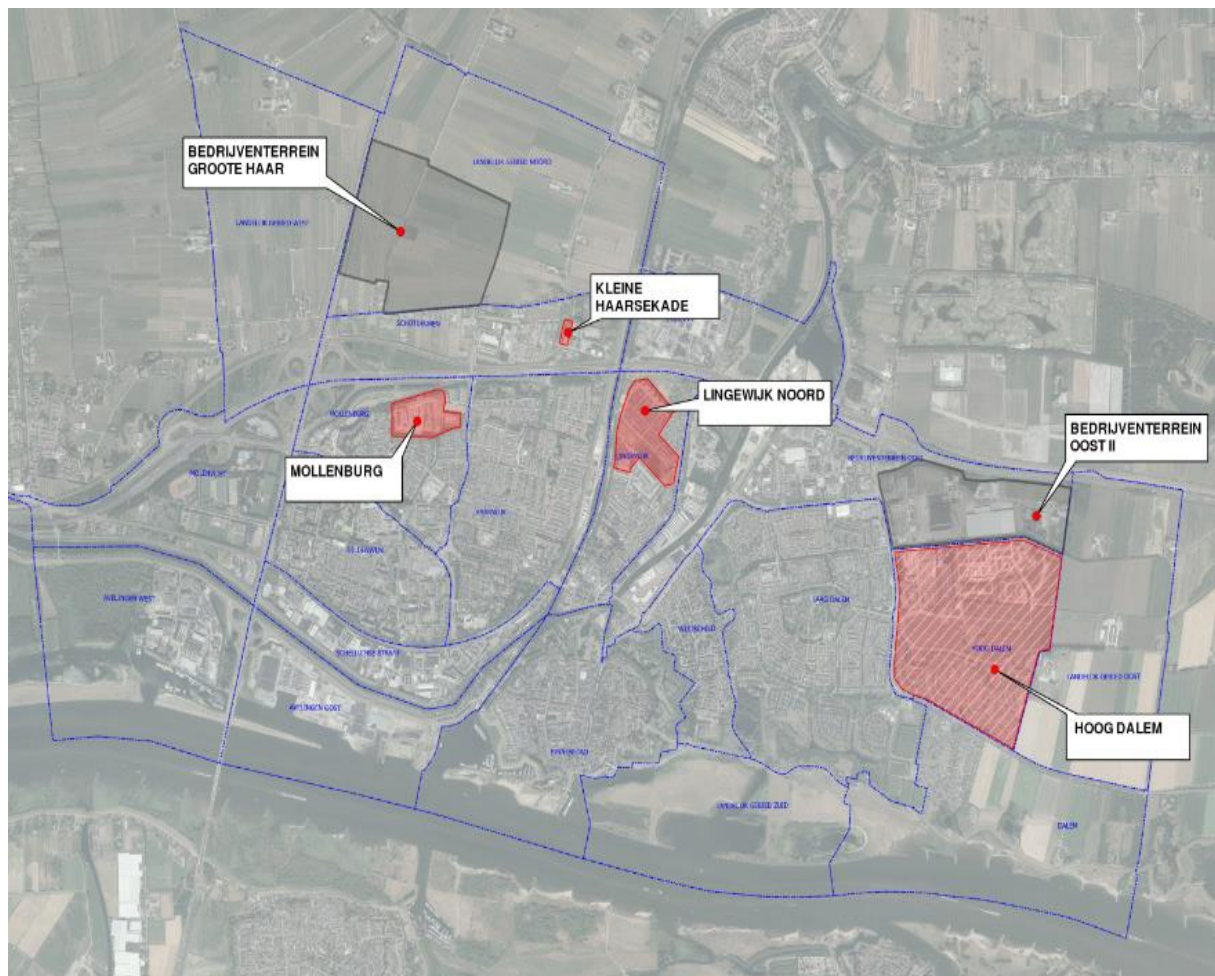




INHOUD

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	Samenvatting en conclusies	4
2.1	Context speelveld MPG.....	4
2.2	Financiële stand van zaken.....	4
3	Gemeentelijk beleid	8
3.1	Woon- en transformatievisie.....	8
3.2	Bedrijventerreinenstrategie	9
3.3	Kaders Grondbeleid.....	9
4	Instrumenten	12
4.1	Richtlijnen commissie BBV	12
4.2	Financiële verordening	13
4.3	VPB.....	13
5	Resultaten en verantwoording	14
5.1	Resumé	14
5.2	Resultaten per grondexploitatie	16
5.3	Analyse per grondexploitatie	17
5.4	Mollenburg.....	17
5.5	Lingewijk Noord	19
5.6	Kleine Haarsekade.....	20
5.7	Groote Haar.....	22
5.8	Oost II.....	23
6	Verliesvoorziening, winstnemingen en Weerstandsvermogen.....	25
6.1	Verliesvoorziening.....	25
6.2	Winstnemingen.....	25
6.3	Exploitatieresultaten exclusief winstnemingen.....	27
6.4	Weerstandsvermogen	27
	Bijlage 1: Overzicht MPG 2019 gemeentelijke grondexploitaties	29

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

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

De gemeente heeft een aantal ruimtelijke projecten (ontwikkelpunten ten behoeve van bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerrein). Een deel van deze projecten wordt ontwikkeld op gronden in eigendom van de gemeente. Wanneer de gemeente gronden uitgeeft, is er sprake van een grondexploitatie. Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals bij een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen en op elkaar af te stemmen.

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

1.2 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt de lezer geïnformeerd over de context van het MPG en de financiële stand van zaken.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen en werken. Op basis van de diverse vastgestelde beleidsnota's is het gemeentelijke beleid vertaald in de ruimtelijke projecten en vervolgens in de gemeentelijke grondexploitaties.

Hoofdstuk 4 gaat in op de wet- en regelgeving vanuit het BBV en hoe deze is toegepast op de gemeentelijke grondexploitaties.

In hoofdstuk 5 wordt een samenvatting gegeven van de resultaten van de grondexploitaties ten opzichte van het MPG 2019. Tevens wordt stil gestaan bij de boekwaarde.

In hoofdstuk 6 worden de verliesvoorziening, de winstneming en de risicoserveringen ten behoeve van het weerstandsvermogen weergegeven.

In de bijlagen zijn de management samenvattingen van de geconsolideerde en individuele gemeentelijke grondexploitaties opgenomen.

Naast deze rapportage is er van elke grondexploitatie een toelichting per project beschikbaar. Op deze toelichtingen, die ter inzage liggen bij de griffie, is geheimhouding van toepassing.

2 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

2.1 CONTEXT SPEELVELD MPG

Het MPG geeft de financiële stand van zaken per 1 januari 2020 weer van de vigerende grondexploitaties. De gehanteerde kaders voor het opstellen van het MPG zijn opgenomen in de door het college vastgestelde Uitvoeringsnota Parameters 2020 en Uitvoeringsnota Grondprijzen 2020. Het MPG anticipeert op de (vastgoed) ontwikkelingen zoals duurzaamheidsvraagstukken en hanteert hierbij realistische uitgangspunten. Daarnaast worden in het MPG de richtlijnen van de commissie BBV gevolgd. De volgende grondexploitaties maken deel uit van het MPG 2020:

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

Tabel 2.1: Grondexploitaties MPG 2020

Het project Hoog Dalem is in de jaarrekening 2019 opgenomen als verbonden partij en maakt derhalve geen deel uit van het MPG.

2.2 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN

In tabel 2.2 staan de resultaten van het MPG 2020 samengevat. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de exploitatieresultaten van de herziene grondexploitaties, de voorzieningen, de winstnemingen en de risico's van de grondexploitaties.

Samenvatting MPG 2020	MPG 2019 1-1-2019	MPG 2019* 1-1-2020 (A)	MPG 2020 1-1-2020 (B)	Vershil 1-1-2020 (B-A)	
Resultaat grondexploitaties	€ -14.256.051 (nadelig)	€ -14.541.172 (nadelig)	€ -14.956.920 (nadelig)	€ -415.748	Ongunstiger
Stand voorzieningen	€ -17.656.138	€ -18.009.261	€ -18.267.690	€ -258.429	Ongunstiger
Winstnemingen		€ 5.957.556	€ 6.271.540	€ 313.984	Toename
Risico's grondexploitaties		€ 3.285.689	€ 2.292.331	€ -993.358	Afname

* Het exploitatieresultaat MPG 2019 en bijbehorende voorzieningen zijn met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2020

Tabel 2.2: Samenvatting MPG 2020

2.2.1 Exploitatieresultaat

Het totale exploitatieresultaat verslechtert met €0,4 miljoen (contante waarde). Dit wordt veroorzaakt door het integrale effect van de aanpassing van de gemeentelijke parameters conform de Uitvoeringsnota Parameters 2020. Het gaat om een verhoging van de kostenstijging (nadelig), een verlaging van de opbrengstenstijging voor bedrijventerreinen (nadelig) en een verlaging van de rente (voordelig).

In tabel 2.3 worden de exploitatieresultaten per grondexploitatie vergeleken met het resultaat van vorig jaar. Voor een zuivere vergelijking is het resultaat MPG 2019 met de disconteringsvoet van 2% op prijspeil 1-1-2020 gebracht.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	MPG 2019 1-1-2020 (A)	MPG 2020 1-1-2020 (B)	Vershil (B-A)
Woningbouw			
003 Mollenburg	€ -11.790.358	€ -11.191.699	€ 598.660 Gunstiger
007 Lingewijk Noord	€ 783.885	€ 951.118	€ 167.232 Gunstiger
033 Kleine Haarsekade	€ 213.474	€ 131.632	€ -81.843 Ongunstiger
Bedrijventerrein			
026 Groote Haar	€ -6.218.902	€ -7.075.991	€ -857.089 Ongunstiger
036 Oost II	€ 2.470.729	€ 2.228.020	€ -242.708 Ongunstiger
Totaal	€ -14.541.172	€ -14.956.920	€ -415.748 Ongunstiger

* Exploitatieresultaten zijn inclusief w instnemingen

Tabel 2.3: Exploitatieresultaat - vergelijk MPG 2020 met MPG 2019

Het totale resultaat wordt € 0,4 miljoen negatiever en volgt voornamelijk uit verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie Groote Haar. Gezien de lange looptijd van deze grondexploitatie is het effect van de wijziging parameters (verhoging kostenstijging van 0,5% en verlaging opbrengstenstijging van 0,5%) hier substantieel.

2.2.2 Boekwaarde

De bruto boekwaarde is ten opzichte van 2019 met € 16.421 minimaal toegenomen en bedraagt € 65,6 miljoen per 1-1-2020.

Boekwaarden	MPG 2019 (A)	MPG 2020 (B)	Vershil (B-A)
Boekwaarde bruto	€ -65.583.420	€ -65.599.841	€ -16.421
Voorzieningen	€ -18.009.261	€ -18.267.690	€ -258.429
Boekwaarde netto	€ -47.574.160	€ -47.332.151	€ 242.009

Tabel 2.4: Boekwaarden - vergelijk MPG 2020 met MPG 2019

De netto boekwaarde bestaat uit de optelling van de bruto boekwaarde en de getroffen voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties. De netto boekwaarde 2020 is met € 0,24 miljoen afgenomen ten opzichte van de netto boekwaarde 2019.

Tabel 2.5 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde beginjaar tot eindjaar zien. De verwachting is dat in 2020 dat de inkomsten hoger zijn dan de kosten. Dit wordt met name veroorzaakt door de grondexploitaties Oost II, Lingewijk Noord en Mollenburg.

Consolidatie	Boekwaarde	Jaarschijf 2020	Boekwaarde
Boekwaarden	1-1-2020		31-12-2020
Kosten	€ 113.974.003	€ 5.811.550	€ 119.785.553
Opbrengsten	€ 48.374.162	€ 7.351.690	€ 55.725.852
Saldo	€ -65.599.841	€ 1.540.140	€ -64.059.701

Tabel 2.5: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2020 tot 31-12-2020

2.2.3 Voorziening

Volgens de BBV-richtlijnen moet een voorziening worden getroffen voor verliesgevende grondexploitaties. Dit geldt voor de grondexploitaties Mollenburg en Groote Haar.

