



Meerjaren Prognose Grondexploitaties

MPG 2025-1

Maart 2025



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen

Postbus 41

7200 AA Zutphen

's Gravenhof 2

www.zutphen.nl

Team Grondzaken en Vastgoed

Auteur(s): Dennis Golubovic en Erik Verkampen

Versie: 977327

Inhoud

Deel A Samenvatting	4
Grondbeleid en MPG	4
Ontwikkelingen grondmarkt	4
Resultaten grondexploitaties	5
Parameters	5
Verwachte resultaten	5
Geïnvesteed kapitaal	7
Huidige boekwaarde	7
Verwachte ontwikkeling boekwaarde	7
Voorzieningen	8
Reserves	9
Risicoanalyse	9
Verwachte ontwikkeling reserve GZ exploitatieresultaten	9
Conclusies en verwachtingen.	10
 Deel B Projectinformatie grondexploitaties	 11
Exploitatiegebieden	11
Projectrapportages	12
 Bijlage 1 Begrippenlijst	 13
 Bijlage 2 Toelichting projectrapportages	 17
 Bijlage 3 Toelichting voorzieningen en reserves (geheim)	 18
 Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim)	 19
 Bijlage 5 Cashflow totaal grex-portfolio Zutphen	 20

Deel A Samenvatting

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt, zoals toegelicht in de Nota Grondbeleid, tweemaal per jaar opgesteld en vastgesteld door de raad. Met de MPG wordt de raad geïnformeerd over de programmatische en financiële ontwikkelingen en de risico's van de grondexploitatieprojecten in de gemeente Zutphen.

Grondbeleid en MPG

Het gemeentelijk grondbeleid is vastgelegd in de “Nota grondbeleid gemeente Zutphen 2017”. Deze nota heeft als doel om op hoofdlijnen vast te leggen op welke wijze wij de komende jaren doelgericht handelen op de grondmarkt. Naast de nota grondbeleid wordt jaarlijks bij de begroting en jaarrekening in de paragraaf grondbeleid verslag gedaan van onder andere het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's uit de begrotingen, de te verwachten resultaten van de grondexploitaties en de stand van zaken omtrent de risico's en reserves.

De periodieke rapportage van de doorrekening van lopende projecten (de bouwgronden in exploitatie, BIE) vindt plaats in de MPG. Deze rapportage wordt twee maal per jaar opgesteld. De MPG geeft informatie over actuele ontwikkelingen binnen de projecten en de verwachte financiële resultaten, de bijbehorende risico's en de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen van het grondbedrijf.

Ontwikkelingen grondmarkt

Als gevolg van de afspraken die zijn vastgelegd in de Woondeal, staat Zutphen de komende jaren voor een grote woningbouwopgave. We zien dat zowel landelijk als regionaal de vraag naar woonruimte hoog blijft. Tevens zien we de lage hypotheekrente en stijgende inkomens. Op basis hiervan verwachten de banken op korte termijn een verdere stijging van de huizenprijzen.

Ook de vraag naar bedrijventerreinen neemt toe, waarbij het met name gaat om de locaties op logistieke hotspots. De beschikbare nieuwbouwkavels in Zutphen drogen op.

De grondmarkt wordt tevens beïnvloed door wet- en regelgeving, bijvoorbeeld inzake stikstof of de huurwet. Daarnaast dreigt de overbelasting van het elektriciteitsnet de komende jaren het aanbod van geschikte bouwkavels te beperken.

Al deze ontwikkelingen maken de realisatie van gebiedsontwikkelingen uitdagend en we voorzien dat het de komende jaren ook uitdagend zal blijven.

Resultaten grondexploitaties

Voor het begrijpen van de resultaten is het belangrijk om te realiseren dat de saldo's in de tabellen worden weergegeven als kosten – opbrengsten. Bij de resultaten betekent een negatief bedrag dus een verwachte winst en een positief bedrag een verwacht verlies.

Parameters

Grondexploitaties hebben veelal een meerjarig karakter. Zo worden voor de berekening van de grondexploitatie resultaten de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd. In die berekening houden we rekening met kostenstijging, opbrengstenstijging en rentekosten. Bij de herziening van de grondexploitaties zijn we uitgegaan van de parameters zoals hieronder is weergegeven. Deze parameters zijn onderbouwd in een "position paper parameters", die jaarlijks voorafgaand aan de herziening ter toetsing wordt voorgelegd aan de accountant.

Parameters	2025	2026	2027	2028 e.v.
Kosten				
Bouw- en woonrijp maken	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Planvorming, voorbereiding en toezicht	5,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Overige kosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengsten				
Woningbouw*	8,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Bedrijventerrein	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Maatschappelijk	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Rente				
Kosten en baten**	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
* Voor zover niet anders contractueel overeengekomen				
** Vanaf 2025 gelden andere uitgangspunten voor de renteberekening aan grondexploitaties (wijziging regelgeving BBV)				

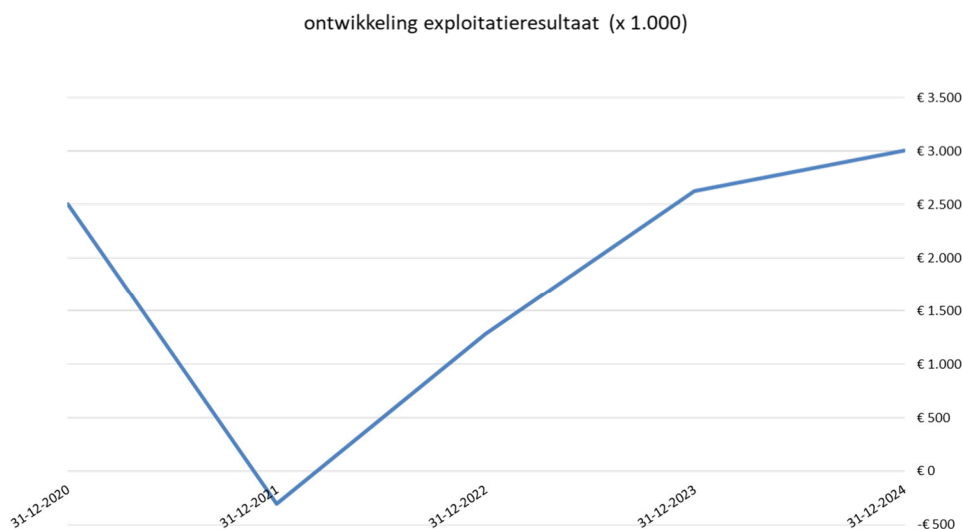
Verwachte resultaten

De verwachte resultaten van de herziene grondexploitaties (MPG 2025-1) zijn in onderstaande tabel weergegeven. De resultaten worden op eindwaarde¹ weergegeven.

