Verslag
Bouwgrondexploitaties 2023



Hof van Augusta – De Markiezaten

Inhoudsopgave

1. Algemene toelichting 3
1.1 Woningbouw 3
1.2 Bedrijventerreinen 3
1.3 Reductie schuldenlast 3
1.4 Stikstof 4
2. Herziening grondexploitaties 4
2.1 Parameters en uitgangspunten 4
2.2 Toelichting op de grondexploitaties 5
2.2.1 Meander 2 5
2.2.2 Terpen 1 6
2.2.3 Terpen 2 6
2.2.4 Wal 1 7
2.2.5 Wal 2 7
2.2.6 Stationsgebied 7
2.2.7 Oude Molen 7
2.2.8 Havendijk en Plein 7
2.2.9 Nieuw Vesting Zuid-West 7
2.2.10 Nieuwe Vesting Zuid-Oost 8
2.2.11 Wouwseweg 8
2.2.12 Groene Gordijn 8
2.3 Samenvatting realisatie woningaantallen grondexploitaties 9
3. Meerjarenperspectief grondbedrijf 9
3.1 Ontwikkeling 9
3.2 Risicobeheersing 9
3.3 Resultaat grondexploitaties 2023 10
3.4 Tussentijdse winstnemingen 10
3.5 Af te sluiten grondexploitaties 11
3.6 Verliesvoorziening 11
3.7 Voorziening resterende complexen 12
3.8 Voorbereidingskredieten in voorbereiding zijnde grondexploitaties 12

1. Algemene toelichting

Voor u ligt het Verslag Bouwgrondexploitaties 2023. Dit verslag geeft inzicht in de ontwikkelingen van de grondexploitaties voor de woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Het verslagjaar 2023 wordt afgesloten met een positief resultaat van afgerond € 3,0 miljoen (begroot € 2,3 miljoen). In dit verslag wordt voortaan, zoals met de auditcommissie is besproken eind 2023, ook projectspecifieke informatie over de grondexploitaties opgenomen, ter vervanging van wat voorheen was opgenomen in de Bestuurlijke Voortgangsrapportages (BVR).

1.1 Woningbouw

Begin 2023 stegen de verkoopprijzen van woningen nog licht. Medio 2023 leek het erop dat de huizenmarkt zou afkoelen, maar eind 2023 is er toch weer een lichte stijging van de huizenprijzen. Het dalende woningaanbod bij een grote toenemende vraag zorgt toch weer voor prijsdruk. Er komen minder huizen op de markt en woningen staan daarnaast weer minder lang te koop. Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. De landelijke woningbouwversnelling moet hierop inspelen, zo ook in de gemeente Bergen op Zoom.

Een deel van de totale woningbouwprogrammering van de gemeente Bergen op Zoom komt voort uit de actieve grondexploitaties. De woningbouwprogrammering is afgestemd in de regio en ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Naast de eigen ontwikkelingen van de gemeente zijn daar ook initiatieven vanuit de markt in opgenomen, deze maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van het verslag bouwgrondexploitaties.

In Nederland is een woningtekort, de komende jaren moeten we als gemeente extra woningen realiseren, daarvoor heeft de woningbouwversnelling nadrukkelijk veel aandacht. De woningbouwontwikkeling in de Markiezaten en Scheldevesting zal in 2026 grotendeels voltooid zijn. In 2023 zijn er 4 pilotprojecten opgestart, namelijk Plein 13, Waterfront, Vrederust en Westersingel. Ook is de grondexploitatie Wal 2 vastgesteld en geopend.

De lijn die we een paar jaar geleden hebben ingezet om de markt uit te dagen om met mooie en duurzame plannen te komen heeft goed uitgepakt, in zowel kwalitatieve- als financiële zin. Het werken met deze plannen geeft ook meer mogelijkheden om beheersmatig stappen te zetten, zodat het bouw- en woonrijp maken van de wijken op een goede wijze plaats kan vinden.

