

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG)  
**Toelichting - Peildatum 1 januari 2025**

# Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG)

## Toelichting - Peildatum 1 januari 2025

# Inhoudsopgave

|      |                                            |    |
|------|--------------------------------------------|----|
| 1.   | Samenvatting.....                          | 4  |
| 2.   | Inleiding.....                             | 5  |
| 2.1. | Aanleiding.....                            | 5  |
| 2.2. | Doelstelling.....                          | 5  |
| 2.3. | Uitgangspunten en werkwijze .....          | 5  |
| 2.4. | Aanpassing parameters .....                | 5  |
| 2.5. | Leeswijzer.....                            | 6  |
| 3.   | Programma .....                            | 7  |
| 4.   | Financieel verloop grondexploitaties ..... | 9  |
| 4.1. | Inleiding.....                             | 9  |
| 4.2. | Boekwaarden en saldo onderhanden werk..... | 9  |
| 4.3. | Verwacht resultaat.....                    | 10 |
| 4.4. | Winstneming.....                           | 11 |
| 4.5. | Jaarresultaat grondexploitaties .....      | 12 |
| 5.   | MPG 2024 versus MPG 2025.....              | 13 |
| 6.   | Wijziging uitvoeringskrediet .....         | 17 |
| 7.   | Verloop voorzieningen .....                | 18 |
| 8.   | Vennootschapsbelasting.....                | 19 |
| 9.   | Risico – analyse .....                     | 20 |

# 1. Samenvatting

Met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties geeft het college invulling aan de nota grondbeleid om jaarlijks te rapporteren over het verloop van de grondexploitaties van de gemeente Oude IJsselstreek. De grondexploitaties zijn ten behoeve van de jaarrekening 2024 geactualiseerd en vormen daarmee de basis voor onderliggende Meerjaren Prognose Grondexploitaties.

Het actualiseren van alle grondexploitaties resulteert voor de gemeente uiteindelijk in een positief jaarresultaat van € 430.760 per 31 december 2024. Het resultaat maakt onderdeel uit van het totale jaarresultaat van de gemeente over 2024. Het resultaat op de grondexploitaties komt als volgt tot stand:

- Tussentijdse winstneming 2024 De Rieze: € 26.145 (+)
- Positief resultaat na afsluiting Hofskamp Oost II (grondexploitatie is afgesloten): € 236.333 (+)
- Vrijval verliesvoorziening Het VIP: € 231.757 (+)
- Vorming verliesvoorziening Kromkamp: € 59.781 (-)
- Vrijval verliesvoorziening 't Kuipje (grondexploitatie is afgesloten): € 63.644 (+)
- Vorming verliesvoorziening De Tuit: € 69.428 (-)
- Tussentijdse winstneming 2024 Slawijkseweg: € 2.090 (+)

De geactualiseerde grondexploitaties zelf laten in totaliteit per saldo een tekort zien van € 1.303.332 op eindwaarde. Hierin is de door de raad op 25 april 2024 vastgestelde (en geopende) grondexploitatie voor De Tuit ook meegenomen. De geactualiseerde grondexploitaties voor Kromkamp in Sinderen, De Tuit in Varsseveld en Het VIP in Varsseveld laten een tekort zien en hiervoor is dan ook, conform de vereisten vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording, een voorziening getroffen. De omvang van de totale voorziening bedraagt € 1.673.338 op peildatum 1 januari 2025.

In de geactualiseerde grondexploitaties is rekening gehouden met een boekwaarde van € 7.621.869 per 31 december 2024 (per saldo zijn meer uitgaven dan inkomsten gerealiseerd). De boekwaarde betreft het geïnvesteerd vermogen dat, vermeerderd met de nog te verwachten uitgaven (inclusief kostenstijging en rentelasten), moet worden terugverdiend met toekomstige opbrengsten uit verkopen. Door de boekwaarde van € 7.621.869 te corrigeren met de getroffen voorziening van € 1.673.338 resteert een balanswaarde onderhanden werk van € 5.948.531 op peildatum 1 januari 2025.

Ten opzichte van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024 is het tekort op de grondexploitaties zoals verantwoord in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 flink afgenomen. De verbetering is op hoofdlijnen toe te rekenen aan een wijziging in de verwachte kosten - en opbrengstenstijging, een gewijzigde fasering waardoor kasstromen anders uitpakken dan voorzien en een wijziging in de kosten en opbrengsten. Het grootste verschil (positief) doet zich voor in de grondexploitatie voor De Tuit.

Naast het actualiseren van de grondexploitaties hebben we tot slot ook een risico – analyse uitgevoerd om daarmee de vereiste weerstandscapaciteit in relatie tot de lopende grondexploitaties te bepalen. Het inzicht is noodzakelijk voor het bepalen van het weerstandsvermogen van gemeente Oude IJsselstreek. Ten opzichte van de MPG 2024 is de omvang van de vereiste weerstandscapaciteit toegenomen tot een bedrag van € 2.735.316 op peildatum 1 januari 2025. Hierin hebben (uiteraard) de grondexploitaties voor De Tuit en Het VIP het grootste aandeel. Dat is op zich niet vreemd, aangezien een groot deel van de uitgaven en nog alle inkomsten gerealiseerd dienen te worden. Met name de marktomstandigheden spelen hierin een rol. Daarbij moet gedacht worden aan de ontwikkeling van de grondprijzen, vertraging in de ontwikkeling en de opbrengstenstijging.

## 2. Inleiding

### 2.1. Aanleiding

Met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties geeft het college invulling aan de nota grondbeleid om jaarlijks te rapporteren over het verloop van de grondexploitaties van de gemeente Oude IJsselstreek.

### 2.2. Doelstelling

Met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG) wordt zowel het college als de gemeenteraad geïnformeerd over de actuele inhoudelijke en financiële voortgang van alle grondexploitaties. De grondexploitatie is de financiële vertaling van de ontwikkelingen in een (ruimtelijk) project. Doorgaans zijn dat grondexploitaties voor woningbouwplannen of de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Vooruitgekeken wordt naar verwachte ontwikkelingen en als dat aan de orde is, kunnen verantwoorde en strategische keuzes worden gemaakt voor de komende jaren. De laatst vastgestelde MPG kent als peildatum 1 januari 2024 en is in de raadsvergadering van donderdag 4 juli 2024 vastgesteld. Met het vaststellen van het MPG zijn ook de financiële kaders voor de lopende grondexploitaties bepaald.

De gepresenteerde resultaten van de grondexploitaties in deze MPG zijn gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties op peildatum 1 januari 2025 voor de jaarrekening 2024.

### 2.3. Uitgangspunten en werkwijze

Alle lopende grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Het actualiseren van de grondexploitatie houdt het volgende in:

- Bijstelling van de boekwaarden op basis van inkomsten en uitgaven van het afgelopen jaar;
- Actualiseren van de ramingen voor de nog geplande uitgaven en inkomsten;
- Actualiseren van de planning en fasering naar aanleiding van de laatste ontwikkelingen;
- Het verwerken van eventuele gevolgen uit wijziging van wet – en regelgeving.

### 2.4. Aanpassing parameters

Bij het aanpassen van de parameters gaat het om het te hanteren rentepercentage, de kostenstijging en de opbrengstenstijging. Hieronder volgt een toelichting op de gehanteerde parameters:

- De **rente** waarmee in de grondexploitatie wordt gerekend bedraagt 2,25% op jaarbasis. Elk jaar wordt voor het herzien van de grondexploitaties bij het opstellen van de jaarrekening berekend wat de rente moet zijn die over de boekwaarde aan de algemene middelen wordt vergoed, de zogenaamde 'omslagrente'. De gemeenten zijn verplicht om de werkelijke rente over het vreemde vermogen toe te rekenen aan de grondexploitaties. Het te hanteren rentepercentage is daarmee ongewijzigd ten opzichte van het gehanteerde rentepercentage in de grondexploitaties op peildatum 1 januari 2024;
- Ten aanzien van de **kostenstijging in 2024** geldt dat een onderscheid gemaakt is in de kosten voor het bouw - en woonrijp maken en in de overige kosten (waaronder planontwikkelingskosten). Voor wat betreft de kostenstijging in 2024 met betrekking tot het bouw - en woonrijp maken sluiten we aan op de GWW-index van 4,19% (Bron: kostenstijging grond, weg - en waterbouw nieuwbouw van BDB Bouw(kosten) data d.d. januari 2025). De overige kosten zijn van peildatum 1 januari 2024 naar peildatum 1 januari 2025 geïndexeerd met 3,30% (bron: consumentenprijsindex 2024 CBS).

