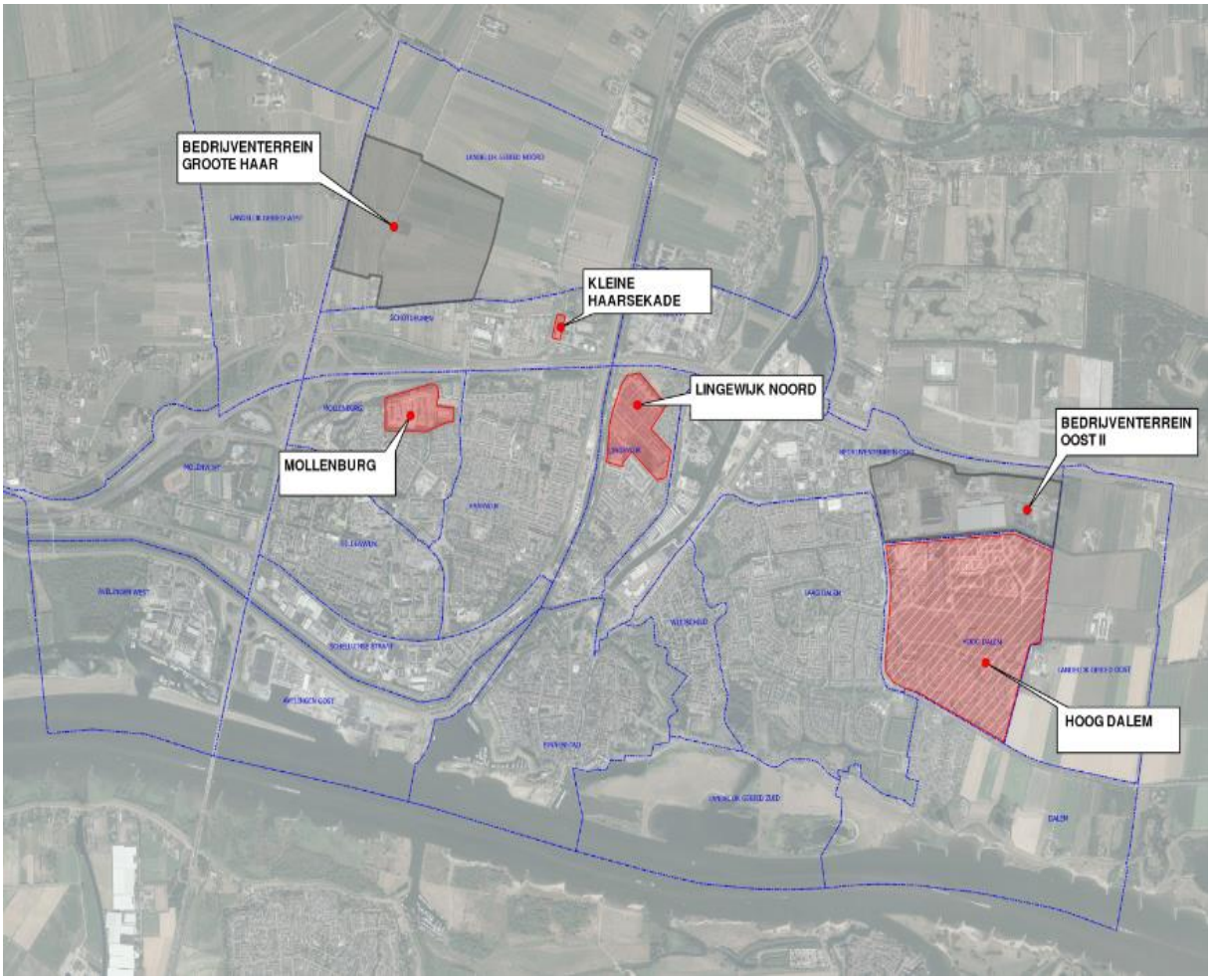
Gemeente Gorinchem

MEERJAREN PROGRAMMA GRONDEXPLOITATIES 2023



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 Vennootschapsbelasting ... 13

5 Resultaten en verantwoording ... 14

5.1 Resumé ... 14
5.2 Resultaten per grondexploitatie ... 16
5.3 Mollenburg ... 17
5.4 Lingewijk Noord ... 18
5.5 Kleine Haarsekade ... 19
5.6 Groote Haar ... 21
5.7 Oost II ... 22

6 Verliesvoorziening, winstnemingen en Weerstandsvermogen ... 24

6.1 Verliesvoorziening ... 24
6.2 Winstnemingen ... 24
6.3 Exploitatieresultaten exclusief winstnemingen ... 26
6.4 Weerstandsvermogen ... 27

Bijlage 1: Overzicht MPG 2022 gemeentelijke grondexploitaties ... 28

MPG 2022 ... 28
Mollenburg ... 31
Lingewijk Noord ... 33
Kleine Haarsekade ... 35
Groote Haar ... 37
Oost II ... 39

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 en 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 2021. 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 2023 weer van de vigerende grondexploitaties. De gehanteerde kaders voor het opstellen van het MPG zijn opgenomen in de door het college vastgestelde Parameters gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2023 en Uitvoeringsnota Grondprijzen 2023. 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 2023:

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 2023

Het project Kleine Haarsekade is per 31-12-2022 afgerond. Met de vaststelling van het MPG 2023 wordt tevens het grondexploitatiecomplex Kleine Haarsekade afgesloten. In totaal is er gedurende de voortgang van het project € 424.150 aan winst genomen.

Het project Hoog Dalem wordt uitgevoerd door C.V. Hoog Dalem. Deze C.V. is in de jaarrekening 2022 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 2023 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 2023	MPG 2022 1-1-2022	MPG 2022* 1-1-2023 (A)	MPG 2023 1-1-2023 (B)	Verschil 1-1-2023 (B-A)	
Boekwaarde		**€ -61.436.946**	**€ -64.092.033**	**€ -2.655.087**	Ongunstiger
Stand voorzieningen	**€ -16.263.850**	**€ -16.589.127**	**€ -18.088.371**	**€ -1.499.244**	Ongunstiger
Netto boekwaarde		**€ -44.847.818**	**€ -46.003.661**	**€ -1.155.843**	Ongunstiger
Winstnemingen		**€ 9.864.080**	**€ 10.698.659**	**€ 834.579**	Toename
Risico's grondexploitaties		**€ 2.033.977**	**€ 1.409.972**	**€ -624.006**	Afname
Resultaat grondexploitaties	**€ -13.884.758** *(nadelig)*	**€ -14.162.454** *(nadelig)*	**€ -16.452.264** *(nadelig)*	**€ -2.289.810**	Ongunstiger

* Het exploitatieresultaat MPG 2022 en bijbehorende voorzieningen zijn met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2023

Tabel 2.2: Samenvatting MPG 2023

2.2.1 Exploitatieresultaat

In tabel 2.3 worden de exploitatieresultaten per grondexploitatie vergeleken met het resultaat van vorig jaar. Voor een zuivere vergelijking is het resultaat MPG 2022 met de disconteringsvoet van 2% op prijspeil 1-1-2023 gebracht.

Door wijziging van de kostenstijging en tussentijdse winstneming is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2023 € 2,3 miljoen negatiever ten opzichte van het MPG 2022. Gezien de lange looptijd van Groote Haar (tot en met 2040) is het effect van de wijziging kostenstijging substantieel (€ 1,9 mln.). Conform de BBV wordt een tussentijdse winstneming als kostenpost aan de boekwaarde toegevoegd. Dit resulteert in een negatiever resultaat voor de winstgevende grondexploitaties. In 2022 is in totaal een tussentijdse winst genomen van € 0,8 miljoen. Als de tussentijdse winstneming buiten beschouwing wordt gelaten, verslechtert het resultaat met € 1,5 miljoen (contante waarde).

Bouwgronden in exploitatie (BIE)	MPG 2022 1-1-2022	MPG 2022 1-1-2023 (A)	MPG 2023 1-1-2023 (B)	Verschil (B-A)	
Woningbouw					
Mollenburg	€ -11.131.042	€ -11.353.663	€ -11.333.058	€ 20.605	Gunstiger
Lingewijk Noord	€ 1.005.277	€ 1.025.382	€ 433.903	€ -591.479	Ongunstiger
Kleine Haarsekade	€ 108.905	€ 111.083	€ -	€ -111.083	Ongunstiger
Bedrijventerrein					
Groote Haar	€ -5.132.808	€ -5.235.464	€ -6.755.313	€ -1.519.849	Ongunstiger
Oost II	€ 1.264.910	€ 1.290.208	€ 1.202.204	€ -88.004	Ongunstiger
Totaal	**€ -13.884.758**	**€ -14.162.454**	**€ -16.452.264**	**€ -2.289.810**	**Ongunstiger**
* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen					

Tabel 2.3: Exploitatieresultaat - vergelijk MPG 2022 met MPG 2023

2.2.2 Boekwaarde

De bruto boekwaarde is ten opzichte van 2022 met € 2,7 miljoen toegenomen en bedraagt € 64,1 miljoen negatief per 1-1-2023.

Boekwaarden	MPG 2022 (A)	MPG 2023 (B)	Verschil (B-A)
Boekwaarde bruto	€ -61.436.946	€ -64.092.033	€ -2.655.087
Voorzieningen	€ -16.589.127	€ -18.088.371	€ -1.499.244
Boekwaarde netto	**€ -44.847.818**	**€ -46.003.661**	**€ -1.155.843**

Tabel 2.4: Boekwaarden - vergelijk MPG 2022 met MPG 2023

De netto boekwaarde bestaat uit de optelling van de bruto boekwaarde en de getroffen voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties en bedraagt € 46 miljoen negatief. De netto boekwaarde 2023 is met € 1,5 miljoen afgenomen ten opzichte van de netto boekwaarde 2022.

In 2022 zijn diverse kosten voor het bouwrijp maken van de grondexploitaties doorgeschoven. Aan de opbrengstenkant zijn er minder opbrengsten gerealiseerd dan geprognosticeerd. Dit wordt met name veroorzaakt door de uitgestelde grondverkopen op Oost II.

MPG Geconsolideerd Verantwoording 2022	2022 Prognose	2022 Gerealiseerd	2022 Verschil
Totale Kosten	€ 6.140.235	€ 3.813.476	€ -2.326.759
Totale Opbrengsten	€ 4.364.918	€ 1.158.389	€ -3.206.529
Saldo	**€ -1.775.317**	**€ -2.655.087**	**€ -4.430.404**

Tabel 2.5: Verantwoording jaarschijf 2022

Tabel 2.6 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde van begin 2023 tot einde 2023 zien. De verwachting is dat in 2023 de kosten en opbrengsten nagenoeg in balans zijn.