Bedragen * €1.000	MPG 2023-1	MPG 2024-1	MPG 2025-1
Leesten-Oost	-61	afgesloten	
Noorderhaven	4.001	4.156	3.997
Noorderhaven veld 18		-178	770
Helbergen Zuid	-3.681	-2.372	-2.822
Fort de Pol	815	824	852
Achtermars	343	309	328
Vitensterrein	-116	afgesloten	
Totaal Zutphen	€ 1.300	€ 2.738	€ 3.125

¹ Zie voor een uitleg van deze begrippen de begrippenlijst (bijlage 1)

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau (“*totaal Zutphen*”) is ten opzichte van de voorgaande twee rapportages (MPG 2024-1 en MPG 2023-1) verslechterd. Het verwachte totale verlies van circa € 2,7 miljoen is veranderd in een verlies van circa € 3,1 miljoen. De ontwikkeling van het verwachte resultaat over de afgelopen 5 jaar ziet er als volgt uit:



Een groot gedeelte van het toegenomen verlies (MPG 2025-1) wordt verklaard uit de programmatische verandering van Noorderhaven Veld 18. Als gevolg van een door de raad aangenomen amendement, is het aantal bouwlagen beperkt tot 5 lagen en daarmee is het woningprogramma afgenomen naar 20-25 appartementen. Hiermee neemt de opbrengstpotentie af en moet een gedeelte van de reeds gedane werkzaamheden opnieuw met bijbehorende kosten tot gevolg. Het verwachte resultaat is als gevolg hiervan een verlies van € 770.000. Hiervoor is een verliesvoorziening getroffen.

Bij Helbergen is de opbrengst vanuit grondverkoop beter dan geprognostiseerd en vallen de kosten mee. Als gevolg hiervan verbetert het resultaat.

Het resultaat van Noorderhaven verbetert doordat hier de stijging van de kosten lager is dan vorig jaar geprognostiseerd was. Hier zijn namelijk een aantal te verwachten kosten al in opdracht weggezet en worden niet meer geïndexeerd. Voor de overige ontwikkelingen zijn de veranderingen het gevolg van de actualisatie (indexatie) van de kosten.

Geïnvesteed kapitaal

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

Huidige boekwaarde

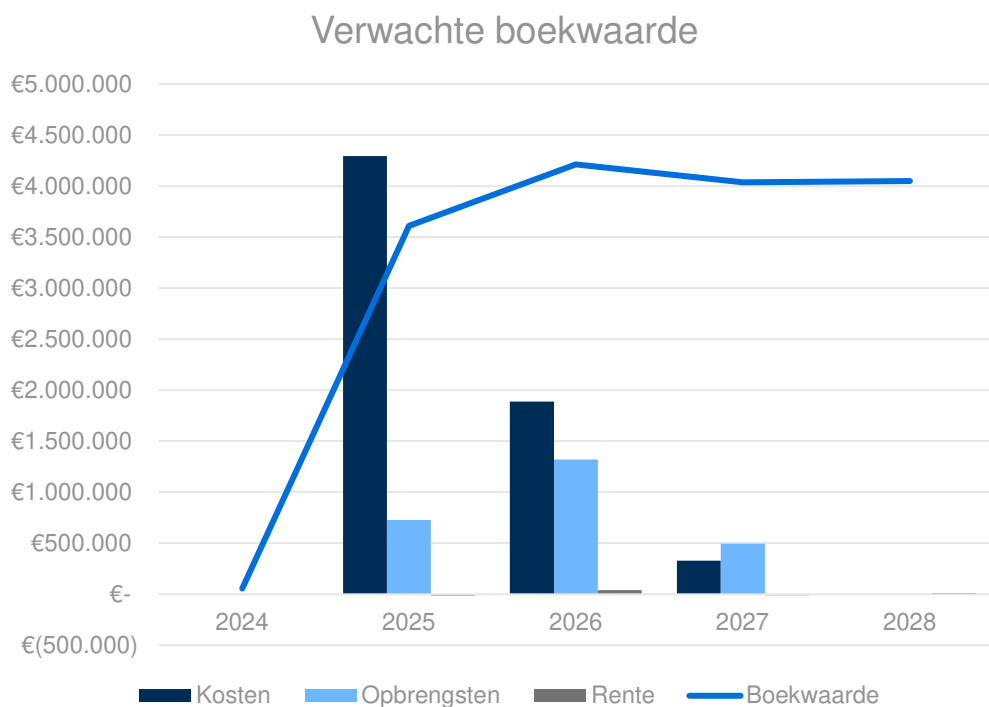
Zoals zichtbaar in onderstaande tabel, neemt op portefeuille-niveau de boekwaarde toe, er is dus meer geïnvesteed kapitaal, van -€ 1,6 miljoen (positief) naar - € 0,1 miljoen (positief).

Bedragen * €1.000	Boekwaarde 31-12-2023	Investering 2024	Inkomsten 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Noorderhaven	- 1.715	1.539	0	- 176
Noorderhaven veld 18	523	62	0	585
Helbergen Zuid	-3.052	1.208	1.367	-3.211
Fort de Pol	1.349	23	0	1.372
Achtermars	1.295	33	0	1.328
Totaal Zutphen	- € 1.600	2.865	1.367	- € 102

- De boekwaarde van Noorderhaven is toegenomen omdat het project in een fase zit waar alleen kosten worden gemaakt.
- De boekwaarde van Veld 18 Noorderhaven neemt met name toe als gevolg van gemaakte plankosten voor planontwikkeling.
- De boekwaarde van Helbergen Zuid is toegenomen dankzij gerealiseerde grondopbrengsten. Met name de grondverkoop binnen de grondexploitatie Helbergen hebben een grote invloed op de boekwaarde op portefeuille-niveau. Alle gronden zijn nu verkocht en de komende tijden worden er voornamelijk kosten gemaakt binnen de grondexploitatie.
- De boekwaarde van Fort de Pol neemt beperkt toe, met name veroorzaakt door de rente over de boekwaarde.