De woningmarkt in Bergen op Zoom is breder dan alleen de grondexploitaties. Denk hierbij aan binnenstedelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de woningbouwontwikkelingen Mazairac en Scala en de herstructurering van de wijken Gageldonk-West en Scheldebalkon. De woningbouwprogrammering is opgesteld in het perspectief van de stad met de omliggende dorpen. De aantallen woningen binnen de grondexploitaties sluiten aan met de woningbouwprogrammering.

1.2 Bedrijventerreinen

Voor wat betreft de bedrijventerreinen zijn er, met uitzondering van de eilandkavels op Oude Molen, binnen de grondexploitaties geen kavels beschikbaar voor bedrijventerreinen. Daarom wordt naarstig gezocht naar ruimte voor bedrijventerreinen om de economische ontwikkeling voor de komende jaren verder vorm te kunnen geven binnen de context van de kwaliteit en kwantiteit van vraag en aanbod, de lokale economische structuur en ambities, en rekening houdend met regionale prognose en een nadere lokale verdieping.

1.3 Reductie schuldenlast

De grondexploitaties hebben impact als het gaat om het terugbrengen van de schuldenlast. In totaliteit over de huidige actieve grondexploitaties is dit de komende jaren tot en met 2026 vanuit een positieve cashflow afgerond € 21,0 miljoen, waar overigens in de daarvoor relevante indicatoren reeds grotendeels rekening mee is gehouden (was bij de jaarafsluiting 2022 € 17,8 voor de jaren 2024 tot en met 2026).

1.4 Stikstof

In de afgelopen jaren heeft Nederland te maken gekregen met de problematiek rondom stikstof. Landelijk heeft dit grote impact op bouwprojecten en dit speelt ook in Bergen op Zoom. Met name ook vanwege de Brabantse Wal die is aangemerkt als natuurgebied. Ontwikkelingen met betrekking tot stikstof blijven zo goed mogelijk gemonitord en de effecten worden waar mogelijk en noodzakelijk in de grondexploitaties verwerkt.

2. Herziening grondexploitaties

2.1 Parameters en uitgangspunten

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien. In het kader van de jaarrekening 2023 heeft de herziening plaatsgevonden. Onderdeel van deze herzieningen is het bijstellen van de prognoses van de grondexploitaties door het actualiseren van planningen en kostenramingen. Zo ontstaat een actueel financieel beeld. Dit beeld is verwerkt in de jaarrekening 2023.

Een grondexploitatie heeft een looptijd van meerdere jaren. Om met de factor tijd rekening te houden in de berekeningen kent een grondexploitatie zogenaamde ‘rekentechnische parameters’. Voor de herziening van de grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende parameters (ook besproken met de auditcommissie), hierbij is gekozen voor een realistische en consistente lijn.

- het percentage rekenrente (meerjarig): dat is vastgesteld op 1,9% per jaar;
- de rentetoerekening over 2023 gebeurt tegen 1,65% per jaar, dit is het gevolg van verplichte toerekening van het werkelijke rentepercentage over 2023;
- het percentage opbrengstenstijging is aangepast van 0% naar 1% per jaar;
- het percentage kostenstijging is aangepast van 4,5% naar 2,5% per jaar;
- toepassen disconteringsvoet voor verliesvoorziening van 2% op basis van wetgeving.



Colognekaai - Scheldevesting

De ‘Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019’ die door de commissie Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) is vastgesteld, bevat onder andere de voorschriften voor grondexploitaties. Een van deze voorschriften gaat over de systematiek van tussentijdse winstneming. Tussentijdse winst wordt

gedurende de looptijd van een winstgevende grondexploitatie genomen (niet alleen aan het eind van een grondexploitatie). De tussentijdse winst wordt berekend op basis van het percentage gerealiseerde kosten vermenigvuldigd met het percentage van de gerealiseerde opbrengsten, afgezet tegen het totale planresultaat.