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

Consolidatie Boekwaarden		Boekwaarde 1-1-2023		Jaarschijf 2023		Boekwaarde 31-12-2024
Woningbouw						
Kosten	€	32.127.942	€	1.681.650	€	33.809.592
Opbrengsten	€	22.720.129	€	-	€	22.720.129
Saldo boekwaarde woningbouw	€	-9.407.813	€	-1.681.650	€	-11.089.464
Bedrijventerreinen						
Kosten	€	95.574.168	€	5.737.459	€	101.311.627
Opbrengsten	€	40.889.949	€	7.313.857	€	48.203.806
Saldo boekwaarde bedrijventerrein	€	-54.684.219	€	1.576.398	€	-53.107.822
Saldo	**€**	**-64.092.033**	**€**	**-105.253**	**€**	**-64.197.285**

Tabel 2.6: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2023 tot 31-12-2023

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 2023 is een verliesvoorziening nodig van € 18,09 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2022 is de getroffen voorziening € 1,5 miljoen hoger. De grondexploitatie Groote Haar laat per saldo een verslechtering van het resultaat (en daarmee een verhoging van de verliesvoorziening) zien. De verslechtering wordt met name veroorzaakt door de hogere kostenstijging. Het gunstige NCW resultaat voor Mollenburg komt door de voorspoedige uitgifte van de laatste drie zelfbouwkavels.

Voorziening		MPG 2022 1-1-2022		MPG 2022* 1-1-2023 (A)		MPG 2023 1-1-2023 (B)		Verschil (B-A)
Mollenburg	€	-11.131.042	€	-11.353.663	€	-11.333.058	€	20.605
Groote Haar	€	-5.132.808	€	-5.235.464	€	-6.755.313	€	-1.519.849
Totaal	**€**	**-16.263.850**	**€**	**-16.589.127**	**€**	**-18.088.371**	**€**	**-1.499.244**
* De voorziening MPG 2022 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2023								

Tabel 2.7: Voorziening – vergelijk MPG 2022 met MPG 2023

2.2.4 Winstneming

In 2022 is er in totaal € 0,83 miljoen aan tussentijdse winst genomen in de grondexploitaties Oost II, Lingewijk Noord en Kleine Haarsekade. Tot en met 2022 komt het totaal aan tussentijdse winstnemingen voor de grondexploitaties op € 10,7 miljoen.
Het resultaat van de winstgevende grondexploitaties inclusief de eerdere winstnemingen bedraagt op NCW 1-1-2023 € 1,6 miljoen. Dit bedrag wordt gedurende de restant looptijd van de grondexploitaties als tussentijdse winstneming verwacht.

MPG 2023 Winstgevende grondexploitaties			Winstneming t/m 2021		Winstneming 2022		Winstneming Totaal		Resultaat MPG 2023 incl. winstneming
047	Lingewijk Noord	€	3.379.249	€	634.237	€	4.013.486	€	433.903
033	Kleine Haarsekade	€	288.597	€	135.553	€	424.150	€	-
036	Oost II	€	6.196.234	€	64.789	€	6.261.023	€	1.202.204
Totaal		**€**	**9.864.080**	**€**	**834.579**	**€**	**10.698.659**	**€**	**1.636.108**

Tabel 2.8: Winstneming – vergelijk MPG 2022 met MPG 2023

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 in de voorziening indien sprake is van een verliesgevende grondexploitatie.

In het weerstandsvermogen worden zowel risico's gedekt met een lage kans van voorkomen, als risico's waarvoor geen beheersmaatregelen zijn getroffen of zijn te treffen. In het laatste geval gaat het veelal om macro-economische risico's die zich op langere termijn kunnen voordoen. De gewogen risico's worden opgenomen in het weerstandsvermogen. Met uitzondering van de grondexploitatie Groote Haar zitten de projecten in de laatste fase.
Daardoor zijn voor drie van de vier grondexploitaties nog beperkt tot geen risico's aanwezig. Door verdere verlaging van de rekenrente neemt het renterisico voor Groote Haar verder toe. Hiertegenover staan de afname van risico's met betrekking tot de bodemgesteldheid voor de voorbelasting en verlenging subsidies. Dit resulteert in een afname van het gewogen risicobedrag voor Groote Haar van € 0,6 miljoen. Hiermee komt het totale risicobedrag uit op € 1,4 miljoen.

	Risico's grondexploitaties MPG	Risicobedrag (gewogen)		
		MPG 2022	MPG 2023	Verschil
	Woningbouw			
003	Mollenburg	€ 35.695	€ 38.151	€ 2.456
033	Kleine Haarsekade	€ -	€ -	€ -
047	Lingewijk Noord	€ -	€ -	€ -
	Bedrijventerrein			
026	Groote Haar	€ 1.909.338	€ 1.284.785	€ -624.554
036	Oost II	€ 88.944	€ 87.037	€ -1.908
	Totaal	**€ 2.033.977**	**€ 1.409.972**	**€ -624.006**

Tabel 2.9: Risico's grondexploitaties - vergelijk MPG 2022 met MPG 2023

In hoofdstuk 6 staan de risico's verder uiteengezet.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 WOON- EN TRANSFORMATIEVISIE

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

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

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

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

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

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 dat beleid 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 het samenwerkingsverband 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 regio 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. De voorbereidingen voor de actualisatie zijn gestart in 2021. Verwacht wordt dat de geactualiseerde bedrijventerreinenstrategie in 2023 vastgesteld wordt.

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.
4	Voor de voorbereidingskosten wordt vanaf 2020 jaarlijks in de begroting budget opgenomen. Mocht de publieke ontwikkeling resulteren in een grondexploitatie, worden de kosten ingebracht bij de desbetreffende grondexploitatie.

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

3.3.2 Uitvoeringsnota Grondprijzen

Omdat de grondprijzen in Gorinchem marktconform worden bepaald, is het gebruikelijk deze ieder jaar opnieuw vast te laten stellen door het college. Zo is de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2023 vastgesteld op 14 februari 2023. De prijzen uit de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2023 zijn in de grondexploitaties per 1-1-2023 verwerkt en bieden de basis van waaruit onderhandelingen worden gevoerd.

Het grondprijsbeleid van de gemeente dient marktconform en transparant te zijn. Om deze reden wordt jaarlijks de Uitvoeringsnota Grondprijzen herzien. Hierin worden de marktontwikkelingen meegenomen door te kijken naar de prijsontwikkelingen en ervaringen met gronduitgiften in het afgelopen jaar. In 2022/2023 is er een onafhankelijk grondprijzenonderzoek verricht door een extern adviesbureau. De uitkomst van dit onderzoek was het uitgangspunt voor de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2023.

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 (1-1-2023). Het is gebruikelijk dat, voor er begonnen wordt met het maken van de herzieningen, afspraken gemaakt worden over de parameters voor deze berekeningen. Het collegebesluit de Parameters gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2023 is genomen op 14 februari 2023. De algemene lijn voor de herijkte afspraken van de parameters is gelet op de recente berichten dat de inflatie zal afvlakken en de economie weer zal aantrekken. De economische onzekerheid vraagt echter ook om voorzichtigheid. Hier is rekening mee gehouden bij het opstellen van de parameters.

De volgende parameters zijn vastgesteld door het college en verwerkt in de grondexploitaties die deel uitmaken van het MPG 2023:

Parameters Jaarrekening 2022	**MPG 2023**			
Indexering				
Jaar	2023	2024	2025	2026 e.v.
Kostenstijging	3,50%	3,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging woningbouw	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Opbrengstenstijging sociaal	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging bedrijven	1,25%	1,50%	1,50%	1,50%
Rekenrentes grondexploitaties				
Debetrente (alle jaren)		0,92%		
Creditrente (alle jaren)		0,92%		
Disconteringsvoet		2,00%		

Tabel 3.1: Parameters MPG 2023

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 2023 nog een looptijd heeft van 18 jaar. De risicobeperkende maatregelen zijn tevens van kracht voor de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2023 en zijn als volgt:

- Vanaf 2033 wordt een opbrengstenstijging van 0% gehanteerd. De kosten worden wel tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie conform de gemeentelijke parameters per jaar geïndexeerd;
- In de bepaling van de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit voor het afdekken van de risico's van de grondexploitatie Groote Haar zijn markteffecten op de lange termijn meegenomen.

4.1.2 Tussentijdse winstneming

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

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

4.2 FINANCIËLE VERORDENING

Op 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. Op het moment van de herziening van het MPG wordt de financiële verordening herijkt. Nu de herijkte financiële verordening nog niet is vastgesteld wordt de financiële verordening van 2020 aangehouden.

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

4.2.1 Artikel 5 lid 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 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) grondexploitaties vast in een Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG).

4.3 VENNOOTSCHAPSBELASTING

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

5 RESULTATEN EN VERANTWOORDING

5.1 RESUMÉ

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

5.1.1 Exploitatieresultaat

In onderstaande tabel wordt het totaal van de exploitatieresultaten op netto contante waarde (NCW) van de grondexploitaties weergegeven. Alvorens een vergelijk te maken tussen het MPG 2022 en het MPG 2023, zijn de resultaten van het MPG 2022 met de disconteringsvoet van 2% op dezelfde netto contante waarde datum (1-1-2023) gebracht als de resultaten van het MPG 2023.

Door wijziging van de kostenstijging en tussentijdse winstneming is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2023 € 2,3 miljoen negatiever ten opzichte van het MPG 2022. Gezien de lange looptijd van Groote Haar (tot en met 2040) is het effect van de wijziging kostenstijging substantieel (€ 1,9 mln.). Conform de BBV wordt een tussentijdse winstneming als kostenpost aan de boekwaarde toegevoegd. Dit resulteert in een negatiever resultaat voor de winstgevende grondexploitaties. In 2022 is in totaal een tussentijdse winst genomen van € 0,8 miljoen. Als de tussentijdse winstneming van de grondexploitatiecomplexen Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II buiten beschouwing wordt gelaten, verslechtert het resultaat met € 1,5 miljoen (contante waarde).

Exploitatie resultaat	MPG 2022 1-1-2022	MPG 2022* 1-1-2023 (A)	MPG 2023 1-1-2023 (B)	Verschil (B-A)
Totaal grexen MPG	€ -13.884.758 *(nadelig)*	€ -14.162.454 *(nadelig)*	€ -16.452.264 *(nadelig)*	€ -2.289.810 *(Ongunstiger)*
Totaal	**€ -13.884.758**	**€ -14.162.454**	**€ -16.452.264**	**€ -2.289.810**
* Het resultaat MPG 2022 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2023				

Tabel 5.1: Verschil totaal exploitatieresultaat NCW MPG 2022 vs. MPG 2023

5.1.2 Verantwoording geconsolideerde grondexploitatie

Tabel 5.2 geeft een geconsolideerd overzicht van de prognose 2022 afgezet tegen de gerealiseerde bedragen in 2022. Hieruit blijkt dat er in totaal € 2,3 miljoen minder uit is gegeven en € 3,2 miljoen minder is ontvangen dan in 2022 geprognosticeerd.