Per 1 januari 2020 is een verliesvoorziening nodig van € 18,3 miljoen. Ten opzichte van de MPG 2019 is de te treffen voorziening MPG 2020 € 0,26 mln. hoger. De verhoging van de verliesvoorziening voor Groote Haar wordt voor 2/3 deel gecompenseerd door de verlaging van de verliesvoorziening voor Mollenburg. De verbetering van de grondexploitatie van Mollenburg vindt voornamelijk haar oorzaak in verlaging van de budgetten voor civieltechnische werkzaamheden en voor plankosten.

Voorziening	MPG 2019 1-1-2019	MPG 2019 1-1-2020 (A)	MPG 2020 1-1-2020 (B)	Vershil (B-A)
Mollenburg	€ -11.559.175	€ -11.790.358	€ -11.191.699	€ 598.660
Groote Haar	€ -6.096.963	€ -6.218.902	€ -7.075.991	€ -857.089
Totaal	€ -17.656.138	€ -18.009.261	€ -18.267.690	€ -258.429

Tabel 2.6: Voorziening - vergelijk MPG 2020 met MPG 2019

2.2.4 Winstneming

In 2019 is er in totaal € 313.984 aan tussentijdse winst genomen in de grondexploitaties Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II. Het totaal aan tussentijdse winstnemingen voor de grondexploitaties komt hiermee op € 6,3 miljoen.¹

Winstgevende grondexploitaties	MPG 2020 incl. w instneming	Winstneming t/m 2018	Winstneming 2019	Winstneming Totaal	MPG 2020 excl. w instneming
007 Lingewijk Noord	€ 951.118	€ 436.724	€ 91.748	€ 528.472	€ 1.439.344
033 Kleine Haarsekade	€ 131.632	€ 228.555	€ 36.039	€ 264.594	€ 391.039
036 Oost II	€ 2.228.020	€ 5.292.277	€ 186.197	€ 5.478.474	€ 7.493.758
Totaal	€ 3.310.770	€ 5.957.556	€ 313.984	€ 6.271.540	€ 9.324.141

Tabel 2.7: Winstneming - vergelijk MPG 2020 met MPG 2019

2.2.5 Risico's grondexploitaties

Voorzienbare risico's met een hoge kans van voorkomen worden direct in de grondexploitatie verwerkt, daarmee in het resultaat van de grondexploitatie en daarmee in de voorziening indien sprake is van een verliesgevende grondexploitatie.

In het weerstandsvermogen worden zowel risico's gedekt met een lage kans van voorkomen, als risico's waarvoor geen beheersmaatregelen zijn getroffen of zijn te treffen. In het laatste geval gaat het veelal om macro-economische risico's die zich op langere termijn kunnen voordoen. De gewogen risico's worden opgenomen in het weerstandsvermogen. Voor 4 van de 5 grondexploitaties (niet Groote Haar) geldt dat de projecten in de laatste fase zitten. Daardoor zijn er nog beperkt risico's aanwezig. Voor Groote Haar geldt dat bepaalde risico's bij de actualisatie van de grondexploitatie 2020 in de grondexploitatie zijn verwerkt. Dit resulteert in een afname van het gewogen risicobedrag voor Groote Haar van € 0,9 miljoen. Hiermee komt het totale risicobedrag uit op € 2,29 miljoen.

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

Risico's grondexploitaties MPG		Risicobedrag (gewogen)		
		MPG 2019	MPG 2020	Vershil
003	Mollenburg	€ 138.759	€ 41.076	€ -97.683
007	Lingewijk Noord	€ 68.875	€ 101.457	€ 32.582
026	Groote Haar	€ 2.977.127	€ 2.081.377	€ -895.751
033	Kleine Haarsekade	€ 4.453	€ 21.993	€ 17.540
036	Oost II	€ 96.475	€ 46.429	€ -50.047
Totaal		€ 3.285.689	€ 2.292.331	€ -993.358

Tabel 2.8: Risico's grondexploitaties - vergelijk MPG 2020 met MPG 2019

In hoofdstuk 6 staan de risico's verder uiteengezet.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 WOON- EN TRANSFORMATIEVISIE

De stad Gorinchem wil een open vesting zijn, een bruisende stad die actief inspeelt op ontwikkelingen in haar omgeving. In de woon- en transformatievisie vormt de visie van de stad GO2032 het vertrekpunt.

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

Gelukkig leven en wonen in Gorinchem

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

Een nieuwe woon- en transformatievisie

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

Een uitnodigende houding

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

Samen met de stad

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

De gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem wordt in een algemene visie op wonen uitgewerkt, voor de inwoners en voor de toekomst van de stad.

Manier van kijken naar wonen in Gorinchem

De inzet voor gelukkig wonen en leven is ook het vertrekpunt in het Integraal Sociaal Beleid. Uitgangspunt in die visie is dat alle inwoners vanuit eigen regie zoveel mogelijk aan het roer staan van hun eigen leven; dit leidt tot meer zingeving en daardoor geluk.

Voor de woon- en transformatie visie is dit ook het vertrekpunt. De basis moet op orde zijn, hierbij wordt aangesloten op de begrippen uit de Visie Sociaal Domein die daarin leidend zijn. Daarnaast heeft wonen ook een betekenis voor de ontwikkeling van de stad, als regionaal centrum, als vestigingsplek voor mensen en bedrijven.

Tevens blijkt uit de Woon en transformatievisie dat de plaatselijke woningbehoefte tussen 2017 en 2030 groeit. Dit bevestigt dat er vraag zal zijn naar de woningbouw die met de lopende grondexploitaties wordt gerealiseerd.

In 2019 is de woon- en transformatievisie geactualiseerd. Hiervoor zijn diverse onderzoeken verricht. De uitkomsten van de nieuwe woonvisie waren input voor de geactualiseerde Nota Grondbeleid 2020-2023 welke tevens in 2020 is vastgesteld.

3.2 BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE

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

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

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

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

3.3 KADERS GRONDBELEID

3.3.1 Nota Grondbeleid 2020-2023

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

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

1	De gemeente hanteert een situationeel grondbeleid en maakt een integrale afweging voor het te hanteren grondbeleid op basis van de volgende gronden: mate van gewenste sturing, het aanwezig zijn van marktwerking, de bereidheid financiële middelen en organisatiecapaciteit in te zetten en een acceptabel risicoprofiel.
2	Het college heeft de bevoegdheid tot het doen van onvoorziene grondaankopen onder de volgende voorwaarden: • Het college heeft goedkeuring tot een bedrag van € 3.000.000, inclusief alle bijkomende kosten gerelateerd aan de grondaankoop; • De aankoop moet passen binnen visie en beleid van de gemeente; • Het college legt achteraf financiële en inhoudelijke verantwoording af aan de raad en verzoekt financiële dekking voor de onvoorziene aankoop; en • Genoemde verantwoording doet het college middels een raadsinformatiebrief en vindt plaats binnen 2 weken na het vervullen van de ontbindende voorwaarden/toezeggingen die verband houden met geheimhouding rondom de aankoop.
3	Met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen: • Kosten aan bovenwijkse voorzieningen worden naar rato van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid verhaald op de initiatiefnemer; • De bestaande Beleidsnota bovenwijkse voorzieningen 2011, de uitvoeringsnota Bovenwijkse voorzieningen 2011 en de Regeling reserve bovenwijkse voorzieningen uit 2013 worden ingetrokken; en • Iedere twee jaar wordt een Uitvoeringsnota Investeren bovenwijkse voorzieningen door het college vastgesteld.
4	Voor de voorbereidingskosten wordt vanaf 2020 jaarlijks in de begroting budget opgenomen. Mocht de publieke ontwikkeling resulteren in een grondexploitatie, worden de kosten ingebracht bij de desbetreffende grondexploitatie.

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

3.3.2 Uitvoeringsnota Grondprijzen

Omdat de grondprijzen in Gorinchem marktconform worden bepaald, is het gebruikelijk deze ieder jaar opnieuw vast te laten stellen door het college. Zo is de Nota Grondprijzen 2020 vastgesteld op 28 januari 2020. De prijzen uit de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2020 zijn in de grondexploitaties per 1-1-2020 verwerkt en bieden het basiskader van waaruit onderhandelingen worden gevoerd.

Het grondprijnsbeleid van de gemeente dient marktconform en transparant te zijn. Om deze reden wordt jaarlijks de Uitvoeringsnota Grondprijzen herzien. Hierin worden de marktontwikkelingen meegenomen door te kijken naar de prijsontwikkelingen en ervaringen met gronduitgiften in het afgelopen jaar. In 2020 is er een onafhankelijk grondprijzenonderzoek verricht door een extern bureau. De uitkomst van dit onderzoek was het uitgangspunt voor de Uitvoeringsnota Grondprijzen 2020.

3.3.3 Parameters grondexploitatie

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondexploitaties herzien. Deze grondexploitatieberekeningen worden integraal verwerkt in de jaarrekening. De parameters zijn noodzakelijk voor het maken van de berekeningen volgens de zogenaamde dynamische eindwaarde methodiek. Hierbij worden de invloeden van de inflatie en rente als gevolg van de planning gebruikt in de berekening en dit wordt “vertaald” naar de contante waarde op het huidige prijspeil (1-1-2020). Het is gebruikelijk dat, voor er begonnen wordt met het maken van de herzieningen, afspraken gemaakt worden over de parameters voor deze berekeningen. De Uitvoeringsnota Parameters 2020 is vastgesteld door het college op 28 januari 2020.

De volgende parameters zijn vastgesteld door het college en verwerkt in de grondexploitaties die deel uitmaken van het MPG 2020:

Parameters Jaarrekening 2019	MPG 2020
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging woningbouw	2,00%
Opbrengstenstijging bedrijven	1,50%
Rente	1,34%
Disconteringsvoet	2,00%

Tabel 3.1: Parameters MPG 2020

4 INSTRUMENTEN

4.1 RICHTLIJNEN COMMISSIE BBV

De commissie BBV stelt algemene richtlijnen op waaraan een gemeentelijke grondexploitatie moet voldoen. Deze richtlijnen worden in de lopende grondexploitaties van de gemeente Gorinchem gehanteerd. De accountant toetst hierop bij de jaarrekening. Hieronder wordt op een aantal belangrijke uitgangspunten dieper ingegaan.

4.1.1 Looptijd langer dan 10 jaar

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken, mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord wordt in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's te mitigeren die gepaard gaan met de langere looptijd. Dit geldt voor de gemeentelijk grondexploitatie Groote Haar die tot 2040 loopt. In de grondexploitatie Groote Haar is als volgt geanticipeerd op de verplichte maatregel:

Bij de behandeling van het MPG 2019 heeft de raad expliciet besloten tot een looptijd van 20 jaar. Tevens zijn in de grondexploitatie risicobeperkende maatregelen opgenomen. Door een vertraging in de aanleg van de aansluiting op de A27 door Rijkswaterstaat, is de planperiode in 2019 verlengd met 2 jaar van 2038 naar 2040. Dit betekent dat de grondexploitatie vanaf 2020 nog een looptijd heeft van 21 jaar. De risicobeperkende maatregelen zijn tevens van kracht voor de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2020 en zijn als volgt:

- Vanaf 2030 wordt een opbrengstenstijging van 0% gehanteerd. De kosten worden wel tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie met 2,5% per jaar geïndexeerd;
- In de bepaling van de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit voor het afdekken van de risico's van de grondexploitatie Groote Haar zijn lange termijn markteffecten meegenomen.