Andere belangrijke bepalingen zijn:

- De maximale looptijd van een grondexploitatie is vastgesteld op 10 jaar. Momenteel hebben we geen grondexploitaties met een langere looptijd.
- De 'Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht Overheidsondernemingen' geldt vanaf 1 januari 2016. In deze wet is opgenomen dat een gemeente moet toetsen of grondexploitaties onder de vennootschapsbelasting vallen. De grondexploitaties over 2023 zijn daarop door een extern adviseur beoordeeld. De uitkomst hiervan is dat we over 2023 nog niet belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting, in 2024 wordt onderzocht of we dan wel belastingplichtig worden.



Meander 2 – De Markiezaten



Wittouck – Scheldevesting

2.2 Toelichting op de grondexploitaties

2.2.1 Meander 2

Buurt 1 (35 huurwoningen en 44 koopwoningen aan de Zuiderdreef-Zwanenbloem-Lisdodde) is woonrijp opgeleverd. De resterende particuliere bouwkavel aan de Zwanenbloem 30 is via inschrijving verkocht en geleverd. Deze woning is voorjaar 2023 in aanbouw genomen en inmiddels opgeleverd.

Buurt 2 met het collectief woonconcept Hof van Augusta (32 huur- en koopwoningen en 26 koopappartementen) is woonrijp opgeleverd en de laatste groeninrichting wordt begin 2024 aangebracht.

De woningen in Buurt 3 (53 rij- geschakelde en vrijstaande koopwoningen aan de Kievitsbloem-Sportlaan) zijn medio 2023 opgeleverd en bewoond. Ook de 11 tiny houses in het aangrenzende Krabbenhofje zijn opgeleverd en bewoond. De gemeente is in 2023 gestart met het woonrijp maken, het afgraven van de aangrenzende waterpartij en het aanbrengen van de laatste groeninrichting (afronding begin 2024).

In Buurt 4 zijn voorjaar 2023 15 huurwoningen aan de Zuiderdreef opgeleverd en bewoond. De overige 59 koopwoningen (aan de Dotterbloem-Sterrekroos-Beemdkroon) zijn ook opgeleverd. Ook hier is de gemeente inmiddels gestart met het woonrijpmaken van het openbaar gebied.

Op het perceel tussen de Markiezaatsweg en Beemdkroon is het geselecteerde plan Dalwachters verder in ontwikkeling gebracht. De eerste van 3 woongebouwen (met 48 van totaal ca 110 koopappartementen) is gerealiseerd. Het tweede gebouw wordt in 2024 gerealiseerd, dit gebouw wordt eind 2023 in aanbouw genomen. De bouw van het derde woongebouw volgt in 2024. Hier worden afspraken voorbereid, met ontwikkelaar en Stadlander, om de aanvankelijk beoogde 25 grotere koopappartementen om te zetten naar ca 45 kleinere sociale huurappartementen. Het perceel voor het vierde gebouw is voorjaar 2023 geleverd aan S&L Zorg die daar vervolgens een woonzorgvoorziening (46 zorgunits) in aanbouw heeft genomen. De oplevering daarvan is voorzien voorjaar 2024.

Voor Buurt 5 is eerder een verkoopovereenkomst gesloten voor 72 koopwoningen aan de Sportlaan-Koekoeksbloem-Pijlkruid. Inmiddels zijn 24 rijwoningen aan de Koekoeksbloem opgeleverd. Voor de woningen aan Pijlkruid zijn in een allonge aanvullende afspraken gemaakt om de aanvankelijke 24 tweekappers en vrijstaande woningen om te zetten naar 34 betaalbare rijwoningen

Langs de Sportlaan-Koekoeksbloem zijn tevens bouwkavels voor particulieren opgenomen. De gemeente zal de gefaseerde verkoop hiervan naar verwachting de eerste helft van 2024 starten.

Door hogere grondopbrengsten voor onder andere de vrije kavels, hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken, hogere plankosten en gerealiseerde tussentijdse winstneming, neemt het saldo van de grondexploitatie af met € 600.000 aan het einde van de looptijd.

