

Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)
Peildatum 1 januari 2023

1. Inleiding

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.

Doelstelling MPG

Met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG) wordt 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 2022 en is in de raadsvergadering van donderdag 30 juni 2022 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 2023 voor de jaarrekening 2022.

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;
- Aanpassing van parameters.

Het is voor iedereen inmiddels helder dat de inflatieontwikkeling financiële gevolgen heeft. In de paragraaf grondbeleid van de begroting 2023 - 2026 is dan ook bij de actuele ontwikkelingen stilgestaan bij de gevolgen van de forse toename van de kostenstijging en dan met name voor de grondexploitatie van het Varsseveld Industrie Park (Het VIP). Dat is te verklaren doordat we aan de vooravond staan van het daadwerkelijk bouw - en woonrijp maken van het plangebied, het om grote uitgaven gaat en het project kent een resterende doorlooptijd van tien jaar. Met dit alles in het achterhoofd en actueel inzicht zijn de begrote kosten voor het bouw - en woonrijp maken, de planontwikkelingskosten en de grondopbrengsten tegen het licht gehouden. Aan de hand van een opgestelde functiekaart is het toekomstig ruimtegebruik in beeld gebracht en op basis van kengetallen zijn de kosten voor het bouw - en woonrijp maken opnieuw in beeld gebracht. Ook is de hoogte van de kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht op de uitvoering bijgesteld aan de hand van kengetallen (opslagen over de begrote civieltechnische kosten). Dit alles heeft ertoe geleid dat de begrote kosten voor de ontwikkeling van Het VIP per saldo hoger uitvallen dan voorzien was in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2022. Tegelijkertijd hebben we door Cushman & Wakefield een advies over de te hanteren uitgifteprijs per m² laten uitbrengen. In het advies is een differentiatie aangebracht voor wat betreft de percelen binnen Het VIP (denk o.a. aan de zichtlocaties nabij de Aaltenseweg). Uit het advies volgt dat we uit kunnen gaan van hogere uitgifteprijs per m² wat uiteraard een positief effect heeft op het resultaat

van de grondexploitatie voor Het VIP. De financiële gevolgen van dit alles worden in hoofdstuk vier van deze toelichting weergegeven.

Aanpassing parameters

Bij het aanpassen van de parameters gaat het om het te hanteren rentepercentage, de kostenstijging en de opbrengstenstijging.

De **rente** waarmee in de grondexploitaties per 1 januari 2023 wordt gerekend, bedraagt 1,50% op jaarbasis en is daarmee ongewijzigd ten opzichte van het gehanteerde rentepercentage in de grondexploitaties op peildatum 1 januari 2022. De gemeenten zijn verplicht om de werkelijke rente over het vreemd vermogen toe te rekenen aan de grondexploitaties.

Ten aanzien van de **kostenstijging** geldt dat een onderscheid gemaakt is in de kosten voor het bouw - en woonrijp maken en in de overige kosten. Voor het overgrote deel van de huidige grondexploitaties geldt dat het bouw - en woonrijp maken grotendeels is afgerond en daarmee is de hoogte van het percentage slechts van geringe invloed. De resterende budgetten voor het bouw - en woonrijp maken zijn van peildatum 1 januari 2022 naar peildatum 1 januari 2023 (= peildatum geactualiseerde grondexploitatie) geïndexeerd met 7,56% (Bron: kostenstijging Grond, weg - en waterbouw van BDB Bouw(kosten)data). Het restant aan overige kosten zijn van peildatum 1 januari 2022 naar peildatum 1 januari 2023 geïndexeerd met 10% (bron: consumentenprijsindex 2022 CBS). Let op: voor Het VIP geldt dat de eenheidsprijzen voor het bouw - en woonrijp maken gebaseerd zijn op een civieltechnisch prijzenboek op peildatum 1 januari 2023. Voor de periode na 1 januari 2023 is voor wat betreft de kostenstijging aansluiting gezocht bij de "Outlook Grondexploitaties 2023" uitgegeven door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

Het percentage voor **opbrengstenstijging** wordt op 0,00% op jaarbasis gehandhaafd. Voor het overgrote deel van de lopende grondexploitaties geldt dat de resterende exploitatieperiode van korte duur is. Ook zijn in veel gevallen al (koop)afspraken gemaakt. Dit alles geldt echter niet voor de grondexploitatie van het Varsseveldse Industrie Park. Voor de nog uit te geven kavels op het bedrijventerrein zijn geen afspraken gemaakt. De parameter voor de opbrengstenstijging is in dit geval gebaseerd op de "Outlook grondexploitaties 2023" van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Let op: de uitgifteprijzen voor de kavels op Het VIP zijn gebaseerd op een advies uitgebracht door Cushman & Wakefield en kennen als peildatum 1 januari 2023.

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 2022 en de MPG 2023. In hoofdstuk vijf wordt bij het aanvullend benodigd krediet voor een tweetal projecten 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 zeven een toelichting op de uitgevoerde risico – analyse.

2. 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 gevoterde

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. Tot slot zijn er veel initiatieven om tot woningbouw te komen binnen de bebouwde kom van de gemeente waarbij de gemeente veelal faciliterend optreedt. Het verplichte kostenverhaal wordt in dat geval verzekerd met het opstellen van een anterieure overeenkomst.

In de lopende grondexploitaties houden we rekening met het volgende nog uit te geven programma:

Tabel 1: Nog te realiseren woningbouwprogramma

Project	Programma per 01.01.2023	Fasering
Slawijkseweg Kromkamp	2 kavels voor vrijstaande woningen Maximaal 4 kavels (starters en senioren)	2023 2023 - 2024

Voor de goede orde: de acht kavels voor woningbouw in 't Kuipje in Breedenbroek (collectief particulier opdrachtgeverschap) zijn in 2022 volledig verkocht en daarmee in eigendom overgegaan.