4.1.2 Tussentijdse winstneming

Conform BBV-regelgeving dient er binnen elke winstgevende gemeentelijke grondexploitatie middels de POC-methode bepaald te worden of er sprake is van een tussentijdse winstneming. Hierbij wordt rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie zich bevindt. Bij het bepalen van de (eventuele) tussentijdse winstneming wordt rekening gehouden met onzekerheidsrisico's. Deze maken tevens deel uit van het weerstandsvermogen binnen de jaarrekening. De grondexploitaties Kleine Haarsekade, Lingewijk-Noord en Oost II hebben een voordelig exploitatieresultaat. In hoofdstuk 5.11 wordt hier nader op ingegaan.

4.1.3 Materiele vaste activa

Activa worden op de balans gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, waaronder indirecte kosten en rente. Voor de Groote Haar is in het boekjaar 2018 5.000 m² van de gemeentelijke gronden overgeheveld van de grondexploitatie naar materiele vaste activa, omdat hier een opstalrecht gevestigd wordt. Op basis van historische cijfers zijn twee delen van percelen gewaardeerd op een verkrijgingsprijs van ca. € 311.000. Daarnaast geldt dat voorraden worden gewaardeerd tegen marktwaarde indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs.

Voor het opstalrecht in De Groote Haar geldt dat de verkrijgingsprijs lager ligt dan de marktwaarde. De marktwaarde is getaxeerd op basis van het opbrengend vermogen van de windturbines.

4.2 FINANCIËLE VERORDENING

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

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

4.2.1 Artikel 5 lid 6. Autorisatiebeleid begroting en investeringsbudgetten

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

- Lasten boven € 50.000 waarvoor binnen het programma geen budgetruimte is;
- Investerings boven € 50.000 waarvoor geen/ontoereikend investeringsbudget beschikbaar is;
- Een niet-voorzien uitgave bij een grondexploitatiecomplex die de netto contante waarde van dit grondexploitatiecomplex met meer dan 10 % doet verslechteren en in absolute zin een verslechtering van de netto contante waarde betekent van € 250.000 of meer. Dit wordt beoordeeld ten opzichte van de meest recent door de raad vastgestelde grondexploitatie.

4.2.2 Artikel 22. Paragraaf Grondbeleid en vastgoedbeleid

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

4.3 VPB

De gemeentelijke grondexploitaties zijn vanuit fiscaal oogpunt aangemerkt als ondernemingsactiviteit. Aan de hand van een impactanalyse is door bureau BDO in 2019 bepaald voor de activiteiten in 2017 dat de Gemeente Gorinchem niet door de ondernemerspoort komt.

Voor het aangiftejaar 2017 heeft gemeente Gorinchem in samenwerking met BDO haar activiteiten in 2017 geïnventariseerd. Daarbij heeft de voor 2016 uitgevoerde inventarisatie als basis gediend. Voor 2017 is dan ook net als voor 2016 een activiteitenlijst samengesteld. In de activiteitenlijst zijn alle inkomsten en uitgaven (op boekingsniveau) toegerekend aan een activiteit.

Net als in 2016 heeft Gemeente Gorinchem in 2017 alleen niet-ondernemingsactiviteiten en vrijgestelde activiteiten. Op grond daarvan kan worden volstaan met een nihilaangifte.

5 RESULTATEN EN VERANTWOORDING

5.1 RESUMÉ

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

5.1.1 Exploitatieresultaat

In onderstaande tabel wordt het totaal van de exploitatieresultaten op netto contante waarde (NCW) van de grondexploitaties weergegeven. Alvorens een vergelijking te maken tussen het MPG 2020 en het MPG 2019, zijn de resultaten van het MPG 2019 met de disconteringsvoet van 2% op dezelfde netto contante waarde datum (1-1-2020) gebracht als de resultaten van het MPG 2020.

Ten opzichte van het MPG 2019 is het totale exploitatieresultaat verminderd met € 0,4 miljoen. Het integrale effect van de aanpassing van de parameters indexering en rente heeft een grote impact op de grondexploitatie Groote Haar. Door de lange looptijd van dit project drukt dit zwaar op het geconsolideerde resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties.

Exploitatie resultaat	MPG 2019 1-1-2019	MPG 2019 1-1-2020 (A)	MPG 2020 1-1-2020 (B)	Vershil (B-A)
Totaal grexen MPG	€ -14.256.051 (nadelig)	€ -14.541.172 (nadelig)	€ -14.956.920 (nadelig)	€ -415.748 (Ongunstiger)
Totaal	€ -14.256.051	€ -14.541.172	€ -14.956.920	€ -415.748

Tabel 5.1: Verschil totaal exploitatieresultaat NCW MPG 2020 vs. MPG 2019

5.1.2 Verantwoording geconsolideerde grondexploitatie

Tabel 5.2 geeft een geconsolideerd overzicht van de prognose 2019 afgezet tegen de gerealiseerde bedragen in 2019. Hieruit blijkt dat er in totaal € 3,0 miljoen minder uit is gegeven en € 9,8 miljoen minder is ontvangen dan in 2019 geprognosticeerd.

Aan de kostenkant komt dit met name doordat veel civiele werkzaamheden zijn doorgeschoven naar volgend jaar (2020), dan wel de afrekening een jaar later verwacht wordt. Een logisch gevolg van het doorschuiven van de werkzaamheden is dat er ook minder interne uren op de projecten zijn gemaakt. Met als gevolg dat er minder plankosten zijn gerealiseerd in 2019 dan verwacht.

Verder valt op dat door de tussentijdse winstneming van Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II de kostenpost resultaat is toegenomen. Daarnaast is het rentepercentage van 1,62% verlaagd naar 1.34% met als gevolg lagere rentekosten.

Dat de opbrengsten lager uitvallen dan begroot, komt met name door Oost II. Het gaat om verwachte opbrengsten van € 8,8 miljoen die doorschuiven naar 2020 en 2021. Dit is veroorzaakt door een abusievelijke misvatting over de planning bij het actualiseren van de grondexploitaties in 2019. In de tussentijdse rapportage 2019 is dit reeds geconstateerd en is de begroting hierop gewijzigd. Het vergelijking met het MPG 2019 (de primitieve begroting) laat een groot contrast zien. Het overige verschil is het gevolg van het doorschuiven van de grondlevering Lingewijk Noord naar 2020. Hier is aanvullend benodigd onderzoek naar aanleiding van de stikstofproblematiek de oorzaak geweest.

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2019	2019			2020
	Prognose	Gerealiseerd	Verschil	Prognose
Kosten	MPG 2019	MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 591.783	€ 28.377	€ 563.406	€ 592.040
2 Civiele kosten	€ 2.950.576	€ 785.476	€ 2.165.100	€ 3.547.078
3 Plankosten	€ 1.112.716	€ 691.058	€ 421.658	€ 727.110
4 Overige kosten	€ 81.897	€ 64.815	€ 17.082	€ 66.283
5 Resultaat	€ 0	€ 313.984	-€ 313.984	€ 0
6 Rente	€ 1.062.451	€ 871.710	€ 190.741	€ 879.038
Totale Kosten	€ 5.799.422	€ 2.755.420	€ 3.044.002	€ 5.811.550
Opbrengsten				
Woningbouw/bedrijven/bijdragen	€ 12.561.513	€ 2.739.000	€ 9.822.513	€ 7.351.690
Totale Opbrengsten	€ 12.561.513	€ 2.739.000	€ 9.822.513	€ 7.351.690

Tabel 5.2: Geconsolideerde verschil totaal exploitatieresultaat NCW MPG 2020 vs. MPG 2019

5.1.3 Boekwaarde

De totale boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2020 bedraagt € 65,6 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2019 is dit een toename van € 16.421. Bij het actualiseren van het MPG 2019 was de verwachting dat de boekwaarde zou afnemen, echter door het uitblijven van inkomsten in 2019 in Oost II is het boekwaardesaldo nagenoeg gelijk gebleven.

Boekwaarde	
MPG 2020	€ -65.599.841
MPG 2019	€ -65.583.420
Totaal	€ -16.421

Tabel 5.3: Vergelijk boekwaarde MPG 2020 vs. MPG 2019

Prognose boekwaarde

Tabel 5.4 laat de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde beginjaar tot eindjaar zien. De verwachting is dat in 2020 dat de inkomsten hoger zijn dan de kosten. Dit wordt met name veroorzaakt door het uitgeven van bedrijfsgrond op Oost II, kavels aan het Merwedekanaal (Lingewijk Noord) en de zelfbouw kavels in Mollenburg.

Aan de kostenkant wordt verwacht dat uitgaven gedaan worden voor de tijdelijke ontsluitingsweg van Groote Haar zodat daar de eerste grondwerkzaamheden kunnen beginnen. Verder is de verwachting dat er grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden in Lingewijk Noord en Mollenburg.

Consolidatie			
Kosten	Boekwaarde 1-1-2020	Jaarschijf 2020	Boekwaarde 31-12-2020
1 Verwerving	€ 44.689.225	€ 592.040	€ 45.281.266
2 Civiele kosten	€ 17.488.818	€ 3.547.078	€ 21.035.896
3 Plankosten	€ 11.519.480	€ 727.110	€ 12.246.589
4 Overige kosten	€ 393.256	€ 66.283	€ 459.538
5 Resultaat	€ 6.271.539	€ 0	€ 6.271.539
6 Rente	€ 33.611.686	€ 879.038	€ 34.490.724
Totale Kosten	€ 113.974.003	€ 5.811.550	€ 119.785.553
Opbrengsten			
Woningbouw en bijdragen	€ 48.374.162	€ 7.351.690	€ 55.725.852
Totale Opbrengsten	€ 48.374.162	€ 7.351.690	€ 55.725.852
Saldo	-€ 65.599.841	€ 1.540.140	-€ 64.059.701

Tabel 5.4: Prognose ontwikkeling boekwaarde van 1-1-2020 tot 31-12-2020

5.2 RESULTATEN PER GRONDEXPLOITATIE

Voor elk project is een grondexploitatie opgesteld waarbij een inschatting wordt gemaakt van de totale kosten en opbrengsten. Rekening houdend met faseringsinvloeden zoals kostenstijgingen, opbrengstenstijgingen en rentekosten wordt aan de hand van de dynamische eindwaardemethode het resultaat op eindwaarde (EW) bepaald. Het resultaat op NCW vertaalt het toekomstige exploitatieresultaat op EW naar het prijspeil 1-1-2020. Doordat de grondexploitaties verschillende looptijden hebben, kan het resultaat op EW niet worden opgeteld. Het terugrekenen naar een resultaat op NCW maakt het mogelijk om de resultaten van de projecten onderling te vergelijken.

Tabel 5.5 geeft de exploitatieresultaten (inclusief winstneming) per grondexploitatie weer.

In exploitatie genomen gronden	Boekwaarde per 1-1-2020	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			Eindjaar
		Kosten	Opbrengsten	Rente	Eindwaarde	NCW		
Woningbouw								
003 Mollenburg	€ -11.872.045	€ 2.646.571	€ 3.121.448	€ 479.553	€ -11.876.720	€ -11.191.699	Verlies	2022
007 Lingewijk Noord	€ 34.454	€ 2.626.011	€ 3.584.886	€ -36.192	€ 1.029.521	€ 951.118	Winst	2023
033 Kleine Haarsekade	€ -159.343	€ 48.357	€ 344.100	€ 2.135	€ 134.265	€ 131.632	Winst	2020
Subtotaal Woningbouw	€ -11.996.934	€ 5.320.940	€ 7.050.434	€ 445.496	€ -10.108.949			
Bedrijventerrein								
026 Groote Haar	€ -44.679.908	€ 44.184.591	€ 92.608.124	€ 14.468.466	€ -10.724.842	€ -7.075.991	Verlies	2040
036 Oost II	€ -8.922.999	€ 1.236.046	€ 12.661.195	€ 184.118	€ 2.318.033	€ 2.228.020	Winst	2020
Subtotaal Bedrijventerrein	€ -53.602.907	€ 45.420.637	€ 105.269.320	€ 14.652.584	€ -4.847.971			
Totaal	€ -65.599.841	€ 50.741.577	€ 112.319.754	€ 15.098.080	€ -14.956.920			

* Exploitatieresultaten zijn inclusief winstnemingen

Tabel 5.5: Exploitatieresultaat per grondexploitatie

Het verwachte totale exploitatieresultaat bedraagt € 14,96 miljoen (NCW) nadelig. Het exploitatieresultaat van de winstgevende grondexploitaties tezamen bedraagt € 3,3 miljoen (NCW). Het totale exploitatieresultaat van de verliesgevende grondexploitaties bedraagt € 18,2 miljoen (NCW). Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Groote Haar en woningbouwprojecten Mollenburg en Lingewijk Noord blijven de looptijden gelijk ten opzichte van het MPG 2019. De looptijd van de

grondexploitaties Kleine Haarsekade en Oost II worden met een jaar verlengd naar respectievelijk eindjaar 2020 en 2021.