2.2.2 Terpen 1

De resterende particuliere bouwkavel aan de Oostmoer 1 is voorjaar 2023 verkocht en geleverd en de woning is hier inmiddels in aanbouw.

De terp (Blauwborst) is bouwrijp gemaakt en voor de 6 particuliere bouwkavels is de verkoop gestart. De inschrijvingen en toewijzing aan eerste kopers heeft medio 2023 plaatsgevonden. Daarvan volgt er in de eerste helft van 2024 een tweede ronde. De eerste particuliere bouwplannen zullen naar verwachting in 2024 in aanbouw komen.

Door onder andere hogere kosten voor woonrijp maken en gerealiseerde winstneming neemt het saldo van de grondexploitatie af met € 31.000 aan het einde van de looptijd.

2.2.3 Terpen 2

Binnen Terpen 2 is aan de Oostmoer bij de 24 tweekappers medio 2023 het openbaar gebied woonrijp ingericht.

Aan de Rietgors zijn vanaf juni 2022 22 tweekappers in verkoop gebracht. De verkoop hiervan verliep echter te traag en voorjaar 2023 is deze stopgezet omdat de voorverkoopdrempel niet werd gehaald. Ontwikkelaar beraadt zich de komende periode op een aangepast plan en/of een nieuwe verkooppoging. De grond is al wel geleverd.

Vanuit de gemeente is de kaveluitgifte op 2 van 3 terpen voorbereid. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht en vastgesteld door de raad. Daarmee is het aantal woningen per terp verminderd.

Door een toename van de kosten voor bouw- en woonrijp, een positief effect op de indexeringen en door de gerealiseerde winstneming neemt het saldo van de grondexploitatie af met € 107.000 aan het einde van de looptijd.

2.2.4 Wal 1

De grondexploitatie Wal 1 is eind 2023 afgesloten omdat in 2023 de laatste grondopbrengsten zijn gerealiseerd. Er is nog een storting gedaan van € 144.000 in de voorziening resterende complexen. Dit is voor nog in 2024 uit te voeren werkzaamheden. De grondexploitatie wordt afgesloten met een positief resultaat van € 184.000. Deze is toegevoegd aan de algemene reserve.

2.2.5 Wal 2

De grondexploitatie Wal 2 is in november 2023 door de raad vastgesteld en geopend met daarbij een uitgebreide inhoudelijke toelichting. Omdat hierop nog geen afwijkingen of wijzigingen zijn te melden, wordt hierbij naar deze toelichting verwezen. Ontwikkeling in brede zin zal in 2024 voortvarend verder worden opgepakt.

Omdat deze grondexploitatie recentelijk is vastgesteld zijn de verwachte kosten en opbrengsten voor deze grondexploitatie bij deze herziening ook niet gewijzigd. Door een wijziging in de indexering neemt het positief saldo toe met € 80.000 aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie.

2.2.6 Stationsgebied

Voor 1 van de 2 resterende uitgeefbare kavels loopt een onderhandelingstraject. De grondexploitatie Stationsgebied wordt onderdeel van pilotproject Plein 13. Gekoppeld aan die toekomstige ontwikkeling zijn de voor 2023 opgenomen grondleveringen en de bijbehorende kosten doorgeschoven naar 2024. Per saldo heeft dit niet geleid tot een verandering van het saldo aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie.

2.2.7 Oude Molen

Voor bedrijventerrein Oude Molen schuift een groot deel van de kosten van het woonrijp maken door naar 2024 omdat een aantal kavels niet meer in 2023 maar in de jaren tot en met 2026 zullen worden geleverd. Dat betekent dat ook een deel van de voor 2023 geraamde opbrengsten voor de levering van bouwkavels doorschuift.

Hogere plankosten en met name de gerealiseerde tussentijdse winstneming hebben geleid tot een afname van het saldo met € 378.000 aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie.