Aan de kostenkant komt dit met name doordat civiele werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2023, zoals het doorschuiven van de tijdelijke noordelijke bouwontsluiting voor Groote Haar en de woonrijp werkzaamheden op Oost II. Een logisch gevolg van het doorschuiven van de werkzaamheden is dat er ook minder interne uren (plankosten) op de projecten zijn gemaakt. Verder zijn de betalingen aan Rijkswaterstaat (RWS) voor de verbindingsweg Groote Haar opgeschoven naar volgend jaar omdat het betalingsmoment gekoppeld is aan het moment van gunning voor de verbindingsweg.

Door de tussentijdse winstneming van Lingewijk Noord en Kleine Haarsekade als “kostenpost” is het negatieve resultaat toegenomen. Verder is het rentepercentage van 0,94% verlaagd naar 0,92% met als gevolg lagere rentekosten.

De opbrengsten zijn lager uitgevallen dan begroot in Oost II (- € 2,9 miljoen) en Groote Haar (- € 0,3 miljoen). In Mollenburg en Kleine Haarsekade (+ € 0,06 miljoen) zijn meer opbrengsten gerealiseerd dan begroot.

In Oost II was de planning twee bedrijfskavels in 2022 te leveren. Door corona en een strikt uitgiftebeleid zijn deze percelen niet verkocht. In Groote Haar is nog niet alle subsidie voor de aanleg van de infrastructuur ontvangen, omdat de werkzaamheden voor de verbindingsweg zijn verschoven naar 2023.

Daarnaast is er een extra grondopbrengst ontvangen bij Kleine Haarsekade door extra onderhandelingen met de ontwikkelaar over de indexatie en bij Mollenburg door een spoedige levering van de laatste zelfbouwkavels. Dit resulteert in een extra grondopbrengst van € 60.000.

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2022		**2022**		**2023**
Kosten	**Prognose MPG 2022**	**Gerealiseerd MPG 2021**	**Verschil**	**Prognose MPG 2023**
1 Verwerving	€ 726.678	€ 324.892	€ 401.786	€ 251.419
2 Civiele kosten	€ 3.735.651	€ 1.485.919	€ 2.249.732	€ 5.049.426
3 Plankosten	€ 992.800	€ 585.080	€ 407.720	€ 1.258.434
4 Overige kosten	€ 107.598	€ 48.516	€ 59.082	€ 270.184
5 Resultaat	€ 0	€ 834.579	-€ 834.579	€ 0
6 Rente	€ 577.507	€ 534.490	€ 43.017	€ 589.647
Totale Kosten	**€ 6.140.235**	**€ 3.813.476**	**€ 2.326.759**	**€ 7.419.110**
Opbrengsten				
Woningbouw/bedrijven/bijdragen	€ 4.364.918	€ 1.158.389	€ 3.206.529	€ 7.313.857
Totale Opbrengsten	**€ 4.364.918**	**€ 1.158.389**	**€ 3.206.529**	**€ 7.313.857**
Saldo	**-€ 1.775.317**	**-€ 2.655.087**	**€ 879.770**	**-€ 105.253**

Tabel 5.2: Geconsolideerd verschil totaal jaarschijf 2022 MPG 2022 vs. MPG 2023 en prognose MPG 2023

5.1.3 Boekwaarde

De totale boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2023 bedraagt € 64,1 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2022 is dit een toename van € 2,7 miljoen. De prognose was dat de boekwaarde in 2022 met € 1,8 miljoen zou toenemen. Het doorschuiven van grondopbrengsten op Oost II resulteert echter in een grotere toename van de boekwaarde.

Boekwaarde	
MPG 2023	€ -64.092.033
MPG 2022	€ -61.436.946
Totaal	**€ -2.655.087**

Tabel 5.3: Vergelijk boekwaarde MPG 2022 vs. MPG 2023

Prognose boekwaarde

Tabel 5.4 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde in het huidige boekjaar zien. De verwachting is dat in 2023 de boekwaarde minimaal zal toenemen. Dit vanwege de verwachte uitgaven voor bouwontsluitingswegen van Groote Haar voor realisatie van het windturbinepark en om te kunnen starten met het voorbelasten van het bedrijventerrein.
Verder wordt er woonrijp gemaakt in Lingewijk Noord, Mollenburg en Oost II. Tegenover deze kosten staan de opbrengsten die volgen uit de verkoop van bouwrijpe grond op Oost II (vier bedrijfskavels). De eerstvolgende grondverkopen na 2023 zijn pas voorzien in 2026 bij de gronduitgifte op Groote Haar.

Consolidatie			
Kosten	**Boekwaarde 1-1-2023**	**Jaarschijf 2023**	**Boekwaarde 31-12-2023**
1 Verwerving	€ 46.435.928	€ 251.419	€ 46.687.347
2 Civiele kosten	€ 21.091.556	€ 5.049.426	€ 26.140.982
3 Plankosten	€ 13.131.646	€ 1.258.434	€ 14.390.080
4 Overige kosten	€ 804.875	€ 270.184	€ 1.075.059
5 Resultaat	€ 10.698.659	€ 0	€ 10.698.659
6 Rente	€ 35.539.446	€ 589.647	€ 36.129.092
Totale Kosten	**€ 127.702.110**	**€ 7.419.110**	**€ 135.121.220**
Opbrengsten			
Woningbouw, bedrijventerrein en bijdragen	€ 63.610.077	€ 7.313.857	€ 70.923.934
Totale Opbrengsten	**€ 63.610.077**	**€ 7.313.857**	**€ 70.923.934**
Saldo	**-€ 64.092.033**	**-€ 105.253**	**-€ 64.197.285**

Tabel 5.4: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2023 tot 31-12-2023

5.2 RESULTATEN PER GRONDEXPLOITATIE

Voor elk project is een grondexploitatie opgesteld waarbij een inschatting wordt gemaakt van de totale kosten en opbrengsten. Rekening houdend met faseringsinvloeden zoals kostenstijgingen, opbrengstenstijgingen en rentekosten wordt met de dynamische eindwaardemethode het resultaat op eindwaarde (EW) bepaald. Het resultaat op NCW vertaalt het toekomstige exploitatieresultaat op EW naar startdatum actueel boekjaar, 1-1-2023. Doordat de grondexploitaties verschillende looptijden hebben, kan het resultaat op EW niet worden opgeteld. Het terugrekenen naar een resultaat op NCW maakt het mogelijk dat wel te doen en de resultaten van de projecten onderling te vergelijken. Ook moet een eventuele verliesvoorziening worden bepaald op het resultaat op NCW.

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

In exploitatie genomen gronden	Boekwaarde per 1-1-2023	Nog te realiseren Kosten	Opbrengsten	Rente	Exploitatieresultaat Eindwaarde	NCW		Eindjaar
Woningbouw								
003 Mollenburg	€ -10.501.050	€ -962.060	€ -	€ -96.610	€ -11.559.719	€ -11.333.058	Verlies	2023
007 Lingewijk Noord	€ 1.093.237	€ -660.713	€ -	€ 10.058	€ 442.581	€ 433.903	Winst	2023
033 Kleine Haarsekade	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Winst	2022
Subtotaal Woningbouw	**€ -9.407.813**	**€ -1.622.773**	**€ -**	**€ -86.552**		**€ -10.899.155**		
Bedrijventerrein								
026 Groote Haar	€ -49.273.079	€ -48.612.753	€ 96.190.858	€ -7.953.278	€ -9.648.251	€ -6.755.313	Verlies	2040
036 Oost II	€ -5.411.141	€ -499.116	€ 7.186.288	€ -49.782	€ 1.226.249	€ 1.202.204	Winst	2023
Subtotaal Bedrijventerrein	**€ -54.684.219**	**€ -49.111.869**	**€ 103.377.147**	**€ -8.003.060**		**€ -5.553.109**		
Totaal	**€ -64.092.033**	**€ -50.734.642**	**€ 103.377.147**	**€ -8.089.612**		**€ -16.452.264**		
Netto Boekwaarde	**€ -46.003.661**							

* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen

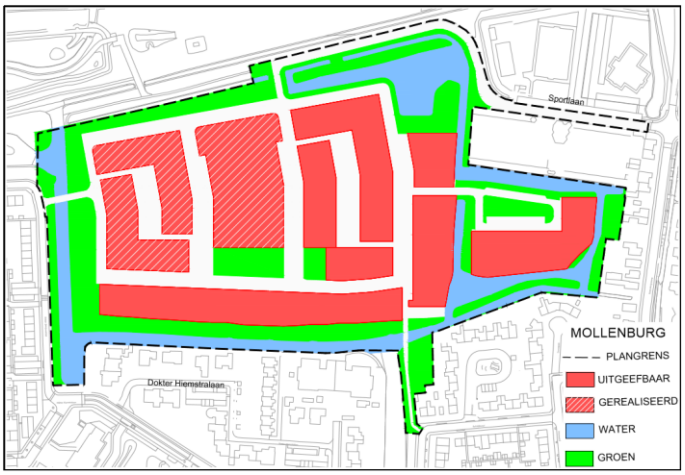
Tabel 5.5: Exploitatieresultaat per grondexploitatie

Het verwachte totale exploitatieresultaat bedraagt € 16,5 miljoen (NCW) nadelig.

Het exploitatieresultaat van de grondexploitaties woningbouw tezamen bedraagt € 10,9 miljoen (NCW) nadelig. Het totale exploitatieresultaat van de grondexploitaties bedrijventerrein bedraagt € 5,6 miljoen (NCW) nadelig.

Voor de ontwikkeling van grondexploitaties blijven de looptijden gelijk ten opzichte van het MPG 2022.

5.3 MOLLENBURG



Figuur 5.1: Plankaart Mollenburg

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

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

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

5.3.1 Verantwoording: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.6 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit het MPG 2022 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit de jaarrekening 2022 (MPG 2023). De vergelijking laat zien dat de uitgaven voor civieltechnische werkzaamheden in 2022 lager zijn geweest dan aanvankelijk geprognosticeerd. De reden hiervoor is het verschuiven van werkzaamheden naar 2023. Dit dient in samenhang gezien te worden met minder gerealiseerde plankosten. De gerealiseerde rente is lager uitgevallen vanwege de lagere rentestand.