In de grondexploitatie voor de Slawijkseweg in Netterden is voor wat betreft het programma nog uitgegaan van de mogelijkheden op basis van het vigerend bestemmingsplan. Op het moment dat de uitraag (ontwikkeling van 11 woningen) in 2023 ook daadwerkelijk leidt tot een overeenkomst met een initiatiefnemer zal de uitkomst daarvan financieel vertaald worden in de grondexploitatie.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente kennen we 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. Beide eerstgenoemde projecten lopen al enige jaren en naar verwachting zal de grondexploitatie voor De Rieze in Ulft per 31.12.2025 afgesloten kunnen worden en die voor Hofskamp Oost II in Varsseveld per 31.12.2024.

De uitgifte van kavels loopt gestaag door. In 2022 hebben we op bedrijventerrein De Rieze kavels verkocht met een totaal oppervlak van 1,48 hectare. De interesse vanuit de markt voor een bedrijfskavel is nog altijd aanwezig. Het Didam arrest heeft wel tot vertraging in de uitgifte van kavels geresulteerd. In de paragraaf grondbeleid van de begroting 2023 - 2026 is bij de actuele ontwikkelingen al stilgestaan bij de gevolgen van het Didam arrest (alinea "Didam arrest en uitgifte kavels"). Voor de uitgifte van de resterende bedrijfskavels hebben we de benodigde uitgifteprocedure (met daarin o.a. de uitgiftecriteria opgenomen) opgesteld en naar verwachting worden de resterende kavels op bedrijventerrein De Rieze V + VI op korte termijn op de markt gebracht.

Voor wat betreft Het VIP geldt dat het bestemmingsplan 25 hectare aan bedrijfskavels toestaat. In de geactualiseerde grondexploitatie per 1 januari 2023 is rekening gehouden met de grondopbrengst op basis van afgerond 21 hectare aan gronden (afgerond 19 hectare in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2022). Een toelichting hierop volgt in hoofdstuk vier van deze memo. Wel zijn de eerste fysieke activiteiten met betrekking tot de ontwikkeling van Het VIP inmiddels begonnen: in het noordelijk deel van het plangebied is een amfibieënpool en de noodzakelijke waterberging aangelegd. In de lopende grondexploitaties houden we rekening met het volgende nog uit te geven programma:

Tabel 2: Nog te realiseren programma bedrijventerreinen

Project	Programma per 01.01.2023	Fasering
De Rieze V + VI	2,8 ha (gereserveerd 0,5 ha en 2,3 ha een vrije gronden)	2023 - 2025
Hofskamp Oost II	1,7 ha (gereserveerd 1,1 ha en 0,7 ha aan vrije gronden)	2023 - 2024
Het VIP	21 ha aan vrije gronden	2024 - 2032

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 grondexploitatie (peildatum 1 januari 2023) van het Bedrijvenpark A18 in Doetinchem laat 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 grondexploitatie zelf opgevangen kunnen worden. Dit betekent dat we voor het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit geen rekening meer hoeven te houden met een financieel risico in relatie tot de ontwikkeling van het Bedrijvenpark A18 in Doetinchem. In de jaarrekening 2021 is nog rekening gehouden met een risico - omvang van € 40.000 per 31 december 2021 en deze komt dan ook te vervallen.

3. Financieel verloop grondexploitaties

Boekwaarden en saldo onderhanden werk

De boekwaarde van de grondexploitaties bedraagt € 8.256.851 per 31 december 2022 (uitgaven minus inkomsten). Dit is het geïnvesteerd vermogen dat, vermeerderd met de nog te maken kosten (inclusief kostenstijging en rentelasten), moet worden terugverdiend met toekomstige opbrengsten uit verkopen. In tabel 3 wordt het verloop van de boekwaarde weergegeven, de getroffen voorziening per 1 januari 2023 en het saldo onderhanden werk¹:

Tabel 3: Verloop boekwaarde per project

Project	Boekwaarde		Realisatie in 2022		Boekwaarde	Voorziening	Onderhanden	
	per 31.12.2021	Uitgaven	Inkomsten	Saldo				per 31.12.2022
<i>Woningbouw</i>								
Slawijkseweg	€ 165.467	€ 1.053	€ -	€ 1.053	€ 166.520	€ -	€ 166.520	
Kromkamp	€ 100.312	€ 4.281	€ -	€ 4.281	€ 104.593	€ -	€ 104.593	
Kuipje	€ 40.418	€ 134.301	€ 320.210	€ -185.909	€ -145.492	€ 188.731	€ -334.223	
Subtotaal	€ 306.197	€ 139.634	€ 320.210	€ -180.576	€ 125.621	€ 188.731	€ -63.110	
<i>Bedrijventerrein</i>								
De Rieze V + VI	€ 3.269.626	€ 55.358	€ 1.263.926	€ -1.208.569	€ 2.061.057	€ -	€ 2.061.057	
Hofskamp Oost II	€ 1.294.208	€ 119.586	€ -19.343	€ 138.929	€ 1.433.138	€ -	€ 1.433.138	
VIP	€ 4.199.170	€ 437.865	€ -	€ 437.865	€ 4.637.035	€ -	€ 4.637.035	
Subtotaal	€ 8.763.004	€ 612.809	€ 1.244.583	€ -631.774	€ 8.131.230	€ -	€ 8.131.230	
Totaal	€ 9.069.202	€ 752.443	€ 1.564.793	€ -812.350	€ 8.256.851	€ 188.731	€ 8.068.120	

In 2022 zijn per saldo meer inkomsten dan uitgaven gerealiseerd en dat is te danken aan de verkoop van de kavels voor woningbouw in Breedenbroek ('t Kuipje) en bedrijfskavels in Ulft (De Rieze V + VI). Tegelijkertijd laat de grondexploitatie voor 't Kuipje een tekort zien van € 188.731 netto contant per 1 januari 2023 waarvoor dan ook conform de vereisten vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording een voorziening is getroffen. Het saldo onderhanden werk komt daarmee uit op € 8.068.120 per 31 december 2022.

