

# PROJECTENBOEK



Zwolle

**Meerjaren Prognose Vastgoed 2024**

## Leeswijzer

Voor u ligt het projectenboek Meerjaren Prognose Vastgoed 2024. Per project is ervoor gekozen om op een zestal indicatoren in één oogopslag de informatie te presenteren. Om de leesbaarheid te vergroten zal per indicator, indien noodzakelijk, een korte en bondige toelichting worden gegeven.

Het eerste deel behandelt het plangebied, vervolgens gaat het over de algemene projectinformatie, het bespreekt de exploitatiecijfers en vervolgens bestaat het uit de prestatie indicatoren, wat o.a. inzicht geeft in het te realiseren programma en laat in een grafiek de cashflow van het project zien.

### **Plangebied:**

Op de tekening is het exploitatiegebied ingetekend. De exploitatie gaat dan ook over het gebied binnen de geprojecteerde lijnen.

### **Algemeen:**

Met het type project wordt aangegeven wat het hoofdbestanddeel is van de ruimtelijke ontwikkeling, in welke fase het project zich bevindt en wanneer de einddatum is. Met de projectcode is de verbinding met de administratie gelegd en worden de ambtelijk aan te spreken medewerkers gemeld.

### **Exploitatie:**

Onder de totale kosten en opbrengsten zijn de gegevens van het project vermeld, dus zowel de boekwaarde als de nog te investeren kosten als de te ontvangen bedragen uit verkopen, bijdragen/subsidies. Het nominale saldo is het bedrag exclusief de tijdsinvloeden (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging). Deze bedragen zijn afzonderlijk gepresenteerd. Het saldo is het resultaat aan het einde van het project. De Netto contante waarde is het bedrag teruggerekend naar het moment van nu, dus 1-1-2024.

### **Prestatie indicatoren:**

De prestatie indicatoren hebben drie te hanteren standen, t.w. rood, oranje en groen. Het uitslaan naar een bepaalde kleur vraagt om een toelichting. Het betreft een mutatie ten opzichte van vorig jaar op een van de onderdelen programma, exploitatie, capaciteit, planning en risico's. Er wordt kort en bondig onder de indicator tekstueel vermeld wat de oorzaak is van de mutatie. In de Voortgangsrapportage Projecten (VP) vind u een inhoudelijke uitgebreide toelichting van het totale project.

### **Programma:**

In de tabel Programma wordt de gerealiseerde en nog te verwachten uitgifte van woningen of m2 grond weergegeven.

### **Cashflow**

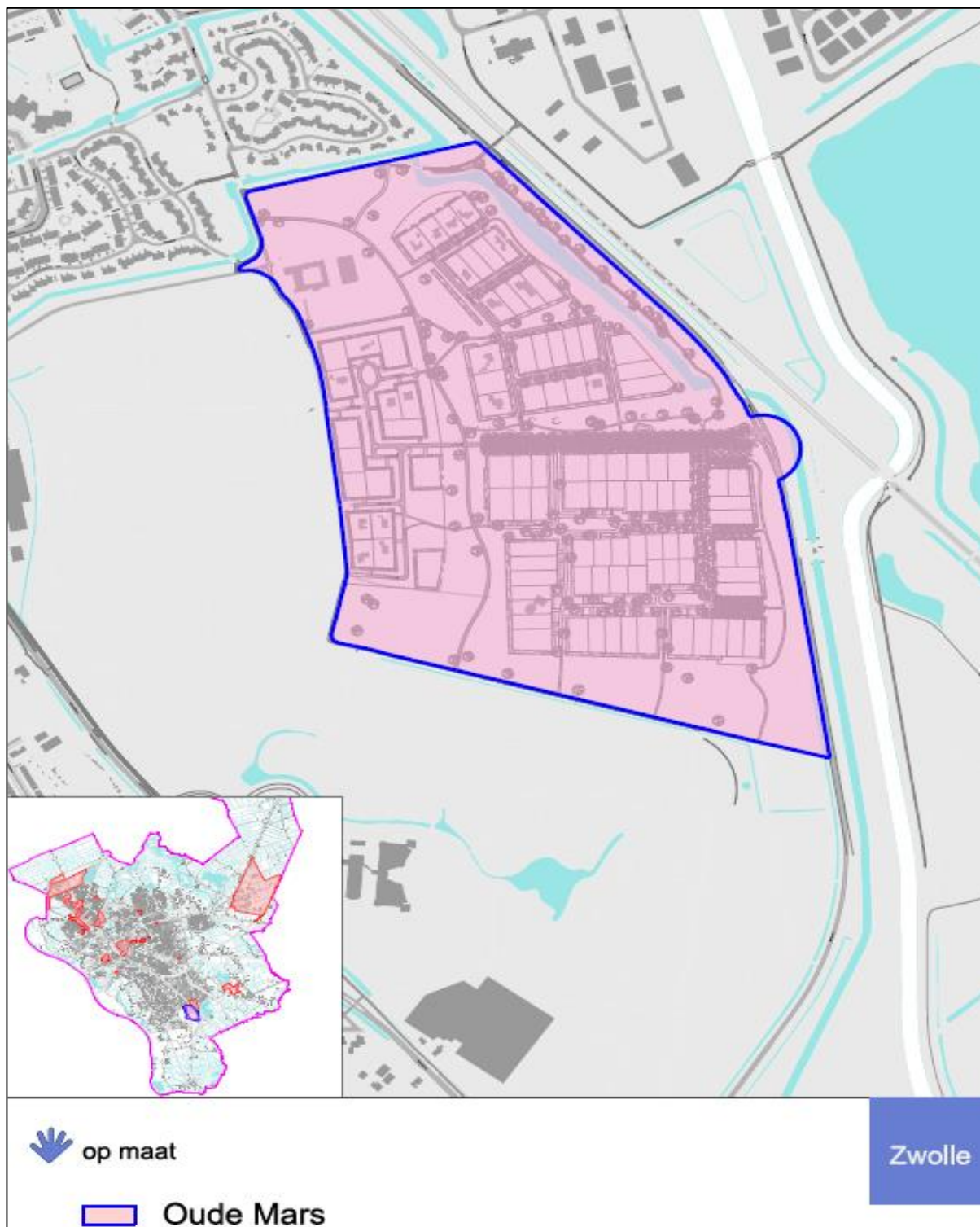
Het verloop van de boekwaarde tot aan het einde van het project, met de te verwachten opbrengsten en investeringen, wordt in de grafiek weergegeven.

## Inhoudsopgave

|           |                                            |    |
|-----------|--------------------------------------------|----|
| <b>1.</b> | <b>Woningbouw</b>                          |    |
| 1.1       | Oude Mars                                  | 4  |
| 1.2       | Stadshagen - I en II                       | 6  |
| 1.3       | Stadshagen - De Tippe                      | 8  |
| 1.4       | Stadshagen - Breezicht Noord               | 10 |
| 1.5       | Stadshagen - Breezicht Zuid                | 12 |
| 1.6       | Nieuwe Veemarkt                            | 14 |
| <b>2.</b> | <b>Bedrijventerreinen en Voorzieningen</b> |    |
| 2.1       | Hessenpoort                                | 16 |
| 2.2       | Hessenpoort 3                              | 18 |
| 2.3       | Voorsterpoort - Beers Stork locatie        | 20 |
| 2.4       | Voorsterpoort - Retail                     | 22 |
| 2.5       | Voorsterpoort - Oost                       | 24 |
| <b>3.</b> | <b>Binnenkort af te sluiten complexen</b>  |    |
| 3.1       | Bos en Buitenplaatsen                      | 26 |
| 3.2       | Stadshagen - Fase I                        | 28 |
| 3.3       | Stadshagen - Breecamp Noord                | 30 |
| <b>4.</b> | <b>Afgesloten projecten</b>                |    |
| 4.1       | Afgesloten projecten in 2023               | 32 |
|           | Kamperpoort                                | 32 |

## 1.1 Oude Mars

### Plankaart



1.1 Oude Mars

Algemeen

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw        |
| Planfase                | Uitvoering             |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024             |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2030             |
| Projectcode             | 53067                  |
| Projectleider           | Anne Mahlmann          |
| Planeconoom             | Maryl Veldkamp         |
| Ambtelijk opdrachtgever | Barend van der Heijden |

Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 30.920.538 |
| Totaal opbrengsten                    | 38.716.822 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -7.796.283 |
| Kostenstijging                        | 315.501    |
| Opbrengstenstijging                   | 92.262     |
| Rente                                 | -1.392.210 |
| Saldo                                 | -8.965.253 |
| Netto contante waarde                 | -7.804.792 |

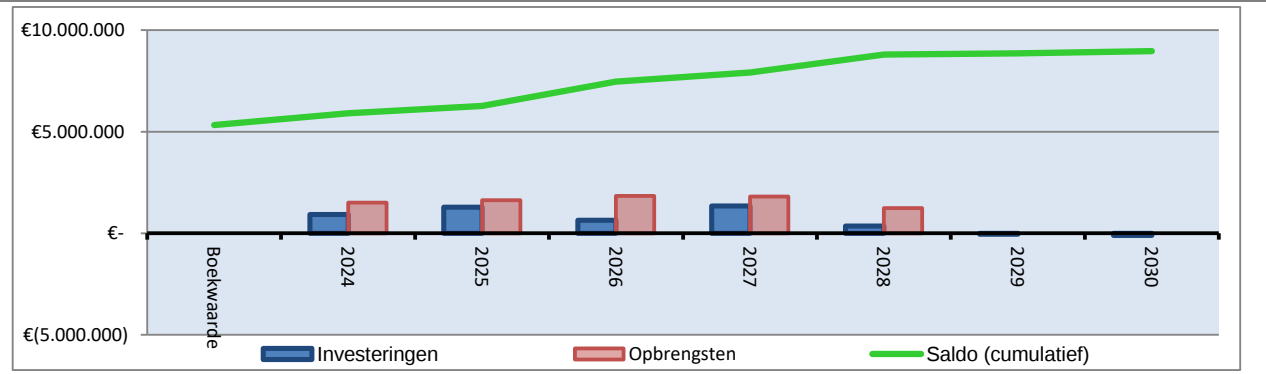
Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                             | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Capaciteit                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Binnen Oude Mars worden 102 kavels gerealiseerd. | <br>De exploitatie is met €0,8 mln. gedaald naar + €7,8 mln. Ondanks wijziging van de opbrengstenparameter is het resultaat excl. winstname gestegen met €0,6 mln. Dit komt door het niet ophogen van kavels, minder verharding en minder heesters. | <br>-                                                                                                                             |
| Planning                                                                                                                              | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Overige                                                                                                                                                                                                              |
| <br>Het project verloopt volgens planning.         | <br>De gewogen projectgebonden risico's zijn gestegen met €0,1 mln tot een bedrag van €0,3 mln, en komt omdat de kavels zich bevinden in het hoge marktsegment welke conjunctuurgevoeliger is dan andere marktsegmenten.                          | <br>Er heeft in 2023 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van €1,4 mln. De totale winstname komt hiermee uit op €10,1 mln. |

Programma

| Programmaonderdeel | Totaal  | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024  | 2025  | 2026  | 2027 e.v. |
|--------------------|---------|--------------|---------------|-------|-------|-------|-----------|
| Woningbouw         | 103 st. | 84 st.       | 19 st.        | 4 st. | 4 st. | 4 st. | 7 st.     |