Verwachte ontwikkeling boekwaarde

De verwachting is dat de boekwaarde van de lopende grondexploitaties de komende jaren zal toenemen. In onderstaande grafiek wordt dit weergegeven. In de jaren 2025 tot en met 2027 worden meer kosten dan opbrengsten verwacht. Vervolgens zullen in de huidige situatie geen kosten en opbrengsten meer verwacht worden vanaf 2028 omdat de huidige grondexploitaties dan zijn afgesloten. Aan het einde van de looptijd van alle (nu actieve) grondexploitaties bedraagt de verwachte boekwaarde € 4,0 miljoen. Zodra nieuwe grondexploitaties worden geopend, zal onderstaand beeld wijzigen.



Voorzieningen

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties zijn voorzieningen getroffen conform de notitie grondbeleid van de commissie BBV. Het totaaloverzicht van de verlies voorzieningen is conform onderstaande tabel. In bijlage 3 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de voorzieningen.

Bedragen * €1.000	31-12-2023	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2024
Noorderhaven	4.156	0	159	3.997
Noorderhaven veld 18	0	770	0	770
Fort de Pol	824	28	0	852
Achtermars	309	19	0	328
Totaal Zutphen	5.289	817	159	5.947

- De omvang van de verliesvoorziening van Noorderhaven is afgenomen doordat we een kleine verbetering van het verwachte resultaat voorzien.
- De omvang van de verliesvoorzieningen voor Noorderhaven veld 18 is toegenomen als gevolg van het raadsbesluit waarbij het aantal bouwlagen is beperkt. Hierdoor is de verwachte winst omgeslagen in een verwacht verlies. Daarvoor is een voorziening getroffen.
- De verliesvoorzieningen voor Fort de Pol en Achtermars zijn toegenomen als gevolg van het verlengen van de projectduur. De toename van het verwachte verlies is in de voorziening verwerkt.

Reserves

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

Bedragen * €1.000	31-12-2023	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2024
Reserve GZ exploitatieresultaten	5.125	1.125	1.489	4.761
Afwikkelreserve afgesloten grex	1.124	0	200	924
Reserve Strategische aankopen	1.000	375	0	1.375
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	420	0	0	420
Totaal Zutphen	7.670	1.500	1.689	7.480

Risicoanalyse

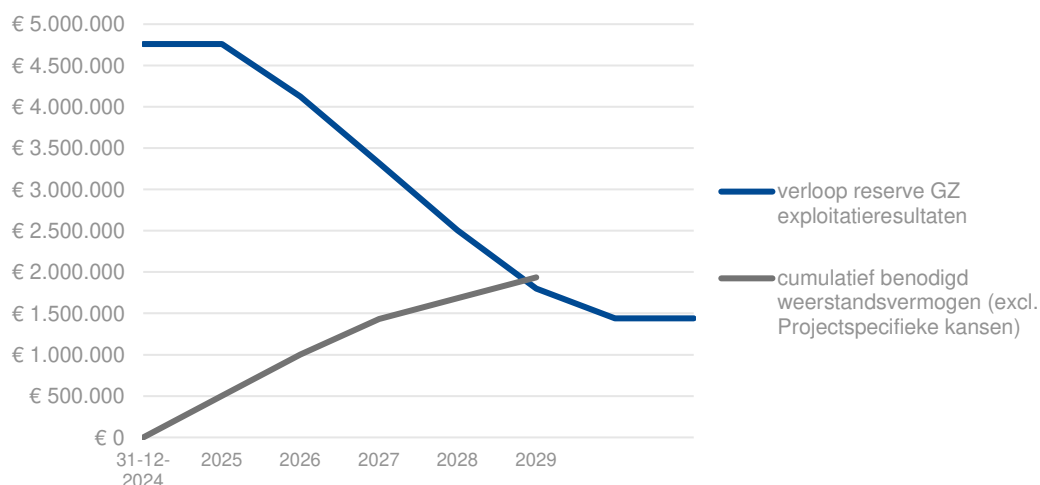
Exploitatie van bouwgrond gaat altijd gepaard met risico's. Afhankelijk van de aard, omvang en duur van een project kunnen deze risico's groot of klein zijn. Risico's bestaan uit kansen en bedreigingen. Om de financiële gevolgen van bedreigingen op te kunnen vangen, wordt de reserve GZ exploitatieresultaten aangehouden. De reserve GZ exploitatieresultaten vormt het zogeheten "weerstandsvermogen van het grondbedrijf". Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt om te bepalen hoe hoog het benodigde weerstandsvermogen is. Indien het aanwezige weerstandsvermogen lager is dan het benodigde weerstandsvermogen dan wordt de reserve GZ exploitatieresultaten aangevuld vanuit de algemene reserve.

In bijlage 4 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de geactualiseerde risicoanalyse. In het vervolg van deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de verwachte ontwikkeling van de Reserve GZ exploitatieresultaten.

Verwachte ontwikkeling reserve GZ exploitatieresultaten

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

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



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de omvang van de reserve voor de komende vier jaar toereikend is voor de lopende projecten. Het vijfde jaar is op dit moment niet toereikend. Zodra nieuwe projecten worden gestart, wijzigt het risicoprofiel en zal meer geld uit de reserve GZ nodig zijn om de gewogen risico's te dekken. Daarentegen zal dan ook rekening gehouden worden met potentiële winstnemingen. Voor de komende jaren worden drie nieuwe grondexploitaties verwacht.

Conform nota grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve van de gemeente. Uit de risicoanalyse volgt dat voor de eerste 5 jaar een benodigd weerstandsvermogen is berekend van € 1.936.000. De reserve GZ exploitatieresultaten bedraagt € 4.761.000. Het surplus is circa € 2.825.000. Hiervan dient 20% (€ 565.600) te worden gestort in de algemene reserve.

Conclusies en verwachtingen.