5.3 ANALYSE PER GRONDEXPLOITATIE

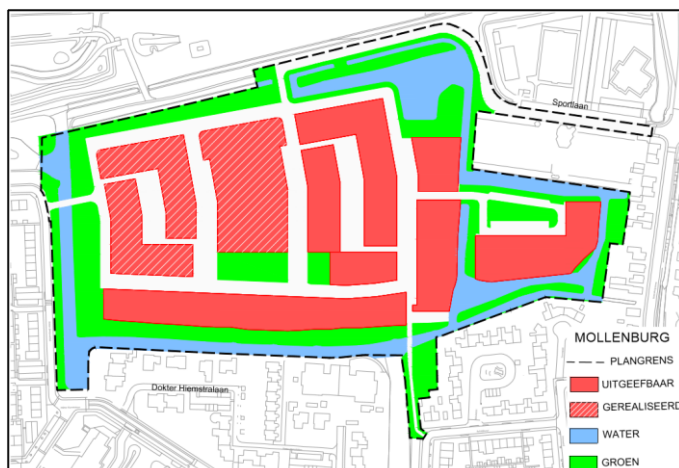
In onderstaande tabel worden de exploitatieresultaten per grondexploitatie vergeleken met het resultaat van vorig jaar. Hierbij is het resultaat MPG 2019 met 2% op netto contante waarde datum 1-1-2020 gebracht.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	MPG 2019 1-1-2020 (A)	MPG 2020 1-1-2020 (B)	Vershil (B-A)	
Woningbouw				
003 Mollenburg	€ -11.790.358	€ -11.191.699	€ 598.660	Gunstiger
007 Lingewijk Noord	€ 783.885	€ 951.118	€ 167.232	Gunstiger
033 Kleine Haarsekade	€ 213.474	€ 131.632	€ -81.843	Ongunstiger
Bedrijventerrein				
026 Groote Haar	€ -6.218.902	€ -7.075.991	€ -857.089	Ongunstiger
036 Oost II	€ 2.470.729	€ 2.228.020	€ -242.708	Ongunstiger
Totaal	€ -14.541.172	€ -14.956.920	€ -415.748	Ongunstiger

* Exploitatieresultaten zijn inclusief w instnemingen

Tabel 5.6: Vergelijk resultaten per grondexploitatie

5.4 MOLLENBURG



Figuur 5.1: Plankaart Mollenburg

Op deze voormalige sportlocatie aan de A15 worden ongeveer 151 woningen gerealiseerd. De in 2007 gesloten ontwikkelingsovereenkomst tussen gemeente en de ontwikkelingscombinatie Mollenburg (OCM) met voornamelijk woningen in het dure segment, is door gewijzigde marktomstandigheden niet tot uitvoering gebracht. De kosten voor het verplaatsen van de sportvelden is in het verleden ten laste gekomen van deze grondexploitatie. Hierdoor, en door de planwijziging en lange doorlooptijd, heeft dit complex een grote verliesvoorziening.

Het huidige bouwprogramma gaat uit van goedkope en middeldure woningen die door OCM worden ontwikkeld en vrije kavels die door de gemeente worden uitgegeven. Begin 2019 zijn de laatste 28 kavels voor projectmatige woningbouw (rijwoningen en tweekappers) verkocht aan OCM. De oplevering van de woningen van fase 3 en 4 is gestart eind 2019. De gemeente verkoopt voor eigen rekening en risico in 4 fasen 26 vrije kavels voor de bouw van vrijstaande woningen.

Van de eerste fase van 6 kavels zijn er 5 verkocht en wordt de verkoop van de resterende kavel van fase 1 in 2020 verwacht, samen met 5 van de 6 kavels van fase 2. De verkoopprognose voor de 14 kavels van fase 3 en 4 is 2021 t/m 2022.

Daarnaast is het budget voor objectoverstijgende risico's van civieltechnische werkzaamheden, gezien de voortgang van deze werkzaamheden, verlaagd. Het budget voor plankosten is verlaagd en de rentetoerekening is lager. Dit resulteert per saldo dat het financieel resultaat van Mollenburg verbeterd, waardoor een €600.000 lagere verliesvoorziening nodig is.

5.4.1 Verantwoording: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.7 vergelijkt de geprognostiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de MPG 2019 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de jaarrekening 2019 (MPG 2020). De vergelijking laat zien dat de uitgaven voor civieltechnische werkzaamheden in 2019 lager zijn geweest dan aanvankelijk geprognosticeerd. De reden hiervoor is het verschuiven van de werkzaamheden naar 2020. Daardoor zijn tevens plankosten lager geweest in 2019. De gerealiseerde rente is lager uitgevallen vanwege de lagere rentestand.

Daarnaast is de gerealiseerde opbrengst uit woningbouw lager uitgevallen omdat de verwachting was dat er 3 zelfbouwkavels geleverd werden in 2019. In 2019 zijn er 2 kavels geleverd waardoor er een verschil is met de prognose van € 0,10 miljoen.

Mollenburg				
Verantwoording 2019	Prognose	2019	Verschil	2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd		Prognose
		MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 1.073.458	€ 474.156	-€ 599.301	€ 1.173.994
3 Plankosten	€ 274.087	€ 178.152	-€ 95.935	€ 152.188
4 Overige kosten	€ 18.681	€ 13.164	-€ 5.517	€ 22.415
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 206.568	€ 169.483	-€ 37.085	€ 159.085
Totale Kosten	€ 1.572.793	€ 834.955	-€ 737.838	€ 1.507.683
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 1.823.882	€ 1.713.999	-€ 109.883	€ 1.197.757
Totale Opbrengsten	€ 1.823.882	€ 1.713.999	-€ 109.883	€ 1.197.757

Tabel 5.7: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2019 en prognose 2020 Mollenburg

In 2020 worden de afrondende werkzaamheden van het woonrijp maken van fase 3 en 4 uitgevoerd, alsmede de herinrichting van de Sportlaan. Tevens worden de laatste bruggen aangebracht. Daarnaast wordt volgend jaar de levering van 8 zelfbouwkavels verwacht.

5.5 LINGEWIJK NOORD



Figuur 5.2: Plankaart Lingewijk-Noord

In Lingewijk Noord moeten nog 72 woningen worden gerealiseerd, te weten 64 woningen op de locatie voormalig speelveld en 8 woningen op de locatie Merwedekanaal. De aanbesteding en gunning van de bouwrijpe grond Merwedekanaal heeft in 2019 plaatsgevonden, maar door aanvullend onderzoek vanwege de stikstofproblematiek zal de levering plaatsvinden in 2020. Daarnaast dient de locatie voormalig speelveld nog bouwrijp en woonrijp gemaakt te worden. Deze locatie wordt in 2020 aanbesteed.

Het resultaat van de grondexploitatie Lingewijk Noord is ten opzichte van vorig jaar verbeterd met € 167.232. Deze verbetering volgt uit de gunstige aanbesteding van de verkoop van bouwrijpe grond aan de locatie Merwedekanaal.

5.5.1 Verantwoording: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.8 vergelijkt de geprognostiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de MPG 2019 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de jaarrekening 2019 (MPG 2020). Uit de tabel blijkt dat minder civieltechnische kosten zijn gemaakt in 2019 vanwege de vertraging in de werkzaamheden van grondwerk en bouwrijp maken van de locatie voormalig speelveld. De vertraging vindt haar oorzaak in aanvullende onderzoeken in het kader van de stikstofproblematiek (PAS en PFAS). Vanuit de POC-methode is een verplichte winstneming gedaan in 2019. Deze was niet begroot. Er is in 2019 geen opbrengst gerealiseerd vanwege het doorschuiven van de grondlevering van de 8 woningen locatie Merwedekanaalzone naar 2020.

Lingewijk Noord				
Verantwoording 2019	Prognose	2019		2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd MPG 2020	Vershil	Prognose MPG 2020
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 987.776	€ 178.243	-€ 809.533	€ 671.325
3 Plankosten	€ 128.146	€ 120.131	-€ 8.015	€ 123.928
4 Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 91.748	€ 91.748	€ 0
6 Rente	-€ 6.788	-€ 5.569	€ 1.219	-€ 462
Totale Kosten	€ 1.109.134	€ 384.553	€ 724.582	€ 794.791
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 508.874	€ 0	-€ 508.874	€ 713.429
Totale Opbrengsten	€ 508.874	€ 0	€ 508.874	€ 713.429

Tabel 5.8: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2019 en prognose 2020 Lingewijk Noord

In 2020 worden de inkomsten van de locatie Merwedekanaal. Vooruitlopend op de verkoop van gronden voor de locatie Voormalig speeltuinterrein in 2021 wordt deze locatie in 2020 bouwrijp gemaakt. Het grondwerk is reeds gestart in 2019 en wordt begin 2020 afgerond.

5.6 KLEINE HAARSEKADE

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



Figuur 5.3: Plankaart Kleine Haarsekade

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

De twee kavels voor 2-onder-1-kap woningen worden verkocht aan de ontwikkelcombinatie wanneer er kopers zijn voor de woningen. Eind 2019 is het aanbod voor de 2 resterende kavels gewijzigd. Dit heeft geleid tot 1 koopoptie in 2019.

Het resultaat is licht verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Dit is te wijten aan de verplichte winstneming (BBV) van € 36.039, hogere kosten watercompensatie werkzaamheden en verlengen van het project met 1 jaar waardoor de plankostenbudgetten verhoogd moeten worden. In 2020 zullen de laatste werkzaamheden aan het plangebied uitgevoerd worden en de 2 resterende kavels worden uitgegeven. Er kan ca. € 36.000 winstneming worden toegevoegd aan het rekeningresultaat.

5.6.1 Verantwoording: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.9 vergelijkt de geprognostiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de MPG 2019 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de jaarrekening 2019 (MPG 2020). Uit de tabel blijkt dat er minder civiele kosten in 2019 zijn gemaakt. Dit geeft echter een vertekend beeld aangezien de facturen voor de geplande civiele werkzaamheden nog niet zijn ontvangen (vuilwaterriool werkzaamheden, grondwerk en milieucontainers). Met uitzondering van de milieucontainers zijn de civiele werkzaamheden wel in 2019 gerealiseerd. De boeking in 2019 is opgenomen voor de watercompensatietaakzaamheden. Deze post wordt na realisatie vergoed door de ontwikkelaar. Abusievelijk is in de grondexploitatie 2019 deze contractuele afspraak wel opgenomen aan de batenkant, echter niet de kostenkant. Om deze reden dient dit in 2020 gecorrigeerd te worden ten nadele van het resultaat Kleine Haarsekade. Daarnaast is door het positieve resultaat een verplichte winstneming genomen, wat resulteert in een negatief resultaat.

In 2019 is geen opbrengst gerealiseerd voor de verkoop van de 2 resterende kavels. De kavels worden in 2020 getracht in aangepaste vorm te verkopen (2-onder-1-kap woningen). Verder worden er in 2020 eindafrekeningen verwacht van enkele civiele werkzaamheden en worden de laatste civiele werkzaamheden voor het plangebied verricht.