Het saldo van gerealiseerde uitgaven minus gerealiseerde inkomsten van € 812.350 in 2022 bestaat uit een regulier deel (daadwerkelijke uitgaven en inkomsten per project) van € 911.937 en uit een deel van € 99.586 aan winstneming. In tabel 4 wordt het onderscheid weergegeven:

¹ Onder deze rubriek wordt binnen de balans van de jaarrekening van onze gemeente het geïnvesteerd vermogen, de boekwaarde, gecorrigeerd met de verliesvoorziening, vermeldt

Tabel 4: Boekwaarden lopende grondexploitaties en balanswaarde onderhanden werk

Project	Boekwaarde		Mutaties in 2022			Boekwaarde per 31.12.2022
	per 31.12.2021	Totaal	Regulier	Winstneming		
<i>Woningbouw</i>						
Slawijkseweg	€ 165.467	€ 1.053	€ 1.053	€ -	€ 166.520	
Kromkamp	€ 100.312	€ 4.281	€ 4.281	€ -	€ 104.593	
Kuipje	€ 40.418	€ -185.909	€ -185.909	€ -	€ -145.492	
Subtotaal	€ 306.197	€ -180.576	€ -180.576	€ -	€ 125.621	
<i>Bedrijventerrein</i>						
De Rieze V + VI	€ 3.269.626	€ -1.208.569	€ -1.288.812	€ 80.243	€ 2.061.057	
Hofskamp Oost II	€ 1.294.208	€ 138.929	€ 119.586	€ 19.343	€ 1.433.138	
VIP	€ 4.199.170	€ 437.865	€ 437.865	€ -	€ 4.637.035	
Subtotaal	€ 8.763.004	€ -631.774	€ -731.361	€ 99.586	€ 8.131.230	
TOTAAL	€ 9.069.202	€ -812.350	€ -911.937	€ 99.586	€ 8.256.851	
Voorziening	€ 132.205				€ 188.731	
Balanswaarde onderhanden werk*	€ 8.936.996				€ 8.068.120	

* Vlottende activa - voorraden onderhanden werk

Uit het overzicht blijkt dat de balanswaarde onderhanden werk (boekwaarde gecorrigeerd met de getroffen voorziening) is afgenomen. 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. Verder blijkt uit tabel 4 dat de voorziening ter dekking van het tekort op de grondexploitatie voor 't Kuipje is toegenomen. Een toelichting op zowel de genomen winst als op de opgehoogde voorziening ter dekking van het tekort op de grondexploitatie van 't Kuipje komt in het vervolg van deze toelichting aan de orde (respectievelijk in hoofdstuk drie en in hoofdstuk vier).

Verwacht resultaat

Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd op peildatum 1 januari 2023. In de grondexploitatie wordt een onderscheid gemaakt in de al gerealiseerde uitgaven en opbrengsten per 31 december 2022 en in de nog te verwachten uitgaven en inkomsten voor de periode na 1 januari 2023. Hieronder volgt voor de lopende grondexploitaties een overzicht van de nog te verwachten uitgaven en opbrengsten voor de periode na 1 januari 2023, het resultaat op einddatum (eindsaldo) en het netto contant resultaat op peildatum 1 januari 2023:

Tabel 5: Resultaat grondexploitatie per project

Projecten	Boekwaarde		Nog te realiseren (eindwaarde)			Resultaat op eindwaarde	Resultaat netto contant	
	per 31.12.2022	Uitgaven	Inkomsten	Saldo				
<i>Woningbouw</i>								
Slawijkseweg	€ 166.520	€ 33.874	€ 248.045	€ -214.171	€ -47.650	€ -46.716	Voordelig	
Kromkamp	€ 104.593	€ 59.079	€ 167.285	€ -108.206	€ -3.614	€ -3.473	Voordelig	
Kuipje	€ -145.492	€ 337.997	€ -	€ 337.997	€ 192.505	€ 188.731	Nadelig	
Subtotaal	€ 125.621	€ 430.951	€ 415.330	€ 15.620	€ 141.242	€ 138.542		
<i>Bedrijventerrein</i>								
De Rieze V + VI	€ 2.061.057	€ 254.979	€ 2.811.235	€ -2.556.256	€ -495.199	€ -466.637	Voordelig	
Hofskamp Oost II	€ 1.433.138	€ 160.943	€ 1.714.200	€ -1.553.257	€ -120.119	€ -115.455	Voordelig	
VIP	€ 4.637.035	€ 21.171.184	€ 25.868.150	€ -4.696.966	€ -59.931	€ -49.164	Voordelig	
Subtotaal	€ 8.131.230	€ 21.587.106	€ 30.393.585	€ -8.806.479	€ -675.249	€ -631.256		
Totaal	€ 8.256.851	€ 22.018.057	€ 30.808.916	€ -8.790.859	€ -534.008	€ -492.715		

Uit bovenstaand overzicht volgt dat het totaal aan grondexploitaties een verwacht positief resultaat kent van € 492.715 netto contant op peildatum 1 januari 2023. Voor de grondexploitatie van 't Kuipje is sprake van een getroffen voorziening ter dekking van het begrote tekort voor deze ontwikkeling. Een samenvatting van de geactualiseerde grondexploitaties is als **bijlage 1** opgenomen.

Per 31 december 2022 is voor een tweetal projecten (tussentijds) winst genomen. De (tussentijdse) winst mag pas worden genomen op het moment dat voldoende zekerheid bestaat. Hierbij dient de

Percentage Of Completion (POC) methode te worden gevolgd. 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)

De POC-methode werkt op hoofdlijnen als volgt: % gerealiseerde uitgaven x % gerealiseerde inkomsten = % winstneming. Per 31 december 2022 is in totaliteit voor € 99.586 aan (tussentijdse) winst genomen:

- De Rieze: € 80.243 per 31 december 2022
- Hofskamp Oost fase II: € 19.343 per 31 december 2022

De berekening van de genomen winst in 2022 is, evenals een totaaloverzicht van de tussentijds genomen winst voor de te onderscheiden projecten, terug te vinden in **bijlage 2** van deze toelichting.