2.2.8 Havendijk en Plein

In april 2022 heeft het college ingestemd met de uitkomst van een partij- en planselectie gericht op logieshuisvesting voor internationale werknemers. Deze partij is medio 2022 gestart met de omgevingsdialoog en planuitwerking en heeft april 2023 de aanvraag Omgevingsvergunning ingediend. De verkoopovereenkomst is augustus 2023 getekend. De percelen aan de Havendijk en Havenplein zijn in 2023 vrijgemaakt van opslag van materialen en tijdelijke depots met grond.

De opbrengsten voor de verkoop worden deels in 2024 verwacht. Ook in 2025 en 2026 staan opbrengsten begroot. Met name plankosten en rente zijn hoger door een langere doorlooptijd van de grondexploitatie. Dit zorgt voor een afname van het saldo met € 530.000 aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie.

2.2.9 Nieuwe Vesting Zuid-West

De grondexploitatie Nieuwe Vesting Zuid-West is eind 2023 afgesloten omdat in 2023 de laatste grondopbrengsten zijn gerealiseerd. Er is een storting gedaan van € 48.000 in de voorziening resterende complexen. Dit is voor nog in 2024 uit te voeren werkzaamheden. De grondexploitatie wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 26,7 miljoen, waarvoor in het verleden reeds een verliesvoorziening is gevormd (zie paragraaf 3.5 en 3.6).

2.2.10 Nieuwe Vesting Zuid-Oost

Binnen de derde en laatste fase van Nieuwe Vesting zijn de deelplannen Suikerwerk (31 grondgebonden koopwoningen, 24 koopappartementen) en Zuydkwartier (18 grondgebonden koopwoningen, 19 huurappartementen, 13 koopappartementen) eind 2023 opgeleverd. Het plan Wittouck (10 grondgebonden koopwoningen en 24 koopappartementen) liep qua verkoop wisselend. De 10 grondgebonden woningen zijn verkocht en in aanbouw genomen. De appartementen zijn uit de verkoop gehaald en er lopen gesprekken om het beoogde programma om te zetten naar een programma met meer en kleinere wooneenheden.
In de 2e helft van 2023 heeft de gemeente het woonhuis, het voormalige Oesterlaboratorium aan de Wittoucksingel 35, aangekocht. Daarna kon de afronding van de aansluiting Markiezaatsweg-Van Konijnenburgweg worden uitgevoerd. Het resterende perceel is bodemkundig gesaneerd en op dit moment is het woonhuis in gebruik genomen als bouwkeet door de aannemer van Wittouck. Vervolgens zal het woonhuis medio 2024 in openbare verkoop worden gebracht.

In 2024 worden er in Nieuwe Vesting Zuid-Oost voornamelijk nog kosten gemaakt voor het woonrijp maken. In totaliteit zijn de kosten van het woonrijp maken na de herziening lager en zijn er hogere grondopbrengsten verwacht, waardoor het saldo van de grondexploitatie toeneemt met € 95.000 aan het einde van de looptijd.

2.2.11 Wouwseweg

Voor de grondexploitatie Wouwseweg zijn woningbouwafspraken gemaakt met Stadlander en Novaform. Medio 2022 is deze projectmatige woningbouw vanuit Novaform opgeleverd, totaal 26 koopwoningen aan de Wouwseweg-Ambachtsweg en 25 koopwoningen aan de Wouwseweg-Buurtweg. De gemeente heeft in 2023 het woonrijp maken uitgevoerd van de woningbouwprojecten aan de Wouwseweg-Ambachtsweg en de Wouwseweg-Buurtweg. Daarbij zijn voor rekening van Stadlander ook grondwerkzaamheden verricht. De eindafrekening wordt in 2024 afgewikkeld. Met de afdeling Beheer wordt de komende periode de herinrichting van resterende delen van de Wouwseweg opgepakt.