Kleine Haarsekade				
Verantwoording 2019	2019			2020
	Prognose	Gerealiseerd	Verschil	Prognose
Kosten	MPG 2019	MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 38.380	€ 32.453	-€ 5.927	€ 37.843
3 Plankosten	€ 12.517	€ 12.463	-€ 54	€ 9.921
4 Overige kosten	€ 1.116	€ 0	-€ 1.116	€ 0
5 Resultaat	€ 0	€ 36.039	€ 36.039	€ 0
6 Rente	€ 1.253	€ 1.028	-€ 225	€ 2.135
Totale Kosten	€ 53.266	€ 81.984	€ 28.717	€ 49.899
Opbrengsten				
Woningbouw en bijdragen	€ 344.100	€ 0	-€ 344.100	€ 344.100
Totale Opbrengsten	€ 344.100	€ 0	€ 344.100	€ 344.100

Tabel 5.9: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2019 en prognose 2020 Kleine Haarsekade

5.7 GROOTE HAAR



Figuur 5.4: Plankaart Groote Haar

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

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie is negatiever geworden. De verliesvoorziening wordt dan ook verhoogd met € 0,86 miljoen tot een totaal van € 7,08 miljoen. Door de aanpassing van de gemeentelijke parameters wordt het resultaat van de grondexploitatie per saldo negatiever. De verhoging van de kostenstijging en verlaging van de opbrengstenstijging vanaf 2020 hebben een negatief effect op het resultaat, de verlaging van de rente heeft een positief effect.

5.7.1 Verantwoording: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.10 vergelijkt de geprognoseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de MPG 2019 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de MPG 2020. De realisatie en uitgifte bedrijventerrein bevindt zich de komende jaren nog in de voorbereidende fase. Dit was dus ook het geval in 2019. In 2019 zijn daarom kosten gemaakt voor planontwikkeling en planvoorbereiding. De in 2019 geplande aankoop van gronden ten behoeve van de aan te leggen ontsluitingsweg hebben voorsnog niet plaatsgevonden. Net als de geplande civiele werkzaamheden. Deze zijn met een jaar opgeschoven. Daarnaast is er minder rente ontvangen dan begroot, omdat het daadwerkelijke rentepercentage lager uitviel.

In 2019 zijn pachtinkomsten ontvangen van de gronden in het plangebied. Er zijn minder percelen beschikbaar voor verpachting dan geprognoseerd waardoor de pachtopbrengsten € 13.000 lager zijn gerealiseerd.

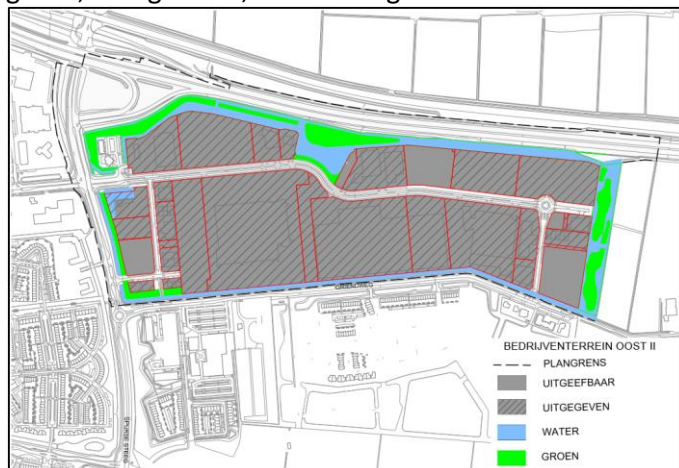
Om de grond tijdig bouwrijp te hebben is een tijdelijke ontsluiting nodig vanaf de A27. Kosten die in 2020 zijn begroot hebben te maken met aankoop van de resterend te verwerven gronden, de aanleg van de tijdelijke ontsluitingsweg en het bouwrijp maken van het bedrijventerrein.

Groote Haar				
Verantwoording 2019	2019	2019	2019	2020
Kosten	Prognose MPG 2019	Gerealiseerd MPG 2020	Vershil	Prognose MPG 2020
1 Verwerving	€ 591.783	€ 28.377	-€ 563.406	€ 592.040
2 Civiele kosten	€ 239.856	€ 0	-€ 239.856	€ 868.101
3 Plankosten	€ 623.215	€ 312.104	-€ 311.112	€ 390.861
4 Overige kosten	€ 62.100	€ 42.761	-€ 19.339	€ 35.630
5 Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Rente	€ 709.059	€ 581.762	-€ 127.297	€ 598.711
Totale Kosten	€ 2.226.013	€ 965.004	-€ 1.261.009	€ 2.485.343
Opbrengsten				
Overige opbrengsten	€ 67.875	€ 54.188	-€ 13.686	€ 51.916
Totale Opbrengsten	€ 67.875	€ 54.188	-€ 13.686	€ 51.916

Tabel 5.10: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2019 en prognose 2020 Groote Haar

5.8 OOST II

Bedrijventerrein Oost II is momenteel de enige plek waar in Gorinchem bedrijfsgrond beschikbaar is voor uitgifte. In de afgelopen 13 jaar hebben zich naast de Evenementenhal, die al langer bestaat en oorspronkelijk gebouwd is als distributiecentrum van Compaq, 32 bedrijven gevestigd, inclusief een behoorlijk aantal kleinere bedrijven in de drie verzamelcomplexen. Van de 25,7 ha. uitgeefbare grond, is nog ruim 5,3 ha. uit te geven. Verwacht wordt dat Oost II in 2021 is uitverkocht.



Figuur 5.5: Plankaart Oost II

Het positieve exploitatieresultaat (inclusief winstnemingen) is ten opzichte van vorig jaar met circa € 242.000 afgenomen. Het negatievere resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de winstneming van € 186.000 die over 2019 moeten worden gedaan.

5.8.1 Verantwoording: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

Tabel 5.11 vergelijkt de geprognostiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de MPG 2019 met de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2019 volgend uit de jaarrekening 2019 (MPG 2020). Bij de actualisatie van de grondexploitatie 2019 was abusievelijk opgenomen dat er 5 percelen uitgeven zouden worden in 2019 terwijl de correcte planning conform de rapportage van de projectleider 2 percelen was. In de tussenrapportage is dit hersteld en is in de prognose de levering van het perceel Van der Valk en het perceel KFC/FEBO in 2019 opgenomen. Ten opzichte van de gronduitgifte planning uit de tussenrapportage is het KFC/FEBO-perceel geleverd. Het perceel van Van der Valk is in 2019 niet geleverd. Wel is er progressie geweest. Voor het perceel heeft een bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden, welke in 2019 onherroepelijk vastgesteld is. Vanwege de stikstofproblematiek is het moment van leveren, bij verleende omgevingsvergunning, verschoven naar 2020. Hiermee samenhangend zijn eveneens civieltechnische werkzaamheden doorgeschoven.

Oost II				
Verantwoording 2019	Prognose	2019		2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd	Vershil	Prognose
		MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Civiele kosten	€ 611.106	€ 100.624	-€ 510.482	€ 795.816
3 Plankosten	€ 74.751	€ 68.208	-€ 6.542	€ 50.212
4 Overige kosten	€ 0	€ 8.890	€ 8.890	€ 8.238
5 Resultaat	€ 0	€ 186.197	€ 186.197	€ 0
6 Rente	€ 152.359	€ 125.006	-€ 27.353	€ 119.568
Totale Kosten	€ 838.216	€ 488.925	-€ 349.291	€ 973.834
Opbrengsten				
Bedrijven	€ 9.816.783	€ 970.812	-€ 8.845.971	€ 5.044.488
Totale Opbrengsten	€ 9.816.783	€ 970.812	-€ 8.845.971	€ 5.044.488

Tabel 5.11: Verantwoording jaarschijf vs. werkelijk 2019 en prognose 2020 Oost II

De verwachting is dat volgend jaar (2020) de uitgifte grond kan plaatsvinden aan Van der Valk. Verder is op- en afrit van de A15 aangepast als gevolg van een toename in het verkeer. Het bedrijventerrein is één van de veroorzakers van deze toename. De ontsluiting is in 2019 gerealiseerd echter de afrekening wordt halverwege 2020 verwacht. Dit is de grootste kostenpost voor de prognose 2020.

6 VERLIESVOORZIENING, WINSTNEMINGEN EN WEERSTANDSVERMOGEN

6.1 VERLIESVOORZIENING

Volgens de BBV-richtlijnen moet er een voorziening getroffen worden indien een grondexploitatie niet sluitend is. Dit geldt voor de grondexploitaties Mollenburg en Groote Haar. Per 1 januari 2020 is er een verliesvoorziening nodig van € 18,3 miljoen. Ten opzichte van het MPG 2019 is de te treffen voorziening MPG 2020 € 0,26 miljoen hoger. Afzonderlijk is te zien dat de verliesvoorziening van Mollenburg afneemt door optimalisatie van budget en dat door de actualisatie van de parameters de verliesvoorziening voor Groote Haar toeneemt. Door de lange looptijd is de grondexploitatie Groote Haar gevoelig voor wijzigingen in indexering- en rentepercentages.

Voorziening	MPG 2019 1-1-2019	MPG 2019 1-1-2020 (A)	MPG 2020 1-1-2020 (B)	Vershil (B-A)
Mollenburg	€ -11.559.175	€ -11.790.358	€ -11.191.699	€ 598.660
Groote Haar	€ -6.096.963	€ -6.218.902	€ -7.075.991	€ -857.089
Totaal	€ -17.656.138	€ -18.009.261	€ -18.267.690	€ -258.429

Tabel 6.1: Verliesvoorziening MPG 2020

6.2 WINSTNEMINGEN

Conform BBV-regelgeving dient er binnen elke winstgevende gemeentelijke grondexploitatie middels de POC-methode bepaald te worden of er sprake is van tussentijdse winstneming. Het percentage gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten bepalen samen het POC. Dit percentage wordt vermenigvuldigd met het resultaat op eindwaarde (exclusief eerdere winstnemingen) om te komen tot het bedrag van de tussentijdse winstneming. Indien er in het verleden al eerder winst is genomen, dient deze te worden gecorrigeerd op de berekende tussentijdse winstneming. Indien het nu te nemen winstbedrag groter is dan nul, is er sprake van een tussentijdse winstneming.

Alle winstgevende grondexploitaties zijn in de jaarrekening 2019 op deze wijze beoordeeld. Voor de grondexploitaties Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II geldt dat er sprake is van een tussentijdse winstneming van in totaal € 313.984. Zie de rekenkundige onderbouwingen in de tabellen 5.11, 5.12 en 5.13.