Cashflow



## 1.2 Stadshagen - I en II

### Plankaart



## 1.2 Stadshagen - I en II

## Algemeen

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw   |
| Planfase                | Uitvoering        |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024        |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2027        |
| Projectcode             | 53019             |
| Projectleider           | Michiel Scheper   |
| Planeconoom             | Wim van der Linde |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt    |

## Exploitatie

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Totaal kosten                         | 461.659.729 |
| Totaal opbrengsten                    | 462.259.615 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -599.885    |
| Kostenstijging                        | 226.742     |
| Opbrengstenstijging                   | -           |
| Rente                                 | -280.801    |
| Saldo                                 | -653.945    |
| Netto contante waarde                 | -604.144    |

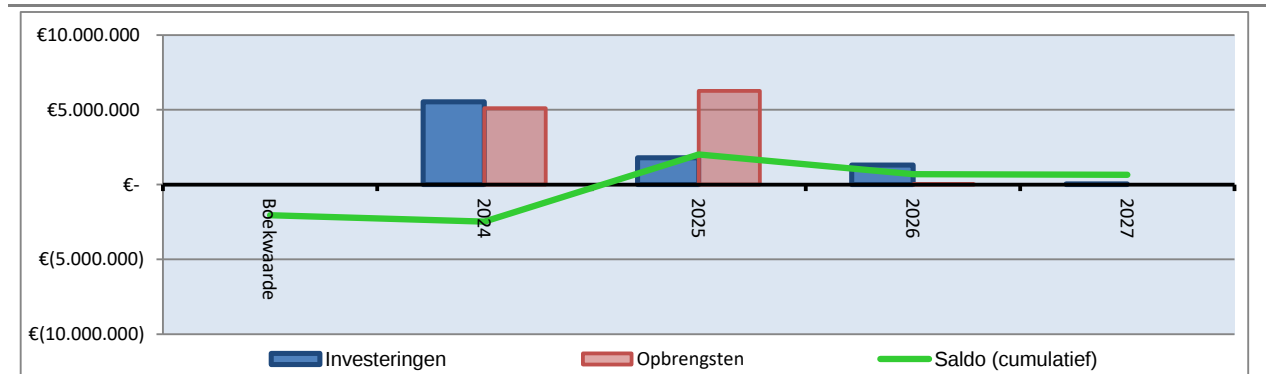
## Prestatie indicatoren

| Programma                                                                           | Exploitatie                                                                                                                                                                 | Capaciteit                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                            |                                                       |
| Geen opmerkingen.                                                                   | De exploitatie is met 3,6 mln gedaald naar € 0,6 mln positief. Het dalende resultaat wordt veroorzaakt door de winstname van € 2,5 mln, hogere plankosten en bouwrijpmaken. | De capaciteitsraming is conform vergelijkbare projecten opgenomen.                                                                       |
| Planning                                                                            | Risico's                                                                                                                                                                    | Overige                                                                                                                                  |
|  |                                                                                          |                                                     |
| De looptijd van het project is met twee jaar verlengd tot en met 2027.              | De risico's zijn gedaald met € 0,8 mln tot € 0,3 mln.                                                                                                                       | Er heeft in 2023 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van € 2,5 mln.. De totale tussentijdse winstneming komt hiermee op € 6,6 mln. |

## Programma

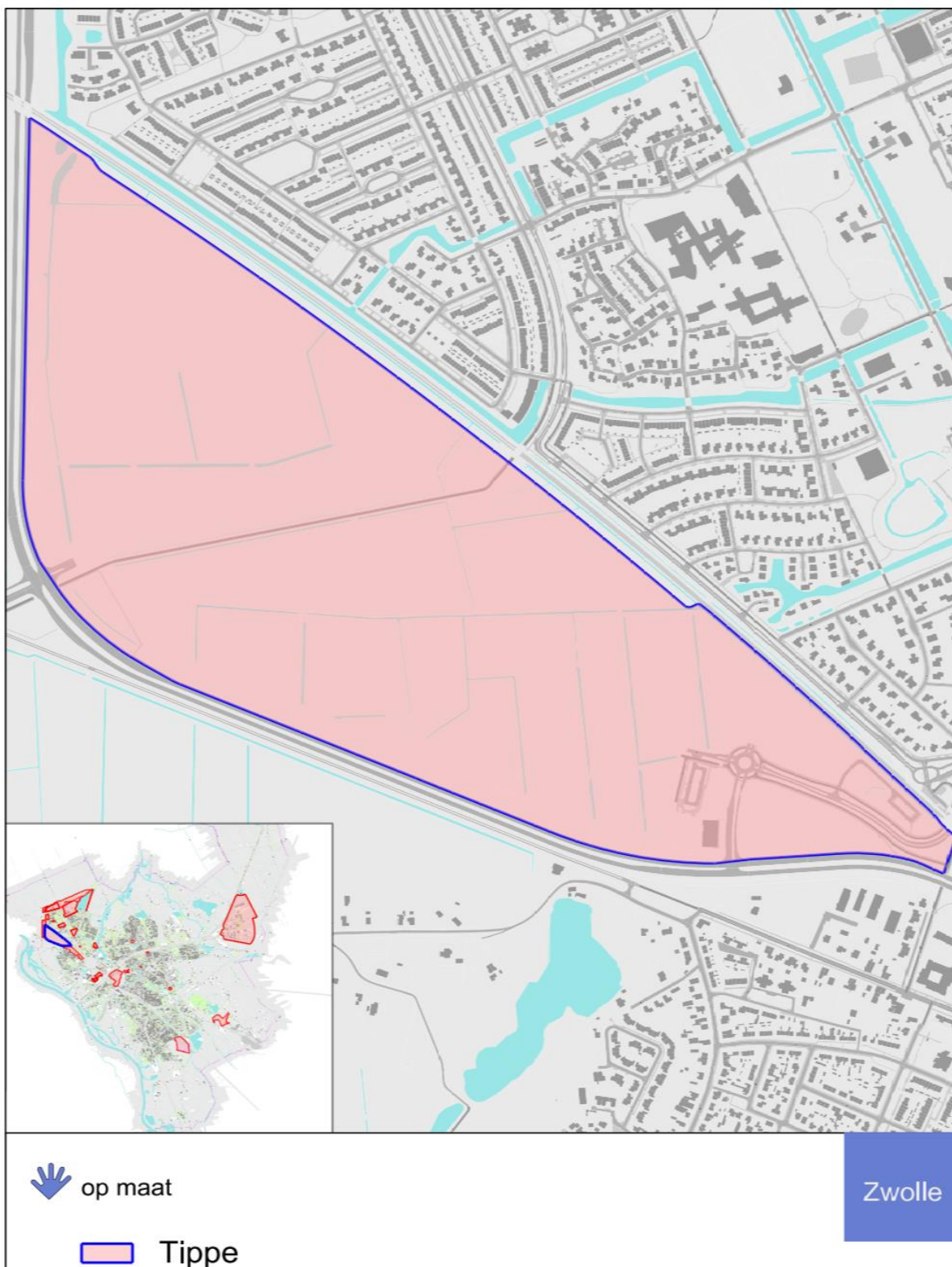
| Programmaonderdeel      | Totaal    | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024      | 2025     | 2026   | 2027 e.v. |
|-------------------------|-----------|--------------|---------------|-----------|----------|--------|-----------|
| Woningbouw              | 2.117 st. | 1.888 st.    | 229 st.       | 01 st.    | 228 st.  | 00 st. |           |
| Winkels en horeca       | 40.704 m² | 35.204 m²    | 5.500 m²      | 5.500 m²  |          |        |           |
| Bedrijventerreinen      | 24.411 m² | 9.456 m²     | 14.955 m²     | 10.369 m² | 4.586 m² |        |           |
| Maatschappelijke voorz. | 8.022 m²  |              | 8.022 m²      | 7.222 m²  | 400 m²   | 400 m² |           |

## Cashflow



## 1.3 Stadshagen - De Tippe

### Plankaart



## 1.3 Stadshagen - De Tippe

### Algemeen

|                         |                          |                                       |            |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw          | Totaal kosten                         | 68.989.491 |
| Planfase                | Uitvoering               | Totaal opbrengsten                    | 75.753.787 |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024               | Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -6.764.296 |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2027               | Kostenstijging                        | 1.627.279  |
| Projectcode             | 53345                    | Opbrengstenstijging                   | 68.097     |
| Projectleider           | Michiel Scheper          | Rente                                 | -153.133   |
| Planeconoom             | Christiaan van Steenwijk | Saldo                                 | -5.358.248 |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt           | Netto contante waarde                 | -4.950.193 |

### Exploitatie

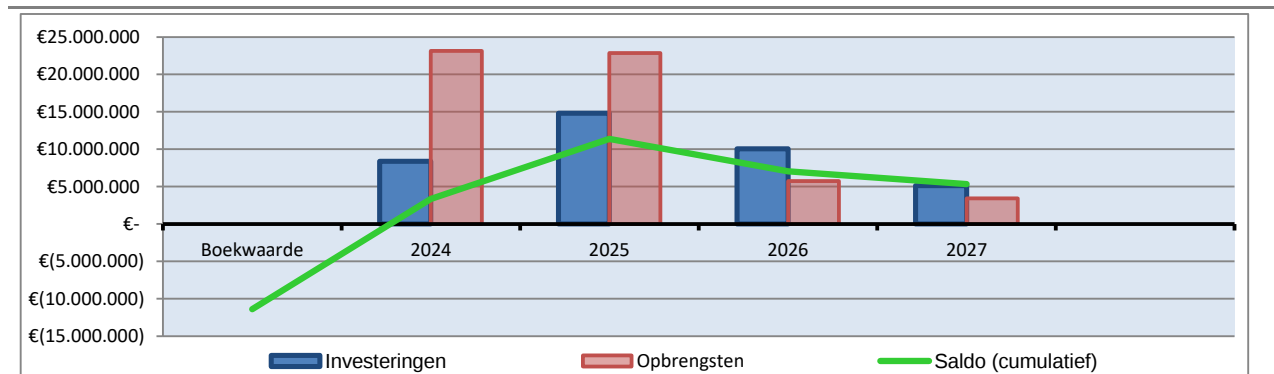
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                                                | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Capaciteit                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Het woningbouwprogramma binnen de Tippe is nagenoeg gelijk aan vorig jaar. Het voorzieningenprogramma is op basis van planuitwerking aangepast.</p> |  <p>De exploitatie heeft een positief resultaat van € 5,0 mln. en is met € 1,3 mln. gedaald. De kosten stegen met € 1,5 mln. en de opbrengsten stijgen met € 1,1 mln. De fasering en indexcijfers hebben een positief effect van € 0,1 mln.</p>               |  <p>De capaciteitsraming voor het project is passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.</p>                                   |
| Planning                                                                                                                                                                                                                                 | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Overige                                                                                                                                                                                                                            |
|  <p>De uitgifte in 2023 bleef achter bij de prognose. In 2023 zijn gronden t.b.v. 224 woningen uitgegeven.</p>                                        |  <p>Het gewogen risico is met € 1,8 mln gedaald naar € 2,2 mln. De afname wordt veroorzaakt door voortgang van project waardoor het risico op wijziging van woningaantal, kwaliteit, leveringsproblemen en afwijking uitwerking globale raming afneemt.</p> |  <p>Er heeft in 2023 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van € 0,3 mln. De totale tussentijdse winstname komt hiermee op € 0,7 mln.</p> |