- Voor de **periode na 1 januari 2025** is voor wat betreft de **kostenstijging** aansluiting gezocht bij de "Outlook Grondexploitaties 2025" uitgegeven door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Ook daarbij wordt weer een onderscheid gemaakt in de te hanteren percentage voor de civieltechnische werken en in de overige kosten;
- In het geval van de nog te verwachten grondopbrengsten voor de Slawijkseweg in Netterden, Kromkamp in Sinderen en de Rieze in Ulft geldt dat we geen **opbrengstenstijging** toepassen. Voor deze grondexploitaties geldt dat de resterende exploitatieperiode van korte duur is. Ook zijn in een aantal gevallen al (koop) afspraken gemaakt. Voor de grondexploitaties van De Tuit en Het VIP wordt wel rekening gehouden met een opbrengstenstijging. In beide gevallen geldt dat sprake is van een grondexploitatie met een lange doorlooptijd en zijn er nog geen afspraken met ontwikkelaars dan wel bedrijven gemaakt over afname van de gronden. De parameter voor de opbrengstenstijging is in dit geval gebaseerd op de "Outlook grondexploitaties 2025" van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

Hieronder volgt een samenvatting van de parameters voor de periode na 1 januari 2025:

Tabel 1: Overzicht parameters voor de periode na 1 januari 2025

| Omschrijving                            |                            | 2025  | 2026  | 2027  | 2028 e.v. |
|-----------------------------------------|----------------------------|-------|-------|-------|-----------|
| GWW kosten                              |                            | 4,50% | 3,50% | 3,50% | 2,00%     |
| Overige kosten                          |                            | 5,50% | 3,50% | 3,50% | 2,00%     |
| Grondopbrengsten - bedrijven (Het VIP)  |                            | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 2,00%     |
| Grondopbrengsten - woningbouw (De Tuit) | Koop duur                  | 5,50% | 3,50% | 3,50% | 2,00%     |
|                                         | Koop betaalbaar & goedkoop | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
|                                         | Sociale huur               | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |

Daarnaast wordt met ingang van 1 januari 2024 het resultaat van de grondexploitaties op eindwaarde gepresenteerd. Dat betekent ook dat voor grondexploitaties met een tekort een voorziening op eindwaarde getroffen zal worden.

## 2.5. Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt ingegaan op het nog te realiseren programma zoals verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. Aansluitend volgt in hoofdstuk drie een toelichting op het resultaat van de geactualiseerde grondexploitaties. Vervolgens wordt in hoofdstuk vier ingegaan op de verschillen tussen de MPG 2024 en de MPG 2025. In hoofdstuk vijf wordt bij het benodigd uitvoeringskrediet voor de ontwikkeling van De Tuit en Het VIP stilgestaan. Daarna zal in hoofdstuk zes inzicht in het verloop van de voorzieningen gegeven. In hoofdstuk zeven wordt kort bij de vennootschapsbelasting stilgestaan. Tot slot volgt in hoofdstuk acht een toelichting op de uitgevoerde risico – analyse.

### 3. Programma

#### Woningbouw

In 2016 is de plancapaciteit voor woningbouw teruggebracht, maar in de afgelopen jaren is regionaal het standpunt ingenomen om in ieder geval voor starters en senioren te blijven bouwen. Dit alles wel onder de voorwaarden van regionale en lokale kwaliteitscriteria waaraan plannen getoetst kunnen worden. Dit heeft vervolgens als resultaat dat eerder geschrapte bouwmogelijkheden binnen en buiten de gemeentelijke grondexploitaties alsnog (al dan niet in gewijzigde vorm) kunnen worden benut. Het benutten van eerder geschrapte bouwmogelijkheden is bijvoorbeeld aan de orde bij Kromkamp in Sinderen en bij de Slawijkseweg in Netterden.

Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad een vijftal uitleglocaties met een capaciteit voor 1.400 tot 1.850 woningen voor de periode tot 2030 aangewezen. Binnen de gemeente is de planvorming voor vier van de vijf aangewezen uitleglocaties inmiddels begonnen. De daarmee gepaard gaande kosten worden gedekt vanuit gevoteerde voorbereidingskredieten waarvan de verantwoording via de bestuursrapportage verloopt. De voorbereidingskosten worden uiteindelijk ingebracht in de nog te openen gemeentelijke (grond)exploitaties voor de te onderscheiden locaties. Verder is op woensdag 8 maart 2023 de woondeal voor de Regio Achterhoek in aanwezigheid van de minister en de gedeputeerde getekend en in de periode tot 2030 mogen we in de regio afgerond 8.400 woningen realiseren waarvan afgerond 1.500 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Een groot aandeel van de opgave moet uiteraard in de vastgestelde uitleglocaties landen. Eén van de uitleglocaties betreft de ontwikkeling van De Tuit in Varsseveld met ruimte voor de bouw van 566 woningen. Zowel het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan als het exploitatieplan voor deze ontwikkeling zijn op donderdag 25 april 2024 door de gemeenteraad vastgesteld en we zijn nu in afwachting van de zitting bij de Raad van State. Tegelijkertijd worden wel de voorbereidingen getroffen voor en de verkoop van de eerste kavels en het bouwrijp maken van een deel van het plangebied. In de **lopende grondexploitaties** houden we rekening met het volgende nog uit te geven programma:

- Slawijkseweg in Netterden: 11 woningen (uitgifte voorzien in de periode 2025 en 2026)
- Kromkamp in Sinderen: 1 kavel voor een vrijstaande woning (uitgifte voorzien in 2025)
- De Tuit in Varsseveld: 566 woningen (uitgifte voorzien in de periode 2025 tot en met 2035)

In het geval van de lopende grondexploitaties hebben we het over actief grondbeleid: we kopen zelf de in exploitatie te nemen gronden aan, verzorgen de planvorming, maken het plangebied bouw - en woonrijp om vervolgens bouwrijpe grond te verkopen. In dat geval lopen we als gemeente zijnde een financieel risico waarvoor we dan ook separaat een risico - analyse opstellen (uitkomst wordt meegenomen in het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen). Daarnaast faciliteren we als gemeente steeds meer ruimtelijke ontwikkelingen voor wat betreft de bouw van woningen. In dat geval ligt het initiatief volledig bij anderen en daarmee ook het financieel risico. Wel zijn we verplicht om kostenverhaal te verzekeren en dat betekent dat we minimaal de ambtelijke kosten moeten verhalen bij de initiatiefnemers. Deze kosten worden voor het overgrote deel begroot met behulp van de plankostenscan. De te betalen exploitatiebijdrage ter dekking van de ambtelijke kosten worden meegenomen in de te sluiten anterieure overeenkomst. De bijdragen zijn op de balans verantwoord onder overlopende activa en overlopende passiva.

#### Bedrijventerrein

Binnen de gemeente kenden we per 1 januari 2024 nog drie vastgestelde en lopende grondexploitaties voor bedrijventerreinen. Het gaat om het bedrijventerrein De Rieze in Ulft, Hofskamp Oost II in Varsseveld en het Varsseveld Industriepark in Varsseveld.

In 2024 is de laatst beschikbare kavel op bedrijventerrein Hofskamp Oost II in Varsseveld verkocht en daarmee zijn alle geprognosticeerde grondopbrengsten gerealiseerd. De grondexploitatie wordt dan ook per 31 december 2024 met een positief resultaat afgesloten.

Op bedrijventerrein De Rieze is in 2024 één kavel met een oppervlak van 2.272 m<sup>2</sup> verkocht. Het betreft echter een interne levering: het perceel is nodig voor de uitbreiding van de huidige gemeentewerf aan De Hogenkamp in Ulft. Voor de periode na 1 januari 2025 hebben we nog 22.735 m<sup>2</sup> in voorraad en de uitgifte wordt voorzien in de periode 2025

en 2026. Voor ongeveer de helft van het hiervoor benoemde oppervlak zijn overeenkomsten gesloten en wordt de verkoop in 2025 voorzien.