4. MPG 2022 versus MPG 2023

In tabel 6 worden de resultaten van de grondexploitaties voor de MPG 2022 vergeleken met de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties voor de MPG 2023. Om een juiste vergelijking te kunnen maken, zijn de resultaten van de grondexploitaties op peildatum 1 januari 2022 met één jaar opgerent naar peildatum 1 januari 2023 (op basis van een verdisconteringsvoet van 2% op jaarbasis). Dus het totaalresultaat van de grondexploitaties per 1 januari 2022 van netto contant € 706.152 bedraagt € 720.275 netto contant per 1 januari 2023 (€ 706.152 x 1,02). Dit resultaat wordt vergeleken met de uitkomst van de geactualiseerde grondexploitaties van € 492.715 netto contant per 1 januari 2023 (zie tabel 5):

Tabel 6: Vergelijking MPG 2022 vs MPG 2023 (netto contant)

Projecten	NCW GREX 2022 peildatum 01.01.2022	NCW GREX 2022 peildatum 01.01.2023	NCW GREX 2023 peildatum 01.01.2023	Vershil NCW peildatum 01.01.2023
<i>Woningbouw</i>				
Slawijkseweg	€ -46.764	€ -47.699	€ -46.716	€ 983
Kromkamp	€ -2.840	€ -2.897	€ -3.473	€ -576
Kuipje	€ 132.205	€ 134.850	€ 188.731	€ 53.881
Subtotaal	€ 82.602	€ 84.254	€ 138.542	€ 54.288
<i>Bedrijventerrein</i>				
De Rieze V + VI	€ -613.982	€ -626.262	€ -466.637	€ 159.624
Hofskamp Oost II	€ -157.563	€ -160.715	€ -115.455	€ 45.260
VIP	€ -17.208	€ -17.552	€ -49.164	€ -31.612
Subtotaal	€ -788.753	€ -804.528	€ -631.256	€ 173.272
Totaal	€ -706.152	€ -720.275	€ -492.715	€ 227.560

Uit het overzicht volgt een verschil van netto contant € 227.560 op peildatum 1 januari 2023. Een deel van het verschil (ruim 40%) is toe te rekenen aan de tussentijds genomen winst voor het bedrijventerrein De Rieze V + VI en Hofskamp Oost II. Zoals al aangegeven in hoofdstuk drie van deze toelichting komt de tussentijdse winstneming ten goede aan de gemeente, maar wordt het wel onttrokken aan de grondexploitatie (het bedrag wordt in de boekwaarde als een negatieve opbrengst verantwoord en suggereert daarmee een negatief effect). De rest van het verschil is per saldo toe te rekenen aan de invloed van rente, kosten – en opbrengstenstijging in combinatie met een gewijzigde fasering en aan wijzigingen in de begrote uitgaven en inkomsten.

Het is niet exact te duiden hoe groot bijvoorbeeld 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 dan wel inkomsten verwacht) en van de hoogte van de nog te verwachten uitgaven en inkomsten. Maar om toch gevoel te krijgen bij de verschillen in de kosten – en

opbrengstenstijging worden in tabel 7 de gehanteerde parameters in de MPG 2022 en MPG 2023 met elkaar vergeleken:

Tabel 7: Vergelijking gehanteerde parameters in MPG 2022 en MPG 2023

Toelichting	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
-------------	------	------	------	------	-----------

GREX 2022

Uitgaven	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Inkomsten (Het VIP)	0,50%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%

GREX 2023

Uitgaven	7,56% - 10%	6,00%	4,00%	4,00%	2,00%
Inkomsten (Het VIP)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%

Uit het overzicht volgt dat met name in de eerste jaren de verwachte kostenstijging hoger uitvalt dan voorzien was in de grondexploitaties op peildatum 1 januari 2022. Ook de verwachte opbrengstenstijging (gemiddelde stijging van de m2 prijzen) valt lager uit dan aanvankelijk aangenomen is. Zoals aangegeven, is ook de fasering van invloed op het resultaat van de grondexploitatie. In tabel 8 worden de verwachte einddata per project weergegeven:

Tabel 8: Vergelijking einddata projecten

Projecten	GREX 2022	GREX 2023
-----------	-----------	-----------

Woningbouw

Slawijkseweg	31 december 2023	31 december 2023
Kromkamp	31 december 2023	31 december 2024
Kuipje	31 december 2023	31 december 2023

Bedrijventerrein

De Rieze V + VI	31 december 2025	31 december 2025
Hofskamp Oost II	31 december 2023	31 december 2024
VIP	31 december 2031	31 december 2032

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. Daarin worden onder "A – Grondexploitatie per 1 januari 2022 versus grondexploitatie per 1 januari 2023" allereerst de kosten en opbrengsten één op één met elkaar vergeleken (naast elkaar gezet). Daarbij wordt vervolgens het verschil op startwaarde toebedeeld naar indexatie 2022 – 2023, de rentetoerekening in 2022 en in de gewijzigde uitgaven en inkomsten. Verder worden de verschillen in kostenstijging, opbrengstenstijging en rentelasten weergegeven. De één op één vergelijking geeft niet het juiste beeld en dat geldt met name ten aanzien van de parameters (kostenstijging, opbrengstenstijging en rente). Als voorbeeld de kostenstijging: de begrote kostenstijging in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2022 voorziet in de kostenstijging voor 2022 en verder. In de geactualiseerde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2023 is de kostenstijging in 2022 verwerkt in de begrote uitgaven dan wel inkomsten (dus bijvoorbeeld bij de plankosten) en wordt dus niet meer separaat bij de kostenstijging gepresenteerd. De begrote kostenstijging in de grondexploitatie per 1 januari 2023 voorziet in de kostenstijging voor 2023 en verder. Ofwel: in de één op één vergelijking worden de bijstellingen in 2022 niet meegenomen. Dergelijke verschillen zijn in de vergelijking onder "B – vergelijking eindwaarde" gecorrigeerd. Dus om voort te borduren op de kostenstijging: de toegepaste kostenstijging in 2022 (verwerkt in de begrote plankosten per 1 januari 2023) is weer aan de kostenstijging toegevoegd. Daarmee worden de verschillen op startwaarde als gevolg van wijzigingen in de begrote uitgaven en inkomsten apart gepresenteerd en wordt ook inzichtelijk gemaakt wat het verschil in kostenstijging, opbrengstenstijging en rente is.