### Programma

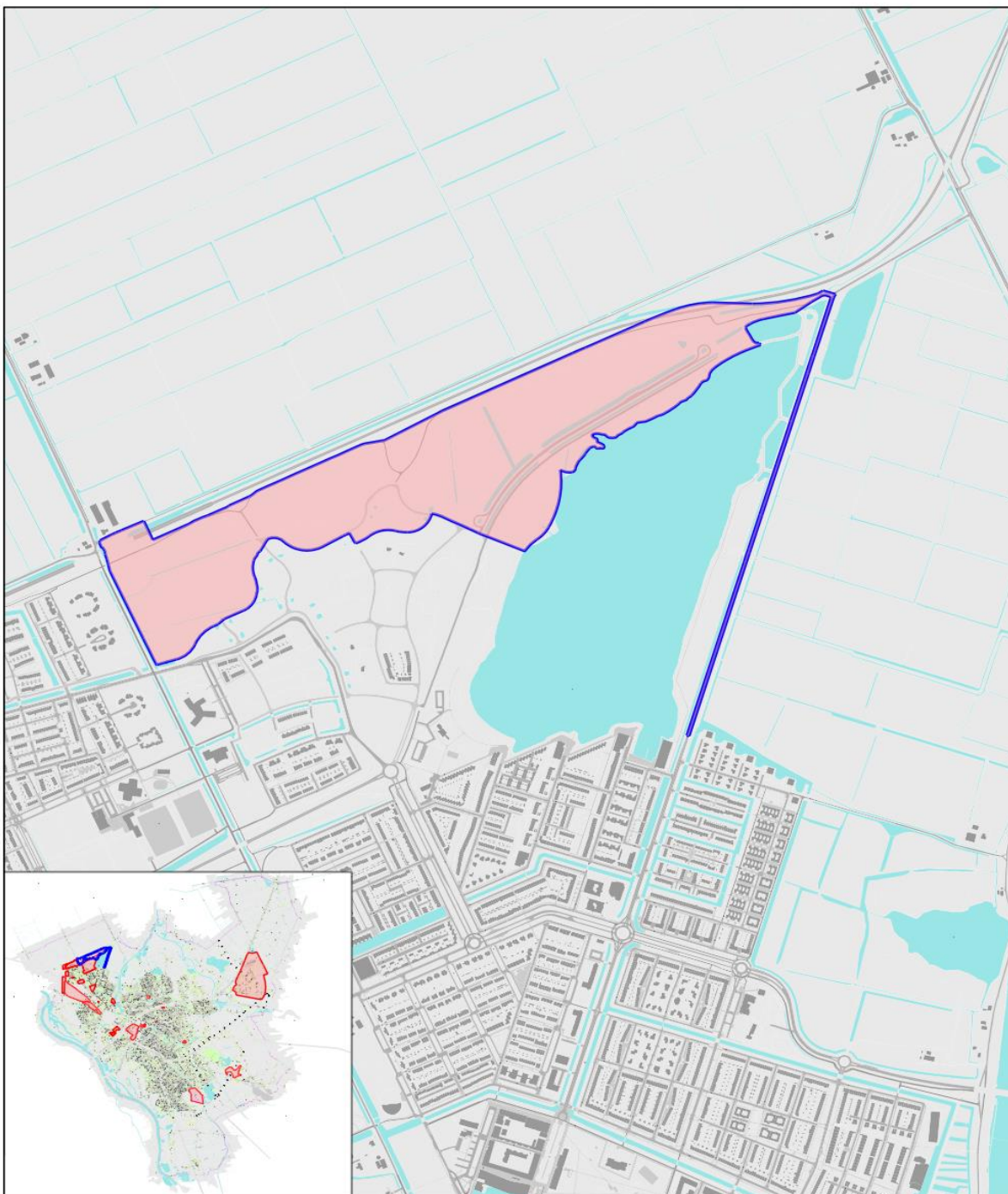
| Programmaonderdeel      | Totaal                | Gerealiseerd         | Te realiseren         | 2024                 | 2025                 | 2026                  | 2027 e.v.             |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Woningbouw              | 1.365 st.             | 402 st.              | 963 st.               | 385 st.              | 313 st.              | 150 st.               | 115 st.               |
| Winkels en horeca       | 11.211 m <sup>2</sup> | 2.531 m <sup>2</sup> | 8.680 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>     | 4.340 m <sup>2</sup> | 4.340 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>      |
| Bedrijventerreinen      | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>     | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>     | 0 m <sup>2</sup>     | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>      |
| Maatschappelijke voorz. | 29.376 m <sup>2</sup> | 2.531 m <sup>2</sup> | 26.845 m <sup>2</sup> | 5.609 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>     | 10.618 m <sup>2</sup> | 10.618 m <sup>2</sup> |

### Cashflow



## 1.4 Stadshagen - Breezicht Noord

### Plankaart



op maat



Breezicht Noord

Zwolle

## 1.4 Stadshagen - Breezicht Noord

### Algemeen

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw                    |
| Planfase                | Uitvoering                         |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024                         |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2028                         |
| Projectcode             | 53359                              |
| Projectleider           | Michiel Scheper/Wendy Daggenvoorde |
| Planeconoom             | Maryl Veldkamp                     |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                     |

### Exploitatie

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Totaal kosten                         | 37.430.952  |
| Totaal opbrengsten                    | 48.336.494  |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -10.905.542 |
| Kostenstijging                        | 948.818     |
| Opbrengstenstijging                   | 25.695      |
| Rente                                 | -792.187    |
| Saldo                                 | -10.774.606 |
| Netto contante waarde                 | -9.758.892  |

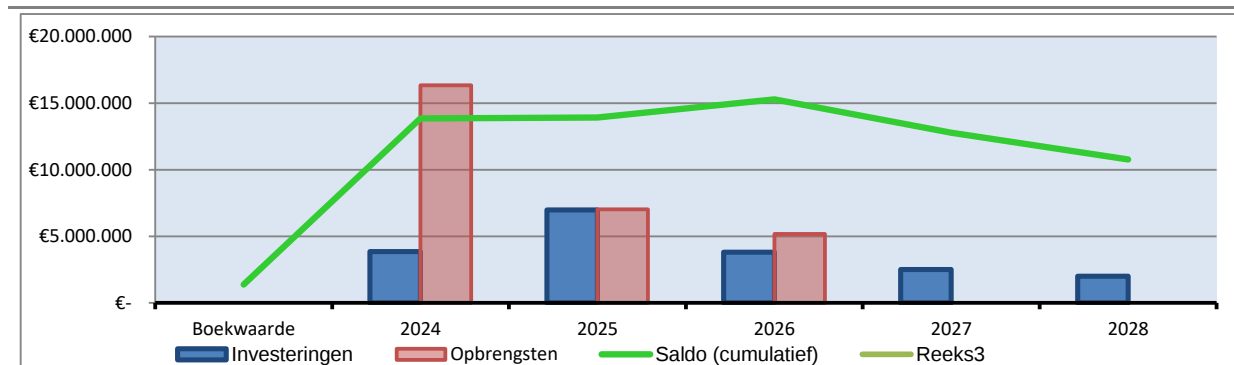
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                           | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Capaciteit                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Binnen Breezicht Noord worden 532 woningen gerealiseerd.</p>                                                                   |  <p>De exploitatie is met € 2,2 mln. gedaald tot + € 9,8 mln. Er heeft een tussentijdse winstname van € 1,3 mln plaatsgevonden. Verlenging looptijd, indexering en hogere aanbesteding evenals wijziging parameters zijn de oorzaak.</p>                      |  <p>De capaciteitsraming voor het project is aangepast n.a.v. ervaringscijfers.</p>                                                             |
| Planning                                                                                                                                                                                                            | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Overige                                                                                                                                                                                                                            |
|  <p>De uitgifte bleef in 2023 achter bij de prognose. De looptijd van het project is met twee jaar verlengd tot en met 2028.</p> |  <p>Het gewogen risico is met € 0,4 mln gedaald naar € 0,9 mln. De afname wordt veroorzaakt door voortgang van project waardoor het risico op wijziging van woningaantal, kwaliteit, leveringsproblemen en afwijking uitwerking globale raming afneemt.</p> |  <p>Er heeft in 2023 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van € 1,3 mln. De totale tussentijdse winstname komt hiermee op € 2,3 mln.</p> |

### Programma

| Programmaonderdeel      | Totaal  | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024    | 2025   | 2026   | 2027 e.v. |
|-------------------------|---------|--------------|---------------|---------|--------|--------|-----------|
| Woningbouw              | 532 st. | 260 st.      | 272 m²        | 216 st. | 33 st. | 23 st. | 0 st.     |
| Niet commerciële voorz. | 00 m²   |              | 00 m²         |         |        |        |           |

### Cashflow



## 1.5 Stadshagen - Breezicht Zuid

### Plankaart



## 1.5 Stadshagen - Breezicht Zuid

## Algemeen

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw |
| Planfase                | Uitvoering      |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024      |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2027      |
| Projectcode             | 53349           |
| Projectleider           | Theo Wolters    |
| Planeconoom             | Maryl Veldkamp  |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt  |

## Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 37.217.212 |
| Totaal opbrengsten                    | 36.742.312 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | 474.900    |
| Kostenstijging                        | 458.490    |
| Opbrengstenstijging                   | -          |
| Rente                                 | -182.923   |
| Saldo                                 | 750.468    |
| Netto contante waarde                 | 693.316    |

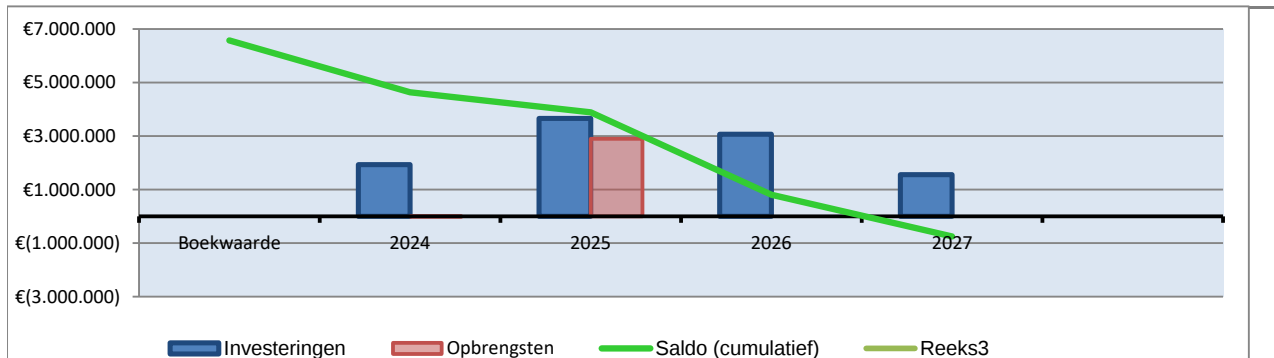
## Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                                                                    | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Capaciteit                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Binnen Breezicht Zuid worden 611 woningen gerealiseerd.</p>                                                                                                             |  <p>De exploitatie heeft een negatief resultaat van €0,7 mln. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich met €0,3 mln. negatief. De stijging van de kosten o.a. door verlenging van de looptijd en een hogere indexering waren hiervan de oorzaak.</p> |  <p>De capaciteitsraming voor het project is aangepast n.a.v. ervaringscijfers.</p> |
| Planning                                                                                                                                                                                                                                                     | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Overige                                                                                                                                                                |
|  <p>De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2027. Aandachtspunt vormt de planning van de voorzieningen met de daarboven gesitueerde woningen.</p> |  <p>Het gewogen risico is met €0,04 mln. gedaald tot €0,25 mln. De afname wordt veroorzaakt door voortgang in het project, waardoor uitwerking minder afwijkt van de globale raming op basis van kengetallen.</p>                                   |  <p>-</p>                                                                         |