De eerste fysieke activiteiten met betrekking tot de ontwikkeling van Het VIP zijn begonnen: in het noordelijk deel van het plangebied is een amfibieënpool en de noodzakelijke waterberging gerealiseerd. Daarnaast zullen de aanwezige opstallen in het plangebied voor het VIP in 2025 gesloopt worden. Zoals vorig jaar al is toegelicht, vormt de netwerkcongestie een serieus vraagstuk en derhalve is een financiële knip in de ontwikkeling van Het VIP aangebracht. In de eerste fase houden we rekening met de uitgifte van 91.150 m<sup>2</sup> aan bouwrijpe kavels waarvan de uitgifte voorzien is in de periode 2029 tot en met 2033.

Naast onze eigen grondexploitaties voor bedrijventerreinen werken we ook samen met de gemeenten Doetinchem, Montferland en Bronckhorst bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Daarbij gaat het specifiek om de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein in de gemeente Doetinchem en DocksNLD in de gemeente Montferland. De vier gemeenten zitten risicodragend in deze ontwikkelingen. In 2019 hebben de vier Achterhoekse gemeenteraden ingestemd met de uitwerking van de gedachtelijnen voor de toekomst van de bedrijventerreinen in de West Achterhoek. De uitwerking van deze gedachtelijnen betekent voor het A18 Bedrijvenpark dat het noordelijk deel weer in exploitatie is genomen door de toenemende vraag naar (grote) bedrijfskavels, de concrete belangstelling en een daadwerkelijke verkoop op het noordelijk deel. De recentelijke actualisatie van de grondexploitaties (peildatum 1 januari 2025) van het Bedrijvenpark A18 in Doetinchem en DocksNLD in 's - Heereberg laten een positief resultaat zien. We hoeven dan ook geen voorziening te treffen voor onze deelname in het Bedrijvenpark A18. Met het actualiseren van de grondexploitatie is ook een risico - analyse uitgevoerd en daaruit volgt dat het saldo aan financiële effecten van de geïnventariseerde kansen en bedreigingen binnen de geactualiseerde grondexploitaties zelf opgevangen kunnen worden. Dit betekent dat we voor het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit geen rekening hoeven te houden met een financieel risico in relatie tot beide ontwikkelingen.



## 4. Financieel verloop grondexploitaties

### 4.1. Inleiding

Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd van peildatum 1 januari 2024 naar peildatum 1 januari 2025. In de geactualiseerde grondexploitaties wordt een onderscheid gemaakt in de al gerealiseerde uitgaven en inkomsten per 31 december 2024 en in de nog te verwachten uitgaven en inkomsten voor de periode na 1 januari 2025.

### 4.2. Boekwaarden en saldo onderhanden werk

In onderstaande tabel wordt per project allereerst het verloop van de boekwaarde weergegeven, de getroffen voorziening en tot slot het saldo onderhanden werk per 31 december 2024.

Tabel 2: Verloop boekwaarde per project

| Project                 | Boekwaarde<br>per 31.12.2023 | Realisatie<br>in 2024 | Boekwaarde<br>per 31.12.2024 | Voorzieningen      | Onderhanden<br>werk |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|
| <i>Woningbouw</i>       |                              |                       |                              |                    |                     |
| Slawijkseweg            | € -172.584                   | € 2.524               | € -170.060                   | € -                | € -170.060          |
| Kromkamp                | € -108.581                   | € -4.805              | € -113.386                   | € 59.781           | € -53.605           |
| Kuipje                  | € -56.447                    | € 56.447              | € -                          | € -                | € -                 |
| De Tuit                 | € -                          | € -2.316.297          | € -2.316.297                 | € 69.428           | € -2.246.869        |
| <b>Subtotaal</b>        | <b>€ -337.611</b>            | <b>€ -2.262.131</b>   | <b>€ -2.599.742</b>          | <b>€ 129.209</b>   | <b>€ -2.470.534</b> |
| <i>Bedrijventerrein</i> |                              |                       |                              |                    |                     |
| De Rieze V + VI         | € -1.902.075                 | € 189.062             | € -1.713.013                 | € -                | € -1.713.013        |
| Hofskamp Oost II        | € -369.656                   | € 369.656             | € -                          | € -                | € -                 |
| VIP                     | € -2.988.993                 | € -320.121            | € -3.309.114                 | € 1.544.129        | € -1.764.985        |
| <b>Subtotaal</b>        | <b>€ -5.260.724</b>          | <b>€ 238.597</b>      | <b>€ -5.022.127</b>          | <b>€ 1.544.129</b> | <b>€ -3.477.998</b> |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>€ -5.598.335</b>          | <b>€ -2.023.534</b>   | <b>€ -7.621.869</b>          | <b>€ 1.673.338</b> | <b>€ -5.948.531</b> |

De boekwaarde bedraagt € 7.621.869, - negatief per 31 december 2024 (per saldo meer uitgaven dan inkomsten gerealiseerd) en dit is inclusief de door de raad vastgestelde en geopende grondexploitatie voor De Tuit op 25 april 2024. De boekwaarde is het geïnvesteerd vermogen dat, vermeerderd met de nog te maken kosten (inclusief kostenstijging en rentelasten), moet worden terugverdiend met toekomstige opbrengsten uit verkopen.

Uit tabel 2 volgt dat het saldo van gerealiseerde inkomsten minus gerealiseerde uitgaven in 2024 uitkomt op een bedrag van € 2.023.534, - negatief. Per saldo zijn de gerealiseerde uitgaven hoger uitgevallen dan de gerealiseerde inkomsten in 2024. In het saldo is op hoofdlijnen het volgende onderscheid aan te brengen:

- Het reguliere deel van € 1.845.316, - in 2024 (daadwerkelijke uitgaven en inkomsten per project)
- Een bedrag van € 264.567, - aan winstneming in 2024
- Inbreng voorziening van € 86.350, - ter dekking van het tekort voor de afgesloten grondexploitatie voor 't Kuipje.

In de **reguliere mutatie** in 2024 heeft De Tuit een groot aandeel. Er is echter wel sprake van een enigszins vertekend beeld voor wat betreft de daadwerkelijk gerealiseerde uitgaven in 2024. Bij het opstellen van de jaarrekening over 2023 was nog geen sprake van een vastgestelde grondexploitatie voor De Tuit in Varsseveld. In de door de raad vastgestelde grondexploitatie voor De Tuit was al sprake van een boekwaarde van € 1.596.898, - per 31 december 2023. Het gaat hier om de voorbereidingskosten die met het openen van de grondexploitatie zijn ingebracht (van Immaterieel Vaste Activa naar Vlottende Activa overgeheveld). De daadwerkelijke financiële uitwerking heeft echter in 2024 plaatsgevonden. Voor De Tuit geldt dat in 2024 per saldo meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd zijn. Het gaat om een saldo van € 719.398, - in 2024 en samen met het saldo van € 1.596.898, - per 31 december 2023 bedraagt de boekwaarde € 2.316.297, - per 31 december 2024.

Voor wat betreft de **tussentijds genomen winst**: deze wordt als een negatieve opbrengst in de grondexploitatie verantwoord en wordt ook daadwerkelijk onttrokken aan de grondexploitatie.

De grondexploitatie voor 't Kuipje in Breedenbroek (woningbouw) en Hofskamp Oost II in Varsseveld (bedrijfsterrein) zijn per 31 december 2024 afgesloten. Alle begrote kosten en opbrengsten voor 't Kuipje in Breedenbroek zijn per 31 december 2024 gerealiseerd en de grondexploitatie wordt dan ook afgesloten. Voor Hofskamp Oost II in Varsseveld geldt dat alle begrote opbrengsten en nagenoeg alle begrote kosten per 31 december 2024 gerealiseerd zijn. De resterende kosten zijn begroot op € 31.000, - en hebben betrekking op de aanleg van een aantal inritten (ontsluiting kavels), bedrijfsaansluitingen en de berminrichting. Gezien de lange doorlooptijd van deze grondexploitatie (ruim 15 jaar) en de financieel beperkte omvang van de restwerkzaamheden wordt de grondexploitatie per 31 december 2024 afgesloten. Wel is het voorstel om een bestemmingsreserve te vormen van € 31.000, - om de kosten van de restwerkzaamheden te dekken vanuit het positieve resultaat van de af te sluiten grondexploitatie.