De verkoop van gronden binnen de lopende projecten verloopt overwegend voorspoedig. Binnen de huidige grondexploitaties resteren nog maar enkele grondverkoop. De projecten bevinden zich overwegend in een afrondende fase, waardoor op totaalniveau naar verwachting meer kosten dan opbrengsten resteren. Financieel betekent dit dat het geïnvesteerd kapitaal in gronden verder zal oplopen. De omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten is de komende jaren voldoende om de risico's van de lopende projecten en voorbereidingskredieten te dekken. Daarnaast is er genoeg ruimte in de Reserve GZ Exploitatieresultaten om een afdracht te doen vanuit de Reserve GZ aan de Algemene reserve.

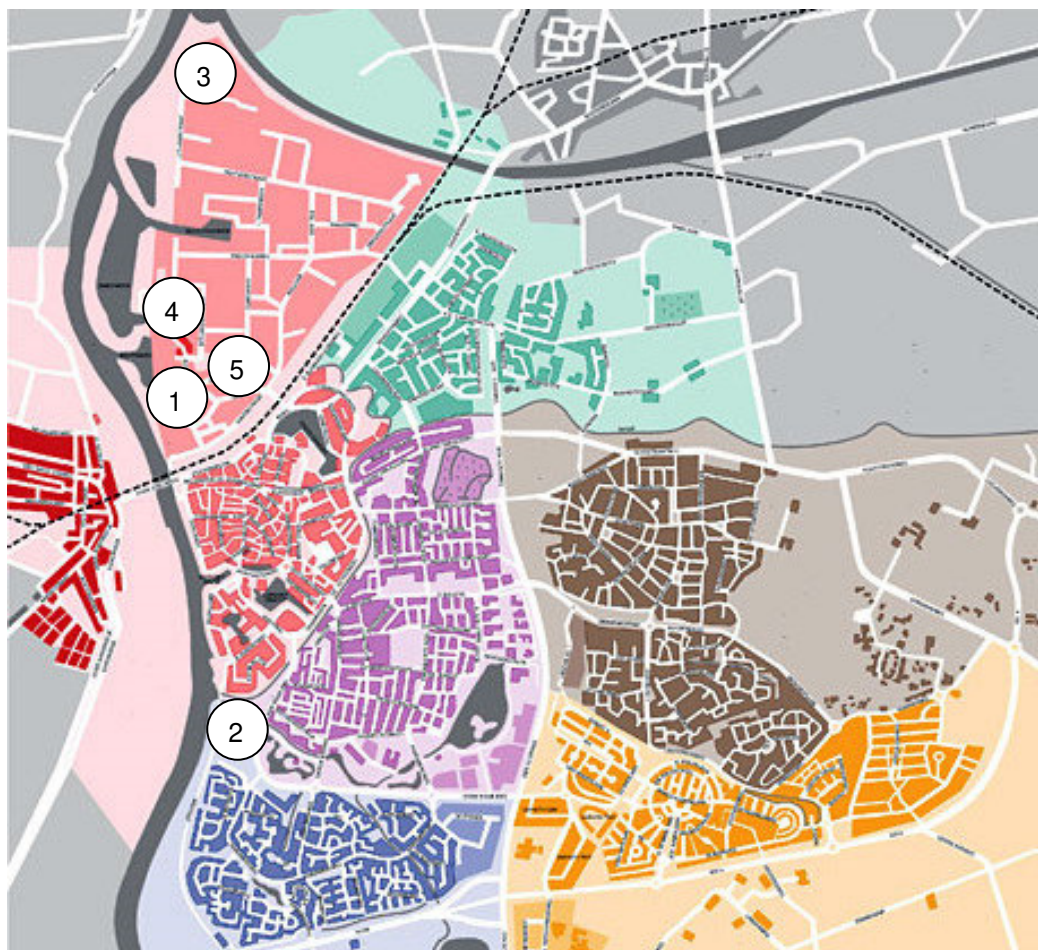
De opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijventerrein zijn groot. Dit betekent dat de komende jaren nieuwe locaties nodig zijn om aan de vraag te voldoen. De projecten Schouwbroek, De Hoven Noord en De Kleine Linie zitten in de pijplijn. Daarnaast worden projecten gestart waarin de gemeente een faciliterende rol inneemt, zoals bijvoorbeeld de herstructurering van de Zeeheldenbuurt. Bij al deze toekomstige gebiedsontwikkelingen spelen diverse uitdagingen. Netcongestie, wet- en regelgeving omtrent stikstof en de wens om meer "betaalbare" woningen toe te voegen zijn daar enkele voorbeelden van. De (financiële) haalbaarheid van nieuwe ontwikkelingen zal hierdoor naar verwachting onder druk komen te staan.

Deel B Projectinformatie grondexploitaties

Exploitatiegebieden

Binnen de gemeente Zutphen zijn de volgende projecten in exploitatie:

1. Noorderhaven
2. Helbergen Zuid
3. Fort de Pol
4. Achtermars
5. Veld 18 Noorderhaven



Ligging grondexploitatieprojecten

Daarnaast zijn er particuliere initiatieven/ontwikkelingen, waar de gemeente soms wel, soms niet bij is betrokken. Deze projecten worden in deze notitie buiten beschouwing gelaten.

Projectrapportages

In deze paragraaf zijn de zogeheten “projectrapportages” uit het projectmanagement informatiesysteem “Totallink” opgenomen. In deze rapportages is project specifieke informatie over onder meer programma, verwacht resultaat, voortgang, risico's en duurzaamheid weergegeven.

Een uitleg over deze projectrapportages (wat staat waar en hoe leest u de visuele informatie) is opgenomen in **bijlage 2**.

Geld



Per 1-1-2024 heeft veld 18 Noorderhaven een aparte grondexploitatie. Het verwachte resultaat is t.o.v. vorig jaar verslechterd als gevolg van het raadsbesluit om de torenhoogte te beperken. Hiermee zijn minder opbrengsten haalbaar waardoor een negatief resultaat wordt verwacht.

De opbrengsten uit de WBI-subsidie worden opgenomen in de (nog vast te stellen) grondexploitatie De Kleine Linie.