## Programma

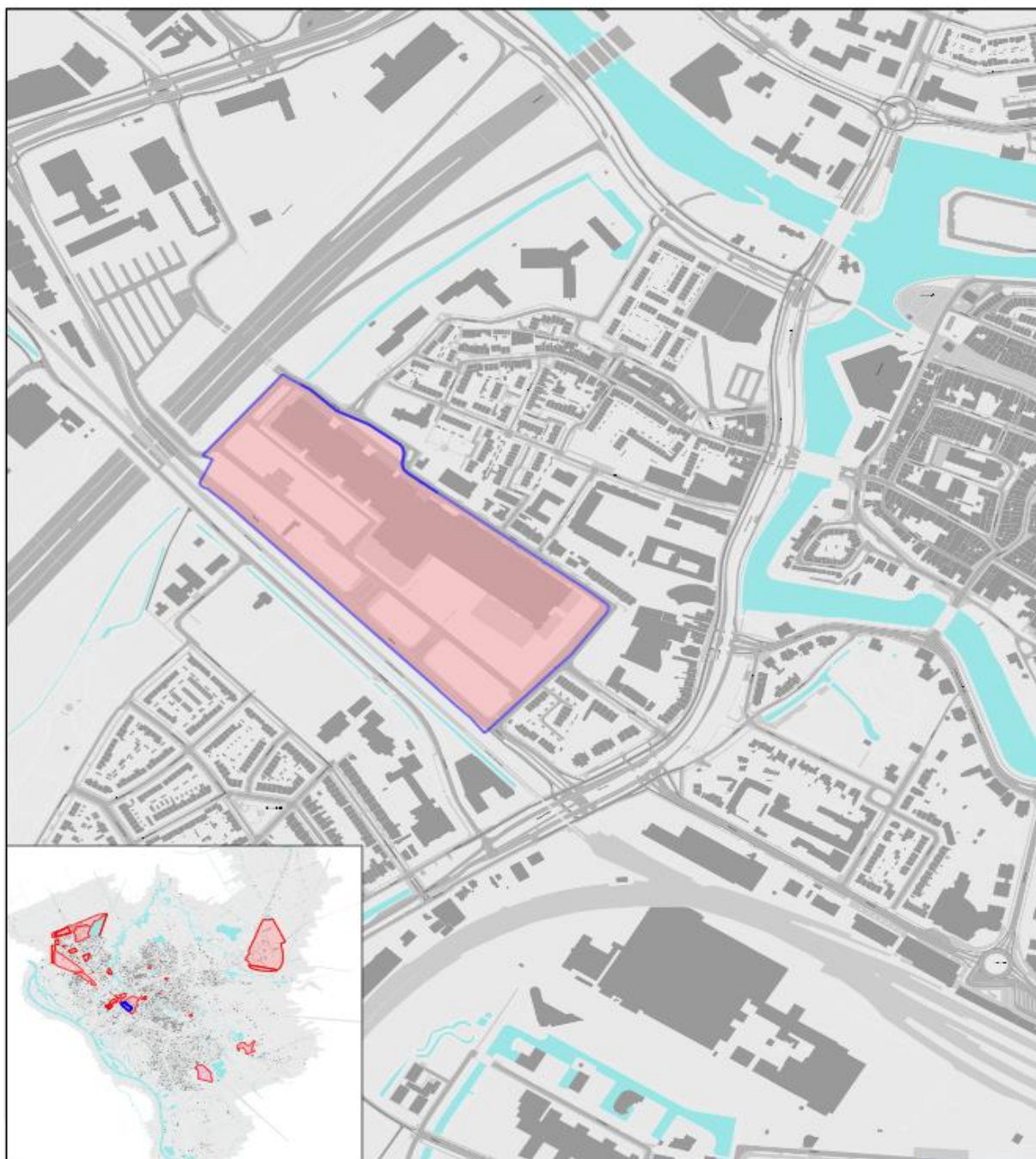
| Programmaonderdeel      | Totaal    | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024 | 2025      | 2026 | 2027 e.v. |
|-------------------------|-----------|--------------|---------------|------|-----------|------|-----------|
| Woningbouw              | 611 st.   | 578 st.      | 33 st.        |      | 33 st.    |      |           |
| Niet commerciële voorz. | 14.903 m² |              | 14.903 m²     |      | 14.903 m² |      |           |

## Cashflow



## 1.6 Nieuwe Veemarkt

### Plankaart



 op maat

 Nieuwe Veemarkt

Zwolle

## 1.6 Nieuwe Veemarkt

### Algemeen

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Type project            | IEGG Woningbouw      |
| Planfase                | Ontwerp              |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024           |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2031           |
| Projectcode             | 53371                |
| Projectleider           | Michiel Scheper      |
| Planeconoom             | Karen van der Velden |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt       |

### Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 29.967.142 |
| Totaal opbrengsten                    | 36.591.266 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -6.624.124 |
| Kostenstijging                        | 2.121.166  |
| Opbrengstenstijging                   | 1.537.930  |
| Rente                                 | 393.526    |
| Saldo                                 | -5.647.363 |
| Netto contante waarde                 | -4.819.970 |

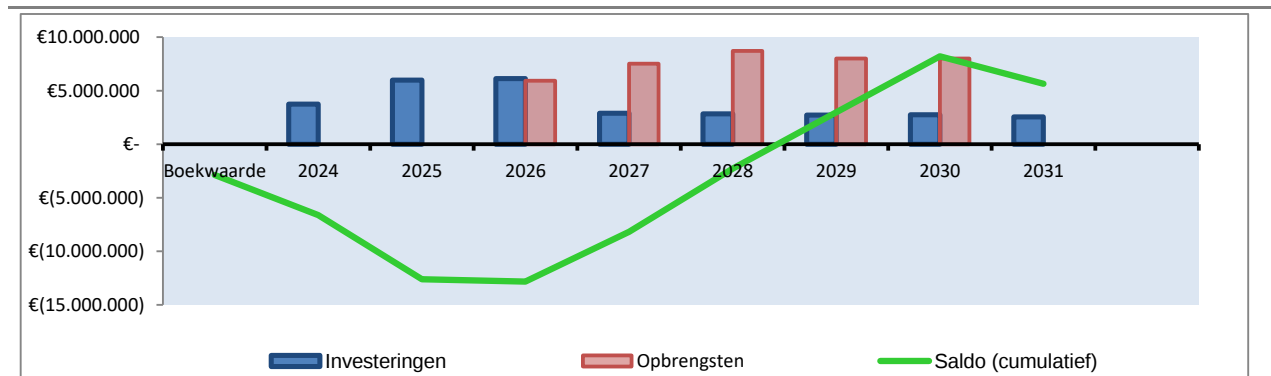
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                        | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                | Capaciteit                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Binnen de Nieuwe Veemarkt worden 755 woningen gerealiseerd en ruim 6.000 m² niet-wonen.</p> |  <p>De exploitatie laat een voordelig resultaat zien van € 4,8 mln.</p>                                                                                                                   |  <p>-</p>                                                               |
| Planning                                                                                                                                                                         | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                   | Overige                                                                                                                                                    |
|  <p>Naar verwachting kan het project eind 2031 worden afgesloten.</p>                         |  <p>Het gewongen risico bedraagt € 8,3 miljoen. Dit bedrag is relatief hoog. Dat komt doordat de grondexploitatie net is vastgesteld en alle werkzaamheden nog moeten plaatsvinden.</p> |  <p>De grondexploitatie Nieuwe Veemarkt is eind 2023 vastgesteld.</p> |

### Programma

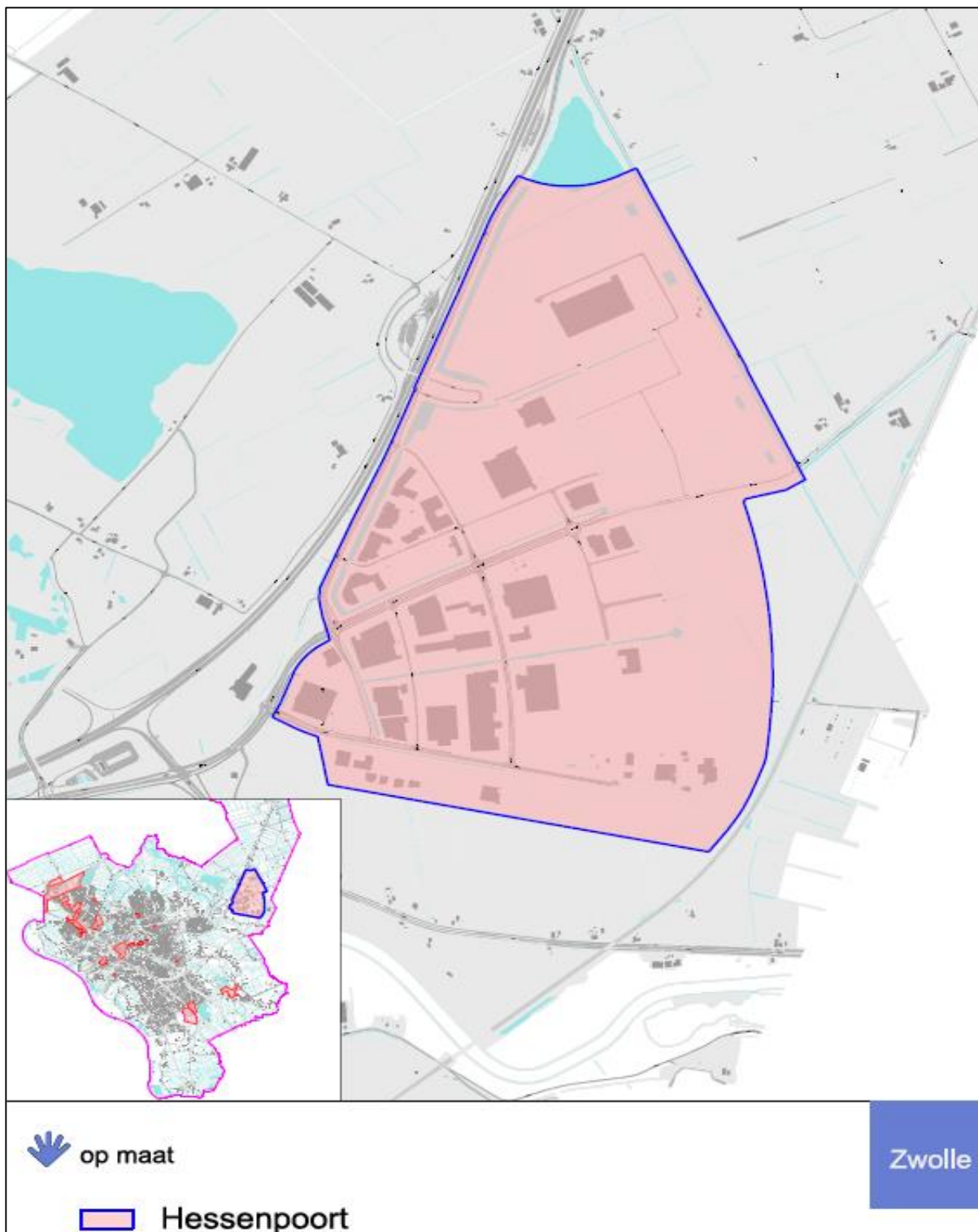
| Programmaonderdeel | Totaal   | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024  | 2025  | 2026    | 2027 e.v. |
|--------------------|----------|--------------|---------------|-------|-------|---------|-----------|
| Woningbouw         | 755 st.  |              | 755 st.       | 0 st. | 0 st. | 120 st. | 635 st.   |
| Voorzieningen      | 3.156 m² |              | 3.156 m²      | 0 m²  | 0 m²  | 383 m²  | 2.773 m²  |
| Werken             | 3.011 m² |              | 3.011 m²      | 0 m²  | 0 m²  | 554 m²  | 2.457 m²  |