Aan de Ambachtsweg is voorjaar 2023 een perceel geleverd aan Dagelijks Leven die daar het Alterehuis in aanbouw heeft genomen, een woonzorgvoorziening voor 20 bewoners.
Voor enkele resterende bedrijfskavels is medio 2022 een bestemmingsplan in procedure gebracht om daar woningbouw mogelijk te maken. Met ontwikkelaar zijn hierover afspraken gemaakt (5 starterswoningen op de hoek met de Industrieweg, 10 patiowoningen aan de Ambachtsweg en 2 tweekappers aan de Wouwseweg 19-21). Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, verkoop van de woning is begin 2024 opgestart.

Met name lagere kosten voor bouw- en woonrijpmaken en hogere plankosten door een langere doorlooptijd hebben geleid tot een toename van het saldo met € 266.000 aan het einde van de looptijd.

2.2.12 Groene Gordijn

De laatste vrije kavel is nog beschikbaar binnen de grondexploitatie Groene Gordijn. De kavel zal naar verwachting in 2024 worden geleverd. Het pilotes gebouw (gebouw D) als onderdeel van de Cort Heijligerskazerne staat gepland voor ontwikkeling door Stadlander. De geraamde opbrengst wordt verwacht in 2025.

Door de gerealiseerde winstneming op de grondexploitatie Groene Gordijn, is er een afname van het saldo met € 100.000 aan het einde van de looptijd.

2.3 Samenvatting realisatie woningaantallen grondexploitaties

Aantal wooneenheden per vastgestelde grondexploitatie			
	Totaal gepland	Gerealiseerd tm 2023	Nog te realiseren
Nieuwe Vesting Zuid-Oost	139	50	89
Meander 2	478	348	130
Terpen 1	41	34	7
Terpen 2	82	24	58
Wal 2	130	-	130
Groene Gordijn	61	28	33
Wouwseweg	68	50	18
Totaal	870	456	414

3. Meerjarenperspectief grondbedrijf

3.1 Ontwikkeling

De ontwikkeling van het meerjarenperspectief verloopt positief. De afgelopen jaren hebben zich gekenmerkt door het voeren van een solide beleid, met als resultaat dat 2023 laat zien dat het geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde van de grondexploitaties minus de verliesvoorziening) in evenwicht is. Dit betekent dat vanuit het grondbedrijf nauwelijks vermogensbeslag op de organisatie wordt gelegd.

Vanuit het verleden hebben we een aantal verliesgevende grondexploitaties waarvoor een voorziening is getroffen. Daar tegenover hebben we plannen waarvoor positieve resultaten worden verwacht. Die categorie vormt de totale verdiencapaciteit van de grondexploitaties. De verwachte resultaten van de winstgevende grondexploitaties op eindwaarde (saldo van de grondexploitatie aan het einde van de looptijd) bedragen eind 2023 € 8,6 miljoen.

3.2 Risicobeheersing

De grondexploitaties gaan samen met het nemen van aanvaardbare risico's. Een afweging van kansen en risico dus. De risico's worden ingeschat en voorzien van beheersmaatregelen afhankelijk van een inschatting van 'kans' en 'impact'.

Voor algemene en projectspecifieke risico's is een blokkering gelegd op het weerstandsvermogen van de gemeente Bergen op Zoom, zoals dat in de jaarrekening en begroting is opgenomen. De blokkering wordt berekend op basis van de IFLO-methode. Dit is een methode om de minimaal noodzakelijke blokkering te bepalen aan de hand van het percentage van de te realiseren kosten en opbrengsten. Dit houdt in dat voor de hoogte van de blokkering een kwantificering van de risico's wordt aangehouden met daarbij een kans van optreden van 50% over een financiële impact van 10% van de nog te realiseren opbrengsten, over 5% van de nog te realiseren kosten en over 10% van de boekwaarde minus de verliesvoorziening.