Een drietal grondexploitatie laten vooralsnog een tekort zien waarvoor dan ook conform de vereisten vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording een voorziening is getroffen. Het gaat om de grondexploitatie voor Kromkamp in Sinderen (woningbouw), De Tuit in Varsseveld (woningbouw) en Het VIP in Varsseveld (bedrijfsterrein). De totale voorziening bedraagt € 1.673.338, - op peildatum 1 januari 2025 en het saldo onderhanden werk komt daarmee uit op € 5.948.531, - per 31 december 2024. Hieronder volgt een overzicht van het verschil in boekwaarden per project (het verloop in 2024), de omvang van de getroffen voorzieningen en daarmee in het saldo onderhanden werk:

**Tabel 3: Boekwaardemutaties en balanswaarde onderhanden werk**

| Project                             | Stand per            |                      | Verschil     |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
|                                     | Per 31 december 2023 | Per 31 december 2024 |              |
| Woningbouw                          |                      |                      |              |
| Slawijkseweg                        | € -172.584           | € -170.060           | € 2.524      |
| Kromkamp                            | € -108.581           | € -113.386           | € -4.805     |
| Kuipje                              | € -56.447            | € -                  | € 56.447     |
| De Tuit                             | € -                  | € -2.316.297         | € -2.316.297 |
| Subtotaal                           | € -337.611           | € -2.599.742         | € -2.262.131 |
| Bedrijfsterrein                     |                      |                      |              |
| De Rieze V + VI                     | € -1.902.075         | € -1.713.013         | € 189.062    |
| Hofskamp Oost II                    | € -369.656           | € -                  | € 369.656    |
| VIP                                 | € -2.988.993         | € -3.309.114         | € -320.121   |
| Subtotaal                           | € -5.260.724         | € -5.022.127         | € 238.597    |
| TOTAAL                              | € -5.598.335         | € -7.621.869         | € -2.023.534 |
| Voorziening                         |                      |                      |              |
| Kromkamp in Sinderen                | € -                  | € 59.781             | € 59.781     |
| Kuipje in Breedenbroek              | € 149.993            | € -                  | € -149.993   |
| De Tuit in Varsseveld               | € -                  | € 69.428             | € 69.428     |
| Het VIP in Varsseveld               | € 1.775.886          | € 1.544.129          | € -231.757   |
| Totaal omvang getroffen voorziening | € 1.925.880          | € 1.673.338          | € -252.542   |
| Saldo onderhanden werk              | € -3.672.456         | € -5.948.531         | € -2.276.076 |

Uit het overzicht blijkt dat de balanswaarde onderhanden werk (boekwaarde gecorrigeerd met de getroffen voorziening) is toegenomen. Hier heeft de in 2024 geopende grondexploitatie voor De Tuit een groot aandeel in. Een toelichting op zowel de genomen winst als op de opgehoogde voorziening ter dekking van het tekort op de grondexploitatie komt in het vervolg van deze toelichting aan de orde.

### 4.3. Verwacht resultaat

Hieronder volgt voor de lopende grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025 een overzicht van de nog te verwachten uitgaven en inkomsten voor de periode na 1 januari 2025. Zowel de nog te realiseren uitgaven als inkomsten zijn inclusief kosten - dan wel opbrengstenstijging en rentelasten dan wel rentebaten (op eindwaarde):

Tabel 4: Resultaat geactualiseerde grondexploitaties

| Project          | Boekwaarde<br>per 31.12.2024 |            | Uitgaven |            | Nog te realiseren (eindwaarde) |            | Saldo | Resultaat op<br>eindwaarde | Resultaat contant<br>per 01.01.2025 | Toelichting |   |            |          |
|------------------|------------------------------|------------|----------|------------|--------------------------------|------------|-------|----------------------------|-------------------------------------|-------------|---|------------|----------|
|                  |                              |            |          | Inkomsten  |                                |            |       |                            |                                     |             |   |            |          |
| Woningbouw       |                              |            |          |            |                                |            |       |                            |                                     |             |   |            |          |
| Slawijkseweg     | €                            | -170.060   | €        | 140.525    | €                              | 377.562    | €     | 237.037                    | €                                   | 66.977      | € | 64.376     | positief |
| Kromkamp         | €                            | -113.386   | €        | 68.515     | €                              | 122.120    | €     | 53.605                     | €                                   | -59.781     | € | -57.460    | negatief |
| Kuipje           | €                            | -          | €        | -          | €                              | -          | €     | -                          | €                                   | -           | € | -          | n.v.t.   |
| De Tuit          | €                            | -2.316.297 | €        | 31.503.969 | €                              | 33.750.838 | €     | 2.246.869                  | €                                   | -69.428     | € | -54.743    | negatief |
| Subtotaal        | €                            | -2.599.742 | €        | 31.713.009 | €                              | 34.250.519 | €     | 2.537.511                  | €                                   | -62.232     | € | -47.827    | negatief |
| Bedrijventerrein |                              |            |          |            |                                |            |       |                            |                                     |             |   |            |          |
| De Rieze V + VI  | €                            | -1.713.013 | €        | 267.628    | €                              | 2.283.670  | €     | 2.016.042                  | €                                   | 303.029     | € | 291.262    | positief |
| Hofskamp Oost II | €                            | -          | €        | -          | €                              | -          | €     | -                          | €                                   | -           | € | -          | n.v.t.   |
| VIP              | €                            | -3.309.114 | €        | 10.580.750 | €                              | 12.345.735 | €     | 1.764.985                  | €                                   | -1.544.129  | € | -1.292.058 | negatief |
| Subtotaal        | €                            | -5.022.127 | €        | 10.848.378 | €                              | 14.629.405 | €     | 3.781.026                  | €                                   | -1.241.100  | € | -1.000.797 | negatief |
| TOTAAL           | €                            | -7.621.869 | €        | 42.561.387 | €                              | 48.879.924 | €     | 6.318.537                  | €                                   | -1.303.332  | € | -1.048.623 | negatief |

Uit het overzicht volgt dat de grondexploitaties per saldo in totaliteit een negatief resultaat laten zien waarin de grondexploitatie voor de 1<sup>e</sup> fase in de ontwikkeling van Het VIP het grootste aandeel heeft. De grondexploitaties voor Kromkamp in Sinderen, De Tuit in Varsseveld en Het VIP in Varsseveld laten een tekort zien en zoals al toegelicht is voor het tekort een voorziening getroffen. Een samenvatting (kasstroomoverzicht) van de geactualiseerde grondexploitaties is als **bijlage 1** opgenomen.

#### 4.4. Winstneming

In de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)" van de commissie BBV is de aanbeveling opgenomen dat, volgens het realisatiebeginsel, wanneer voldoende zekerheid voor winst nemen bestaat, de winst dan ook dient te worden genomen. Hierbij dient de Percentage Of Completion (POC) methode te worden gevolgd. De POC-methode werkt op hoofdlijnen als volgt: % gerealiseerde uitgaven x % gerealiseerde inkomsten = % winstneming. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; en
- De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; en
- De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen)

Bij de volgende grondexploitaties is (tussentijds) winst genomen: Slawijkseweg in Netterden, De Rieze V + VI in Ulf en Hofskamp Oost - II in Varsseveld. Voor de overige grondexploitaties geldt dat het nemen van (tussentijdse) winst niet aan de orde is, omdat of sprake is van een grondexploitatie met een tekort of er zijn nog geen gronden verkocht. In onderstaand overzicht wordt de winstneming per project in 2024 toegelicht:

Tabel 5: Winstneming per 31 december 2024

| Project          | Resultaat<br>excl. genomen winst | Percentage<br>gerealiseerde uitgaven | Percentage<br>gerealiseerde inkomsten | Winstneming | Te nemen<br>winst  | Al genomen<br>winst | Winstneming<br>2024 |
|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Slawijkseweg     | € 277.024                        | 91%                                  | 79%                                   | 73%         | € 200.904          | 198.815             | 2.090               |
| De Rieze V + VI  | € 809.646                        | 96%                                  | 66%                                   | 63%         | € 510.417          | 484.272             | 26.145              |
| Hofskamp Oost II | € 1.701.579                      | 100%                                 | 100%                                  | 100%        | € 1.701.579        | 1.465.246           | 236.333             |
| <b>Resultaat</b> |                                  |                                      |                                       |             | <b>€ 2.412.900</b> | <b>€ 2.148.332</b>  | <b>€ 264.567</b>    |

In 2024 is in totaliteit voor een bedrag van € 264.567, - aan winst genomen. De tussentijds genomen winst is als een "negatieve" opbrengst verantwoord in de geactualiseerde grondexploitaties voor de betreffende projecten per 1 januari 2025 en komt ten goede aan het jaarresultaat 2024.