### Cashflow



## 2.1 Hessenpoort

### Plankaart



## 2.1 Hessenpoort

### Algemeen

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Type project            | IEGG Bedrijventerrein en Kantoren |
| Planfase                | Uitvoering                        |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024                        |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2027                        |
| Projectcode             | 53289 - 53311                     |
| Projectleider           | Stef ten Have                     |
| Planeconoom             | Christiaan van Steenwijk          |
| Ambtelijk opdrachtgever | Barend van der Heiden             |

### Exploitatie

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Totaal kosten                         | 265.492.611 |
| Totaal opbrengsten                    | 299.102.175 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -33.609.564 |
| Kostenstijging                        | 211.561     |
| Opbrengstenstijging                   | 311.809     |
| Rente                                 | -2.584.666  |
| Saldo                                 | -36.294.478 |
| Netto contante waarde                 | -33.530.488 |

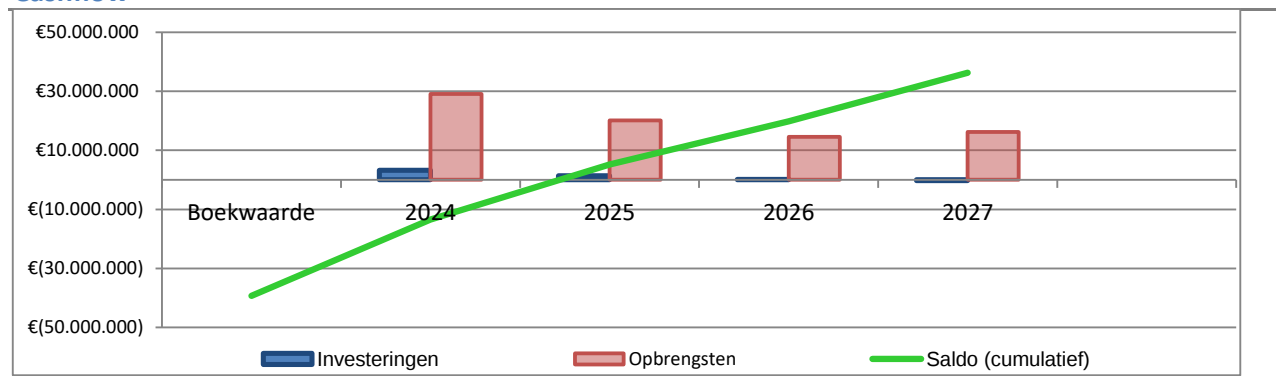
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                              | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                              | Capaciteit                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Het nog te realiseren programma binnen Hessenpoort bestaat uit circa 56 ha. bedrijventerrein.</p> |  <p>De exploitatie heeft een positief resultaat van €33,5 mln. Exclusief de winstname is het resultaat €4,1 mln. verbeterd als gevolg van hogere opbrengsten en vrijval van kosten.</p> |  <p>De capaciteitsraming voor het project is passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.</p>                                    |
| Planning                                                                                                                                                                               | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                 | Overige                                                                                                                                                                                                                             |
|  <p>De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 2027, gelijk aan vorig jaar.</p>              |  <p>Het gewogen risico is met €0,3 mln gedaald naar €0,2 mln.</p>                                                                                                                     |  <p>Er heeft in 2023 een tussentijdse winstname van €12,75 mln plaatsgevonden. De totale tussentijdse winstname komt hiermee op €63,1 mln.</p> |

### Programma

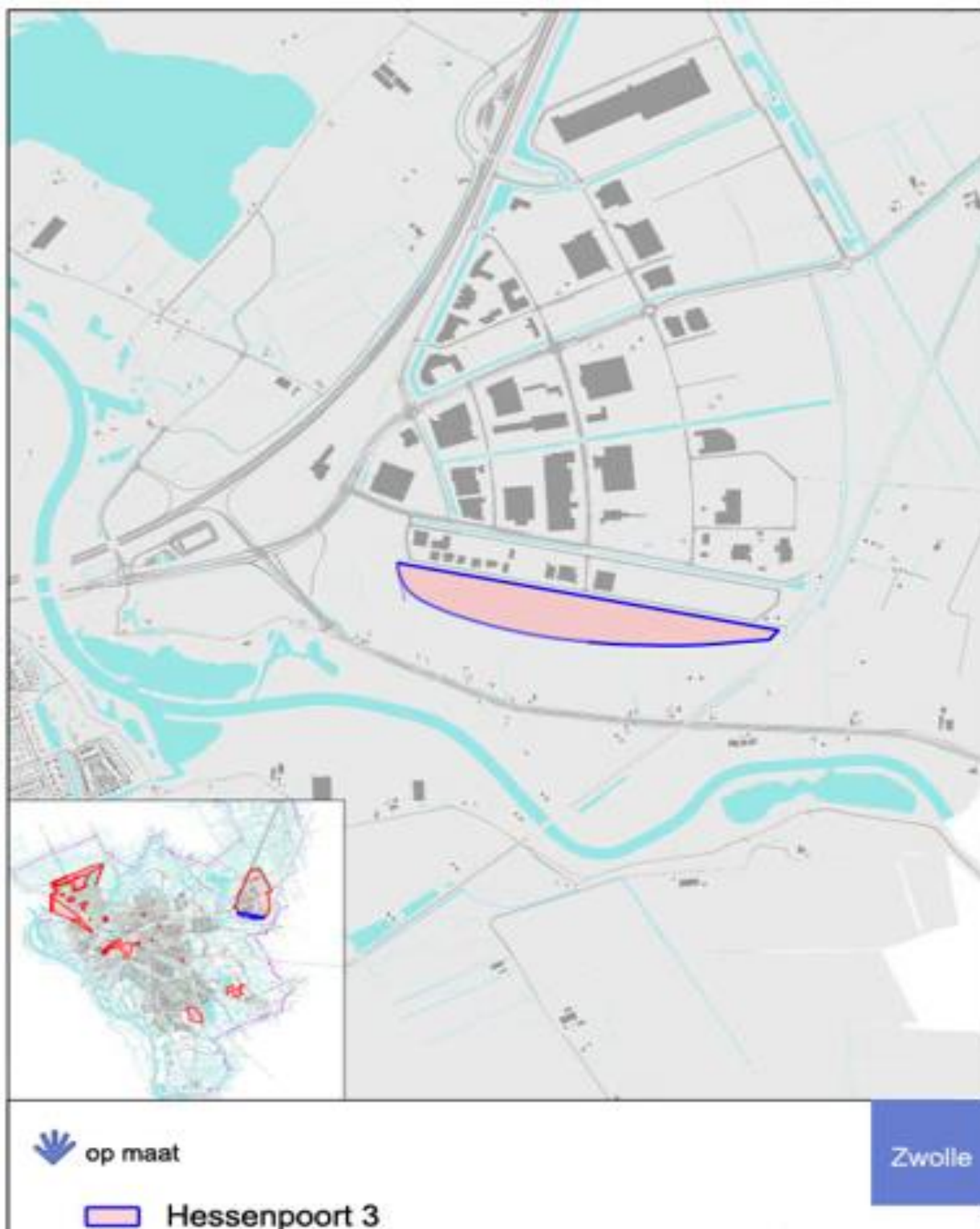
| Programmaonderdeel        | Totaal                   | Gerealiseerd             | Te realiseren          | 2024                   | 2025                   | 2026                   | 2027 e.v.              |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Bedrijventerreinen        | 2.099.616 m <sup>2</sup> | 1.395.559 m <sup>2</sup> | 704.057 m <sup>2</sup> | 268.568 m <sup>2</sup> | 142.327 m <sup>2</sup> | 136.858 m <sup>2</sup> | 156.304 m <sup>2</sup> |
| Commerciële voorzieningen | 49.461 m <sup>2</sup>    | 49.461 m <sup>2</sup>    | 0 m <sup>2</sup>       | 0 m <sup>2</sup>       | 0 m <sup>2</sup>       | 0 m <sup>2</sup>       | 0 m <sup>2</sup>       |

### Cashflow



## 2.2 Hessenpoort 3

### Plankaart



## 2.2 Hessenpoort 3

### Algemeen

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Type project            | IEGG Bedrijventerrein en Kantoren |
| Planfase                | Uitvoering                        |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024                        |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2030                        |
| Projectcode             | 53363                             |
| Projectleider           | Michiel Scheper                   |
| Planeconoom             | Christiaan van Steenwijk          |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                    |

### Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 12.533.256 |
| Totaal opbrengsten                    | 16.639.870 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -4.106.614 |
| Kostenstijging                        | 771.349    |
| Opbrengstenstijging                   | 448.939    |
| Rente                                 | 242.804    |
| Saldo                                 | -3.541.400 |
| Netto contante waarde                 | -3.083.001 |

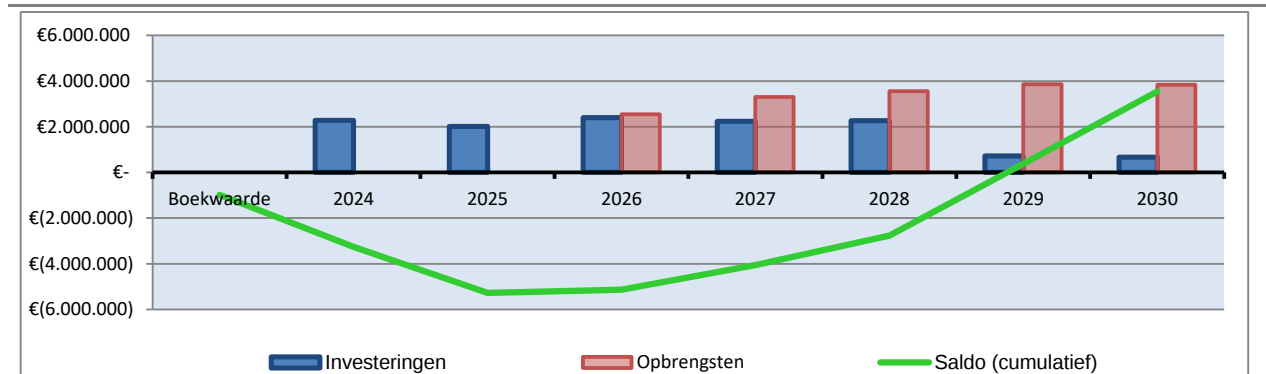
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                   | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Capaciteit                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Het project Hessenpoort III kent een bruto plangebied van circa 18 ha. Hiervan is circa 10 ha. uitgeefbaar terrein</p> |  <p>De exploitatie kent naar verwachting een positief resultaat van € 3,0 mln. Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is de prognose met € 0,95 mln. verslechterd door een toename van civieltechnische kosten.</p> |  <p>De capaciteitsraming voor het project is passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.</p> |
| Planning                                                                                                                                                                                                    | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Overige                                                                                                                                                                                          |
|  <p>De looptijd van het project is met één jaar verlengd tot en met 2030.</p>                                            |  <p>Geen opmerkingen.</p>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |

### Programma

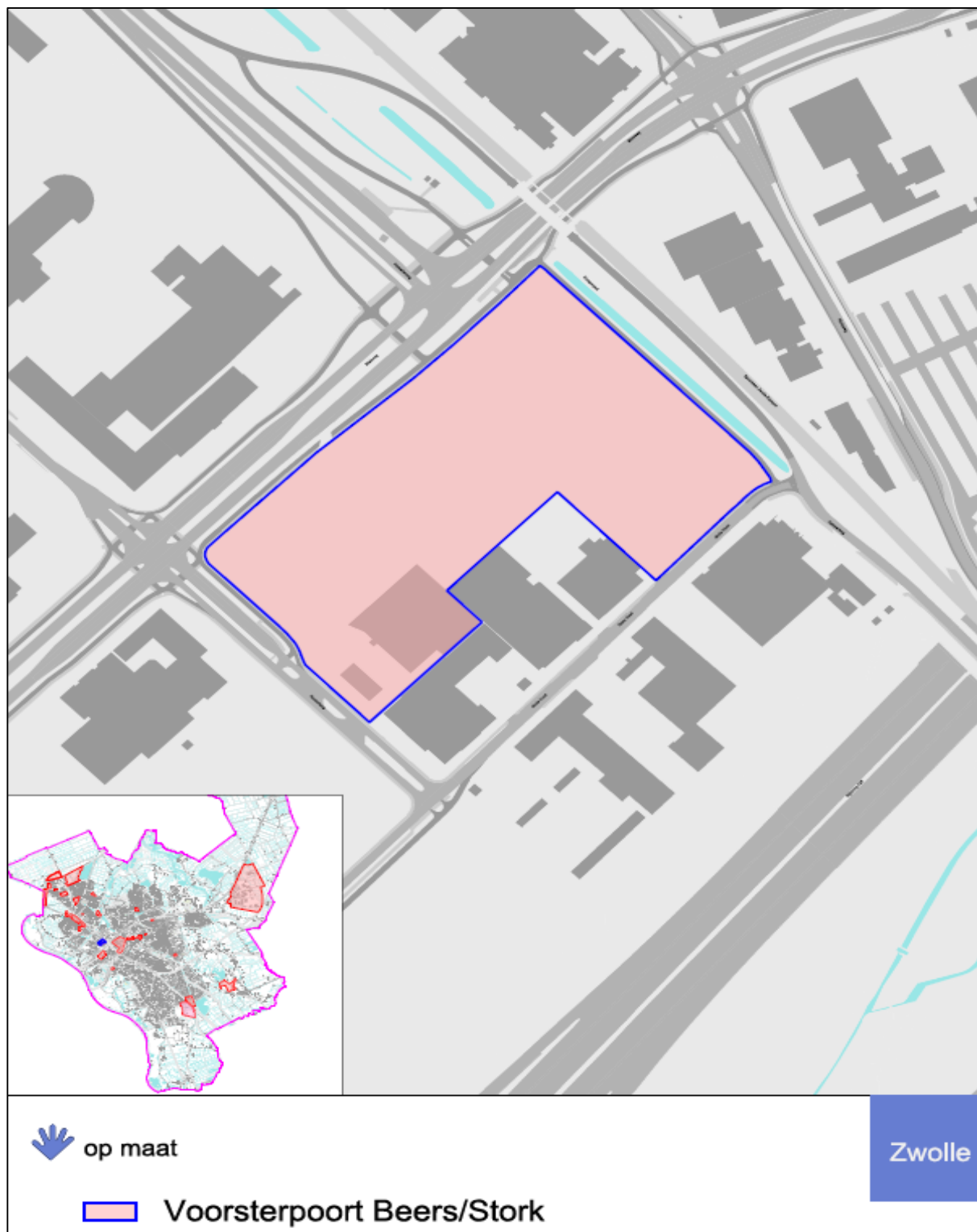
| Programmaonderdeel        | Totaal                | Gerealiseerd      | Te realiseren         | 2024             | 2025              | 2026                  | 2027 e.v.             |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bedrijventerreinen        | 99.362 m <sup>2</sup> |                   | 99.362 m <sup>2</sup> |                  | 00 m <sup>2</sup> | 15.074 m <sup>2</sup> | 84.288 m <sup>2</sup> |
| Commerciële voorzieningen | 00 m <sup>2</sup>     | 00 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>      |

### Cashflow



## 2.3 Voorsterpoort - Beers Stork locatie

### Plankaart



## 2.3 Voorsterpoort - Beers Stork locatie

### Algemeen

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Type project            | IEGG Bedrijventerrein en Kantoren |
| Planfase                | Uitvoering                        |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024                        |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2026                        |
| Projectcode             | 53355                             |
| Projectleider           | Michiel Scheper                   |
| Planeconoom             | Wim van der Linde                 |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                    |

### Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 10.526.384 |
| Totaal opbrengsten                    | 6.622.387  |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | 3.903.997  |
| Kostenstijging                        | 18.087     |
| Opbrengstenstijging                   | -          |
| Rente                                 | 210.075    |
| Saldo                                 | 4.132.159  |
| Netto contante waarde                 | 3.893.826  |

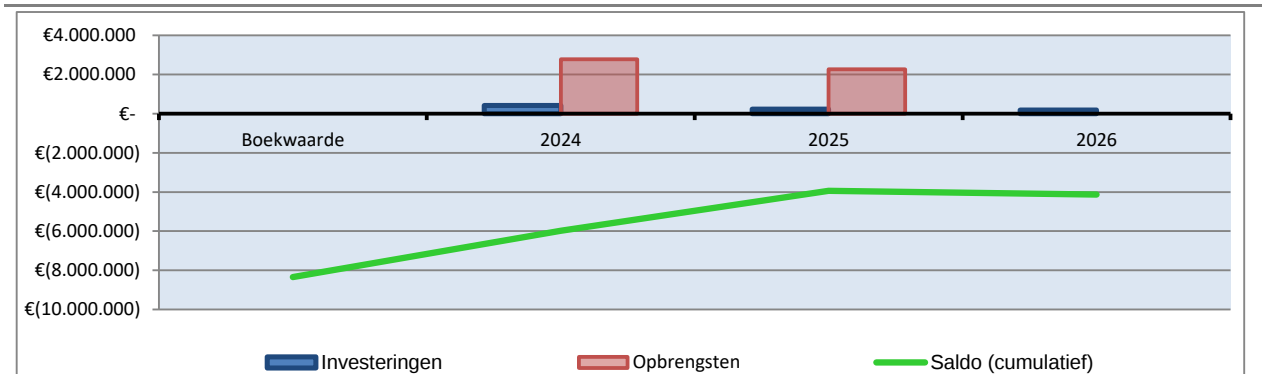
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                           | Exploitatie                                                                                                                                                                                                      | Capaciteit                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                 |    |
|                                                                                     | De exploitatie kent een negatief geprognosticeerd resultaat van € 3,9 mln. Ten opzichte van de MPV 2023 is het resultaat met € 0,1 mln. gedaald door hogere OZB en indexkosten over woonrijpmaken en plankosten. | Geen opmerkingen.                                                                     |
| Planning                                                                            | Risico's                                                                                                                                                                                                         | Overige                                                                               |
|  |                                                                                                                               |  |
|                                                                                     | Het gewogen risico is met € 0,3 mln gedaald naar € 0,3 mln.                                                                                                                                                      |                                                                                       |

### Programma

| Programmaonderdeel             | Totaal                | Gerealiseerd         | Te realiseren         | 2024                  | 2025                  | 2026 | 2027 e.v. |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------|-----------|
| Bedrijventerreinen             | 31.001 m <sup>2</sup> |                      | 31.001 m <sup>2</sup> | 17.433 m <sup>2</sup> | 13.568 m <sup>2</sup> |      |           |
| Maatschappelijke voorzieningen | 8.500 m <sup>2</sup>  | 8.500 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup>     |                       |                       |      |           |

### Cashflow



## 2.4 Voorsterpoort - Retail

### Plankaart



## 2.4 Voorsterpoort - Retail

### Algemeen

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Type project            | IEGG Herstructurering |
| Planfase                | Uitvoering            |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024            |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2026            |
| Projectcode             | 53361                 |
| Projectleider           | Michiel Scheper       |
| Planeconoom             | Wim van der Linde     |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt.       |

### Exploitatie

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Totaal kosten                         | 7.041.333 |
| Totaal opbrengsten                    | 2.164.242 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | 4.877.091 |
| Kostenstijging                        | 34.649    |
| Opbrengstenstijging                   | -         |
| Rente                                 | 199.131   |
| Saldo                                 | 5.110.872 |
| Netto contante waarde                 | 4.816.089 |

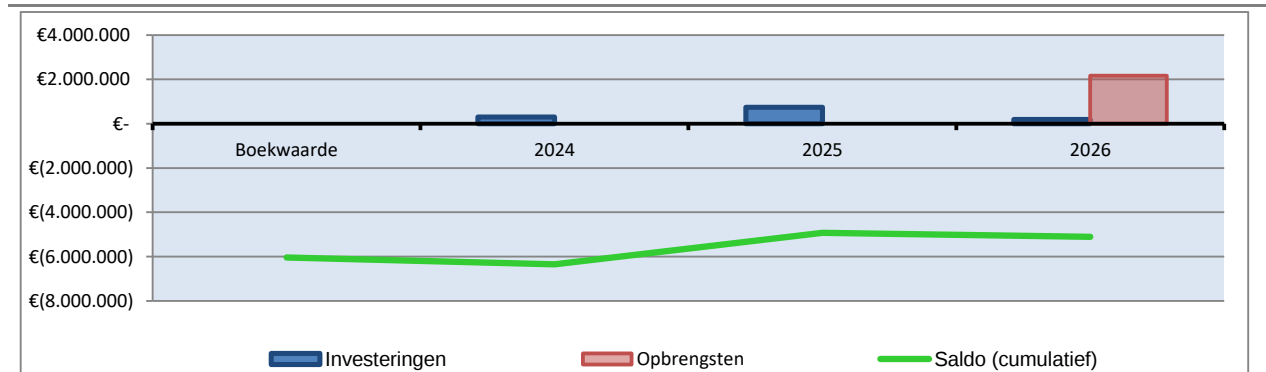
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                           | Exploitatie                                                                                                                  | Capaciteit                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                             |    |
|                                                                                     | De exploitatie sluit met een negatief resultaat, de opbrengsten kunnen de hoge boekwaarde en kosten onvoldoende compenseren. | Geen opmerkingen.                                                                     |
| Planning                                                                            | Risico's                                                                                                                     | Overige                                                                               |
|  |                                           |  |
| De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2025.               | Het gewogen risico is met € 0,4 mln gestegen naar € 1,2 mln.                                                                 |                                                                                       |