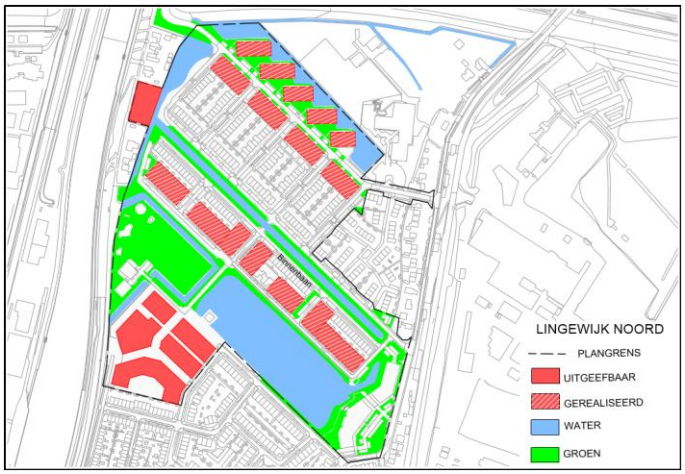
Voorzichtigheidshalve werd rekening gehouden met minder grondopbrengsten vanwege de kavelprijzen en stijgende bouwkosten. Alle verkopen hebben plaatsgevonden waardoor een korting op de grondprijs niet noodzakelijk was. Dit geeft een verbetering van € 30.000.

Mollenburg				
Verantwoording 2022	**Prognose**	**2022 Gerealiseerd**	**Verschil**	**2023 Prognose**
Kosten	**MPG 2022**	**MPG 2023**		**MPG 2023**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 480.940	€ 273.537	-€ 207.403	€ 844.573
3 Plankosten	€ 116.346	€ 96.924	-€ 19.422	€ 101.080
4 Overige kosten	€ 745	€ 102	-€ 643	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 101.237	€ 93.698	-€ 7.539	€ 96.610
Totale Kosten	**€ 699.268**	**€ 464.261**	**-€ 235.007**	**€ 1.042.263**
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 702.990	€ 733.075	€ 30.085	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 702.990**	**€ 733.075**	**€ 30.085**	**€ 0**

Tabel 5.6: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2022 en prognose 2023 Mollenburg

In 2023 wordt het laatste deel van de straat Klaproos definitief woonrijp gemaakt. Verder wordt de Sportlaan definitief ingericht en de laatste brug voor langzaam verkeer aangebracht aan de westzijde van het plan. De planning is dat het project per 31-12-2023 afgesloten kan worden.

5.4 LINGEWIJK NOORD



Figuur 5.2: Plankaart Lingewijk-Noord

In Lingewijk Noord zijn 64 woningen gerealiseerd op de locatie voormalig speeltuinterrein. Naar rato van de voortgang is de gemeente verplicht tussentijds winst te nemen. In 2022 was dit € 634.237. Dit wordt conform de BBV als kostenpost in de grondexploitatie verwerkt. Het resultaat van de grondexploitatie Lingewijk Noord is ten opzichte van vorig jaar dan ook verminderd met € 0,6 miljoen.

5.4.1 Verantwoording: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.7 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit het MPG 2022 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit de jaarrekening 2022 (MPG 2023). Uit de tabel blijkt dat circa € 50.000 minder civieltechnische kosten zijn gemaakt in 2022. Dit wordt veroorzaakt door het verschuiven van de werkzaamheden van de brug naar het terrein van de acht woningen aan het Merwedekanaal. In 2022 is het bestek gemaakt en het werk wordt in 2023 op de markt gebracht en gerealiseerd.

Vanuit de POC-methode is een verplichte winstneming gedaan in 2022. Deze wordt niet begroot en verklaart daarom het grote verschil.

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2022		**2022**		**2023**
Kosten	**Prognose MPG 2022**	**Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**Prognose MPG 2023**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 832.700	€ 785.577	-€ 47.123	€ 565.260
3 Plankosten	€ 114.689	€ 110.264	-€ 4.426	€ 84.185
4 Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 634.237	€ 634.237	€ 0
6 Rente	-€ 24.446	-€ 22.626	€ 1.820	-€ 10.058
Totale Kosten	**€ 922.943**	**€ 1.507.452**	**-€ 584.509**	**€ 639.388**
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

Tabel 5.7: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2022 en prognose 2023 Lingewijk Noord

In 2023 worden de woonrijpwerkzaamheden van de locaties voormalig Speeltuinterrein en Loevesteinlaan afgerond.

5.5 KLEINE HAARSEKADE – AFSLUITING GRONDEXPLOITATIE

Op het terrein aan de Kleine Haarsekade, ter hoogte van de groenvoorziening en het scholengebied zijn 15 woningen gerealiseerd; 13 rijwoningen en twee vrijstaande woningen. In 2022 zijn de laatste twee vrijstaande woningen verkocht. Hiermee is de koopovereenkomst met de ontwikkelaar uitgevoerd. De gemeente verkocht de grond in huidige staat aan een ontwikkelcombinatie, die de gronden verder bouwrijp heeft gemaakt, de woningen 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.

Het resultaat is ongunstiger geworden ten opzichte van vorig jaar. Dit is te wijten aan de verplichte tussentijdse winstneming (BBV) van € 135.553. Het project is afgerond en daarmee sluit het resultaat op € 0. De grondexploitatie wordt afgesloten met het vaststellen van de MPG 2023.

5.5.1 Verantwoording: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

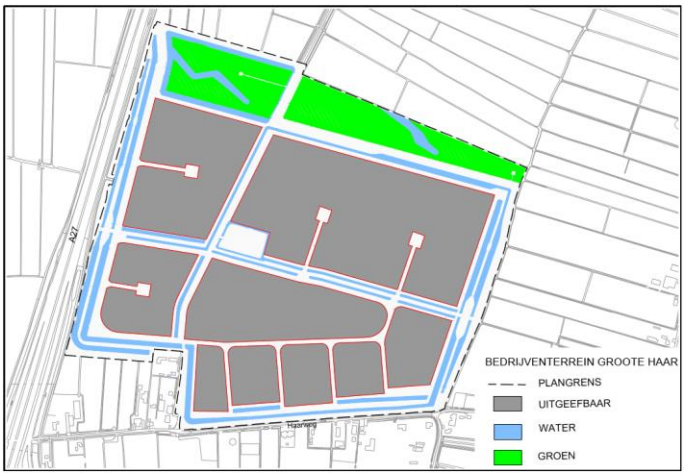
Tabel 5.8 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit het MPG 2022 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit de jaarrekening 2022 (MPG 2023). In 2022 zijn meer plankosten gerealiseerd. Dit heeft te maken met de afwikkeling van de grondverkoop en afwikkelingen van de oplevering. De gemeente heeft met de ontwikkelaar onderhandelt over de te hanteren indexatie op de grondprijs. De onderhandelingen hebben meer tijd gekost, maar hiertegenover staat een meeropbrengst van € 28.000. Daarnaast heeft de gemeente diverse gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar en de bewoner over de oplevering van het pand en stuk openbaar gebied.

Vanuit de POC-methode is een verplichte winstneming gedaan in 2022 waardoor het resultaat op € 0 sluit. Deze wordt niet begroot en verklaart daarom het verschil van € 135.000.

Kleine Haarsekade				
Verantwoording 2022		**2022**		**2023**
Kosten	**Prognose MPG 2022**	**Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**Prognose MPG 2023**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 20.000	€ 20.000	€ 0	€ 0
3 Plankosten	€ 2.997	€ 6.654	€ 3.657	€ 0
4 Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 135.553	€ 135.553	€ 0
6 Rente	€ 1.955	€ 1.798	-€ 157	€ 0
Totale Kosten	**€ 24.952**	**€ 164.005**	**€ 139.053**	**€ 0**
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 344.100	€ 372.010	€ 27.910	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 344.100**	**€ 372.010**	**-€ 27.910**	**€ 0**

Tabel 5.8: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2022 en prognose 2023 Kleine Haarsekade

5.6 GROOTE HAAR



Figuur 5.4: Plankaart Groote Haar

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

De verliesvoorziening van deze grondexploitatie neemt toe met € 1,5 miljoen tot € 6,8 miljoen negatief. De aanpassing kostenstijging heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie.

5.6.1 Verantwoording: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.9 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit het MPG 2022 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit het MPG 2023. De realisatie en uitgifte van netto circa 37 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein bevond zich de afgelopen jaren nog in de voorbereidende fase. Dit was dus ook deels het geval in 2022. In 2022 zijn daarom kosten gemaakt voor planontwikkeling en planvoorbereiding. Daarnaast is de aanleg van de tijdelijke bouwontsluiting voor realisatie van het windmolenpark en voor de eerste fase bouwrijp maken verschoven van 2022 naar begin 2023.
Enkele voorwaarden uit de verleende vergunning van RWS waren nog niet uitgevoerd. Het ging o.a. om de natuurvergunning en toezegging verlenging van de tijdelijke op- en afrit ten noorden van de Groeneweg. De toezegging kon door RWS pas gegeven worden nadat de aannemer voor de verbreding van de A27 bekend was.
Verder zijn de betalingen aan RWS voor de verbindingsweg opgeschoven naar volgend jaar omdat het betalingsmoment gekoppeld is aan het moment van gunning voor de verbindingsweg. Eind 2022 heeft de gunning van RWS plaatsgevonden. Ook de geprognosticeerde subsidie voor de infrastructuur is niet in 2022 gerealiseerd omdat de werkzaamheden zijn doorgeschoven.

Groote Haar				
Verantwoording 2022	**Prognose**	**2022 Gerealiseerd**	**Verschil**	**2023 Prognose**
Kosten	**MPG 2022**	**MPG 2023**		**MPG 2023**
1 Verwerving	€ 726.678	€ 324.892	-€ 401.786	€ 251.419
2 Civiele kosten	€ 2.319.084	€ 381.751	-€ 1.937.334	€ 3.222.065
3 Plankosten	€ 717.203	€ 346.802	-€ 370.401	€ 1.009.328
4 Overige kosten	€ 94.633	€ 36.812	-€ 57.820	€ 260.948
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 449.358	€ 415.895	-€ 33.463	€ 453.312
Totale Kosten	**€ 4.306.956**	**€ 1.506.152**	**-€ 2.800.804**	**€ 5.197.072**
Opbrengsten				
Overige opbrengsten	€ 372.384	€ 37.127	-€ 335.257	€ 172.066
Totale Opbrengsten	**€ 372.384**	**€ 37.127**	**-€ 335.257**	**€ 172.066**

Tabel 5.9: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2021 en prognose 2022 Groote Haar

Om de grond tijdig bouwrijp te hebben zijn tijdelijke bouwontsluitingen nodig vanaf de A27. Kosten die in 2023 zijn begroot hebben te maken met de aanleg van deze wegen en het voorbelasten van de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. De verwacht te ontvangen provinciale subsidie voor aanleg van infrastructuur staat in relatie tot de daadwerkelijke fasering van werkzaamheden en bijbehorende uitgaven.