In de toelichting op het saldo onderhanden werk (hoofdstuk drie paragraaf twee) is al aangegeven dat de grondexploitatie voor Hofskamp oost II in Varsseveld per 31 december 2024 is afgesloten. Het bedrag aan te nemen winst van € 1.701.579, - per 31 december 2024 (zie bovenstaande tabel) komt dan ook overeen met het uiteindelijk resultaat van deze ontwikkeling met dien verstande dat het bedrag van in totaal € 31.000, - aan restwerkzaamheden hierop gecorrigeerd zou moeten worden om van het daadwerkelijk resultaat te kunnen spreken.

De berekening van de genomen winst in 2024 is, evenals een totaaloverzicht van de tussentijds genomen winst voor de te onderscheiden projecten, terug te vinden in **bijlage 2** van deze toelichting.

## 4.5. Jaarresultaat grondexploitaties

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de geactualiseerde grondexploitaties van peildatum 1 januari 2024 naar peildatum 1 januari 2025. Daarbij wordt per project inzichtelijk gemaakt welke wijzigingen aan de orde zijn en wat dit financieel betekent voor het project. In de volgende tabel volgt een overzicht van het jaarresultaat grondexploitaties en daarmee wordt financieel duidelijk gemaakt wat alle wijzigingen op de lopende grondexploitaties uiteindelijk financieel voor de gemeente betekent:

Tabel 6: Jaarresultaat grondexploitaties

| Omschrijving                                   | Voordeel (credit) | Nadeel (debet)    | Saldo            |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Winstneming De Rieze 2024                      | € 26.145          | € -               | € 26.145         |
| Positief resultaat na afsluiting Hofskamp Oost | € 236.333         | € -               | € 236.333        |
| Vrijval verliesvoorziening Het VIP             | € 231.757         | € -               | € 231.757        |
| Vorming verliesvoorziening Kromkamp            | € -               | € -59.781         | € -59.781        |
| Vrijval verliesvoorziening 't Kuipje           | € 63.644          | € -               | € 63.644         |
| Vorming verliesvoorziening De Tuit             | € -               | € -69.428         | € -69.428        |
| Winstneming Slawijkseweg 2024                  | € 2.090           | € -               | € 2.090          |
| <b>Totaal</b>                                  | <b>€ 559.968</b>  | <b>€ -129.209</b> | <b>€ 430.760</b> |

Uit het overzicht volgt een positief jaarresultaat op de grondexploitaties van per saldo € 430.760, - per 31 december 2024. Dit resultaat maakt onderdeel uit van het totale jaarresultaat van de gemeente over 2024. Wel dient opgemerkt te worden dat een bedrag van in totaal € 31.000, - van dit resultaat voor Hofskamp Oost II in Varsseveld wordt ingezet als dekking van de uit te voeren restwerkzaamheden middels het vormen van een bestemmingsreserve. Dit wordt een separaat beslispunt bij het Raadsbesluit van de jaarstukken 2024.

# 5.MPG 2024 versus MPG 2025

In de nu volgende tabel wordt het resultaat van de grondexploitaties per 1 januari 2024 (inclusief De Tuit) vergeleken met de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2025. Om een juiste vergelijking te kunnen maken, zijn de netto contante resultaten van de grondexploitaties op peildatum 1 januari 2024 met één jaar opgerent naar peildatum 1 januari 2025 (op basis van een verdisconteringsvoet van 2% op jaarbasis). Dus het totaal netto contant resultaat van de grondexploitaties op peildatum 1 januari 2024 van € 2.907.716, - negatief bedraagt € 2.965.870, - negatief per 1 januari 2025 (€ 2.907.716 x 1,02). Dit resultaat wordt vergeleken met de uitkomst van de geactualiseerde grondexploitaties van € 1.048.623, - negatief per 1 januari 2025.

Tabel 7: Vergelijking MPG 2024 versus MPG 2025 (netto contant)

| Projecten        | NCW GREX 2024  |                | NCW GREX 2025  |            | Verschil | Netto contant effect | Overige verschillen |           |   |          |   |           |
|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|----------|----------------------|---------------------|-----------|---|----------|---|-----------|
|                  | per 01.01.2024 | per 01.01.2025 | per 01.01.2025 |            |          | winstneming          |                     |           |   |          |   |           |
| Woningbouw       |                |                |                |            |          |                      |                     |           |   |          |   |           |
| Slawijkseweg     | €              | 29.807         | €              | 30.403     | €        | 64.376               | €                   | 33.973    | € | -2.009   | € | 35.981    |
| Kromkamp         | €              | 8.847          | €              | 9.024      | €        | -57.460              | €                   | -66.483   | € | -        | € | -66.483   |
| Kuipje           | €              | -147.052       | €              | -149.993   | €        | -                    | €                   | 149.993   | € | -        | € | 149.993   |
| De Tuit          | €              | -1.788.150     | €              | -1.823.913 | €        | -54.743              | €                   | 1.769.169 | € | -        | € | 1.769.169 |
| Subtotaal        | €              | -1.896.548     | €              | -1.934.479 | €        | -47.827              | €                   | 1.886.652 | € | -2.009   | € | 1.888.661 |
| Bedrijventerrein |                |                |                |            |          |                      |                     |           |   |          |   |           |
| De Rieze V + VI  | €              | 339.411        | €              | 346.199    | €        | 291.262              | €                   | -54.938   | € | -25.130  | € | -29.808   |
| Hofskamp Oost II | €              | 106.266        | €              | 108.392    | €        | -                    | €                   | -108.392  | € | -236.333 | € | 127.941   |
| VIP              | €              | -1.456.845     | €              | -1.485.982 | €        | -1.292.058           | €                   | 193.924   | € | -        | € | 193.924   |
| Subtotaal        | €              | -1.011.168     | €              | -1.031.391 | €        | -1.000.797           | €                   | 30.595    | € | -261.462 | € | 292.057   |
| TOTAAL           | €              | -2.907.716     | €              | -2.965.870 | €        | -1.048.623           | €                   | 1.917.247 | € | -263.471 | € | 2.180.718 |

Uit het overzicht volgt een positief verschil van netto contant € 1.917.247, - op peildatum 1 januari 2025. Van het verschil is een deel toe te rekenen aan de (tussentijds) genomen winst van € 263.471, - (let op: netto contant) per 31 december 2024. De (tussentijds) genomen winst komt ten goede aan de gemeente, maar wordt wel onttrokken aan de grondexploitatie (het bedrag wordt in de boekwaarde als een negatieve opbrengst verantwoord). Het restant (positief) verschil van € 2.180.718, - is op hoofdlijnen toe te rekenen aan een wijziging in de verwachte kosten - en opbrengstenstijging, een gewijzigde fasering waardoor kasstromen anders uitpakken dan voorzien en een wijziging in de kosten en opbrengsten.

Het is niet exact te duiden hoe groot het effect van een wijziging in de kosten - en opbrengstenstijging is op het resultaat. Het effect is namelijk mede afhankelijk van de fasering (wanneer worden welke uitgaven en inkomsten verwacht) en van de hoogte van de nog te verwachten uitgaven en inkomsten. Maar om toch gevoel te krijgen in de verschillen worden in het nu volgende overzicht de in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024 gehanteerde parameters vergeleken met de gehanteerde parameters in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025:

Tabel 8: Vergelijking gehanteerde parameters in MPG 2024 en MPG 2025

| omschrijving             | 2024      |                            | 2025            | 2026  | 2027  | 2028 e.v. |
|--------------------------|-----------|----------------------------|-----------------|-------|-------|-----------|
| GWW kosten               | GREX 2024 |                            | 3,00%           | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
|                          | GREX 2025 |                            | 4,19%           | 4,50% | 3,50% | 3,50%     |
| Overige kosten           | GREX 2024 |                            | 5,00%           | 4,00% | 4,00% | 2,00%     |
|                          | GREX 2025 |                            | 3,30%           | 5,50% | 3,50% | 3,50%     |
| Grondopbrengsten Het VIP | GREX 2024 |                            | 0,00%           | 0,50% | 2,00% | 2,00%     |
|                          | GREX 2025 |                            | 2,00%           | 1,00% | 1,00% | 2,00%     |
| Grondopbrengsten De Tuit | GREX 2024 | Koop Duur                  | 0,00%           | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
|                          |           | Koop betaalbaar & goedkoop | 0,00%           | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
|                          |           | Sociale huur               | 0,00%           | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
|                          | GREX 2025 | Koop Duur                  | Gemiddeld 8,75% | 5,50% | 3,50% | 3,50%     |
|                          |           | Koop betaalbaar & goedkoop |                 | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
|                          |           | Sociale huur               |                 | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
|                          |           |                            |                 | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
|                          |           |                            |                 | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |

Uit het overzicht volgt dat de kostenstijging voor wat betreft de GWW kosten (civieltechnische werken) in 2024 hoger uitviel dan waarmee gerekend is in de grondexploitaties op peildatum 1 januari 2024 (geeft een negatief effect). Dat geldt echter niet voor de kostenstijging in relatie tot de overige kosten (waaronder de kosten van planontwikkeling). Deze viel juist lager uit dan waarmee in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024 is gerekend en dat geeft een positief effect. Voor de periode na 1 januari 2025 is de verwachting dat het iets langer duurt voordat de kostenstijging weer op de gewenste 2,00% op jaarbasis uitkomt en dat heeft een kostenverhogend effect naar de toekomst toe.