	2019		
LINGEWIJK NOORD	Opbrengsten	Lasten	Resultaat (EW)
Raming over looptijd grex	€ 8.584.546	€ 7.021.536	€ 1.563.010
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 4.958.450	€ 4.395.525	
Percentage gerealiseerd van de raming	58%	63%	
Realisatie van de grondexploitatie			36%
Onzekerheden/risico's	€ 101.457	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	€ 8.483.089	€ 7.021.536	€ 1.461.553
Tussentijdse winstneming einde jaar			€ 528.472
Eerdere winstneming			€ 436.724
Einde jaar te nemen winst			€ 91.748

Tabel 6.2: Berekening tussentijdse winstneming Lingewijk Noord

	2019		
KLEINE HAARSEKADE	Opbrengsten	Lasten	Resultaat (EW)
Raming over looptijd grex	€ 1.328.870	€ 929.527	€ 399.343
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 984.770	€ 879.518	
Percentage gerealiseerd van de raming	74%	95%	
Realisatie van de grondexploitatie			70%
Onzekerheden/risico's (NCW)	€ 21.993	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	€ 1.306.877	€ 929.527	€ 377.350
Tussentijdse winstneming einde jaar			€ 264.594
Eerdere winstneming			€ 228.555
Einde jaar te nemen winst			€ 36.039

Tabel 6.3: Berekening tussentijdse winstneming Kleine Haarsekade

OOST II	2019		
	Opbrengsten	Lasten	Resultaat (EW)
Raming over looptijd grex	€ 47.361.625	€ 39.560.333	€ 7.801.292
Gerealiseerd t/m 31-12-	€ 34.700.430	€ 38.144.956	
Percentage gerealiseerd van de raming	73%	96%	
Realisatie van de grondexploitatie			71%
Onzekerheden/risico's	€ 46.429	€ -	
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	€ 47.315.196	€ 39.560.333	€ 7.754.864
Tussentijdse winstneming einde jaar			€ 5.478.474
Eerdere winstneming			€ 5.292.277
Einde jaar te nemen winst			€ 186.197

Tabel 6.4: Berekening tussentijdse winstneming Oost II

6.3 EXPLOITATIERESULTATEN EXCLUSIEF WINSTNEMINGEN

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

Winstgevende grondexploitaties	MPG 2020 incl. w instneming	Winstneming t/m 2018	Winstneming 2019	Winstneming Totaal	MPG 2020 excl. w instneming
007 Lingewijk Noord	€ 951.118	€ 436.724	€ 91.748	€ 528.472	€ 1.439.344
033 Kleine Haarsekade	€ 131.632	€ 228.555	€ 36.039	€ 264.594	€ 391.039
036 Oost II	€ 2.228.020	€ 5.292.277	€ 186.197	€ 5.478.474	€ 7.493.758
Totaal	€ 3.310.770	€ 5.957.556	€ 313.984	€ 6.271.540	€ 9.324.141

Tabel 6.5: Overzicht winstneming winstgevende grondexploitaties

Tot en met 2018 is in totaal € 5,96 miljoen aan winst genomen. In 2019 is op basis van de POC-methode € 313.984 winst genomen in de projecten Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II. In totaal is € 6,27 miljoen aan winst genomen in de winstgevende grondexploitaties.

6.4 WEERSTANDSVERMOGEN

Met het exploiteren van gemeentelijke (bouw)grond zijn naast grote bedragen tevens (forse) risico's gemoeid. De vaak hoge inbrengwaarden, lange looptijden, grote investeringen en hoge nog te genereren (grond)opbrengsten maakt dat er rekening moet worden gehouden met een reëel bedrijfsrisico. Hoe om te gaan met deze risico's staat omschreven in de Nota Reserves, Voorzieningen & Weerstandsvermogen.

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

Projectspecifieke risico's 2020

- Risico's per complex

Project	Resultaat NCW	Voorziening	Type risico	Bedrag	Kans	Dekking
003 Mollenburg	€ 11.191.699-	€ 11.191.699				
			korting op laatste kavels (20% korting bij 3 kavels)	€ 109.537	37,5%	€ 41.076
			Subtotaal	€ 109.537		€ 41.076
007 Lingewijk-Noord	€ 951.118	. winstneming)				
			Verlaging grondprijs locatie 64 woningen met 10%	€ 270.551	37,5%	€ 101.457
			Subtotaal	€ 270.551		€ 101.457
026 GN Groote Haar	€ 7.075.991-	€ 7.075.991				
			Uitgifte start in 2027 (i.p.v. in 2026)	€ 695.108	37,5%	€ 260.666
			Tijdelijke ontsluiting Papland	€ 280.000	37,5%	€ 105.000
			Renterisico vanwege lange looptijd (2% na jaar 10)	€ 2.350.159	12,5%	€ 293.770
			Opbrengstenstijging 1% i.p.v. 1,5% per jaar	€ 3.056.637	12,5%	€ 382.080
			Hogere plankosten door vertraging	€ 175.233	37,5%	€ 65.712
			Hogere civieltechnische ramingen	€ 1.090.619	37,5%	€ 408.982
			Extra kosten verbindingsweg A27	€ 472.571	12,5%	€ 59.071
			Onteigeningsrisico verbindingsweg	€ 264.422	12,5%	€ 33.053
			Nakoming overeenkomst Herkon	€ 158.036	37,5%	€ 59.264
			Subsidie wordt niet toegekend	€ 1.467.282	12,5%	€ 183.410
			Subtotaal	€ 10.624.385		€ 2.081.377
033 Kleine Haarsekade	€ 131.632	(incl. winstneming)				
			Verlaging grondprijs met 20%	€ 58.647	37,5%	€ 21.993
			Subtotaal	€ 58.647		€ 21.993
036 Oost II	€ 2.228.020	(incl. winstneming)				
			Geen indexering grondprijzen	€ 197.601	12,5%	€ 24.700
			1 jaar vertraging uitgifte zonder indexering opbrengsten	€ 57.943	37,5%	€ 21.729
			Subtotaal	€ 255.544		€ 46.429
Totaal	€ 18.267.690					2.292.331

Tabel 6.6: Risico's grondexploitaties

Het totaal aan gewogen risico's bedraagt €2,3 miljoen. De grondexploitatie Groote Haar heeft met een totaal risico van € 2,1 miljoen het grootste aandeel in het totaal.

Een en ander is verwerkt in de jaarrekening 2019. In het bijzonder wordt daarbij verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

BIJLAGE 1: OVERZICHT MPG 2019 GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES

MPG 2020

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

Managementblad				
Management Samenvatting Verschil Exploitatiegebied Functies				
FINANCIEEL				
Investerings	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
1 Verwerving	€ 45.873.306,12	1.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Slooptkosten	€ 470.618,71	1.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoek En Milieu	€ 696.226,14	1.03 Woningen marktsector	227	€ 19.655.766,56
4 Saneringskosten	€ 16.230,94	1.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Grondwerk/Ophoging	€ 0,00			
6 Bouwrijpmaken	€ 27.064.876,28			
7 Woonrijpmaken	€ 19.268.006,53			
8 Nutsvoorzieningen	€ 320.851,34			
9 Civiele Kunstwerken	€ 3.523.305,38			
10 Tijdelijk Beheer	€ 259.630,50			
11 Planontwikkelingskosten	€ 11.635.928,42			
12 Voorbereiding En Toezicht	€ 7.666.198,19			
13 Planschade	€ 154.294,70			
14 Overige Kosten	€ 863.804,83			
15 Resultaat Complex	€ 6.271.539,14			
16 Rente	€ 33.611.685,64			
		Subtotaal woningbouw	227	€ 19.655.766,56
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		1.05 Kantoren	-	€ 0,00
		1.06 Bedrijven	624.508	€ 123.437.976,25
		1.07 Commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		1.08 Niet-commerciële voorzieningen	-	€ 0,00
		1.09 Restgroen	452	€ 40.680,00
		1.10 Ruwe grond	-	€ 0,00
		1.11 Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	624.960	€ 123.478.656,25
		Overige opbrengsten		€ 5.002.424,62
Subtotaal investeringen	€ 157.696.502,86	Subtotaal opbrengsten		€ 148.136.847,44
Kostenstijging	€ 7.019.077,32	Opbrengstenstijging		€ 12.557.068,66
Te realiseren rentekosten	€ 15.134.938,23	Te realiseren renteopbrengsten		€ 36.858,11
Totaal investeringen	€ 179.850.518,41	Totaal opbrengsten		€ 160.730.774,21
Eindwaarde	-€ 19.119.744,20	Boekwaarde kosten		€ 113.974.003,10
Contante waarde	-€ 14.956.919,57	Boekwaarde opbr.		€ 48.374.162,32
Nominale waarde	-€ 9.559.655,42	Boekwaarde saldo		-€ 65.599.840,78

Tabel 1: Managementsamenvatting geconsolideerde grondexploitatie

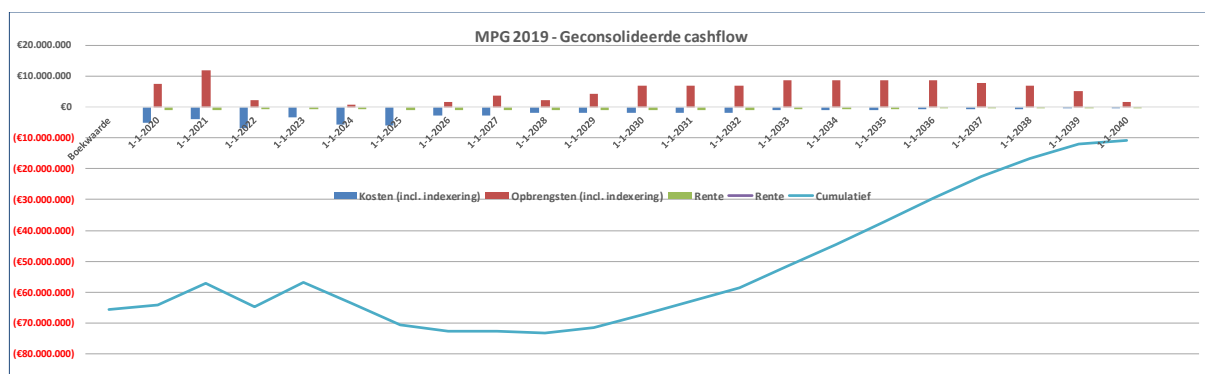
Het exploitatieresultaat van de geconsolideerde grondexploitatie bedraagt € 14,9 miljoen nadelig op netto contante waarde datum 1-1-2020. Ten opzichte van het MPG 2019 is dit € 0,7 miljoen negatiever.

De totale verliesvoorziening voor de verliesgevende grondexploitaties bedraagt € 18,3 miljoen (zie hoofdstuk 5.9). Dit is € 0,26 miljoen negatiever. De toekomstige winstverwachting van de voordelige grondexploitaties bedraagt € 3,3 miljoen (tabel 7.2). De verslechtering met € 157.000 moet in het licht gezien worden van de tussentijdse winstneming over 2019 van € 314.000 voor de complexen Lingewijk Noord, Kleine Haarsekade en Oost II.

MPG 2020	MPG 2019 1-1-2019	MPG 2019 1-1-2020 (A)	MPG 2020 1-1-2020 (B)	Vershil (B-A)	
Winstgevende projecten	€ 3.400.087	€ 3.468.089	€ 3.310.770	€ -157.319	Ongunstiger
Verliesgevende projecten	€ -17.656.138	€ -18.009.261	€ -18.267.690	€ -258.429	Ongunstiger
Totaal	€ -14.256.051	€ -14.541.172	€ -14.956.920	€ -415.748	Gunstiger
* Het exploitatieresultaat MPG 2019 is met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2020					

Tabel 2: Overzicht winstgevende en verliesgevende grondexploitaties

Onderstaande grafiek geeft de verwachte kasstroom van de geconsolideerde grondexploitatie MPG 2020. Uit de grafiek blijkt dat de cashflow (het verwachte saldo) niet positief zal worden.



Figuur 1: Cashflow MPG 2020

In 2021 worden naar verwachting meer opbrengsten gegenereerd dan dat er kosten worden gemaakt. Dit heeft vooral te maken met de verwachte kavelverkoop op bedrijventerrein Oost II in 2021. Hierdoor zal de totale kasstroom positiever worden. In 2022 overstijgen de kosten de opbrengsten. Dit heeft te maken met de te verwachte investeringen op bedrijventerrein Groote Haar. Deze worden niet volledig gecompenseerd door de te verwachten opbrengsten uit de exploitaties Mollenburg en Lingewijk Noord.

Na 2023 is de enige actieve grondexploitatie Groote Haar. De overige vigerende grondexploitaties zijn dan naar verwachting afgesloten. Tot en met 2025 worden er uit Groote Haar geen opbrengsten uit uitgifte van bedrijfskavels verwacht. Hierdoor wordt de verwachte kasstroom weer negatiever. Pas na 2027 worden per jaar weer meer opbrengsten dan kosten verwacht. De verwachte cashflow bedraagt in 2040 ca. € 10,7 miljoen negatief.