### Programma

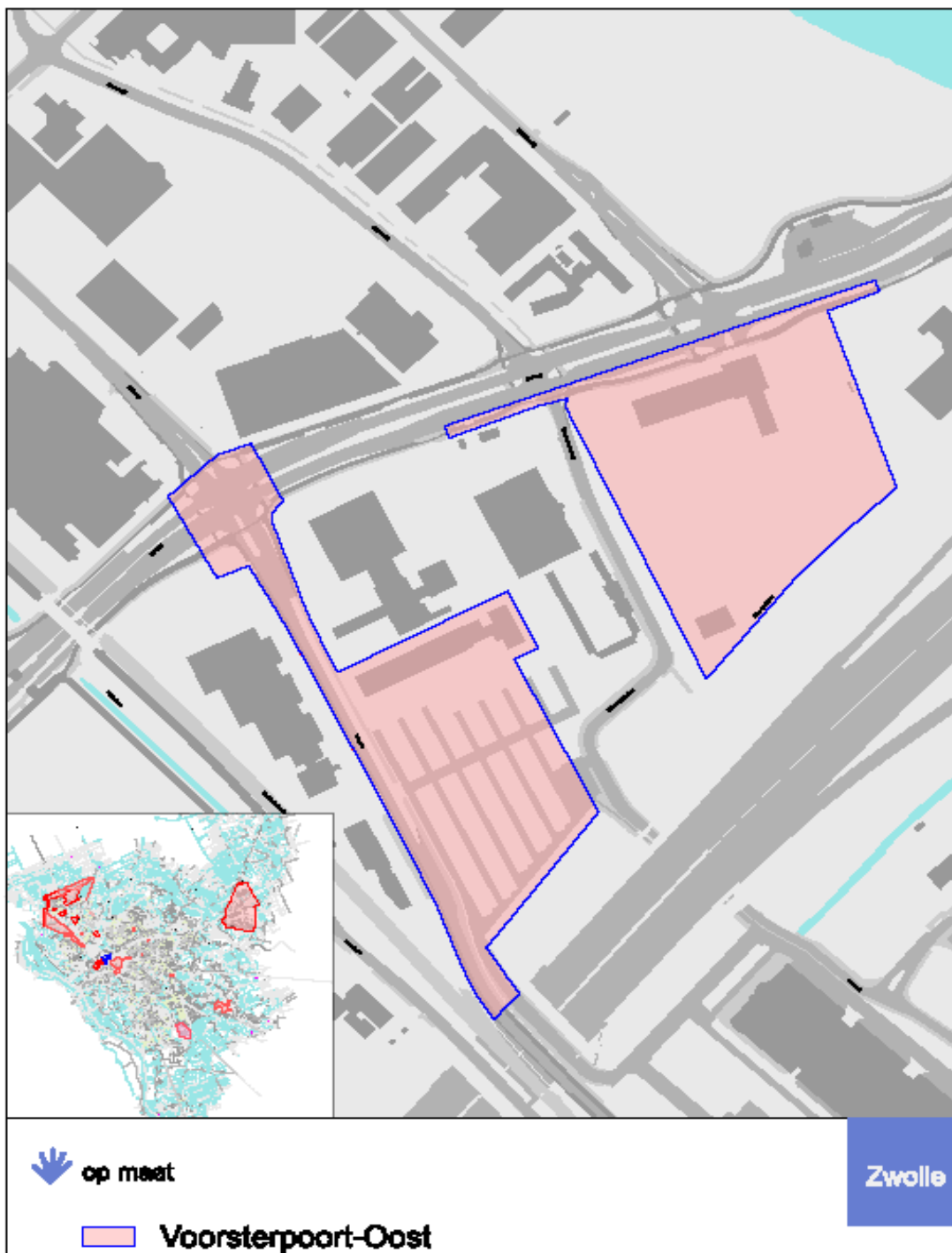
| Programmaonderdeel | Totaal                | Gerealiseerd | Te realiseren         | 2024              | 2025                  | 2026              | 2027 e.v.         |
|--------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Winkels en horeca  | 13.500 m <sup>2</sup> |              | 13.500 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 13.500 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> | 00 m <sup>2</sup> |

### Cashflow



## 2.5 Voorsterpoort - Oost

### Plankaart



2.5 Voorsterpoort - Oost

Algemeen

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Type project            | IEGG Herstructurering |
| Planfase                | Uitvoering            |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024            |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2026            |
| Projectcode             | 53367                 |
| Projectleider           | Michiel Scheper       |
| Planeconoom             | Wim van der Linde     |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt        |

Exploitatie

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Totaal kosten                         | 8.235.391 |
| Totaal opbrengsten                    | 400.000   |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | 7.835.391 |
| Kostenstijging                        | 269.005   |
| Opbrengstenstijging                   | -         |
| Rente                                 | 122.491   |
| Saldo                                 | 8.226.887 |
| Netto contante waarde                 | 7.752.379 |

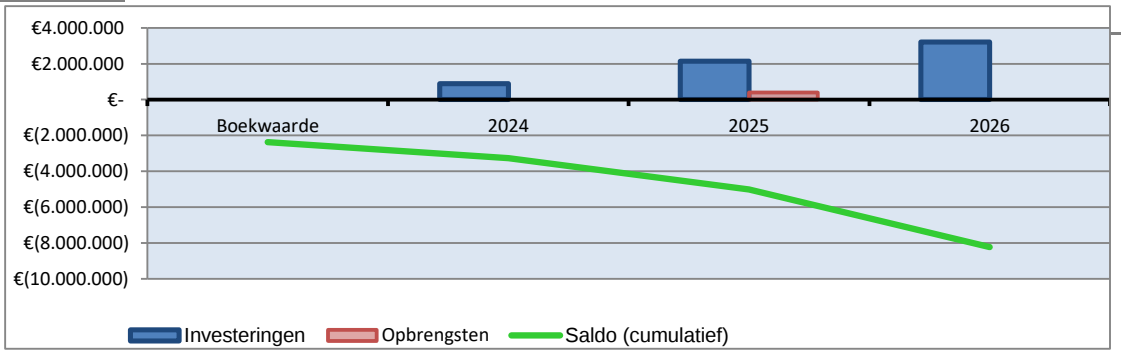
Prestatie indicatoren

| Programma                                                                          | Exploitatie                                                                                                                                   | Capaciteit                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                              |   |
|                                                                                    | De exploitatie kent een negatief resultaat van € 7,8 mln. De daling met €0,4 mln wordt veroorzaakt door prijsstijgingen en hogere plankosten. | Geen opmerkingen.                                                                   |
| Planning                                                                           | Risico's                                                                                                                                      | Overige                                                                             |
|  |                                                             |  |
|                                                                                    | Het gewogen risico is met € 0,2 mln gestegen naar € 1,5 mln.                                                                                  |                                                                                     |

Programma

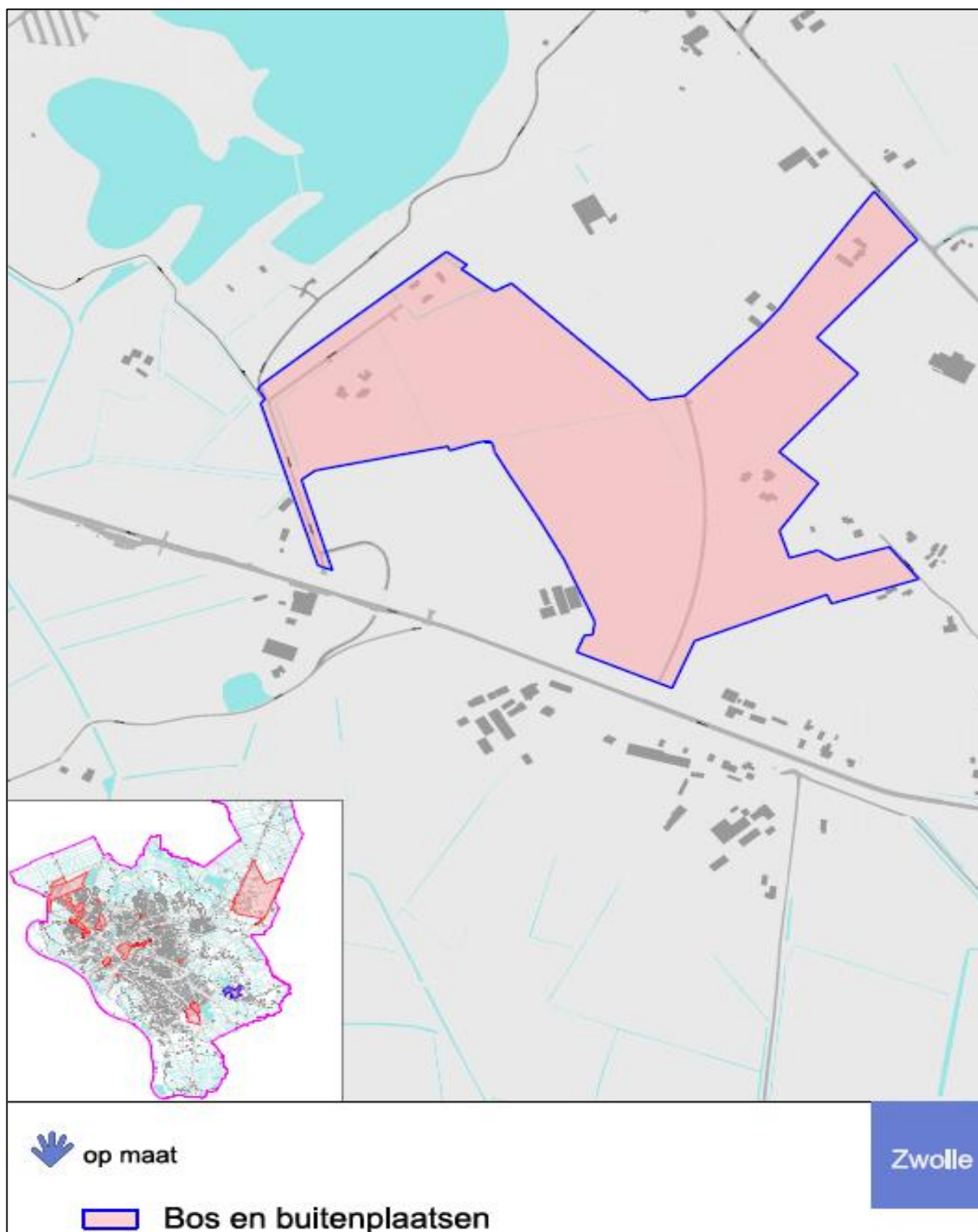
| Programmaonderdeel | Totaal    | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024  | 2025      | 2026  | 2026 e.v. |
|--------------------|-----------|--------------|---------------|-------|-----------|-------|-----------|
| Winkels en horeca  | 20.000 m² | 00 m²        | 20.000 m²     | 00 m² | 20.000 m² | 00 m² | 00 m²     |