In voorgaande alinea is ingegaan op de cijfermatige verschillen tussen de MPG 2022 en MPG 2023. In het vervolg van dit hoofdstuk volgt op hoofdlijnen per project een toelichting op de verschillen:

Slawijkseweg in Netterden (woningbouw)

Het resultaat van de grondexploitatie voor Slawijkseweg in Netterden is licht afgenomen (er is sprake van een verschil van € 983 netto contant per 1 januari 2023) en dit is per saldo toe te rekenen aan de toegenomen kostenstijging voor de periode 2022 en verder.

Kromkamp in Sinderen (woningbouw)

Het positieve resultaat van de grondexploitatie voor Kromkamp in Sinderen is licht verbeterd (er is sprake van een verschil van € 576 netto contant per 1 januari 2023) en dit is per saldo te danken aan het opnieuw vaststellen van de uitgifteprijs voor de vier nog uit te geven kavels in het plangebied.

't Kuipje in Breedenbroek (woningbouw)

Het tekort op de grondexploitatie voor 't Kuipje in Breedenbroek is verder toegenomen. Het tekort valt hoger uit als gevolg van de toegenomen kostenstijging en door de hoger uitvallende gemeentelijke planbegeleidingskosten. De voorziening ter dekking van het tekort is dan ook opgehoogd. Het project voorziet in de bouw van acht woningen (zes starters woningen en twee seniorenwoningen). De kavels zijn in 2022 ook daadwerkelijk verkocht. Echter, het betreft een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en gebleken is dat een dergelijke ontwikkeling een intensievere begeleiding vraagt. Als voorbeeld: in dit geval hebben wij acht verkoopovereenkomsten moeten opstellen en daarover intensief contact gehad met de kopers. Dit is anders op het moment dat we het perceel in zijn geheel aan een bouwer / ontwikkelaar verkopen die daar vervolgens acht woningen gaat bouwen en verkopen.

De Rieze V + VI in Ulft (bedrijventerrein)

De grondexploitatie voor De Rieze V + VI in Ulft laat nog altijd een overschot zien. Het overschot is weliswaar met € 159.624 netto contant per 1 januari 2023 afgenomen. Onderdeel van het verschil is de genomen winst in 2022. Zoals al toegelicht is hier geen sprake van een negatief effect ten opzichte van de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2022. Het betreft hier het onttrekken van een deel van de winst aan de grondexploitatie. De rest van het verschil is deels toe te rekenen aan de toegenomen kostenstijging, maar zeker ook aan de toegenomen nog te verwachten uitgaven. In de geactualiseerde grondexploitatie is budget opgenomen voor de aanleg van een extra ontsluiting om daarmee een perceel van ruim één hectare op te kunnen delen in kleinere percelen en wordt rekening gehouden met extra uitgaven voor groeninrichting. Met deze extra uitgaven is in de grondexploitatie per 1 januari 2022 geen rekening gehouden.

Hofskamp Oost II in Varsseveld (bedrijventerrein)

Ook de grondexploitatie voor Hofskamp Oost II in Varsseveld laat nog een overschot zien. Het resultaat is met € 45.260 netto contant per 1 januari 2023 afgenomen. Ook hier vormt de tussentijds genomen winst in 2022 onderdeel van het verschil. Het restant verschil is ook hier deels toe te rekenen aan de hoger uitvallende kostenstijging. Daarnaast vallen de nog te realiseren grondopbrengsten lager uit. In de grondexploitatie per 1 januari 2022 is een deel van een te verkopen perceel gewaardeerd als zichtlocatie. Dit blijkt echter niet realistisch te zijn en de aanpassing is met het actualisatie van de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2023 dan ook doorgevoerd.

Het VIP in Varsseveld (bedrijventerrein)

De grondexploitatie voor Het VIP laat een licht positief resultaat zien. Per saldo is het resultaat van de grondexploitatie met € 31.612 netto contant per 1 januari 2023 verbeterd. Uiteraard heeft de hoger uitvallende kostenstijging in combinatie met een lager uitvallende opbrengstenstijging een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Ook de begrote uitgaven voor voornamelijk het bouw- en woonrijp maken en de planbegeleidingskosten vallen hoger uit dan voorzien was in de grondexploitatie per 1 januari 2022. Daarentegen vallen de te verwachten grondopbrengsten ook hoger uit dan waarmee rekening werd gehouden. De te hanteren uitgifteprijsen zijn op peildatum 1 januari 2023 gebaseerd op een door Cushman & Wakefield uitgebracht advies. Gemiddeld genomen valt de uitgifteprijs hoger uit (was afgerond € 105,- per m² en bedraagt nu afgerond € 119,- per m²) dan waarmee rekening is gehouden. Tot slot is in de toelichting op de door de raad vastgestelde grondexploitatie in januari 2021 aangegeven dat de maximale exploitatieduur op 10 jaar is vastgesteld (voorzichtigheidsprincipe vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording). In de grondexploitatie op

peildatum 1 januari 2022 is aangenomen dat de verkoop van kavels in 2024 zou beginnen. Rekening houdend met de resterende doorlooptijd van 10 jaar (vanaf 1 januari 2022) zou daarmee nog 8 jaar resteren voor de verkoop van kavels. Het uitgiftetempo is gebaseerd op de gemiddelde uitgifte op jaarbasis binnen de gemeente in de afgelopen jaren (circa 2,4 hectare op jaarbasis). Dat resulteert in een uit te geven oppervlak van afgerond 19 hectare. Het bestemmingsplan laat de ontwikkeling van 25 hectare aan bedrijfskavels toe. Inmiddels zijn we een jaar verder en op het moment van schrijven is het nog steeds de verwachting dat de start van de verkoop van de kavels in 2024 plaats zal gaan vinden. De peildatum van de grondexploitatie is met een jaar opgeschoven (van 1 januari 2022 naar 1 januari 2023) en op het moment dat we rekening houden met een resterende doorlooptijd van 10 jaar betekent dit dat we een jaar extra aan uit te geven gronden kunnen inrekenen (9 jaar in plaats van 8 jaar). Uiteraard heeft dit een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2023.