Risico



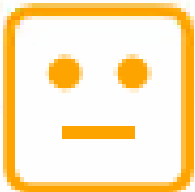
De risico's voor Veld 18 zitten met name in de aanbestedingsprocedure. Het is nog onduidelijk of de geprognosticeerde opbrengst gerealiseerd kan worden. Er worden studies gedaan of 20-25 appartementen goed inpasbaar zijn. Dat lijkt goed realiseerbaar en daarmee is het risico beperkt.

Organisatie



De gemeente Zutphen is voornemens de kavel via een marktselectieprocedure uit te geven.

Tijd



Het proces voor de marktselectie moet opnieuw worden opgestart. Dit heeft een vertraging van ongeveer een half jaar tot gevolg.

Informatie



Duurzaamheidseisen zijn onderdeel van de randvoorwaarden bij de marktselectie en worden nader uitgewerkt.

Kwaliteit



Veld 18 is in beeld voor de realisatie van betaalbare koop appartementen.

Eindwaarde: 769.853					NCW datum: 1 jan 2025				
Netto Contante Waarde: 711.226					Peildatum: 3 feb 2025				
					Boekwaarde op: 1 jan 2025				
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2025	2026	2027	2028
Totaal kosten	1.051.745	113.838	1.165.582	-	580.927	381.332	111.637	87.957	0
Totaal opbrengsten	1.268.000	-828.000	440.000	-	440.000	440.000	0	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-216.255	941.838	725.582	-	140.927	-58.668	111.637	87.957	0
Kostenstijging	24.428	34	24.462		24.462	8.585	7.292	8.585	0
Opbrengstenstijging	-	17.261	17.261		17.261	17.261	0	0	0
Rente	13.399	23.672	37.071	-	37.071	8.594	7.731	9.593	11.153
Saldo	-178.429	948.282	769.853	-	185.198	-58.750	126.660	106.135	11.153
Saldo Cumulatief						525.906	652.566	758.701	769.853

Algemeen

Toelichting project

Helbergen is een woningbouwlocatie, gelegen tussen de IJssel en de Laan naar Eme, ten zuiden van het centrum van Zutphen. Het terrein is opgedeeld in drie deelgebieden. Het noordelijk deel (woningbouw) en midden deel (parklandschap) zijn gerealiseerd. De grondexploitatie betreft het zuidelijke deel, waar woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.



Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2025	2026	2027
Woningen	30	4	34	34	-	0	0	0

Geld



Alle kavels zijn verkocht, de verkoopopbrengsten waren hoger dan geprognoseerd. Het project wordt de komende jaren afgewikkeld en de ontwikkeling sluit met een positief saldo. Net als vorig jaar kan ook dit jaar een gedeelte van de winst genomen worden.

Risico



Risico's waar we nu rekening mee houden, houden verband met de afwikkeling van het project. Het gaat om eventuele extra kosten die gemaakt worden bij het woonrijp maken van het gebied. Mocht dit risico zich voordoen, is dit te dekken uit het resultaat van de ontwikkeling.

Organisatie



De afronding van het project verloopt voorspoedig. Alle kavels zijn overgedragen en de realisatie van de woningen gaat richting afronding. Vanuit de gemeente dient enkel nog woonrijp gemaakt te worden.

Tijd



Het bouwrijp maken is afgelopen jaar afgerond. Alle kavels zijn overgedragen aan de kopers. De bouw van de woningen is aangevangen en voor een groot gedeelte gereed. Nu de bouw van de woningen grotendeels is afgerond kan gestart worden met het woonrijp maken.

Informatie



In het noordelijk deel is veel duurzamer gebouwd dan het bouwbesluit voorschrijft, zonder dat dit is opgelegd door de gemeente. In de tweede fase wordt gestuurd op klimaatadaptief bouwen. Hier werd ook op gelet bij beoordeling van de ontwerpen van de woningen. In het ontwerp van de openbare ruimte is aandacht besteed aan biodiversiteit, groen en een goede waterhuishouding.

Kwaliteit



Kwaliteit van levering kavels is naar behoren.

Eindwaarde:

-2.822.437

Netto Contante Waarde:

-2.659.646

NCW datum:

1 jan 2025

Peildatum:

3 feb 2025

Boekwaarde op:

1 jan 2025

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2025	2026	2027
Totaal kosten	9.543.625	-260.525	9.283.100	-	1.455.069	943.256	399.880	111.932
Totaal opbrengsten	11.956.957	118.225	12.075.182	-	-	0	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-2.413.332	-378.750	-2.792.081	-	1.455.069	943.256	399.880	111.932
Kostenstijging	106.704	-53.898	52.806		52.806	19.182	23.134	10.490
Opbrengstenstijging	-	-	-		-	0	0	0
Rente	-65.870	-17.292	-83.162	-	-152.252	-61.417	-48.172	-42.662
Saldo	-2.372.497	-449.940	-2.822.437	-	1.355.622	901.021	374.842	79.760
Saldo Cumulatief						-3.277.039	-2.902.197	-2.822.437

Algemeen

Toelichting project

Fort de Pol is een gebied waar door de gemeente bouwrijpe kavels worden uitgegeven. Het is gelegen in de noordwest-hoek van bedrijventerrein de Mars en grenst aan de uiterwaarden van de IJssel en het Twentekanaal.



Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2025	2026	2027
Bedrijfsterreinen	-	58.448	58.448	23.872	34.576	1.605	32.971	0

Geld



Het actuele verwachte resultaat is negatief. Ten opzichte van de MPG 2024 zijn er geen grote wijzigingen op de eerder gemaakte ramingen.

Risico



De resterende grondopbrengsten zijn afhankelijk van de planologische mogelijkheden en uitkomst van de beroepsprocedures.

Bouwers moeten om te kunnen realiseren onderzoek naar stikstof uitvoeren. Daarbij moet de uitstoot in zowel de bouw- als gebruiksfase in beeld worden gebracht. De verwachting is dat een zonneveld daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een zonneveld kent geen uitstoot in de gebruiksfase. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een vormvrije-mer-beoordeling en stikstofanalyse (bouwfase) uitgevoerd. Hieruit blijkt een stikstofuitstoot van 0,01 mol/ha/jaar, dit is geen significant effect.