Cashflow



### 3.1 Bos en Buitenplaatsen

#### Plankaart



### 3.1 Bos en Buitenplaatsen

#### Algemeen

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Type project            | Binnenkort af te sluiten projecten |
| Planfase                | Uitvoering                         |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024                         |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2025                         |
| Projectcode             | 53321                              |
| Projectleider           | -                                  |
| Planeconoom             | Maryl Veldkamp                     |
| Ambtelijk opdrachtgever | Barend van der Heiden              |

#### Exploitatie

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Totaal kosten                         | 1.561.415 |
| Totaal opbrengsten                    | 1.756.026 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -194.611  |
| Kostenstijging                        | 3.204     |
| Opbrengstenstijging                   | -         |
| Rente                                 | -22.102   |
| Saldo                                 | -213.509  |
| Netto contante waarde                 | -205.218  |

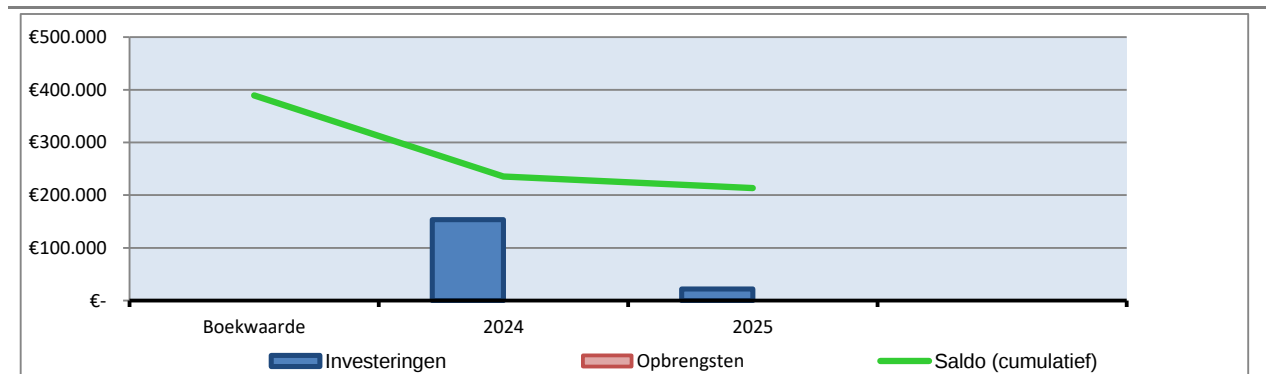
#### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                                                                                                                                                                                      | Exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Capaciteit                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Alle buitenplaatsen zijn uitgegeven.</p>                                                                                                                  |  <p>De exploitatie kent een positief resultaat van €0,2 mln. Het resultaat is afgenomen met €0,2 mln. Dit wordt veroorzaakt door een tussentijdse winstname van €0,3 mln., vervallen van de risicobeheersmaatregelen en ontvangen opbrengsten.</p> |  <p>-</p>                                                                                                                                     |
| Planning                                                                                                                                                                                                                                       | Risico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Overige                                                                                                                                                                                                                          |
|  <p>De laatste buitenplaats is in 2023 verkocht. Na realisatie van deze buitenplaats en het woonrijpmaken zal de exploitatie in 2025 worden afgesloten.</p> |  <p>De risico's uit de risico-analyse van 2023 zijn vervallen. Dit betroffen met name uitgifterisico's. Er resten geen noemenswaardige risico's meer.</p>                                                                                        |  <p>Er heeft in 2023 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van €0,3 mln. De totale tussentijdse winstname komt hiermee op €0,7 mln.</p> |

#### Programma

| Programmaonderdeel | Totaal | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024  | 2025  | 2026  | 2027 e.v. |
|--------------------|--------|--------------|---------------|-------|-------|-------|-----------|
| Woningbouw         | 7 st.  | 7 st.        | 1 st.         | 0 st. | 0 st. | 0 st. | 0 st.     |

#### Cashflow



## 3.2 Stadshagen - Fase I

### Plankaart



## 3.2 Stadshagen - Fase I

### Algemeen

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Type project            | Binnenkort af te sluiten projecten |
| Planfase                | Uitvoering                         |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024                         |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2024                         |
| Projectcode             | 53323                              |
| Projectleider           | Michiel Scheper                    |
| Planeconoom             | Wim van der Linde                  |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                     |

### Exploitatie

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Totaal kosten                         | 432.219  |
| Totaal opbrengsten                    | 866.813  |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -434.593 |
| Kostenstijging                        | 3.270    |
| Opbrengstenstijging                   | -        |
| Rente                                 | -9.257   |
| Saldo                                 | -440.581 |
| Netto contante waarde                 | -431.942 |

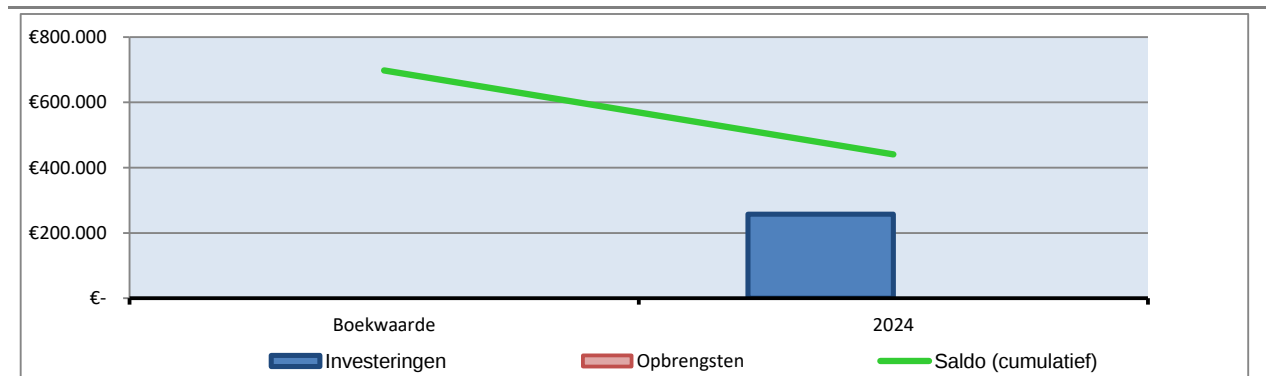
### Prestatie indicatoren

| Programma                                                                           | Exploitatie                                                                                                    | Capaciteit                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                               |                                                              |
|                                                                                     | De exploitatie kent een positief resultaat van € 0,4 mln. Per saldo is het resultaat nagenoeg gelijk gebleven. | Geen opmerkingen.                                                                                                                               |
| Planning                                                                            | Risico's                                                                                                       | Overige                                                                                                                                         |
|  |                             |                                                            |
| De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot en met 2024.               | Geen opmerkingen.                                                                                              | In 2023 heeft een correctie van de tussentijdse winstname plaatsgevonden van €0,04 mln. De totale tussentijdse winstname komt uit op €0,11 mln. |

### Programma

| Programmaonderdeel        | Totaal | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024  | 2025  | 2026  | 2027 e.v. |
|---------------------------|--------|--------------|---------------|-------|-------|-------|-----------|
| Woningbouw                | 33 st. | 33 st.       | 0 st.         | 0 st. | 0 st. | 0 st. | 0 st.     |
| Commerciële voorzieningen | 607 m² | 607 m²       | 00 m²         | 00 m² | 00 m² | 00 m² | 00 m²     |

### Cashflow



### 3.3 Stadshagen - Breecamp Noord

#### Plankaart



### 3.3 Stadshagen - Breecamp Noord

#### Algemeen

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Type project            | Binnenkort af te sluiten projecten |
| Planfase                | Uitvoering                         |
| Startdatum exploitatie  | 01-01-2024                         |
| Einddatum exploitatie   | 31-12-2026                         |
| Projectcode             | 53347                              |
| Projectleider           | Michiel Scheper                    |
| Planeconoom             | Wim van der Linde                  |
| Ambtelijk opdrachtgever | Bart van Bregt                     |

#### Exploitatie

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Totaal kosten                         | 17.886.043 |
| Totaal opbrengsten                    | 19.715.134 |
| Nominaal saldo (kosten - opbrengsten) | -1.829.090 |
| Kostenstijging                        | 30.828     |
| Opbrengstenstijging                   | -          |
| Rente                                 | -255.419   |
| Saldo                                 | -2.053.681 |
| Netto contante waarde                 | -1.935.230 |

#### Prestatie indicatoren

| Programma         | Exploitatie                                                                                                                | Capaciteit        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                   |                                                                                                                            |                   |
| Geen opmerkingen. | De exploitatie kent een positief resultaat van €1,9 mln. Exclusief de winstname is het resultaat nagenoeg gelijk gebleven. | Geen opmerkingen. |

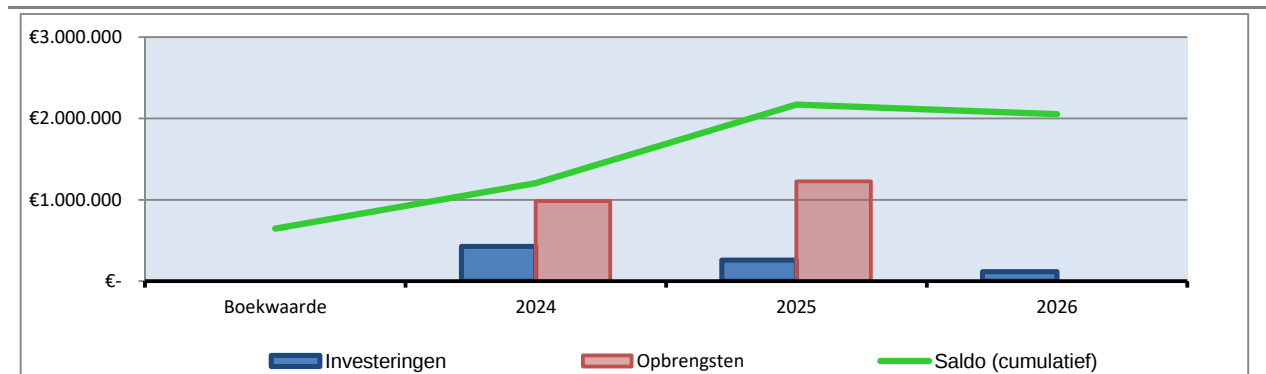
  

| Planning | Risico's          | Overige                                                                                                                |
|----------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                   |                                                                                                                        |
|          | Geen opmerkingen. | Er heeft in 2023 een tussentijdse winstname plaatsgevonden van €0,2 mln. De totale winstname komt hiermee op €6,1 mln. |

#### Programma

| Programmaonderdeel      | Totaal  | Gerealiseerd | Te realiseren | 2024   | 2025   | 2026 | 2027 e.v. |
|-------------------------|---------|--------------|---------------|--------|--------|------|-----------|
| Woningbouw              | 203 st. | 193 st.      | 10 st.        | 04 st. | 04 st. |      |           |
| Winkels en horeca       | 0 m²    |              | 0 m²          |        |        |      |           |
| Bedrijventerreinen      | 0 m²    |              | 0 m²          |        |        |      |           |
| Maatschappelijke voorz. | 0 m²    |              | 0 m²          |        |        |      |           |

#### Cashflow



---

## 4.1 Afgesloten projecten

### Projecten

---

| Projectcode              | Project     |
|--------------------------|-------------|
| 53139-53155, 53169-53171 | Kamperpoort |