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

Verantwoording MPG geconsolideerd: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

MPG Geconsolideerd				
Verantwoording 2019	Prognose	2019	Vershil	2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd		Prognose
	MPG 2019	MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 591.783	€ 28.377	-€ 563.406	€ 592.040
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 16.521	€ 147.760	€ 131.238	€ 30.202
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 1.729.274	€ 192.463	-€ 1.536.810	€ 1.449.099
7 Woonrijp maken	€ 883.407	€ 516.696	-€ 366.711	€ 1.291.541
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 76.317	€ 76.317	€ 153.439
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 337.895	€ 0	-€ 337.895	€ 653.000
10 Tijdelijk Beheer	€ 11.743	€ 20.128	€ 8.385	€ 19.638
11 Planontwikkeling	€ 506.859	€ 309.607	-€ 197.252	€ 329.759
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 589.336	€ 233.692	-€ 355.644	€ 367.149
13 Planschade	€ 56.100	€ 36.574	-€ 19.526	€ 29.430
14 Overige Kosten	€ 14.053	€ 8.113	-€ 5.941	€ 17.215
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 313.984	€ 313.984	€ 0
16 Rente	€ 1.062.451	€ 871.710	-€ 190.741	€ 879.038
Totale Kosten	€ 5.799.422	€ 2.755.420	-€ 3.044.002	€ 5.811.550
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 2.623.756	€ 1.705.599	-€ 918.157	€ 2.169.606
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 9.816.783	€ 956.215	-€ 8.860.568	€ 5.037.000
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.680
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 120.975	€ 77.186	-€ 43.789	€ 104.404
Totale Opbrengsten	€ 12.561.513	€ 2.739.000	-€ 9.822.513	€ 7.351.690

Tabel 3: Verantwoording 2020 MPG geconsolideerd

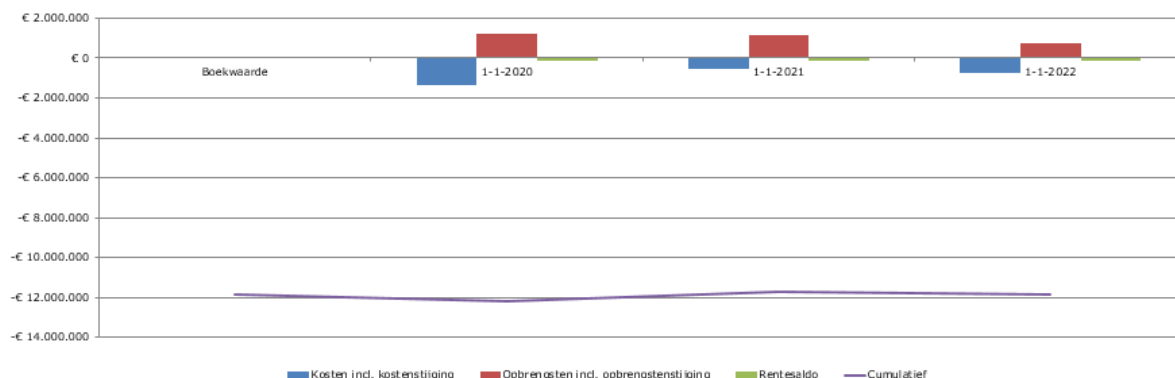
Op totaalniveau valt op dat de verwachte opbrengsten voor 2019 voor een groot deel niet zijn gerealiseerd. Dit is voornamelijk terug te voeren op het uitstellen van de gronduitgifte van bedrijventerrein in Oost II (€ 8,8 miljoen). Daarnaast is de grondverkoop van de locatie Merwedekanaalzone in Lingewijk Noord 1 jaar doorgeschoven (€0,5 miljoen) en de verkoop van de 2 resterende kavels Kleine Haarsekade (€0,3 miljoen). Het restant (€0,1 miljoen) wordt verklaard doordat er 2 vrije kavels in complex Mollenburg zijn verkocht in plaats van 3 zoals geprognosticeerd.

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

MOLLENBURG

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings		17 Woningbouw		
	Bedrag			
1 Verwerving	€ 6.058.264,60	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 101.299,47	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 38.721,05	17.03 Woningen marktsector	151	€ 10.010.584,81
4 Bodemsanering	€ 3.578,05	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 3.160.646,76			
7 Woonrijp maken	€ 3.313.987,49			
8 Nutsvoorzieningen	€ 92.459,66			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,00			
10 Tijdelijk Beheer	€ 28.661,63			
11 Planontwikkeling	€ 1.409.284,09			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 990.393,07			
13 Planschade	€ 0,00			
14 Overige Kosten	€ 63.264,46			
15 Resultaat Complex	€ 0,00			
16 Rente	€ 6.152.582,21			
		Subtotaal woningbouw	151	€ 10.010.584,81
		18 Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		18.01 Kantoren	-	€ 0,00
		18.02 Bedrijventerrein	-	€ 0,00
		18.03 Overige commerciële voor	-	€ 0,00
		18.04 Niet-commerciële voorzie	-	€ 0,00
		18.05 Restgroen	452	€ 40.680,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 40.680,00
		19 Overige opbrengsten		€ 46.164,27
		Subtotaal opbrengsten		€ 10.097.429,08
		Opbrengstenstijging		€ 0,00
		Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
		Totaal opbrengsten		€ 10.097.429,08
		Subtotaal investeringen		€ 21.413.142,54
		Kostenstijging		€ 81.453,95
		Te realiseren rentekosten		€ 479.552,74
		Totaal investeringen		€ 21.974.149,23
		Eindwaarde	31-12-2022	Boekwaarde kosten € 18.848.025,67
		Contante waarde	1-1-2020	Boekwaarde opbr. € 6.975.981,08
		Nominale waarde		Boekwaarde saldo -€ 11.872.044,59

Tabel 4: Managementsamenvatting Mollenburg



Figuur 2: Cashflow Mollenburg

Verantwoording Mollenburg: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

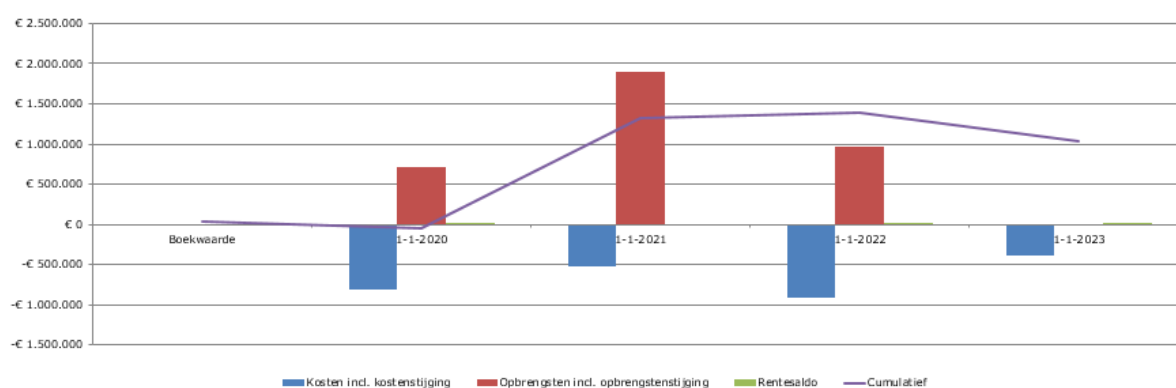
Mollenburg				
Verantwoording 2019	Prognose	2019	Verschil	2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd		Prognose
	MPG 2019	MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 16.521	€ 7.265	-€ 9.256	€ 5.000
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 609.478	€ 48.660	-€ 560.818	€ 21.667
7 Woonrijp maken	€ 463.980	€ 373.286	-€ 90.694	€ 1.119.078
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 52.211	€ 52.211	€ 33.249
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 5.743	€ 5.051	-€ 692	€ 5.200
11 Planontwikkeling	€ 71.397	€ 70.930	-€ 467	€ 61.284
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 186.169	€ 99.957	-€ 86.212	€ 85.904
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 12.938	€ 8.113	-€ 4.825	€ 17.215
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 206.568	€ 169.483	-€ 37.085	€ 159.085
Totale Kosten	€ 1.572.793	€ 834.955	-€ 737.838	€ 1.507.683
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 1.815.782	€ 1.705.599	-€ 110.183	€ 1.157.077
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.680
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 8.100	€ 8.400	€ 300	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 1.823.882	€ 1.713.999	-€ 109.883	€ 1.197.757

Tabel 5: Verantwoording 2019 en prognose 2020 Mollenburg

LINGEWIJK NOORD

[illegible]

Tabel 6: Managementsamenvatting Lingewijk Noord



Figuur 3: Cashflow Lingewijk Noord

Verantwoording Lingewijk Noord: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

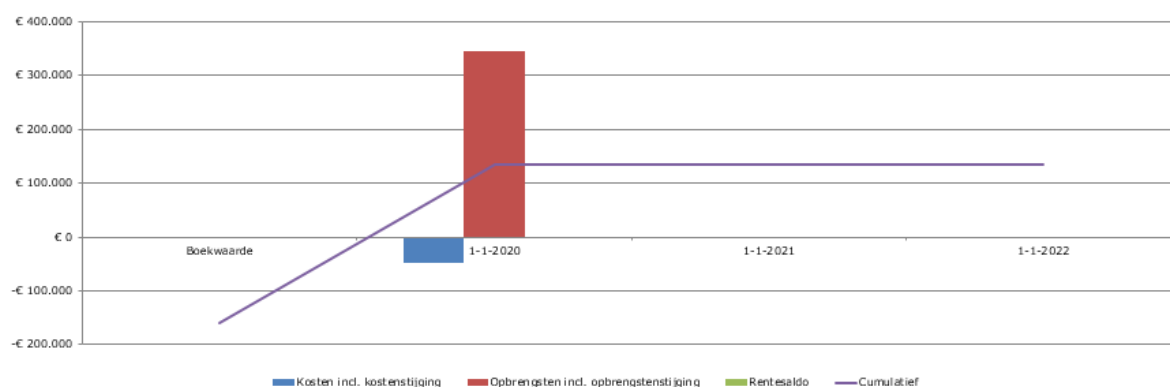
Lingewijk Noord				
Verantwoording 2019	Prognose	2019	Verschil	2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd		Prognose
	MPG 2019	MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 0	€ 13.148	€ 13.148	€ 10.000
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 841.367	€ 110.361	-€ 731.007	€ 599.998
7 Woonrijp maken	€ 146.409	€ 43.776	-€ 102.633	€ 26.027
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 24.107	€ 24.107	€ 45.300
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 58.052	€ 49.931	-€ 8.121	€ 48.972
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 70.094	€ 57.052	-€ 13.041	€ 64.956
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 91.748	€ 91.748	€ 0
16 Rente	-€ 6.788	-€ 5.569	€ 1.219	-€ 462
Totale Kosten	€ 1.109.134	€ 384.553	-€ 724.582	€ 794.791
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 508.874	€ 0	-€ 508.874	€ 713.429
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 508.874	€ 0	-€ 508.874	€ 713.429

Tabel 7: Verantwoording 2019 en prognose 2020 Lingewijk Noord

KLEINE HAARSEKADE

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	17 Woningbouw		
1 Verwerving	€ 91.569,05	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 49.306,72	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 4.016,00	17.03 Woningen marktsector	3	€ 1.250.412,76
4 Bodemsanering	€ 0,00	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 174.048,49			
7 Woonrijp maken	€ 6.120,00			
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,00			
10 Tijdelijk Beheer	€ 94.280,13			
11 Planontwikkeling	€ 207.628,26			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 31.978,42			
13 Planschade	€ 0,00			
14 Overige Kosten	€ 37.704,11			
15 Resultaat Complex	€ 264.593,14			
16 Rente	€ 230.632,15			
		Subtotaal woningbouw	3	€ 1.250.412,76
		18 Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		18.01 Kantoren	-	€ 0,00
		18.02 Bedrijventerrein	-	€ 0,00
		18.03 Overige commerciële voor	-	€ 0,00
		18.04 Niet-commerciële voorzie	-	€ 0,00
		18.05 Restgroen	-	€ 0,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 0,00
		19 Overige opbrengsten		€ 78.456,79
Subtotaal investeringen	€ 1.191.876,47	Subtotaal opbrengsten		€ 1.328.869,55
Kostenstijging	€ 593,37	Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 2.135,19	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 1.194.605,03	Totaal opbrengsten		€ 1.328.869,55
Eindwaarde	€ 134.264,52	31-12-2020	Boekwaarde kosten	€ 1.144.112,35
Contante waarde	€ 131.631,88	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	€ 984.769,55
Nominale waarde	€ 136.993,08		Boekwaarde saldo	-€ 159.342,80