5.7 OOST II

Bedrijventerrein Oost II is momenteel de enige plek waar in Gorinchem bedrijfsgrond beschikbaar is voor uitgifte. In de afgelopen 15 jaar hebben zich naast de Evenementenhal, die al langer bestaat en oorspronkelijk gebouwd is als distributiecentrum van Compaq, 33 bedrijven gevestigd, inclusief een behoorlijk aantal kleinere bedrijven in de drie verzamelcomplexen. Van de 25,7 ha. uitgeefbare grond, is nog ruim 3,0 ha. uit te geven. Verwacht wordt dat Oost II in 2023 is uitverkocht.



Figuur 5.5: Plankaart Oost II

Het positieve exploitatieresultaat (inclusief winstnemingen) is ten opzichte van vorig jaar met circa € 88.000 afgenomen. Het negatievere resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de tussentijdse winstneming in 2022 van € 65.000.

5.7.1 Verantwoording: Jaarschijf 2022 vs. Werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.10 vergelijkt de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit het MPG 2022 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2022 volgend uit de jaarrekening 2022 (MPG 2023). In 2022 is de opdracht uitgevoerd voor het baggeren van de watergangen Griendweg en zijn de watergangen overgedragen aan het waterschap. De verwachting was dat er in 2022 twee percelen uitgegeven zouden worden. Door corona en een strikt uitgiftebeleid zijn deze percelen niet verkocht. Doordat de percelen niet zijn uitgegeven kon het gebied ook niet verder ingericht worden. Wel zijn er extra plankosten gemaakt om de verkoop van de uitgeefbare percelen te bespoedigen. Het resterende verschil volgt uit de hogere geprognosticeerde rente en de winstneming.

Oost II				
Verantwoording 2022 **Kosten**	**Prognose MPG 2022**	**2022 Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**2023 Prognose MPG 2023**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 82.927	€ 25.055	-€ 57.872	€ 417.528
3 Plankosten	€ 41.564	€ 24.436	-€ 17.128	€ 63.841
4 Overige kosten	€ 12.221	€ 11.602	-€ 619	€ 9.236
5 Resultaat	€ 0	€ 64.789	€ 64.789	€ 0
6 Rente	€ 49.404	€ 45.725	-€ 3.679	€ 49.782
Totale Kosten	**€ 186.115**	**€ 171.606**	**-€ 14.509**	**€ 540.387**
Opbrengsten				
Bedrijven	€ 2.945.444	€ 16.177	-€ 2.929.267	€ 7.141.791
Totale Opbrengsten	**€ 2.945.444**	**€ 16.177**	**-€ 2.929.267**	**€ 7.141.791**

Tabel 5.10: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2022 en prognose 2023 Oost II

De verwachting is dat volgend jaar (2023) de gronduitgifte kan plaatsvinden voor de vier nog uitgeefbare percelen. Na verkoop dienen de Franklinweg, Buys Ballotstraat en Griendweg woonrijp maken gemaakt te worden.

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 2023 is er een verliesvoorziening nodig van € 18,1 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2022 is de te treffen voorziening MPG 2023 € 1,5 miljoen hoger. Afzonderlijk is te zien dat de verliesvoorziening van Groote Haar toeneemt door aanpassing van de kostenstijging en het resultaat van Mollenburg licht verbetert. Door de lange looptijd is de grondexploitatie Groote Haar gevoelig voor wijzigingen in indexering- en rentepercentages.

Voorziening	MPG 2022 1-1-2022	MPG 2022* 1-1-2023 (A)	MPG 2023 1-1-2023 (B)	Verschil (B-A)
Mollenburg	€ -11.131.042	€ -11.353.663	€ -11.333.058	€ 20.605
Groote Haar	€ -5.132.808	€ -5.235.464	€ -6.755.313	€ -1.519.849
Totaal	**€ -16.263.850**	**€ -16.589.127**	**€ -18.088.371**	**€ -1.499.244**
* De voorziening MPG 2022 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2023				

Tabel 6.1: Verliesvoorziening MPG 2023

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 2022 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 € 1,64 miljoen. Zie hiervoor per grondexploitatie de rekenkundige onderbouwing in de tabellen 6.2, 6.3 en 6.4.

	2022		
LINGEWIJK NOORD	**Opbrengsten**	**Lasten**	**Resultaat (EW)**
Raming over looptijd grex	€ 11.121.530	€ -6.659.627	**€ 4.461.903**
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 11.105.637	€ -5.998.914	
Percentage gerealiseerd van de raming	**100%**	**90%**	
Realisatie van de grondexploitatie			**90%**
Onzekerheden/risico's	€ -	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**€ 11.121.530**	**€ -6.659.627**	**€ 4.461.903**
Tussentijdse winstneming einde jaar			**€ 4.013.486**
Eerdere winstneming			€ 3.379.249
Einde jaar te nemen winst			**€ 634.237**

Tabel 6.2: Berekening tussentijdse winstneming Lingewijk Noord

	2022		
KLEINE HAARSEKADE	**Opbrengsten**	**Lasten**	**Resultaat (EW)**
Raming over looptijd grex	€ 1.356.780	€ -932.630	**€ 424.150**
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 1.356.780	€ -932.630	
Percentage gerealiseerd van de raming	**100%**	**100%**	
Realisatie van de grondexploitatie			**100%**
Onzekerheden/risico's (NCW)	€ -	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**€ 1.356.780**	**€ -932.630**	**€ 424.150**
Tussentijdse winstneming einde jaar			**€ 424.150**
Eerdere winstneming			€ 288.597
Einde jaar te nemen winst			**€ 135.553**

Tabel 6.3: Berekening tussentijdse winstneming Kleine Haarsekade

In het geval van Kleine Haarsekade betekent einde jaar in dit geval ook einde project en einde grondexploitatie.

	2022		
OOST II	**Opbrengsten**	**Lasten**	**Resultaat (EW)**
Raming over looptijd grex	€ 47.232.352	€ -39.744.484	**€ 7.487.868**
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 40.046.063	€ -39.196.182	
Percentage gerealiseerd van de raming	**85%**	**99%**	
Realisatie van de grondexploitatie			**84%**
Onzekerheden/risico's	€ -	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**€ 47.232.352**	**€ -39.744.484**	**€ 7.487.868**
Tussentijdse winstneming einde jaar			**€ 6.261.023**
Eerdere winstneming			€ 6.196.234
Einde jaar te nemen winst			**€ 64.789**

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 en laat de tot op heden gerealiseerde winstneming zien.

MPG 2023 Winstgevende grondexploitaties		Winstneming t/m 2021	Winstneming 2022	Winstneming Totaal	Resultaat MPG 2023 incl. winstneming
047	Lingewijk Noord	€ 3.379.249	€ 634.237	€ 4.013.486	€ 433.903
033	Kleine Haarsekade	€ 288.597	€ 135.553	€ 424.150	€ -
036	Oost II	€ 6.196.234	€ 64.789	€ 6.261.023	€ 1.202.204
Totaal		**€ 9.864.080**	**€ 834.579**	**€ 10.698.659**	**€ 1.636.108**

Tabel 6.5: Overzicht winstnemingen winstgevende grondexploitaties

Tot en met 2021 is in totaal € 9,9 miljoen aan winst genomen. In 2022 is op basis van de POC-methode € 0,8 miljoen winst genomen in de projecten Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II. In totaal is tot en met 2022 € 10,7 miljoen aan winst genomen in de winstgevende grondexploitaties. Gezien het resultaat inclusief winstnemingen van € 1,6 miljoen en de verwachting dat de grondexploitatiecomplexen Lingewijk Noord en Oost II een looptijd hebben tot en met 2023, zal er in 2023 ca. € 1,6 aan winst worden genomen. Dit zal minder zijn dan het netto contante resultaat inclusief winstneming. Dit komt doordat de tussentijdse winst als kostenpost jaarlijks wordt ingeboekt in de grondexploitatie en daarmee zorgt voor een hogere rentetoerekening. Deze rentetoerekening drukt het resultaat.

6.4 WEERSTANDSVERMOGEN

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

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

In het weerstandsvermogen worden zowel risico's gedekt met een lage kans van voorkomen, als risico's waarvoor geen beheersmaatregelen zijn getroffen of zijn te treffen. In het laatste geval gaat het veelal om macro-economische risico's die zich op langere termijn kunnen voordoen. De gewogen risico's worden opgenomen in het weerstandsvermogen. Met uitzondering van de grondexploitatie Groote Haar zitten de projecten in de laatste fase.
Daardoor zijn voor drie van de vier grondexploitaties nog beperkt tot geen risico's aanwezig. Door verdere verlaging van de rekenrente neemt het renterisico voor Groote Haar verder toe. Hiertegenover staan de afname van risico's met betrekking tot de bodemgesteldheid en verlenging subsidies. De onderzoeken naar de bodemgesteldheid voor voorbelasting zijn onderzocht en worden ondervangen in het bestek. Daarnaast is de subsidie in 2022 voor Groote Haar definitief verlengd. Dit resulteert in een afname van het gewogen risicobedrag voor Groote Haar van € 0,6 miljoen. Hiermee komt het totale risicobedrag uit op € 1,4 miljoen.

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

Projectrisico's		Exploitatie resultaat	Voorziening				Risicobedrag (gewogen)
003	Mollenburg	€ -11.333.058	€ -11.333.058				€ 38.151
026	Groote Haar	€ -6.755.313	€ -6.755.313				€ 1.284.785
				Rente	€	*704.907*	
				Opbrengstenstijging	€	*347.006*	
				Overigen	€	*232.872*	
036	Oost II	€ -					€ 87.037
Totaal		**€ -15.668.476**	**€ 16.970.532**				**€ 1.409.972**

Tabel 6.6: Risico's grondexploitaties

Het totaal aan gewogen risico's bedraagt € 1,4 miljoen. De grondexploitatie Groote Haar heeft met een totaal risico van € 1,3 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 2022. In het bijzonder wordt daarbij verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

BIJLAGE 1: OVERZICHT MPG 2023 GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES

MPG 2023

Tabel 1 geeft de managementsamenvatting weer van de geconsolideerde grondexploitatie per 1-1-2023 van de gemeente Gorinchem.