5. Aanvullend krediet

In hoofdstuk één en hoofdstuk vier van deze memo is al stilgestaan bij de doorgevoerde wijzigingen in de grondexploitatie voor **Het VIP** op peildatum 1 januari 2023. De te verwachte uitgaven vallen hoger uit dan voorzien was in de laatst vastgestelde grondexploitatie op peildatum 1 januari 2022 als gevolg van onder meer de inflatieontwikkeling. De hoger uitvallende uitgaven kunnen in dit geval echter gedekt worden door de geactualiseerde uitgifteprijsen en de grondexploitatie laat dan ook een positief resultaat zien.

In hoofdstuk vier van deze memo is een toelichting op de ontwikkelingen binnen de grondexploitatie voor **'t Kuipje** gegeven. De nog te verwachten uitgaven vallen hoger uit ten opzichte van de begrote uitgaven in de grondexploitatie op peildatum 1 januari 2022 en daarmee ook ten opzichte van het gevoteerd krediet.

Voor zowel het Varsseveld Industrie Park als voor 't Kuipje geldt dan ook dat aanvullend krediet benodigd is. In tabel 9 wordt het aanvullend benodigd krediet inzichtelijk gemaakt:

Tabel 9: Aanvullend benodigd krediet

Omschrijving	Varsseveld Industrie Park			Kuipje			Totaal		
	Gevoteerd	Actualisatie	Aanvulling	Gevoteerd	Actualisatie	Aanvulling	Gevoteerd	Actualisatie	Aanvulling
Uitgaven	€ 19.479.068	€ 22.708.638	€ 3.229.570	€ 444.450	€ 505.130	€ 60.680	€ 19.923.518	€ 23.213.768	€ 3.290.250
Kostenstijging	€ 1.032.385	€ 1.990.940	€ 958.555	€ 13.103	€ 9.768	€ -3.335	€ 1.045.487	€ 2.000.708	€ 955.220
Rentelasten	€ 1.420.438	€ 1.108.641	€ -311.797	€ 2.794	€ -2.182	€ -4.977	€ 1.423.232	€ 1.106.459	€ -316.773
Totaal	€ 21.931.891	€ 25.808.219	€ 3.876.328	€ 460.347	€ 512.715	€ 52.369	€ 22.392.237	€ 26.320.934	€ 3.928.697

Voor de grondexploitatie van het Varsseveld Industrie Park is een aanvullend krediet van € 3.876.328 nodig en voor 't Kuipje € 52.369.

In **bijlage 3** van deze toelichting is de verschillenanalyse per project opgenomen. Zo ook voor het Vip en 't Kuipje. Bij onderdeel "B – vergelijking eindwaarde" wordt zichtbaar wat toe te rekenen is aan een wijziging in de begrote uitgaven, kostenstijging en aan het saldo aan rentelasten.

Het aanvullend benodigd krediet van € 3.876.328 voor **Het VIP** is dan ook als volgt onder te verdelen naar de hierboven benoemde items:

- Wijziging in begrote uitgaven: € 1.836.964 (+)
- Wijziging in kostenstijging: € 2.288.174 (+)
- Wijziging in rentesaldo: € 248.809 (-)

Voor **'t Kuipje** is het aanvullend benodigd krediet van € 52.369 als volgt onder te verdelen naar de benoemde items:

- Wijziging in begrote uitgaven: € 39.479 (+)
- Wijziging in kostenstijging: € 17.261 (+)
- Wijziging in rentesaldo: € 4.370 (-)

6. Verloop voorzieningen

De totale verliesvoorziening is ten opzichte van de MPG 2022 met € 56.525 toegenomen. In tabel 10 wordt het verloop van het totaal aan voorzieningen weergegeven:

Tabel 10: Verloop voorzieningen

Omschrijving	Voorziening per 01.01.2022	Vrijval voorziening	Aanwenden voorziening	Restant voorziening	Opvoeren voorziening	Voorziening per 01.01.2023
Woningbouw	€ 132.205	€ -	€ -	€ -	€ 56.525	€ 188.731
Bedrijventerrein	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Samenwerking bedrijvenpark A18	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 132.205	€ -	€ -	€ -	€ 56.525	€ 188.731

Op peildatum 1 januari 2023 resteert alleen voor de grondexploitatie van 't Kuipje nog een voorziening ter grootte van het geraamde tekort.

7. 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. Binnen de gemeente is een aantal jaren geleden een Quick Scan (berekening) uitgevoerd om te bezien of de gemeente (voor het onderdeel grondexploitatie) in aanmerking komt voor vennootschapsbelasting. Op basis van deze inventarisatie is gebleken dat de gemeente op basis van die informatie niet in aanmerking komt voor de vennootschapsbelasting. De uitkomst van de hiervoor benoemde exercitie is gedeeld met de belastingdienst en zij deelden die conclusie. Voor een groot deel was dit toe te rekenen aan het tekort op de grondexploitatie voor Hutten Noord. Deze grondexploitatie is echter met het opstellen van de jaarrekening 2021 afgesloten. Daarnaast zijn in 2021 een tweetal nieuwe grondexploitatie geopend (Varsseveld Industriepark en 't Kuipje) en is het resultaat als gevolg van de marktomstandigheden aan het verbeteren. Vandaar dat we in 2022 in overleg met een extern deskundige een verkenning hebben uitgevoerd om te bezien of we te maken krijgen met de vennootschapsbelasting in relatie tot de lopende grondexploitatie. Op basis van deze verkenning is de verwachting dat we voor wat betreft 2022 en 2023 nog niet te maken krijgen met de vennootschapsbelasting aangezien nog geen sprake is van structureel positieve resultaten (welke thans worden voorzien) op de grondexploitatie, maar dat dit mogelijk vanaf 2024 wel gaat spelen (o.a. i.v.m. het voornemen tot afsluiten van een aantal grondexploitatie). In 2023 zal het vraagstuk in overleg met de extern deskundige opnieuw tegen het licht gehouden worden.