De uitkomst van deze berekening is dat de blokkering op het weerstandsvermogen per 1 januari 2024 € 2,8 miljoen moet zijn. De hoogte van de blokkering heeft effect op de weerstandsratio en de indicator grondexploitatie zoals die in de jaarrekening is opgenomen. Om een indicatie te geven, een eventuele toename van de blokkering met € 1 miljoen in de toekomst, leidt tot een afname van de weerstandsratio met afgerond 0,07 punt. Met een ratio van 4,24 zit de weerstandsratio ruim boven de gewenste waarden. Dat geldt ook voor het andere kengetal. Beide indicatoren zitten dus ruim binnen de geldende normen van het provinciaal toezicht, en onder het landelijk gemiddelde. De huidige blokkering op het weerstandsvermogen en het niveau van de beide indicatoren bieden voldoende ruimte om eventuele toenemende risico's vanuit het grondbedrijf op te vangen.

Meerjarig is de risicoblokkering, met de huidige grondexploitaties, als volgt:

Risicoblokkering				
	2024	2025	2026	2027
Hoogte risicoblokkering	€ 2,8 mln	€ 1,2 mln	€ 0,1 mln	€ 0,0 mln

Als er de komende jaren nieuwe grondexploitaties worden geopend, heeft dit effect op de hoogte van het risicoprofiel.

Als onderdeel van project- en risicomanagement zijn ook projectspecifieke risico's per grondexploitatie in kaart gebracht en beheersmaatregelen bepaald. Het totaal van de projectspecifieke risico's voor 2024 bedraagt € 1,1 mln en past daarmee binnen de risicoblokkering zoals die voor de algemene reserve is bepaald.



't Suikerwerk – Scheldevesting



't Suikerwerk – Scheldevesting

3.3 Resultaat grondexploitaties 2023

Het begrote resultaat voor 2023 bedraagt € 2,3 miljoen. Het verslagjaar 2023 wordt afgesloten met een positief resultaat van afgerond € 3,0 miljoen.

Totaal resultaat grondexploitaties				
bedragen x € 1.000 **(+ = positief resultaat, - = negatief resultaat)**		**Begroot 2023**		**Werkelijk 2023**
Tussentijdse winstnemingen	€	1.927	€	2.826
Af te sluiten grondexploitaties	€	340	€	184
Verliesvoorziening	€	-	€	82
Voorziening resterende complexen	€	-	€	72-
Totaal resultaat 2023	**€**	**2.267**	**€**	**3.020**

3.4 Tussentijdse winstnemingen

In onderstaande tabel zijn de tussentijdse winstnemingen per grondexploitatie voor 2023 opgenomen. Tussentijdse winst is winst die al tijdens de looptijd van een grondexploitatie wordt geboekt, en niet pas volledig aan het einde van de looptijd.

De hoogte van de tussentijdse winstneming wordt bepaald via de voorgeschreven methode vanuit de BBV. Deze methode houdt rekening met het percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten.

In 2023 is er in totaal een tussentijdse winstneming van € 2,8 miljoen gerealiseerd. Dat is € 899.000 hoger dan begroot voor 2023 (dit is voor het grootste deel eerder genomen winst die later was voorzien).

Tussentijdse winstnemingen						
bedragen x € 1.000		**Winstneming in 2023**		**Totale winstneming tm 2023**		**Eindsaldo grex na tt winstneming 2023**
Markiezaten						
Meander 2	€	2.088	€	7.137	€	2.410
Wal 2	€	-	€	-	€	136
Terpen 1	€	140	€	1.825	€	923
Terpen 2	€	65	€	1.473	€	2.778
Overige grondexploitaties						
Groene Gordijn	€	116	€	7.994	€	809
Stationsgebied	€	34	€	825	€	449
Oude Molen	€	383	€	9.189	€	895
Totaal	**€**	**2.826**	**€**	**28.442**	**€**	**8.400**

3.5 Af te sluiten grondexploitaties

Eind 2023 zijn conform verwachting 2 grondexploitaties afgesloten, namelijk de grondexploitaties Wal 1 en Nieuwe Vesting Zuid-West.

Grondexploitatie Wal 1 is afgesloten met een positief saldo van € 184.000. Dat saldo is toegevoegd aan de algemene reserve.