Managementblad				
FINANCIEEL				
Investeringen	**Bedrag**	**Opbrengsten Woningbouw**	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 47.552.811,26	1.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloopkosten	€ 470.618,71	1.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoek En Milieu	€ 932.752,50	1.03 Woningen marktsector	225	€ 22.515.557,20
4 Saneringskosten	€ 16.230,94	1.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Grondwerk/Ophoging	€ 421.626,16			
6 Bouwrijpmaken	€ 27.179.163,85			
7 Woonrijpmaken	€ 19.501.957,67			
8 Nutsvoorzieningen	€ 367.153,41			
9 Civiele Kunstwerken	€ 8.686.445,67			
10 Tijdelijk Beheer	€ 315.921,02			
11 Planontwikkelingskosten	€ 11.925.689,97			
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 7.879.346,18			
13 Planschade	€ 161.453,54			
14 Overige Kosten	€ 1.129.636,68			
15 Resultaat Complex	€ 10.698.659,27			
16 Rente	€ 35.539.445,71			
		Subtotaal woningbouw	**225**	**€ 22.515.557,20**
		Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
		1.05 Kantoren	-	€ 0,00
		1.06 Bedrijven	625.220	€ 128.203.384,61
		1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		1.09 Restgroen	452	€ 40.680,00
		1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
		1.11 Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	**625.672**	**€ 128.244.064,61**
		Overige opbrengsten		**€ 4.963.558,14**
Subtotaal investeringen	**€ 172.778.912,54**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 155.723.179,95**
Kostenstijging	€ 5.657.839,59	Opbrengstenstijging		€ 11.264.043,91
Te realiseren rentekosten	€ 8.099.669,71	Te realiseren renteopbrengsten		€ 10.057,78
Totaal investeringen	**€ 186.536.421,84**	**Totaal opbrengsten**		**€ 166.997.281,63**
Eindwaarde	**-€ 19.539.140,21**		**Boekwaarde kosten**	**€ 127.702.110,01**
Contante waarde	**-€ 16.452.263,61**		**Boekwaarde opbr.**	**€ 63.610.077,34**
Nominale waarde	**-€ 17.055.732,59**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 64.092.032,67**

Tabel 1: Managementsamenvatting geconsolideerde grondexploitatie

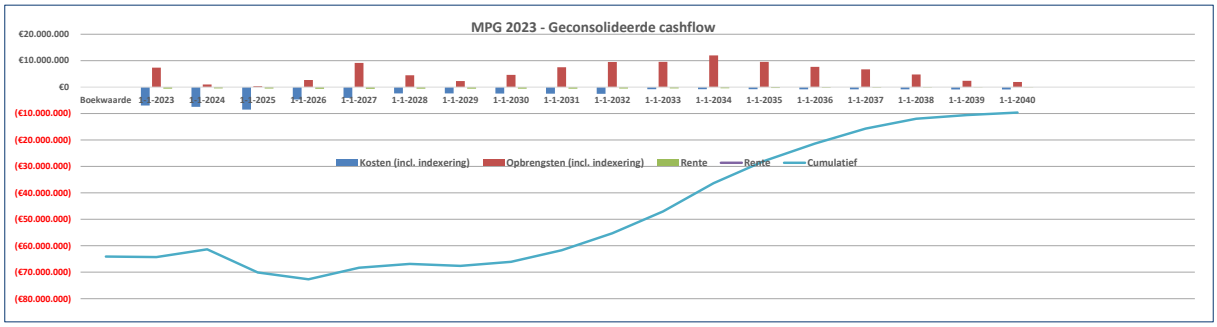
Het exploitatieresultaat van de geconsolideerde grondexploitatie bedraagt € 16,5 miljoen nadelig op netto contante waarde datum 1-1-2023. Ten opzichte van het MPG 2022 is dit € 2,5 miljoen ongunstiger.

De totale verliesvoorziening voor de verliesgevende grondexploitaties bedraagt € 18,1 miljoen. Dit is € 1,5 miljoen minder positief. De toekomstige winstverwachting van de voordelige grondexploitaties bedraagt € 1,6 miljoen (tabel 2). Het negatieve verschil van € 0,8 miljoen voor de winstgevende projecten komt door de tussentijdse winstnemingen in 2022 van € 0,8 miljoen.

MPG 2022	MPG 2022* 1-1-2023 (A)	MPG 2023 1-1-2023 (B)	Verschil (B-A)	
Winstgevende projecten	€ 2.426.674	€ 1.636.108	€ -790.566	Ongunstiger
Verliesgevende projecten	€ -16.589.127	€ -18.088.371	€ -1.499.244	Gunstiger
Totaal	**€ -14.162.454**	**€ -16.452.264**	**€ -2.289.810**	**Ongunstiger**
* Het resultaat MPG 2022 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2023				

Tabel 2: Overzicht winstgevende en verliesgevende grondexploitaties

Onderstaande grafiek geeft de verwachte kasstroom van de geconsolideerde grondexploitatie MPG 2023. Uit de grafiek blijkt dat de cashflow (het verwachte saldo) niet positief zal worden.



Figuur 1: Cashflow MPG 2023

De verwachting is dat de boekwaarde tot 2026 negatiever wordt. In 2022 zijn de laatste grondopbrengsten uit woningbouw gerealiseerd. Vanaf 2023 is er nog één jaar aan grondopbrengsten geprognosticeerd uit bedrijfskavels (Oost II). Hierna is de verwachting dat pas in 2026 grond voor bedrijfskavels op Groote Haar uitgegeven wordt. Met uitzondering van Groote Haar worden de andere drie grondexploitaties op korte termijn afgesloten. De grondexploitatie Kleine Haarsekade wordt met dit MPG afgesloten. Dit betekent dat veel grondexploitaties alleen nog uitgaven voor woonrijp maken geprognosticeerd hebben staan.

De verwachte cashflow loopt na 2023 gelijk met die van de grondexploitatie Groote Haar en bedraagt in 2040 ca. € 9,6 miljoen negatief[2]. In 2024 is een verspringing in de cashflow te zien. Dit wordt veroorzaakt door de afsluiting van de grondexploitaties Mollenburg, Lingewijk Noord en Oost II.

Pas na 2027 worden per jaar weer meer opbrengsten dan kosten verwacht.

[2] De geconsolideerde eindwaarde van € 16,6 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 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2022		**2022**		**2023**
Kosten	**Prognose MPG 2022**	**Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**Prognose MPG 2023**
1 Verwerving	€ 726.678	€ 324.892	-€ 401.786	€ 251.419
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 18.427	€ 129.052	€ 110.626	€ 69.036
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 138.926	€ 138.926	€ 141.350
6 Bouwrijp maken	€ 314.408	€ 217.942	-€ 96.466	€ 899.090
7 Woonrijp maken	€ 1.376.287	€ 1.010.736	-€ 365.551	€ 1.764.577
8 Nutsvoorzieningen	€ 47.308	€ 118.315	€ 71.007	€ 55.284
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 1.997.649	€ 0	-€ 1.997.649	€ 2.189.125
10 Tijdelijk Beheer	€ 19.416	€ 12.614	-€ 6.802	€ 12.635
11 Planontwikkeling	€ 353.235	€ 221.813	-€ 131.422	€ 382.620
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 621.139	€ 234.215	-€ 386.924	€ 806.779
13 Planschade	€ 30.607	€ 0	-€ 30.607	€ 122.430
14 Overige Kosten	€ 57.575	€ 35.902	-€ 21.673	€ 135.119
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 834.579	€ 834.579	€ 0
16 Rente	€ 577.507	€ 534.490	-€ 43.017	€ 589.647
Totale Kosten	**€ 6.140.235**	**€ 3.813.476**	**-€ 2.326.759**	**€ 7.419.110**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 1.002.090	€ 1.060.084	€ 57.994	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 2.923.880	€ 0	-€ 2.923.880	€ 7.141.791
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	€ 438.948	€ 53.304	-€ 385.644	€ 172.066
Totale Opbrengsten	**€ 4.364.918**	**€ 1.113.388**	**-€ 3.251.530**	**€ 7.313.857**

Tabel 3: Verantwoording 2023 MPG geconsolideerd

Op totaalniveau valt op dat de verwachte kosten voor 2022 voor circa 62% zijn gerealiseerd. Dit komt met name door het verschuiven van de voorbelasting tijdelijke noordelijke bouwweg en uitstel van de betalingsverplichting voor de verbindingsweg aan RWS op Groote Haar. Dit verklaart ook het verschil in de niet-gerealiseerde plankosten in 2022.

Circa 25% van de verwachte opbrengsten is gerealiseerd. Dit komt doordat er geen grondopbrengsten zijn gerealiseerd voor Oost II. Daarnaast valt op dat 12% van de overige opbrengsten in 2022 gerealiseerd is. Dit betreffen enkel huur- en pachtopbrengsten. De verwachte subsidie voor infrastructuur op Groote Haar is voor 10% aan voorschot gerealiseerd en het restant niet omdat de werkzaamheden nog niet gestart zijn.

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

MOLLENBURG

Projectnaam	Mollenburg
Projectnummer	003
Projectomschrijving	Mollenburg - MPG 2023
Printdatum	7-3-2023

Managementblad

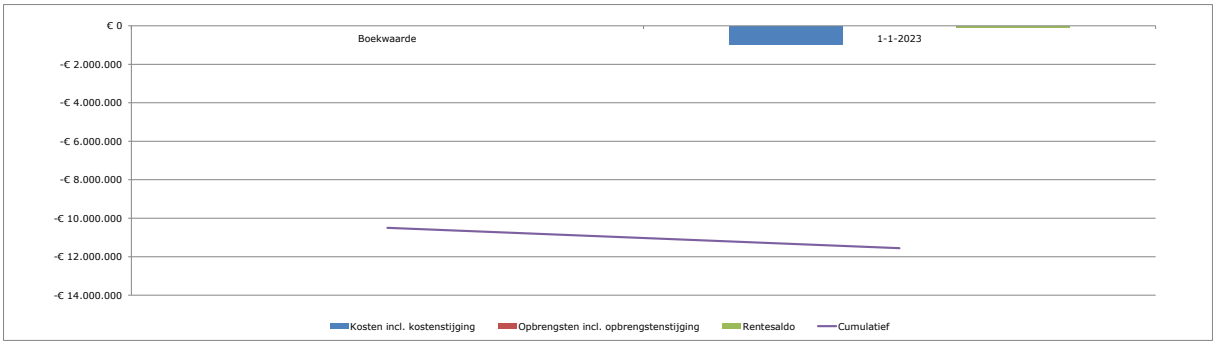
Management Samenvatting

		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**	**Opbrengsten Woningbouw**	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 6.058.264,60	1.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloopkosten	€ 101.299,47	1.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoek En Milieu	€ 28.721,05	1.03 Woningen marktsector	149	€ 10.170.867,40
4 Saneringskosten	€ 3.578,05	1.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00			
6 Bouwrijpmaken	€ 3.102.650,66			
7 Woonrijpmaken	€ 3.267.139,99			
8 Nutsvoorzieningen	€ 113.357,20			
9 Civiele Kunstwerken	€ 0,00			
10 Tijdelijk Beheer	€ 14.506,66			
11 Planontwikkelingskosten	€ 1.392.281,48			
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 1.043.775,11			
13 Planschade	€ 2.450,00			
14 Overige Kosten	€ 72.365,47			
15 Resultaat Complex	€ 0,00			
16 Rente	€ 6.504.024,87			
		Subtotaal woningbouw	**149**	**€ 10.170.867,40**
		Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
		1.05 Kantoren	-	€ 0,00
		1.06 Bedrijven	-	€ 0,00
		1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		1.09 Restgroen	452	€ 40.680,00
		1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
		1.11 Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	**452**	**€ 40.680,00**
		Overige opbrengsten		**€ 46.164,27**
Subtotaal investeringen	**€ 21.704.414,61**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 10.257.711,67**
Kostenstijging	€ 16.406,61	Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 96.609,66	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 21.817.430,87**	**Totaal opbrengsten**		**€ 10.257.711,67**