De opbrengstenstijging voor de uit te geven gronden binnen Het VIP wijkt in de geactualiseerde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025 licht af van de gehanteerde opbrengstenstijging in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024. Het geeft een licht positief effect in het resultaat van de grondexploitatie.

Tot slot het percentage opbrengstenstijging voor De Tuit: in de vastgestelde en geopende grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024 werd met een lager percentage voor opbrengstenstijging gerekend dan waarmee nu in de geactualiseerde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025 rekening mee houden. De grondprijzen zijn geactualiseerd op peildatum 1 januari 2025 en ten opzichte van de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024 vallen ze gemiddeld genomen 8,75% hoger uit. Uiteraard geeft dat een positief effect in het resultaat van de grondexploitatie. Daarnaast passen we in de geactualiseerde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025 een differentiatie toe in het te hanteren percentage voor opbrengstenstijging. We maken daarin een onderscheid in de verschillende woningbouwsegmenten. Voor de te ontwikkelen woningen in de sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop hanteren we een opbrengstenstijging van 2,00% op jaarbasis (streefpercentage ECB). Voor de woningen in het dure segment hanteren we een hoger percentage (deze baseren we op de Outlook Grondexploitaties 2024 uitgegeven door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling).

Zoals aangegeven, is ook de fasering van invloed van invloed op het resultaat. In het nu volgende overzicht worden de verwachte einddata per project weergegeven:

Tabel 9: Vergelijking einddata projecten

| Projecten               | Einddatum        |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
|                         | GREX 2024        | GREX 2025        |
| <i>Woningbouw</i>       |                  |                  |
| Slawijkseweg            | 31 december 2025 | 31 december 2026 |
| Kromkamp                | 31 december 2025 | 31 december 2026 |
| Kuipje                  | 31 december 2024 | 31 december 2024 |
| De Tuit                 | 31 december 2035 | 31 december 2036 |
| <i>Bedrijventerrein</i> |                  |                  |
| De Rieze V + VI         | 31 december 2025 | 31 december 2026 |
| Hofskamp Oost II        | 31 december 2024 | 31 december 2024 |
| VIP                     | 31 december 2033 | 31 december 2033 |

Let op: het overzicht geeft inzicht in de einddatum van een project. Daarbinnen kunnen ook verschuiving van te verwachte uitgaven en inkomsten aan de orde zijn.

In **bijlage 3** is per project een verschillenanalyse opgenomen. Hieronder volgt op hoofdlijnen per project een toelichting op de overige verschillen (de winstneming niet meegenomen) tussen de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024 en de geactualiseerde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025.

Slawijkseweg in Netterden (woningbouw)

Het positieve resultaat van de grondexploitatie voor de Slawijkseweg in Netterden is toegenomen. Het overgrote deel van het positieve verschil is te danken aan het door de gecontracteerde marktpartij uitgebrachte grondbod. Deze valt hoger uit dan voorzien was in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024.

Kromkamp in Sinderen (woningbouw)

Het resultaat van de grondexploitatie voor Kromkamp in Sinderen is omgeslagen van een licht positief resultaat naar een licht negatief resultaat. In de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024 is rekening gehouden met de uitgifte van vier bouwrijpe kavels ten behoeve van een tweetal tussenwoningen en een tweetal hoekwoningen. Op basis van ontwikkelingen in 2024 houden we nu rekening met de uitgifte van een bouwrijpe kavel ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning. Dit levert per saldo minder op en resulteert dan ook in een grondexploitatie met een tekort waarvoor dan ook een voorziening wordt getroffen.

Kuipje in Breedenbroek (woningbouw)

In 't Kuipje in Breedenbroek zijn acht woningen gebouwd (zes starters woningen twee seniorenwoningen in Collectief Particulier Opdrachtgeversschap). Omdat alle begrote kosten en uitgaven gerealiseerd zijn, wordt de grondexploitatie per 31 december 2024 afgesloten. De grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024 voor 't Kuipje liet een tekort zien

van € 149.993, - per 31 december 2024 en voor het tekort is dan ook een voorziening getroffen. De nu geactualiseerde grondexploitatie laat een tekort zien van € 86.350, - per 31 december 2024 (het eindresultaat van deze ontwikkeling). De uiteindelijke kosten zijn lager uitgevallen dan voorzien was in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024. Dit heeft tot gevolg dat de omvang van de te treffen voorziening minder omvangrijk hoeft te zijn dan waarmee aanvankelijk rekening is gehouden. Omdat de grondexploitatie per 31 december 2024 afgesloten wordt, is de vereiste voorziening ingebracht en daarmee is sprake van een sluitend (neutraal) resultaat. Dit geeft in het gepresenteerde verschil een vertekend beeld: uit het overzicht volgt een positief verschil van € 149.993, - per 31 december 2024, maar het daadwerkelijk voordeel bedraagt € 63.643, - per 31 december 2024 zijnde het verschil tussen de getroffen voorziening van € 149.993, - per 31 december 2024 en de uiteindelijk ingebrachte voorziening van € 86.350, - per 31 december 2024. Het voordeel komt ten goede aan het jaarresultaat over 2024.

#### De Tuit (woningbouw)

De grondexploitatie voor De Tuit is op 25 april 2024 door de raad vastgesteld met een tekort van € 2.267.806, - per 31 december 2035. Dit komt overeen met een tekort van in totaal € 1.788.150, - netto contant per 1 januari 2024 (netto contant € 1.823.912, - op peildatum 1 januari 2025). Dit is het resultaat van de grondexploitatie exclusief de in 2024 toegekende woningbouwimpuls en de daarbij behorende provinciale cofinanciering.

De geactualiseerde grondexploitatie laat een tekort zien van € 69.428, - per 31 december 2036 en dat komt overeen met een negatief resultaat van € 54.743, - netto contant op peildatum 1 januari 2025. Voor het hiervoor benoemde tekort op eindwaarde van € 69.428, - per 31 december 2036 wordt dan ook een voorziening getroffen. De verbetering in het resultaat is per saldo op hoofdlijnen als volgt te verklaren: op basis van het inrichtingsplan (verdiepingsslag van het stedenbouwkundig plan) is de SSK raming voor het bouw - en woonrijp maken geactualiseerd en dat resulteert in meerkosten (1), de raming voor de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht is bijgesteld wat leidt tot meerkosten (2), de grondprijzen voor de bouwrijpe kavels zijn herzien op basis van een geactualiseerde grondprijzadvies wat in hogere grondopbrengsten resulteert (3), bijgestelde parameters voor kosten - en opbrengstenstijging in combinatie met een gewijzigde fasering (4) en tot slot is een deel van de ontvangen woningbouwimpuls en de provinciale cofinanciering ingerekend (5).

Voor wat betreft de woningbouwimpuls en de provinciale cofinanciering: de totaal toegekende bijdrage valt hoger uit dan het bedrag dat nu in de geactualiseerde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025 is ingerekend. Voor zowel de woningbouwimpuls als de provinciale cofinanciering gelden spelregels (voorwaarden) en is een aparte berekening opgesteld. De voorwaarden betreffen o.a. het aantal te realiseren woningen, het aandeel betaalbare woningen, het moment dat de bouw gestart moet zijn en het moment waarop de woningen gereed moeten zijn. Bij het niet voldoen aan de voorwaarden kunnen het ministerie of de provincie de subsidie (gedeeltelijk) terugvorderen. Daarnaast vindt de eindafrekening van de bijdragen plaats op grond van het (publieke) tekort aan het einde van de ontwikkeling. Dus ook als het tekort kleiner blijkt dan het publieke tekort als becijferd bij de aanvraag van beide subsidies kan (gedeeltelijke) terugbetaling van betreffende bijdragen aan de orde zijn. Omdat het resultaat van de grondexploitatie zich positief heeft ontwikkeld ten opzichte van de berekening die ten grondslag ligt aan de subsidie aanvragen is er voorzichtigheidshalve voor gekozen om in de gemeentelijke grondexploitatie slechts deels rekening te houden met de subsidies. De ontvangen voorschotten (woningbouwimpuls en provinciale cofinanciering) zijn op de balanspost van derden verkregen middelen (overlopende passiva) verantwoord.