8. Risico's

Grondexploitatie kenmerken zich (onder meer) door het feit dat in een vroeg stadium kosten worden gemaakt, terwijl de opbrengsten (en dus de dekking van de exploitatie) 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 grondexploitatie 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 grondexploitatie 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 grondexploitatie) uitgevoerd en met de uitkomsten kan de omvang van de benodigde (vereiste) weerstandscapaciteit specifiek voor de grondexploitatie hierop afgestemd worden.

Naast risico's op grondexploitatie 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 om eventuele tegenvallers op te vangen.

Vertrekpunt voor de risicoberekeningen zijn de geactualiseerde grondexploitaties zoals opgenomen in deze toelichting. 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 11: Samenvatting risicoanalyse lopende grondexploitaties

Omschrijving		Slawijkseweg	Kromkamp	t Kuipje	De Rieze	Hofskamp Oost Fase II	VIP	Totaal	Toelichting
Resultaat grondexploitatie NCW	a	€ -46.716	€ -3.473	€ 188.731	€ -466.637	€ -115.455	€ -49.164	€ -492.715	Positief
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -46.716	€ -3.473	€ -	€ -466.637	€ -115.455	€ -49.164	€ -681.446	Positief
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	€ -9.316	€ 26.560	€ 232.331	€ -330.037	€ -8.455	€ 1.102.792	€ 1.013.875	Negatief
Risico t.o.v. resultaat	d=c-a	€ 37.400	€ 30.033	€ 43.600	€ 136.600	€ 107.000	€ 1.151.956	€ 1.506.590	Negatief
Risico (indien > 0)	e=d+b	€ -	€ 26.560	€ 43.600	€ -	€ -	€ 1.102.792	€ 1.172.952	Negatief

Ter verduidelijking voor de leesbaarheid van het overzicht volgt hier een toelichting op de uitkomst van de risicoanalyse voor Slawijkseweg: in de basis kent de grondexploitatie een overschot van € 46.716 op peildatum 1 januari 2023. En dus is voor het project geen voorziening getroffen (alleen aan de orde op het moment dat de grondexploitatie een negatief resultaat laat zien). Uit de risicoanalyse volgt dat met 90% zekerheid gesteld kan worden dat het resultaat van de grondexploitatie niet lager dan - € 9.316 (= positief) zal uitvallen. Daarmee bedraagt het risico ten opzichte van het basisresultaat € 37.400 op peildatum 1 januari 2023. Het risico met de omvang van € 37.400 kan echter binnen de huidige grondexploitatie opgevangen worden zonder directe financiële consequenties. Dit geldt niet voor de grondexploitaties van Kromkamp, 't Kuipje en het Varsseveld Industriepark (VIP). Voor deze projecten wordt het gekwantificeerde restant risico dan ook meegenomen als input voor de vereiste weerstandscapaciteit. Het totaal aan vereiste weerstandscapaciteit in relatie tot de lopende grondexploitaties van gemeente Oude IJsselstreek komt daarmee uit op € 1.172.952 op peildatum 1 januari 2023. Het hiervoor benoemde bedrag wordt meegenomen in het bepalen van het weerstandsvermogen van de gemeente.

Ten opzichte van de MPG 2022 is de omvang van de vereiste capaciteit met afgerond 0,45 miljoen euro toegenomen en dat is hoofdzakelijk toe te rekenen aan Het VIP. Dat is op zich niet vreemd, aangezien een groot deel van de uitgaven en nog alle inkomsten gerealiseerd dienen te worden. Met name de risico's in relatie tot de kostenstijging, rentelasten en mogelijke vertraging in de ontwikkeling (als gevolg van bijvoorbeeld vraagtival of problemen met de energievoorziening) spelen hierin een rol.

Bijlage 1 – Samenvatting grondexploitatie

Kasstroomschema - Het VIP in Varsseveld

% jaarlijkse kostenstijging				
% rente				
	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde 01-jan-23	nog te realiseren
UITGAVEN				
1	Verwerving	7.447.681	3.837.386	3.610.295
2	Sloopkosten	519.676	-	519.676
3	Milieu onderz.kosten	161.150	85.559	75.591
4	Bodemsanering	216.754	50.248	166.507
5	Hoofdinfrastructuur	530.905	-	530.905
6	Bouw- en woonrijp maken	9.909.801	50.511	9.859.290
7	Kunstwerken	201.457	-	201.457
8	Planschade	265.541	2.900	262.641
9	Beheerkosten	242.565	10.905	231.660
10	Plankosten en VTU	3.150.120	536.539	2.613.581
11	Afdracht fonds bovenwijks	-	-	-
12	Afdracht fonds bedr. Terreinen	-	-	-
13	Boekwaarde rente	62.988	62.988	-
14	Niet verrekenbare BTW	-	-	-
	Totaal	22.708.638	4.637.035	18.071.602

% jaarlijkse opbrengststijging				
	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde 01-jan-23	nog te realiseren
INKOMSTEN				
15	Woningbouw	-	-	-
16	Bedrijven	24.677.375	-	24.677.375
17	Kantoren	-	-	-
18	Winkels / horeca	-	-	-
19	Bijzondere doeleinden	-	-	-
20	Subsidies	-	-	-
21	Exploitatiebijdrage	-	-	-
22	Bijdrage Rijk	-	-	-
23	Bijdrage AD	-	-	-
24	Bestaande objecten	-	-	-
	Totaal	24.677.375	-	24.677.375

INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM

Uitgavenstijging	1.990.940		1.990.940
Inkomstenstijging	1.190.775		1.190.775
Kasstroom	1.168.572		5.805.608

Rentetoerekening	1.108.641		1.108.641,25
SALDO INV PER ULTIMO	- 59.931	4.637.035	
CONTANTE WAARDE	- 49.164	positief	

6,00%	4,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
3.193.284	106.867	5.072	305.072	-	-	-	-	-	-
414.097	31.170	-	74.409	-	-	-	-	-	-
37.796	37.796	-	-	-	-	-	-	-	-
110.007	-	-	56.500	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	530.905	-	-	-	-
1.366.261	1.385.147	122.578	2.191.265	2.754.584	858.546	295.227	295.227	295.227	295.227
22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	-
87.547	87.547	87.547	-	-	-	-	-	-	-
35.558	37.593	33.642	29.691	25.740	21.789	17.838	13.887	9.937	5.986
405.590	358.777	260.370	260.370	239.561	220.022	220.022	217.986	215.951	214.933
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.672.523	2.067.279	531.592	2.939.691	3.042.269	1.653.646	555.471	549.485	543.499	516.146