Eindwaarde	**-€ 11.559.719,20**	**Boekwaarde kosten**	**€ 20.758.761,51**
Contante waarde	**-€ 11.333.058,04**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 10.257.711,67**
Nominale waarde	**-€ 11.446.702,94**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 10.501.049,84**

Tabel 4: Managementsamenvatting Mollenburg



Figuur 2: Cashflow Mollenburg

Verantwoording Mollenburg: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

Mollenburg				
Verantwoording 2022 **Kosten**	**Prognose MPG 2022**	**2022 Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**2023 Prognose MPG 2023**
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	€ 5.000	€ 0	-€ 5.000	€ 2.500
7 Woonrijp maken	€ 468.660	€ 273.537	-€ 195.123	€ 811.206
8 Nutsvoorzieningen	€ 7.280	€ 0	-€ 7.280	€ 30.867
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 670	€ 0	-€ 670	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 37.277	€ 35.995	-€ 1.282	€ 24.774
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 74.069	€ 60.929	-€ 13.140	€ 71.307
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 75	€ 102	€ 27	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 101.237	€ 93.698	-€ 7.539	€ 96.610
Totale Kosten	**€ 699.268**	**€ 464.261**	**-€ 235.007**	**€ 1.042.263**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 702.990	€ 733.075	€ 30.085	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 702.990**	**€ 733.075**	**€ 30.085**	**€ 0**

Tabel 5: Verantwoording 2022 en prognose 2023 Mollenburg

LINGEWIJK NOORD

Projectnaam	Lingewijk Noord
Projectnummer	047
Projectomschrijving	Lingewijk Noord - MPG 2023
Printdatum	7-3-2023

Managementblad

Management Samenvatting

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

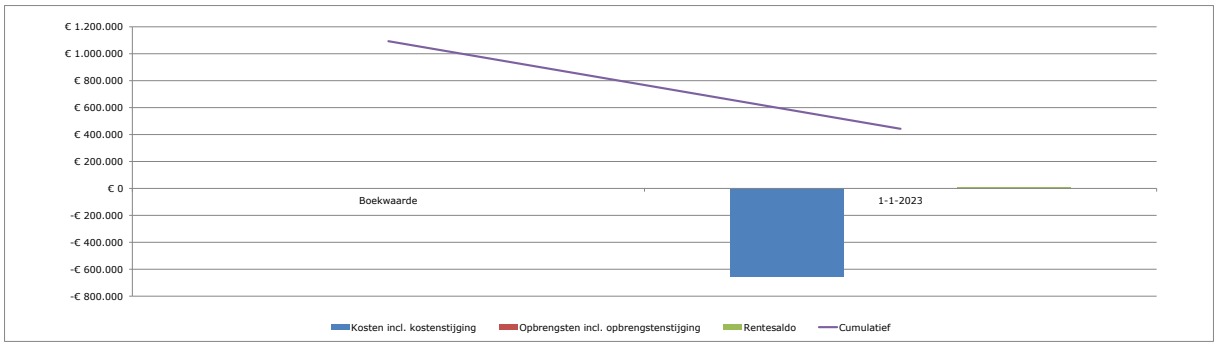
FINANCIEEL **Investeringen**	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 1.660.621,80
2 Sloopkosten	€ 78.645,36
3 Onderzoek En Milieu	€ 23.253,00
4 Saneringskosten	€ 0,00
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00
6 Bouwrijpmaken	€ 821.522,64
7 Woonrijpmaken	€ 2.499.766,92
8 Nutsvoorzieningen	€ 141.196,12
9 Civiele Kunstwerken	€ 146.322,37
10 Tijdelijk Beheer	€ 0,00
11 Planontwikkelingskosten	€ 794.188,35
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 430.219,26
13 Planschade	€ 0,00
14 Overige Kosten	€ 65.834,20
15 Resultaat Complex	€ 4.013.486,23
16 Rente	-€ 13.209,98
Subtotaal investeringen	**€ 10.661.846,27**
Kostenstijging	€ 11.267,55
Te realiseren rentekosten	€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 10.673.113,82**

Opbrengsten **Woningbouw**	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
1.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
1.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
1.03 Woningen marktsector	73	€ 11.066.368,04
1.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**73**	**€ 11.066.368,04**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	-	€ 0,00
1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.09 Restgroen	-	€ 0,00
1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
1.11 Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**-**	**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 39.269,39**
Subtotaal opbrengsten		**€ 11.105.637,43**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 10.057,78
Totaal opbrengsten		**€ 11.115.695,21**

Eindwaarde	**€ 442.581,38**	**Boekwaarde kosten**	**€ 10.012.400,78**
Contante waarde	**€ 433.903,32**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 11.105.637,43**
Nominale waarde	**€ 443.791,16**	**Boekwaarde saldo**	**€ 1.093.236,65**

Tabel 6: Managementsamenvatting Lingewijk Noord



Figuur 3: Cashflow Lingewijk Noord

Verantwoording Lingewijk Noord: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2022		**2022**		**2023**
Kosten	**Prognose MPG 2022**	**Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**Prognose MPG 2023**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 7.800	€ 9.666	€ 1.866	€ 0
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 5.000	€ 0	-€ 5.000	€ 0
7 Woonrijp maken	€ 827.700	€ 714.854	-€ 112.846	€ 540.843
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 70.722	€ 70.722	€ 24.417
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 29.740	€ 12.108	-€ 17.632	€ 19.210
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 77.149	€ 88.490	€ 11.341	€ 64.975
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 634.237	€ 634.237	€ 0
16 Rente	-€ 24.446	-€ 22.626	€ 1.820	-€ 10.058
Totale Kosten	**€ 922.943**	**€ 1.507.452**	**€ 584.509**	**€ 639.388**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

Tabel 7: Verantwoording 2022 en prognose 2023 Lingewijk Noord

KLEINE HAARSEKADE – AFSLUITEN GRONDEXPLOITATIE

Projectnaam	Kleine Haarsekade
Projectnummer	033
Projectomschrijving	Kleine Haarsekade - Afsluiting 31-12-2022
Printdatum	7-3-2023

Managementblad

Management Samenvatting

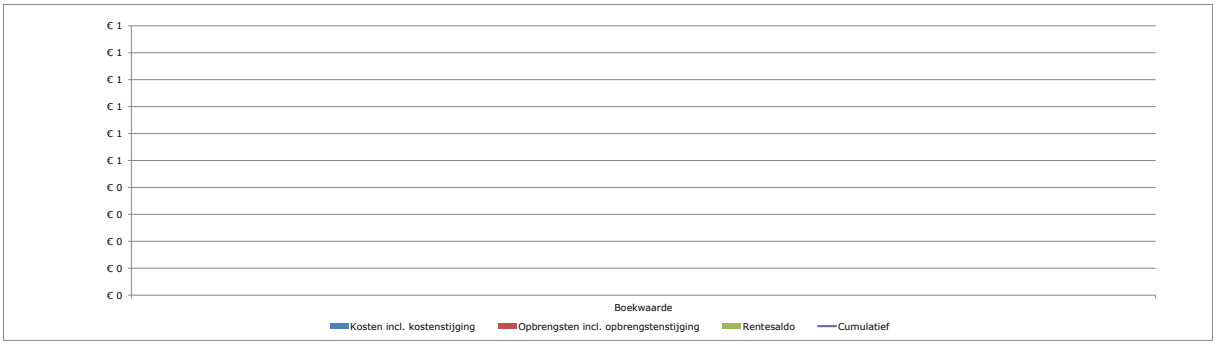
		m2
Plangebied		**-**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		-
Hoofdstructuur		
	Verharding	-
	Groen	-
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		**-**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		**-**
Verschil Exploitatiegebied Functies		

FINANCIEEL **Investeringen**	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 91.569,05
2 Sloopkosten	€ 49.306,72
3 Onderzoek En Milieu	€ 4.016,00
4 Saneringskosten	€ 0,00
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00
6 Bouwrijpmaken	€ 163.045,49
7 Woonrijpmaken	€ 1.999,00
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00
9 Civiele Kunstwerken	€ 0,00
10 Tijdelijk Beheer	€ 94.280,13
11 Planontwikkelingskosten	€ 219.591,91
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 35.293,50
13 Planschade	€ 0,00
14 Overige Kosten	€ 37.704,11
15 Resultaat Complex	€ 424.149,94
16 Rente	€ 235.823,70
Subtotaal investeringen	**€ 1.356.779,55**
Kostenstijging	€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 0,00
Totaal investeringen	**€ 1.356.779,55**

Opbrengsten **Woningbouw**	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
1.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
1.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
1.03 Woningen marktsector	3	€ 1.278.321,76
1.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**3**	**€ 1.278.321,76**
Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	-	€ 0,00
1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.09 Restgroen	-	€ 0,00
1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
1.11 Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**-**	**€ 0,00**
Overige opbrengsten		**€ 78.457,79**
Subtotaal opbrengsten		**€ 1.356.779,55**
Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 1.356.779,55**

Eindwaarde	**€ 0,00**	**Boekwaarde kosten**	**€ 1.356.779,55**
Contante waarde	**€ 0,00**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 1.356.779,55**
Nominale waarde	**€ 0,00**	**Boekwaarde saldo**	**€ 0,00**

Tabel 8: Managementsamenvatting Kleine Haarsekade



Figuur 4: Cashflow Kleine Haarsekade

Verantwoording Kleine Haarsekade: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