Organisatie



Op 12 mei 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Fort de Pol, Eefde-West en Windpark IJsselwind vernietigd. Dit betekent dat er voor het gebied momenteel geen bestemmingsplan geldt. Het gebied is een zogenaamde "witte vlek", waar geen regels en/of beperkingen voor gebruik of bouwen gelden.

Op 15 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouder besloten in te zetten op de realisatie van een energielandschap voor de resterende kavels. Op Fort de Pol is al eerder een zonnepark en een windturbine gerealiseerd. Via het inpassingsplan Windpark IJsselwind wordt door provincie Gelderland een extra windturbine op deze plek mogelijk gemaakt. Inmiddels hebben Provinciale Staten het inpassingsplan vastgesteld. Tegen het inpassingsplan loopt een beroepsprocedure. Begin 2025 loopt de procedure nog.

Tijd



De resterende kaveluitgiftes zijn afhankelijk van de planologische procedure(s) en planning/realisatie van de windmolen. Door de ingestelde beroepen en daarmee gepaarde behandelingstermijnen hebben we te maken met een vertraging.

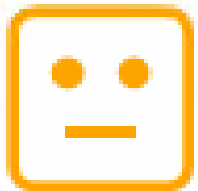
De uitgifte van de windmolenkavel zal naar verwachting pas in 2026 plaats kunnen vinden. De uitgifteprocedure van de zonnevelden zal op z'n vroegst in 2027 worden afgerond.

Informatie



De ontwikkeling past in het Beleidsplan Zutphen Energieneutraal 2047, de RES en in het Collegeakkoord 2022-2026, waarin actief wordt gestuurd op het energieneutraal maken van de gemeente.

Kwaliteit



Het programma bestaat uit 5,8 hectare energielandschap, verdeeld over drie plateaus / vier percelen. Het college heeft in 2022 een invulling van de resterende plateaus als bedrijventerrein losgelaten.

Eindwaarde:

851.859

Netto Contante Waarde:

802.725

NCW datum:

1 jan 2025

Peildatum:

3 feb 2025

Boekwaarde op:

1 jan 2025

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2025	2026	2027
Totaal kosten	1.668.391	11.699	1.680.089	-	175.118	56.851	66.568	51.699
Totaal opbrengsten	1.129.141	-	1.129.141	-	759.565	0	265.000	494.565
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	539.250	11.699	550.948	-	-584.447	56.851	-198.432	-442.866
Kostenstijging	8.795	797	9.592		9.592	1.313	3.804	4.475
Opbrengstenstijging	-	4.921	4.921		4.921	0	0	4.921
Rente	275.810	20.430	296.239	-	60.234	20.160	21.311	18.763
Saldo	823.854	28.005	851.859	-	-519.542	78.324	-173.317	-424.549
Saldo Cumulatief						1.449.725	1.276.407	851.859

Algemeen

Toelichting project

De Achtermars is een nieuw bedrijventerrein gelegen aan de Marsweg. De locatie was voorheen bebouwd met sociale huurwoningen, die zijn aangekocht en gesloopt. Tot eind 2017 maakte de herontwikkeling deel uit van de grondexploitatie Noorderhaven. Omdat het plan qua locatie, invulling en ontwikkeltempo een zelfstandig geheel vormt, is per 1-1-2018 een eigen grondexploitatie geopend.



Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2025	2026	2027
Bedrijfsterreinen	-	38.719	38.719	25.143	13.576	13.576	0	0
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	0	0	0

Geld



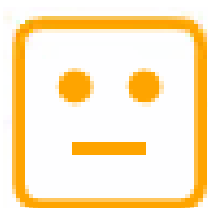
Als de gronden uitgegeven worden zoals verwacht dan zal het project afsluiten met een klein verlies, in lijn met de verwachtingen uit het vorige MPG. Mocht het zo zijn dat het project vroegtijdig wordt afgewikkeld en de overige gronden buiten de grondexploitatie om verkocht/verruild worden i.v.m. Visie achtermars dan zal het verlies op de grondexploitatie fors toenemen.

Risico



Kavels worden momenteel achtergehouden i.v.m. visie Achtermars. Het grootste risico is dat het project langer zal duren dan verwacht of vroegtijdig afgesloten wordt met een verlies omdat de gronden buiten de grondexploitatie worden verkocht.

Organisatie



De thematische herziening van het bestemmingsplan (beeldkwaliteitsplan) is in 2018 vastgesteld. Doch is er sprake van een visie m.b.t. uitstraling van de Achtermars waardoor kavels potentieel nog niet uitgegeven zullen worden.

Tijd



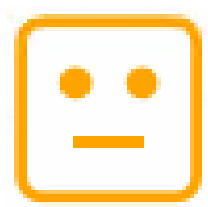
In 2024 zijn er geen kavels uitgegeven gezien deze achtergehouden worden i.v.m. visie Achtermars. Dit maakt dat de looptijd van het project nog onduidelijk is.

Informatie



Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De gronden die niet worden uitgegeven worden groen ingericht voor mitigerende maatregelen en opvang en infiltratie van hemelwater.

Kwaliteit



Het plan gaat uit van ca. 3,8 ha / 20 stuks uit te geven bedrijfskavels.

Eindwaarde:

328.097

Netto Contante Waarde:

309.173

NCW datum:

1 jan 2025

Peildatum:

3 feb 2025

Boekwaarde op:

1 jan 2025

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2025	2026	2027
Totaal kosten	3.921.948	-1.117	3.920.831	-	358.349	196.308	85.824	76.217
Totaal opbrengsten	3.942.698	-13	3.942.685	-	1.414.833	361.998	1.052.835	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-20.749	-1.105	-21.854	-	-1.056.484	-165.690	-967.011	76.217
Kostenstijging	14.760	799	15.559		15.559	3.951	4.756	6.852
Opbrengstenstijging	-	-	-		-	0	0	0
Rente	314.823	19.570	334.393	-	40.517	19.529	17.439	3.550
Saldo	308.833	19.264	328.097	-	-1.000.408	-142.210	-944.816	86.618
Saldo Cumulatief						1.186.295	241.479	328.097

Geld



Per 1-1-2024 heeft veld 18 Noorderhaven een aparte grondexploitatie. Het verwachte resultaat is t.o.v. vorig jaar verslechterd als gevolg van het raadsbesluit om de torenhoogte te beperken. Hiermee zijn minder opbrengsten haalbaar waardoor een negatief resultaat wordt verwacht.

