ 37.148
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.973.549
10 Tijdelijk Beheer	€ 6.200	€ 5.974	-€ 226	€ 6.200
11 Planontwikkeling	€ 182.237	€ 105.822	-€ 76.415	€ 193.321
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 203.422	€ 91.145	-€ 112.276	€ 513.417
13 Planschade	€ 29.430	€ 0	-€ 29.430	€ 29.430
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 334.686
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 598.711	€ 549.563	-€ 49.148	€ 463.995
Totale Kosten	**€ 2.508.780**	**€ 840.584**	**-€ 1.668.196**	**€ 7.187.344**
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	€ 52.304	€ 30.821	-€ 21.483	€ 1.199.807
Totale Opbrengsten	**€ 52.304**	**€ 30.821**	**-€ 21.483**	**€ 1.199.807**

Tabel 11: Verantwoording 2020 en prognose 2021 Groote Haar

OOST II

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
1 Verwerving	€ 17.290.427,40	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 241.367,16	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 20.000,00	17.03 Woningen marktsector	0	€ 0,00
4 Bodemsanering	€ 0,00	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 710.701,52			
7 Woonrijp maken	€ 7.604.410,35			
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 3.376.983,01			
10 Tijdelijk Beheer	€ 32.671,19			
11 Planontwikkeling	€ 1.828.405,46			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 1.432.395,02			
13 Planschade	€ 0,00			
14 Overige Kosten	€ 0,00			
15 Resultaat Complex	€ 6.278.242,72			
16 Rente	€ 6.948.071,67			
		Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**
		Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
		18.01 Kantoren	-	€ 0,00
		18.02 Bedrijventerrein	256.556	€ 45.590.827,00
		18.03 Overige commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		18.04 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		18.05 Restgroen	-	€ 0,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		**€ 45.590.827,00**
		Overige opbrengsten		**€ 1.565.720,56**
Subtotaal investeringen	**€ 45.763.675,50**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 47.156.547,56**
Kostenstijging	€ 6.342,78	Opbrengstenstijging		€ 49.269,98
Te realiseren rentekosten	€ 81.139,85	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 45.851.158,13**	**Totaal opbrengsten**		**€ 47.205.817,54**
Eindwaarde	**€ 1.354.659,42**	**31-12-2022**	**Boekwaarde kosten**	**€ 45.252.379,88**
Contante waarde	**€ 1.302.056,34**	**1-1-2021**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 39.744.918,56**
Nominale waarde	**€ 1.392.872,06**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 5.507.461,32**

Tabel 12: Managementsamenvatting Oost II



Figuur 6: Cashflow Oost II

Verantwoording Oost II: Jaarschijf 2020 vs. werkelijk gerealiseerd

Oost II				
Verantwoording 2020		**2020**		**2021**
Kosten	**Prognose MPG 2020**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2021**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 10.000	€ 0	-€ 10.000	€ 10.000
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 2.500	€ 2.280	-€ 220	€ 1.360
7 Woonrijp maken	€ 140.316	€ 22.684	-€ 117.632	€ 159.027
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 653.000	€ 653.000	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 8.238	€ 12.340	€ 4.102	€ 7.597
11 Planontwikkeling	€ 30.849	€ 22.991	-€ 7.858	€ 25.699
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 9.362	€ 6.134	-€ 3.228	€ 6.675
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 799.769	€ 799.769	€ 0
16 Rente	€ 119.568	€ 109.753	-€ 9.815	€ 56.176
Totale Kosten	**€ 973.833**	**€ 1.628.951**	**€ 655.118**	**€ 266.534**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 5.037.000	€ 5.037.000	€ 0	€ 3.326.569
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	€ 7.488	€ 7.488	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 5.044.488**	**€ 5.044.488**	**€ 0**	**€ 3.326.569**

Tabel 13: Verantwoording 2020 en prognose 2021 Oost II