#### De Rieze V + VI in Ulft (bedrijventerrein)

De grondexploitatie voor De Rieze V + VI in Ulft laat op peildatum 1 januari 2025 nog altijd een overschot zien. Het resultaat van de grondexploitatie is wel licht afgenomen en dat is als volgt te verklaren: minder uitgeefbaar oppervlak (1) en een wijziging in de parameter voor kostenstijging in combinatie met een gewijzigde fasering (2).

#### Hofskamp Oost II in Varsseveld (bedrijventerrein)

De grondexploitatie voor Hofskamp Oost II in Varsseveld wordt per 31 december 2024 afgesloten. Zoals eerder in deze paragraaf toegelicht zijn alle opbrengsten en nagenoeg alle begrote kosten per 31 december 2024 gerealiseerd. Het voorstel is om voor de resterende werkzaamheden en de daarmee gepaard gaande kosten een bestemmingsreserve te vormen en deze te dekken vanuit het positieve resultaat van de af te sluiten grondexploitatie. De grondexploitatie laat op peildatum 1 januari 2024 een overschot zien van in totaal € 108.392, -



per 31 december 2024. De nu geactualiseerde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025 laat uiteindelijk een overschot zien van € 236.333, - per 31 december 2024. Het positief verschil van € 127.941, - is te danken aan de uiteindelijk lager uitvallende kosten dan voorzien was in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2024. Het overschot van € 236.333, - komt ten goede aan het jaarresultaat over 2024. Let op: voor de dekking van de restwerkzaamheden moet wel een bestemmingsreserve met een omvang van € 31.000, - gevormd gaan worden en deze moet gedekt worden vanuit het genomen resultaat over 2024.

#### Het VIP in Varsseveld (bedrijventerrein)

De grondexploitatie voor de 1e fase van Het VIP laat een tekort zien. Per 31 december 2023 is financieel een knip aangebracht in de ontwikkeling van het bedrijventerrein met het oog op een mogelijk lange doorlooptijd van de gehele ontwikkeling als gevolg van problemen met de energievoorziening. Dit resulteerde in grondexploitatie met een tekort waarvoor dan ook een voorziening is getroffen. De geactualiseerde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2025 laat nog altijd een tekort zien waarvoor dan ook een voorziening getroffen moet worden. Maar het tekort is wel in omvang afgenomen en dat heeft een positief effect op de hoogte van de treffen voorziening. Het verschil in resultaat van netto contant € 193.924, - op peildatum 1 januari 2025 is op hoofdlijnen als volgt te verklaren: er is sprake van een vrijval in een financiële verplichting met betrekking tot een gerealiseerde aankoop (1), op basis van het in 2024 opgestelde inrichtingsplan (verdiepingsslag van het stedenbouwkundig plan) zijn de kosten voor het bouw - en woonrijp maken geactualiseerd wat tot minderkosten heeft geleid (2), de raming voor de kosten planontwikkeling en de kosten van voorbereiding en toezicht zijn geactualiseerd met een positief resultaat als gevolg (3) en tot slot zijn de parameters voor kosten - en opbrengstenstijging in combinatie met de fasering aangepast (4).



## 6. Wijziging uitvoeringskrediet

Met het openen van de grondexploitaties door de raad voor Het VIP op 21 januari 2021 en de grondexploitatie voor De Tuit in Varsseveld op 25 april 2024 is ook een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. De hoogte van het benodigd uitvoeringskrediet is destijds gebaseerd op de kasstroom van de geopende grondexploitaties. Met het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties zijn actuele inzichten verwerkt met tot gevolg dat de kasstromen wijzigen en daarmee de omvang van het benodigd uitvoeringskrediet.

In voorgaande hoofdstukken is al een toelichting gegeven op het resultaat van beide geactualiseerde grondexploitaties en in tabel 10 volgt dan ook een overzicht van de wijzigingen in het benodigd uitvoeringskrediet voor beide projecten:

Tabel 10: Wijziging in uitvoeringskredieten

| Omschrijving   | Varsseveld Industrie Park |              |           | De Tuit      |              |             |
|----------------|---------------------------|--------------|-----------|--------------|--------------|-------------|
|                | Gevoteerd                 | Actualisatie | Correctie | Gevoteerd    | Actualisatie | Correctie   |
| Uitgaven       | € 11.613.267              | € 11.598.837 | € -14.430 | € 26.911.960 | € 29.195.760 | € 2.283.800 |
| Kostenstijging | € 1.003.228               | € 1.067.565  | € 64.337  | € 2.957.287  | € 4.121.232  | € 1.163.945 |
| Rentelasten    | € 1.321.783               | € 1.223.462  | € -98.321 | € 776.525    | € 590.202    | € -186.323  |
| Totaal         | € 13.938.277              | € 13.889.864 | € -48.414 | € 30.645.772 | € 33.907.195 | € 3.261.422 |

Uit het overzicht volgt dat het uitvoeringskrediet voor Het VIP licht naar beneden bijgesteld kan worden. Dit geldt echter niet voor De Tuit: het benodigd uitvoeringskrediet moet naar boven bijgesteld worden.

## 7. Verloop voorzieningen

De omvang van de getroffen voorziening bedroeg € 1.925.880, - op peildatum 1 januari 2024. In 2024 hebben diverse wijzigingen plaatsgevonden die uiteindelijk ook resulteren in een wijziging voor wat betreft de omvang van de treffen voorziening op peildatum 1 januari 2025.

De omvang van de **voorziening voor woningbouw** bedraagt € 129.209, - op peildatum 1 januari 2025 en bestaat uit de voorziening voor het tekort op de grondexploitaties voor Kromkamp in Sinderen en De Tuit in Varsseveld van respectievelijk € 59.781, - en € 69.428, - op peildatum 1 januari 2025.

De **voorziening** voor de **bedrijventerreinen** is in omvang afgenomen en is getroffen ter dekking van het voorziene tekort op de grondexploitatie voor Het VIP in Varsseveld.

In totaliteit bedraagt de omvang aan getroffen voorzieningen € 1.673.338, - op peildatum 1 januari 2025. Het verloop van de voorzieningen staat weergegeven in onderstaand overzicht.

Tabel 11: Verloop voorzieningen

| Omschrijving                   | Voorziening<br>per 01.01.2024 | Vrijval<br>voorziening | Aanwenden<br>voorziening | Restant<br>voorziening | Opvoeren<br>voorziening | Voorziening<br>per 01.01.2025 |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Woningbouw                     | € 149.993                     | € 63.644               | € 86.350                 | € -                    | € 129.209               | € 129.209                     |
| Bedrijventerrein               | € 1.775.886                   | € 231.757              | € -                      | € 1.544.129            | € -                     | € 1.544.129                   |
| Samenwerking bedrijvenpark A18 | € -                           | € -                    | € -                      | € -                    | € -                     | € -                           |
| <b>Totaal</b>                  | <b>€ 1.925.880</b>            | <b>€ 295.401</b>       | <b>€ 86.350</b>          | <b>€ 1.544.129</b>     | <b>€ 129.209</b>        | <b>€ 1.673.338</b>            |

## 8. Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting voor publieke organisaties ingevoerd. Het heeft tot gevolg dat de gemeentebelasting moet afdragen over de winst die we met "commerciële activiteiten" maken. Onder commerciële activiteiten verstaat de Vpb - wetgeving activiteiten die zowel de gemeente als private partijen kunnen verrichten en waarmee overschotten worden behaald. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties op peildatum 1 januari 2024 hebben we door een extern deskundige in 2024 een zogenaamde Quick Scan laten uitvoeren. De uitkomst van de Quick Scan is dat op basis van de hiervoor benoemde actualisaties en een doorkijk naar de toekomst (o.a. afsluiten grondexploitaties per 31 december 2024 en actualisatie per 1 januari 2025) geen positieve resultaten verwacht worden. Er is geen sprake van een structureel winstgevende activiteit. Derhalve is ook geen sprake van een onderneming voor de Vpb in het jaar 2024. De uitkomst van de geactualiseerde grondexploitaties op peildatum 1 januari 2025 zal opnieuw aan de extern deskundige voorgelegd worden om te bezien of we te maken krijgen met de vennootschapsbelasting.