De opbrengsten uit de WBI-subsidie worden opgenomen in de (nog vast te stellen) grondexploitatie De Kleine Linie.

Risico



De risico's voor Veld 18 zitten met name in de aanbestedingsprocedure. Het is nog onduidelijk of de geprognoseerde opbrengst gerealiseerd kan worden. Er worden studies gedaan of 20-25 appartementen goed inpasbaar zijn. Dat lijkt goed realiseerbaar en daarmee is het risico beperkt.

Organisatie



De gemeente Zutphen is voornemens de kavel via een marktselectieprocedure uit te geven.

Tijd



Het proces voor de marktselectie moet opnieuw worden opgestart. Dit heeft een vertraging van ongeveer een half jaar tot gevolg.

Informatie



Duurzaamheidseisen zijn onderdeel van de randvoorwaarden bij de marktselectie en worden nader uitgewerkt.

Kwaliteit



Veld 18 is in beeld voor de realisatie van betaalbare koop appartementen.

Eindwaarde: 769.853					NCW datum: 1 jan 2025				
Netto Contante Waarde: 711.226					Peildatum: 3 feb 2025				
					Boekwaarde op: 1 jan 2025				
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2025	2026	2027	2028
Totaal kosten	1.051.745	113.838	1.165.582	-	580.927	381.332	111.637	87.957	0
Totaal opbrengsten	1.268.000	-828.000	440.000	-	440.000	440.000	0	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-216.255	941.838	725.582	-	140.927	-58.668	111.637	87.957	0
Kostenstijging	24.428	34	24.462		24.462	8.585	7.292	8.585	0
Opbrengstenstijging	-	17.261	17.261		17.261	17.261	0	0	0
Rente	13.399	23.672	37.071	-	37.071	8.594	7.731	9.593	11.153
Saldo	-178.429	948.282	769.853	-	185.198	-58.750	126.660	106.135	11.153
Saldo Cumulatief						525.906	652.566	758.701	769.853

Bijlage 1 Begrippenlijst

Gebiedsexploitatie of grondexploitatie

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

Weerstandsvermogen

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

VON prijs

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

Grondquote

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

Nominale waarde

Opbrengsten minus kosten excl. kosten/opbrengstenstijging en rente.

Eindwaarde

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

Contante Waarde

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

Looptijd

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

Fasering

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

Parameters

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

Kasstroom

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

Strategische aankopen

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

Bovenwijkse voorzieningen

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

Bovenplanse kosten

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

(Commissie) BBV

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

Inrichtingsplan

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

Beeldkwaliteitsplan

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

Bestek

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

Anterieure en posterieure overeenkomst en kostenverhaal

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

Boekwaarde

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

Particulier opdrachtgeverschap

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

Programma van Eisen

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

Bouwclaim

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

P, V & T-kosten

Planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Bijlage 2 Toelichting projectrapportages

Algemeen

Toelichting project

Fort de Pol is een gebied waar door de gemeente bouwrijpe kavels worden uitgegeven. Het is gelegen in de noordwest-hoek van bedrijventerrein de Mars en grenst aan de uiterwaarden van de IJssel en het Twentekanaal.



Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2025	2026	2027
Bedrijfsterreinen	-	58.448	58.448	23.872	34.576	1.605	32.971	0

Geld



Het actuele verwachte resultaat is negatief. Ten opzichte van de MPG 2024 zijn er geen grote wijzigingen op de eerder gemaakte ramingen.

Risico



De resterende grondopbrengsten zijn afhankelijk van de planologische mogelijkheden en uitkomst van de beroepsprocedures.

Bouwers moeten om te kunnen realiseren onderzoek naar stikstof uitvoeren. Daarbij moet de uitstoot in zowel de bouw- als gebruiksfase in beeld worden gebracht. De verwachting is dat een zonneveld daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een zonneveld kent geen uitstoot in de gebruiksfase. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een vormvrije-mer-beoordeling en stikstofanalyse (bouwfase) uitgevoerd. Hieruit blijkt een stikstofuitstoot van 0,01 mol/ha/jaar, dit is geen significant effect.

Organisatie



Op 12 mei 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Fort de Pol, Eefde-West en Windpark IJsselwind vernietigd. Dit betekent dat er voor het gebied momenteel geen bestemmingsplan geldt. Het gebied is een zogenaamde "witte vlek", waar geen regels en/of beperkingen voor gebruik of bouwen gelden.

Op 15 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouder besloten in te zetten op de realisatie van een energielandschap voor de resterende kavels. Op Fort de Pol is al eerder een zonnepark en een windturbine gerealiseerd. Via het inpassingsplan Windpark IJsselwind wordt door provincie Gelderland een extra windturbine op deze plek mogelijk gemaakt. Inmiddels hebben Provinciale Staten het inpassingsplan vastgesteld. Tegen het inpassingsplan loopt een beroepsprocedure. Begin 2025 loopt de procedure nog.

Tijd



De resterende kaveluitgiftes zijn afhankelijk van de planologische procedure(s) en planning/realisatie van de windmolen. Door de ingestelde beroepen en daarmee gepaarde behandelingstermijnen hebben we te maken met een vertraging.

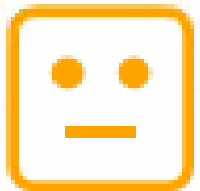
De uitgifte van de windmolenkavel zal naar verwachting pas in 2026 plaats kunnen vinden. De uitgifteprocedure van de zonnevelden zal op z'n vroegst in 2027 worden afgerond.

Informatie



De ontwikkeling past in het Beleidsplan Zutphen Energieneutraal 2047, de RES en in het Collegeakkoord 2022-2026, waarin actief wordt gestuurd op het energieneutraal maken van de gemeente.

Kwaliteit



Het programma bestaat uit 5,8 hectare energielandschap, verdeeld over drie plateaus / vier percelen. Het college heeft in 2022 een invulling van de resterende plateaus als bedrijventerrein losgelaten.