Kleine Haarsekade				
Verantwoording 2022 **Kosten**	**Prognose MPG 2022**	**2022 Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**2023 Prognose MPG 2023**
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	€ 20.000	€ 20.000	€ 0	€ 0
7 Woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 2.997	€ 6.654	€ 3.657	€ 0
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 135.553	€ 135.553	€ 0
16 Rente	€ 1.955	€ 1.798	-€ 157	€ 0
Totale Kosten	**€ 24.952**	**€ 164.005**	**€ 139.053**	**€ 0**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 299.100	€ 327.009	€ 27.909	€ 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	€ 45.000	€ 45.001	€ 1	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 344.100**	**€ 372.010**	**€ 27.910**	**€ 0**

Tabel 9: Verantwoording 2022 en prognose 2023 Kleine Haarsekade

GROOTE HAAR

Projectnaam	Groote Haar
Projectnummer	026
Projectomschrijving	Groote Haar - MPG 2023
Printdatum	7-3-2023

Managementblad

Management Samenvatting

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

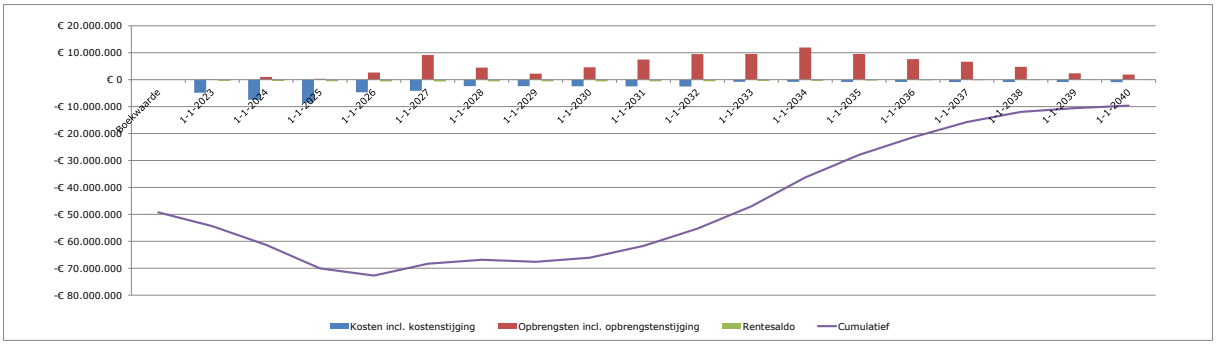
FINANCIEEL **Investeringen**	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 22.451.928,41
2 Sloopkosten	€ 0,00
3 Onderzoek En Milieu	€ 870.462,45
4 Saneringskosten	€ 12.652,89
5 Grondwerk/Ophoging	€ 421.626,16
6 Bouwrijpmaken	€ 22.374.468,54
7 Woonrijpmaken	€ 6.110.908,56
8 Nutsvoorzieningen	€ 112.600,09
9 Civiele Kunstwerken	€ 5.163.140,29
10 Tijdelijk Beheer	€ 152.799,23
11 Planontwikkelingskosten	€ 7.662.449,35
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 4.893.948,95
13 Planschade	€ 159.003,54
14 Overige Kosten	€ 953.732,90
15 Resultaat Complex	€ 0,00
16 Rente	€ 21.768.342,12
Subtotaal investeringen	**€ 93.108.063,48**
Kostenstijging	€ 5.621.653,69
Te realiseren rentekosten	€ 7.953.277,56
Totaal investeringen	**€ 106.682.994,73**

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

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	368.615	€ 82.600.648,08
1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.09 Restgroen	-	€ 0,00
1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
1.11 Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**368.615**	**€ 82.600.648,08**
Overige opbrengsten		**€ 3.214.549,38**
Subtotaal opbrengsten		**€ 85.815.197,46**
Opbrengstenstijging		€ 11.219.546,34
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 97.034.743,80**

Eindwaarde	**-€ 9.648.250,93**	**Boekwaarde kosten**	**€ 50.116.964,06**
Contante waarde	**-€ 6.755.313,34**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 843.885,38**
Nominale waarde	**-€ 7.292.866,02**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 49.273.078,68**

Tabel 10: Managementsamenvatting Groote Haar



Figuur 5: Cashflow Groote Haar

Verantwoording Groote Haar: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

Groote Haar				
Verantwoording 2022				
Kosten	**Prognose MPG 2022**	**2022 Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**2023 Prognose MPG 2023**
1 Verwerving	€ 726.678	€ 324.892	-€ 401.786	€ 251.419
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 3.127	€ 119.387	€ 116.260	€ 61.536
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 138.926	€ 138.926	€ 141.350
6 Bouwrijp maken	€ 281.408	€ 195.232	-€ 86.176	€ 891.590
7 Woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
8 Nutsvoorzieningen	€ 40.028	€ 47.593	€ 7.565	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 1.997.649	€ 0	-€ 1.997.649	€ 2.189.125
10 Tijdelijk Beheer	€ 6.525	€ 1.012	-€ 5.513	€ 3.399
11 Planontwikkeling	€ 259.638	€ 150.240	-€ 109.399	€ 309.123
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 454.439	€ 77.175	-€ 377.263	€ 638.670
13 Planschade	€ 30.607	€ 0	-€ 30.607	€ 122.430
14 Overige Kosten	€ 57.500	€ 35.800	-€ 21.700	€ 135.119
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 449.358	€ 415.895	-€ 33.463	€ 453.312
Totale Kosten	**€ 4.306.956**	**€ 1.506.152**	**-€ 2.800.804**	**€ 5.197.072**
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	€ 372.384	€ 37.127	-€ 335.257	€ 172.066
Totale Opbrengsten	**€ 372.384**	**€ 37.127**	**-€ 335.257**	**€ 172.066**

Tabel 11: Verantwoording 2022 en prognose 2023 Groote Haar

OOST II

Projectnaam	Bedrijventerrein Oost II
Projectnummer	036
Projectomschrijving	Bedrijventerrein Oost II - MPG 2023
Printdatum	7-3-2023

Managementblad

Management Samenvatting

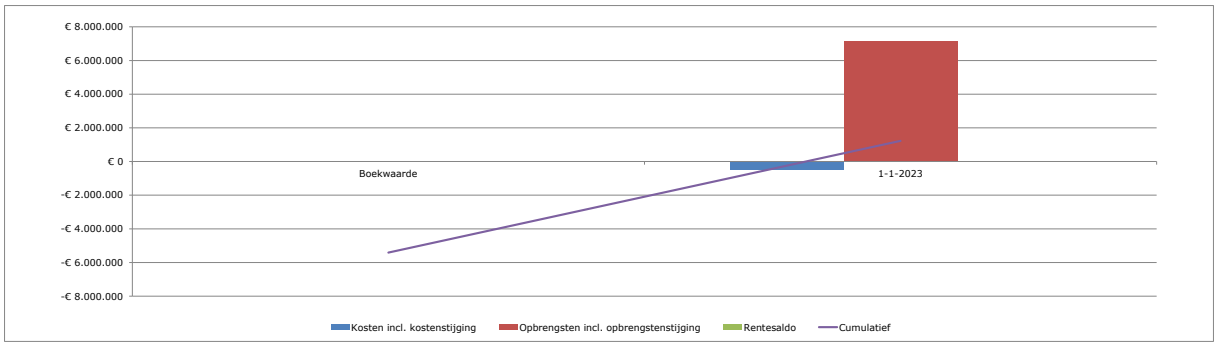
		m2
Plangebied		**-**
	Te handhaven	-
Exploitatiegebied		-
Hoofdstructuur		
	Verharding	-
	Groen	-
	Water	-
Subtotaal Hoofdstructuur		**-**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		**-**
Verschil Exploitatiegebied Functies		

FINANCIEEL **Investeringen**	**Bedrag**
1 Verwerving	€ 17.290.427,40
2 Sloopkosten	€ 241.367,16
3 Onderzoek En Milieu	€ 6.300,00
4 Saneringskosten	€ 0,00
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00
6 Bouwrijpmaken	€ 717.476,52
7 Woonrijpmaken	€ 7.622.143,20
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00
9 Civiele Kunstwerken	€ 3.376.983,01
10 Tijdelijk Beheer	€ 54.335,00
11 Planontwikkelingskosten	€ 1.857.178,88
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 1.476.109,36
13 Planschade	€ 0,00
14 Overige Kosten	€ 0,00
15 Resultaat Complex	€ 6.261.023,10
16 Rente	€ 7.044.465,00
Subtotaal investeringen	**€ 45.947.808,63**
Kostenstijging	€ 8.511,74
Te realiseren rentekosten	€ 49.782,50
Totaal investeringen	**€ 46.006.102,87**

Opbrengsten **Woningbouw**	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
1.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
1.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
1.03 Woningen marktsector	0	€ 0,00
1.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**
Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
1.05 Kantoren	-	€ 0,00
1.06 Bedrijven	256.606	€ 45.602.736,53
1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
1.09 Restgroen	-	€ 0,00
1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
1.11 Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw	**256.606**	**€ 45.602.736,53**
Overige opbrengsten		**€ 1.585.117,31**
Subtotaal opbrengsten		**€ 47.187.853,84**
Opbrengstenstijging		€ 44.497,57
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal opbrengsten		**€ 47.232.351,41**

Eindwaarde	**€ 1.226.248,54**	**Boekwaarde kosten**	**€ 45.457.204,11**
Contante waarde	**€ 1.202.204,45**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 40.046.063,31**
Nominale waarde	**€ 1.240.045,21**	**Boekwaarde saldo**	**-€ 5.411.140,80**

Tabel 12: Managementsamenvatting Oost II



Figuur 6: Cashflow Oost II

Verantwoording Oost II: Jaarschijf 2022 vs. werkelijk gerealiseerd

Oost II				
Verantwoording 2022 **Kosten**	**Prognose MPG 2022**	**2022 Gerealiseerd MPG 2023**	**Verschil**	**2023 Prognose MPG 2023**
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 2.500	€ 0	-€ 2.500	€ 2.500
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 3.000	€ 2.710	-€ 290	€ 5.000
7 Woonrijp maken	€ 79.927	€ 22.345	-€ 57.582	€ 412.528
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 12.221	€ 11.602	-€ 619	€ 9.236
11 Planontwikkeling	€ 23.582	€ 16.816	-€ 6.766	€ 29.513
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 15.481	€ 7.620	-€ 7.862	€ 31.827
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 64.789	€ 64.789	€ 0
16 Rente	€ 49.404	€ 45.725	-€ 3.679	€ 49.782
Totale Kosten	**€ 186.115**	**€ 171.606**	**-€ 14.509**	**€ 540.387**
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 2.923.880	€ 0	-€ 2.923.880	€ 7.141.791
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	€ 21.564	€ 16.177	-€ 5.387	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 2.945.444**	**€ 16.177**	**-€ 2.929.267**	**€ 7.141.791**

Tabel 13: Verantwoording 2022 en prognose 2023 Oost II