## 9. Risico – analyse

Grondexploitaties kenmerken zich (onder meer) door het feit dat in een vroeg stadium kosten worden gemaakt, terwijl de opbrengsten (en dus de dekking van de exploitaties) veelal op een later moment worden geboekt. In dergelijke trajecten doen zich financiële risico's voor (marktontwikkeling, tegenvallende opbrengsten, et cetera). Omdat de risico's binnen de grondexploitaties zich waarschijnlijk nooit gelijktijdig en/of met een maximale omvang aandienen, kan voor de bepaling van de weerstandscapaciteit niet worden volstaan met een optelling van de afzonderlijke projectrisico's. Sommige risico's zullen zich nooit voordoen, terwijl andere zich in hun maximale omvang aandienen. Met het actualiseren van de grondexploitaties worden ook de kansen en bedreigingen in beeld gebracht en met behulp van een rekenmodel worden middels simulatie willekeurige scenario's bepaald en gerangschikt van "bestcase" tot "worstcase". Het model levert een bandbreedte waartussen het financiële resultaat zich waarschijnlijk zal gaan begeven. Deze exercitie wordt per project (de lopende grondexploitaties) uitgevoerd en met de uitkomsten kan de omvang van de benodigde (vereiste) weerstandscapaciteit specifiek voor de grondexploitaties hierop afgestemd worden.

Naast risico's op grondexploitaties kent de gemeente meerdere risico's. Het totaal aan geïnventariseerde risico's vormt de benodigde weerstandscapaciteit. Daarnaast wordt de aanwezige weerstandscapaciteit in beeld gebracht. De verhouding tussen de beschikbare capaciteit en de vereiste capaciteit vormt het weerstandsvermogen en dat zegt iets over de mate waarin de gemeente in staat is eventuele tegenvallers op te vangen.

Vertrekpunt voor de risicoberekeningen zijn de geactualiseerde grondexploitaties op peildatum 1 januari 2025 zoals opgenomen in deze rapportage. Hieronder volgt een overzicht waarin het percentage gerealiseerde uitgaven, inkomsten en einddatum per project (lopende grondexploitaties) worden weergegeven:

Tabel 12: Overzicht percentage gerealiseerd en einddatum lopende grondexploitaties

| Project         | Percentage gerealiseerde uitgaven | Percentage gerealiseerde inkomsten | Verwachte einddatum |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Slawijkseweg    | 91%                               | 77%                                | 31 december 2026    |
| Kromkamp        | 98%                               | 96%                                | 31 december 2026    |
| De Tuit         | 7%                                | 0%                                 | 31 december 2036    |
| De Rieze V + VI | 95%                               | 63%                                | 31 december 2026    |
| VIP             | 44%                               | 0%                                 | 31 december 2033    |

Het overzicht geeft een beeld van de voortgang van de grondexploitaties. Hieruit volgt dat naar verwachting drie van de vijf lopende grondexploitaties binnen twee jaar afgesloten kunnen worden. Ook is zichtbaar dat voor een drietal grondexploitaties het percentage aan gerealiseerde uitgaven relatief hoog uitvalt (varieert tussen de 91% en 98%). Twee van de drie hiervoor benoemde grondexploitaties laten ook nog eens een relatief hoog percentage aan gerealiseerde inkomsten zien. Voor projecten in een dergelijke fase geldt over het algemeen dat de omvang van de risico's financieel te overzien zijn. Dit geldt uiteraard niet voor de grondexploitaties van De Tuit en Het VIP. Voor deze grondexploitaties geldt dat de civieltechnische werkzaamheden nog moeten beginnen en dat we nog geen grondopbrengsten gerealiseerd hebben. En ook niet onbelangrijk: er is sprake van een lange doorlooptijd.

### Risico - analyse grondexploitaties

Binnen de risico - analyse is een onderscheid te maken in algemene en project specifieke risico's. De algemene risico's gelden in principe voor alle projecten binnen de gemeente en daarbij moet gedacht worden aan risico's ten aanzien van de kosten - en opbrengstenstijging, de renteontwikkeling, de fasering, maar ook aan risico's op de begrote uitgaven en inkomsten (spreiding). Project specifieke risico's zijn, zoals de naam al zegt, alleen geldend voor het specifieke project.

### Resultaat risico - analyse

Zoals aangegeven in de inleiding voert het model simulaties uit waarbij een fysiek proces niet één keer maar vele malen wordt gesimuleerd, elke keer met andere startcondities. Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdeling die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft. Dit betekent dat in percentages kan worden aangegeven hoe groot de kans is dat het resultaat zich binnen bepaalde waarden bevindt. Voor het bepalen van de

vereiste weerstandscapaciteit is dit een belangrijk gegeven. De uitkomst van de risico - analyse per project resulteert in een grafiek waarbij het totaal oppervlak onder de grafiek 100% bedraagt. Voor het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit gaan we uit van een bandbreedte van 80% waarbinnen het resultaat van de grondexploitatie zich beweegt (de uiterste resultaten < 10% en > 90% worden buiten beschouwing gelaten). Een belangrijke waarde is het 10% percentiel. Deze waarde geeft de (statistische) ondergrens aan: 90% van de trekkingen geven een beter resultaat dan betreffende waarde en dit resultaat wordt dan ook als voldoende zeker beschouwd.

Onderstaande tabel laat een samenvatting van de analyse per complex zien. Behalve het risico (risico ten opzichte van resultaat) is ook de vereiste weerstandscapaciteit per complex aangeduid indien geen rekening wordt gehouden met verevening met resultaten en risico's van andere complexen. Wel wordt rekening gehouden met het resultaat van het betreffend complex zelf. De optelling van de aldus per complex bepaalde vereiste weerstandscapaciteit, is dus de totaal benodigde risicobuffer wanneer geen rekening wordt gehouden met verevening van positieve en negatieve risico's en resultaten tussen de grondexploitatiecomplexen.

**Tabel 13: Samenvatting risicoanalyse lopende grondexploitaties**

| Omschrijving                      | Formule | Slawijkseweg | Kromkamp  | De Tuit      | De Rieze  | VIP          | Totaal       | Toelichting |
|-----------------------------------|---------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|--------------|-------------|
| Resultaat grondexploitatie        | a       | € 66.977     | € -59.781 | € -69.428    | € 303.029 | € -1.544.129 | € -1.303.332 | Negatief    |
| Resultaat plus verliesvoorziening | b       | € 66.977     | € -       | € -          | € 303.029 | € -          | € 370.006    | Positief    |
| Minimumresultaat (90% zekerheid)  | c       | € 57.651     | € -70.616 | € -2.156.649 | € 274.253 | € -2.181.388 | € -4.076.749 | Negatief    |
| Risico t.o.v. resultaat           | d=c-a   | € -9.326     | € -10.835 | € -2.087.222 | € -28.775 | € -637.259   | € -2.773.417 | Negatief    |
| Risico < 0                        | e=d+b   | € -          | € -10.835 | € -2.087.222 | € -       | € -637.259   | € -2.735.316 | Negatief    |

Ter verduidelijking voor de leesbaarheid van het overzicht volgt hier een toelichting op de uitkomst van de risico - analyse voor Kromkamp: in de basis kent de grondexploitatie een tekort van € 59.781, - op eindwaarde. En dus is voor het project een voorziening getroffen. Het tekort is daarmee afgedekt. Uit de risico - analyse volgt dat met 90% zekerheid gesteld kan worden dat het resultaat van de grondexploitatie niet lager dan € 70.616, - negatief zal uitvallen. Daarmee bedraagt het risico ten opzichte van het basisresultaat € 10.835, - op peildatum 1 januari 2025. Het risico kan in dit geval niet binnen de grondexploitatie zelf opgevangen worden omdat sprake is van een tekort. De omvang van het risico moet dan ook meegenomen worden in het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit. Het totaal aan vereiste weerstandscapaciteit in relatie tot de lopende grondexploitaties van gemeente Oude IJsselstreek komt daarmee uit op € 2.735.316, - op peildatum 1 januari 2025. De uitgevoerde risico - analyses per lopende grondexploitatie zijn als **bijlage 4** opgenomen.