Tabel 8: Managementsamenvatting Kleine Haarsekade



Figuur 4: Cashflow Kleine Haarsekade

Verantwoording Kleine Haarsekade: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

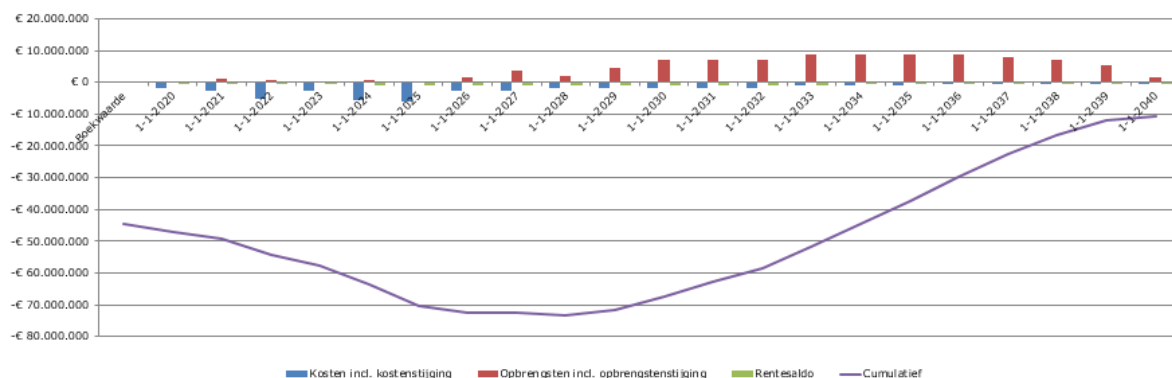
Kleine Haarsekade				
Verantwoording 2019	Prognose	2019	Verschil	2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd		Prognose
		MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 32.380	€ 32.453	€ 73	€ 31.723
7 Woonrijp maken	€ 6.000	€ 0	-€ 6.000	€ 6.120
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11 Planontwikkeling	€ 10.039	€ 8.697	-€ 1.342	€ 6.416
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 2.478	€ 3.767	€ 1.289	€ 3.505
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 1.116	€ 0	-€ 1.116	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 36.039	€ 36.039	€ 0
16 Rente	€ 1.253	€ 1.028	-€ 225	€ 2.135
Totale Kosten	€ 53.266	€ 81.984	€ 28.717	€ 49.899
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 299.100	€ 0	-€ 299.100	€ 299.100
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 45.000	€ 0	-€ 45.000	€ 45.000
Totale Opbrengsten	€ 344.100	€ 0	-€ 344.100	€ 344.100

Tabel 9: Verantwoording 2019 en prognose 2020 Kleine Haarsekade

GROOTE HAAR

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	17 Woningbouw		
1 Verwerving	€ 20.772.423,27	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0,00	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 580.341,59	17.03 Woningen marktsector	0	€ 0,00
4 Bodemsanering	€ 12.652,89	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 21.985.608,44			
7 Woonrijp maken	€ 5.875.239,27			
8 Nutsvoorzieningen	€ 106.985,00			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,00			
10 Tijdelijk Beheer	€ 116.303,73			
11 Planontwikkeling	€ 7.314.661,57			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 4.813.689,17			
13 Planschade	€ 154.294,70			
14 Overige Kosten	€ 697.002,06			
15 Resultaat Complex	€ 0,00			
16 Rente	€ 20.384.378,99			
		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		18 Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		18.01 Kantoren	-	€ 0,00
		18.02 Bedrijventerrein	367.952	€ 77.847.149,25
		18.03 Overige commerciële voor	-	€ 0,00
		18.04 Niet-commerciële voorzie	-	€ 0,00
		18.05 Restgroen	-	€ 0,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 77.847.149,25
		19 Overige opbrengsten		€ 3.272.813,97
Subtotaal investeringen	€ 82.813.580,68	Subtotaal opbrengsten		€ 81.119.963,22
Kostenstijging	€ 6.805.450,00	Opbrengstenstijging		€ 12.242.692,22
Te realiseren rentekosten	€ 14.468.466,45	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 104.087.497,13	Totaal opbrengsten		€ 93.362.655,45
Eindwaarde	-€ 10.724.841,68	31-12-2040	Boekwaarde kosten	€ 45.434.439,33
Contante waarde	-€ 7.075.991,18	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	€ 754.530,97
Nominale waarde	-€ 1.693.617,45		Boekwaarde saldo	-€ 44.679.908,36

Tabel 10: Managementsamenvatting Groote Haar



Figuur 5: Cashflow Groote Haar

Verantwoording Groote Haar: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

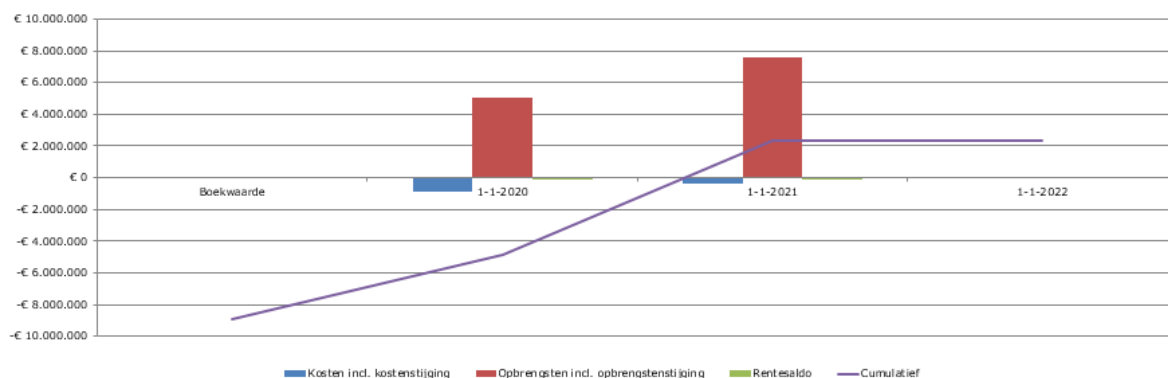
Groote Haar				
Verantwoording 2019	Prognose	2019	Vershil	2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd		Prognose
	MPG 2019	MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 591.783	€ 28.377	-€ 563.406	€ 592.040
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 0	€ 127.347	€ 127.347	€ 5.202
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 239.856	€ 0	-€ 239.856	€ 793.211
7 Woonrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 74.890
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10 Tijdelijk Beheer	€ 6.000	€ 6.187	€ 187	€ 6.200
11 Planontwikkeling	€ 322.356	€ 136.959	-€ 185.398	€ 182.237
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 300.859	€ 47.798	-€ 253.061	€ 203.422
13 Planschade	€ 56.100	€ 36.574	-€ 19.526	€ 29.430
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16 Rente	€ 709.059	€ 581.762	-€ 127.297	€ 598.711
Totale Kosten	€ 2.226.013	€ 965.004	-€ 1.261.009	€ 2.485.343
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 67.875	€ 54.188	-€ 13.686	€ 51.916
Totale Opbrengsten	€ 67.875	€ 54.188	-€ 13.686	€ 51.916

Tabel 11: Verantwoording 2019 en prognose 2020 Groote Haar

OOST II

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	17 Woningbouw		
1 Verwerving	€ 17.290.427,40	17.01 Historische boekwaarde	0	€ 0,00
2 Sloop en Asbestsanering	€ 241.367,16	17.02 Woningen sociaal	0	€ 0,00
3 Onderzoeken - Bestemmingsplan	€ 20.000,00	17.03 Woningen marktsector	0	€ 0,00
4 Bodemsanering	€ 0,00	17.04 Vrije kavels	0	€ 0,00
5 Planmaatregelen	€ 0,00			
6 Bouwrijp maken	€ 710.701,52			
7 Woonrijp maken	€ 7.604.410,35			
8 Nutsvoorzieningen	€ 0,00			
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 3.376.983,01			
10 Tijdelijk Beheer	€ 20.385,01			
11 Planontwikkeling	€ 1.819.782,42			
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 1.442.333,86			
13 Planschade	€ 0,00			
14 Overige Kosten	€ 0,00			
15 Resultaat Complex	€ 5.478.474,00			
16 Rente	€ 6.838.318,79			
		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		18 Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		18.01 Kantoren	-	€ 0,00
		18.02 Bedrijventerrein	256.556	€ 45.590.827,00
		18.03 Overige commerciële voor	-	€ 0,00
		18.04 Niet-commerciële voorzie	-	€ 0,00
		18.05 Restgroen	-	€ 0,00
		18.06 Ruwe grond	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 45.590.827,00
		19 Overige opbrengsten		€ 1.565.720,20
Subtotaal investeringen	€ 44.843.183,52	Subtotaal opbrengsten		€ 47.156.547,20
Kostenstijging	€ 16.291,44	Opbrengstenstijging		€ 205.078,29
Te realiseren rentekosten	€ 184.118,02	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 45.043.592,98	Totaal opbrengsten		€ 47.361.625,49
Eindwaarde	€ 2.318.032,52	31-12-2021	Boekwaarde kosten	€ 43.623.428,98
Contante waarde	€ 2.228.020,49	1-1-2020	Boekwaarde opbr.	€ 34.700.430,20
Nominale waarde	€ 2.313.363,68		Boekwaarde saldo	-€ 8.922.998,78

Tabel 12: Managementsamenvatting Oost II



Figuur 6: Cashflow Oost II

Verantwoording Oost II: Jaarschijf 2019 vs. werkelijk gerealiseerd

Oost II				
Verantwoording 2019	Prognose	2019	Verschil	2020
Kosten	MPG 2019	Gerealiseerd		Prognose
		MPG 2020		MPG 2020
1 Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2 Sloop en Asbestsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
3 Onderzoeken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.000
4 Bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
5 Planmaatregelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6 Bouwrijp maken	€ 6.193	€ 990	-€ 5.203	€ 2.500
7 Woonrijp maken	€ 267.018	€ 99.634	-€ 167.385	€ 140.316
8 Nutsvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
9 Bovenwijkse Voorzieningen	€ 337.895	€ 0	-€ 337.895	€ 653.000
10 Tijdelijk Beheer	€ 0	€ 8.890	€ 8.890	€ 8.238
11 Planontwikkeling	€ 45.015	€ 43.091	-€ 1.924	€ 30.849
12 Civieltechnische Begeleiding	€ 29.736	€ 25.118	-€ 4.618	€ 9.362
13 Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14 Overige Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15 Resultaat Complex	€ 0	€ 186.197	€ 186.197	€ 0
16 Rente	€ 152.359	€ 125.006	-€ 27.353	€ 119.568
Totale Kosten	€ 838.216	€ 488.925	-€ 349.291	€ 973.834
Opbrengsten				
17 Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.01 Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.02 Bedrijventerrein	€ 9.816.783	€ 956.215	-€ 8.860.568	€ 5.037.000
18.03 Overige commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.04 Niet-commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.05 Restgroen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
18.06 Ruwe grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
19 Overige Opbrengsten	€ 0	€ 14.597	€ 14.597	€ 7.488
Totale Opbrengsten	€ 9.816.783	€ 970.812	-€ 8.845.971	€ 5.044.488

Tabel 13: Verantwoording 2019 en prognose 2020 Oost II