Grondexploitatie Nieuwe Vesting Zuid-West is afgesloten met een negatief saldo van € 26,7 miljoen. Dat saldo is uit de verliesvoorziening gehaald. Er is € 398.000 meer uit de verliesvoorziening gehaald, dan voorzien. Deze boeking verloopt via de verliesvoorziening en de algemene reserve.



Meander 2 – De Markiezaten

3.6 Verliesvoorziening

Onderstaand is de stand van de verliesvoorziening opgenomen zoals benodigd is per 31 december 2023.
De verliesvoorziening is per 31 december 2023 € 30,0 miljoen.

Voor de grondexploitatie Nieuwe Vesting Zuid-West die eind 2023 is afgesloten, is € 26,7 miljoen uit de verliesvoorziening gehaald.

De herziening van de drie verliesgevende grondexploitaties heeft er toe geleid dat de verliesvoorziening met € 82.000 kan worden verlaagd. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Verliesvoorziening negatieve grondexploitaties												
bedragen x € 1.000		Voorziening 2022 NCW 2%		Rentetoevoeging 2% 2023		Stand voorziening na rentetoevoeging 2023		Onttrekking 2023		Voorziening eind 2023 moet zijn		Resultaat neg res(-) / pos res (+)
Scheldevesting												
Havendijk en Plein	€	8.934	€	179	€	9.113	€	-	€	10.191	€	1.078-
Nieuwe Vesting Zuid Oost	€	17.868	€	357	€	18.226	€	-	€	16.966	€	1.260
Nieuwe Vesting Zuid West	€	25.752	€	515	€	26.267	€	26.665-	€	-	€	398-
Overige grondexploitaties												
Wouwseweg	€	3.116	€	62	€	3.178	€	-	€	2.880	€	299
Totaal	**€**	**55.670**	**€**	**1.113**	**€**	**56.784**	**€**	**26.665-**	**€**	**30.037**	**€**	**82**
Per saldo totaal effect voor verliesvoorziening											**€**	**82**

3.7 Voorziening resterende complexen

De voorziening resterende complexen is voor grondexploitaties die reeds zijn afgesloten en waarvoor nog kosten worden verwacht. Dit is vanuit het BBV verplicht voorgeschreven als de opbrengsten zijn gerealiseerd.

De stand van de voorziening resterende wordt jaarlijks herzien. Het resultaat van die herziening is dat deze voorziening met € 72.000 moet worden verhoogd ten laste van de algemene reserve.

3.8 Voorbereidingskredieten in voorbereiding zijnde grondexploitaties

Voor 2023 zijn voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor een aantal grondexploitaties, deze zijn in onderstaande tabel weergegeven. Ook is aangegeven wat er aan voorbereidingskredieten in 2024 noodzakelijk is. Deze voorbereidingskosten worden na besluitvorming verwerkt in de vast te stellen grondexploitaties.

Als een in voorbereiding zijnde grondexploitatie alsnog niet wordt vastgesteld, wordt het saldo van alle gemaakte kosten voor die ontwikkeling ten laste van de algemene reserve gebracht.

Voorbereidingskredieten in voorbereiding zijnde grondexploitaties												
bedragen x € 1.000		Voorbereidingskrediet 2023		Gerealiseerd 2023		Naar 2024 doorschuivend saldo		Voorbereidingskrediet nodig in 2024		Extra beschikbaar te stellen voor 2024		
Waterfront (Spaensche Scharen)	€	200	€	133	€	67	€	336	€	269		
Plein 13	€	100	€	115	€	15-	€	192	€	207		
Westersingel	€	50	€	21	€	29	€	110	€	81		
Wal 2	€	50	€	90	€	40-	€	-	€	-		
Oude Molen 2	€	50	€	5	€	45	€	45	€	-		
Totaal	**€**	**450**	**€**	**364**	**€**	**86**	**€**	**683**	**€**	**558**		