Eindwaarde:		851.859	NCW datum:	1 jan 2025
Netto Contante Waarde:		802.725	Peildatum:	3 feb 2025
			Boekwaarde op:	1 jan 2025

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2025	2026	2027
Totaal kosten	1.668.391	11.699	1.680.089	-	175.118	56.851	66.568	51.699
Totaal opbrengsten	1.129.141	-	1.129.141	-	759.565	0	265.000	494.565
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	539.250	11.699	550.948	-	-584.447	56.851	-198.432	-442.866
Kostenstijging	8.795	797	9.592		9.592	1.313	3.804	4.475
Opbrengstenstijging	-	4.921	4.921		4.921	0	0	4.921
Rente	275.810	20.430	296.239	-	60.234	20.160	21.311	18.763
Saldo	823.854	28.005	851.859	-	-519.542	78.324	-173.317	-424.549
Saldo Cumulatief						1.449.725	1.276.407	851.859

Bijlage 3 Toelichting voorzieningen en reserves (geheim)

Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim)

Bijlage 5 Cashflow totaal grex-portfolio Zutphen

Alle projecten (werkportfolio)

		Netto Contante waarde		Eindsaldo		NCW Datum		Peildatum		Boekwaarde Datum					
		3.006.678		3.125.837		01-01-2025		10-02-2025		31-12-2024					
		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1	Geboekt in huidig jaar	Totale Prospectie	Restant	2025	2026	2027	2028			
01.10	Vererving	25.040.349	798	25.041.147	24.960.116	-	81.031	81.031	81.031	-	-	-			
01.15	Bodem en Milieu	1.224.955	2.902	1.227.857	1.188.387	-	39.470	39.086	39.086	384	-	-			
01.15.01	Boekwaarde bodem en milieu tm 2017	580.293	-	580.293	580.293	-	-	-	-	-	-	-			
01.15.02	Sanering	519.894	3.035	522.929	476.976	-	45.953	45.569	45.569	384	-	-			
01.15.03	Archeologie	84.309	-	84.309	83.966	-	343	343	343	-	-	-			
01.15.04	Overige Bodem en Milieu	40.459	-133	40.326	47.152	-	-6.826	-6.826	-6.826	-	-	-			
01.20	Bouw- en woonrijpmaken	18.685.588	-186.454	18.499.134	12.590.597	1.160.581	4.747.956	3.256.390	3.256.390	1.358.200	133.366	-			
01.20.01	Boekwaarde Bwrm tm 2017	4.989.227	-	4.989.227	4.989.227	-	-	-	-	-	-	-			
01.20.02	Raming CT Bwrm	13.169.082	-247.998	12.921.084	7.387.276	1.091.943	4.441.864	3.093.066	3.093.066	1.262.404	86.394	-			
01.20.03	Overige kosten Bwrm	527.279	61.544	588.824	214.094	68.638	306.092	163.324	163.324	95.796	46.972	-			
01.30	P, V & T	12.797.454	-100.778	12.696.675	10.595.179	398.625	1.702.871	867.859	867.859	617.137	217.875	-			
01.30.01	Boekwaarde P, V & T tm 2017	6.226.446	-	6.226.446	6.226.446	-	-	-	-	-	-	-			
01.30.02	Inhuur personeel derden	2.268.798	292.912	2.561.709	1.462.208	153.438	946.064	453.744	453.744	373.989	118.331	-			
01.30.03	Advieskosten/honoraria	2.452.228	-67.220	2.385.007	1.684.812	230.709	469.487	300.085	300.085	137.483	31.918	-			
01.30.04	Toerekening salarissen	1.212.845	-112.270	1.100.575	922.095	14.479	164.000	63.265	63.265	63.215	37.520	-			
01.30.05	Toerekening indirecte kosten	637.137	-214.200	422.938	299.618	-	123.320	50.764	50.764	42.450	30.106	-			
01.35	Overige kosten	1.142.570	-34.217	1.108.354	1.040.850	3.878	63.625	37.388	37.388	19.270	6.966	-			
01.35.01	Boekwaarde Overige kosten tm 2017	1.848.448	-	1.848.448	1.848.448	-	-	-	-	-	-	-			
01.35.02	Belastingen en heffingen	95.039	-11.434	83.605	62.289	-	21.316	11.271	11.271	6.830	3.215	-			
01.35.03	Transactiekosten	138.659	-1.182	137.477	120.313	-	17.165	7.130	7.130	7.355	2.679	-			
01.35.04	Promotiekosten	64.572	-7.725	56.846	41.753	3.750	11.343	6.645	6.645	3.626	1.072	-			
01.35.05	Diverse overige kosten	-1.004.148	-13.876	-1.018.024	-1.031.953	129	13.800	12.342	12.342	1.459	-	-			
01.45	Bijdragen	4.285.965	-	4.285.965	4.188.035	-	97.930	97.930	97.930	-	-	-			
	Totaal kosten	63.176.880	-317.748	62.859.132	54.563.164	1.563.085	6.732.884	4.379.685	4.379.685	1.994.991	358.207	-			
02.50	Verkoopopbrengsten	41.851.748	-687.605	41.164.143	38.604.438	-	2.559.706	742.384	742.384	1.317.835	499.486	-			
02.55	Subsidieinkomsten	7.001.998	-	7.001.998	7.001.998	-	-	-	-	-	-	-			
02.60	Overige opbrengsten	47.863	-	47.863	47.863	-	-	-	-	-	-	-			
02.80	Exploitatiebijdragen	15.251.774	-	15.251.774	15.251.774	-	-	-	-	-	-	-			
	Totaal opbrengsten	64.153.383	-687.605	63.465.778	60.906.072	-	2.559.706	742.384	742.384	1.317.835	499.486	-			
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-976.503	369.857	-606.646	-6.342.909	1.563.085	4.173.178	3.637.301	3.637.301	677.156	-141.279	-			
01.40	Rente	3.714.468	18.014	3.732.482	3.734.843	-24.550	22.189	-15.722	-15.722	37.515	-10.757	11.153			
	Saldo	2.737.965	387.872	3.125.837	-2.608.065	1.538.534	4.195.367	3.621.579	3.621.579	714.671	-152.035	11.153			
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	2.552.048	3.266.719	3.114.684	3.125.837			