0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931	2.741.931

-	124.037	54.435	430.653	515.439	318.847	120.354	132.428	144.475	150.271
-	-	-	-	54.839	110.774	167.828	226.023	285.382	345.929
- 5.672.523	550.614	2.155.903	- 628.414	- 760.940	880.211	2.233.933	2.286.041	2.339.339	2.421.442

69.556	155.687	149.763	119.671	130.892	144.269	133.230	101.720	68.955	34.899
10.379.114	9.984.186	7.978.046	8.726.130	9.617.961	8.882.020	6.781.317	4.596.996	2.326.612	- 59.931

Bijlage 2 – Tussentijdse winstneming

A – Overzicht tussentijds genomen winst lopende grondexploitaties

FCL	Project	Winstneming in jaar					Genomen winst per 31.12.2022
		2018	2019	2020	2021	2022	
<i>Woningbouw</i>							
60820004	Slawijkseweg	€ -	€ -	€ -	€ -193.934		€ -193.934
60820007	Kromkamp	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
60820013	Kuipje	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Subtotaal	€ -	€ -	€ -	€ -193.934	€ -	€ -193.934
<i>Bedrijventerrein</i>							
60320002	De Rieze V + VI	€ -	€ -	€ -47.923	€ -322.773	€ -80.243	€ -450.939
60320003	Hofskamp Oost II	€ -625.141	€ -249.161	€ -98.714	€ -439.892	€ -19.343	€ -1.432.251
60320004	VIP	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Subtotaal	€ -625.141	€ -249.161	€ -146.637	€ -762.665	€ -99.586	€ -1.883.190
TOTAAL		€ -625.141	€ -249.161	€ -146.637	€ -956.599	€ -99.586	€ -2.077.124
Totaal per 31 december		€ -625.141	€ -874.302	€ -1.020.939	€ -1.977.538	€ -2.077.124	

B – Berekening tussentijdse winstneming Bedrijventerrein De Rieze V + VI

Berekening tussentijdse winst bedr.terr. De Rieze V & VI Ulft (jaarrek. 2020)						
Omschrijving	Opbrengsten	lasten		resultaat		
			incl renten en kststijg	voordelig		
Totaal van de ramingen	6.697.119,03		5.730.382,81		966.736,22	verwacht
Totaal gerealiseerd	3.885.883,56		5.496.001,74		1.610.118,18	Boekwaarde
Nog te realiseren	2.811.235,47		234.381,07			
Risico's lasten:			74.358,00			
Gevoeligheidsrisico:						
Spreidingsrisico:						
Risico's opbrengsten:	82.065,47					
Prijsaanpassingen () %:						
Beperkingen ()						
					voordelig	
Raming incl. onzekerheid	6.615.053,56		5.804.740,81		810.312,75	verwacht
% gerealiseerd / raming	58,02%		95,91%		55,65%	
(Tussentijdse winstneming)					450.938,86	zeker
					Reeds genomen winst	-370.695,75
					Winstneming boekjaar 2022	80.243,11

C – Berekening tussentijdse winstneming Bedrijventerrein Hofskamp Oost II

Berekening tussentijdse winst bedr.terr. Hofskamp-Oost 2e fase Varsveld (jaarrek. 2022)						
Omschrijving	Opbrengsten	lasten		resultaat		
			incl renten en kststijg	voordelig		
Totaal van de ramingen	17.879.377		16.283.717		1.595.660	verwacht
Totaal gerealiseerd	16.165.177		16.166.064		886	Boekwaarde
Nog te realiseren	1.714.200		117.654			
Risico's lasten:						
Gevoeligheidsrisico:						
Spreidingsrisico:						
Risico's opbrengsten:						
Prijsaanpassingen 5 %:						
Beperking contour vergister 25 %						
					voordelig	
Raming incl. onzekerheid	17.879.377		16.283.717		1.595.660	verwacht
% gerealiseerd / raming	90,41%		99,28%		89,76%	
(Tussentijdse winstneming)					1.432.251	zeker
					Reeds genomen winst	-1.412.908
					Winstneming boekjaar 2022	19.343

Bijlage 3 – Verschillenanalyse

1 - SLAWIKSEWEG IN NETTERDEN (WONINGBOUW)

A - Grondexploitatie per 1 januari 2022 versus grondexploitatie per 1 januari 2023

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Vershil
<i>Uitgaven</i>			
Verwerving	€ 696.142	€ 696.142	€ -
Milieu onderz.kosten	€ 15.085	€ 15.085	€ -
Bodemsanering	€ 55.527	€ 56.187	€ 660
Bouw- en woonrijp maken	€ 366.218	€ 366.498	€ 280
Beheerkosten onroerend goed	€ 706	€ 706	€ -
Plankosten en VTU	€ 217.465	€ 218.982	€ 1.516
Afdracht fonds bovenwijks	€ 3.175	€ 3.175	€ -
Afdracht fonds bedr. Terreinen	€ 6.350	€ 6.350	€ -
Boekwaarde rente	€ 68.886	€ 68.459	€ -427
Totaal	€ 1.429.553	€ 1.431.583	€ 2.030

<i>Inkomsten</i>			
Grondverkoop	€ 859.721	€ 859.721	€ -
Exploitatiebijdrage	€ 285.000	€ 285.000	€ -
Bijdrage AD	€ 531.845	€ 531.845	€ -
Winstneming	€ -193.934	€ -193.934	€ -
Totaal	€ 1.482.632	€ 1.482.632	€ -

Saldo	€ -53.079	€ -51.049	€ 2.030
--------------	------------------	------------------	----------------

Kostenstijging	€ 947	€ 901	€ -46
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 3.478	€ 2.498	€ -981

Saldo eindwaarde	€ -48.653	€ -47.650	€ 1.003
Saldo contant	€ -46.764	€ -46.716	€ 48

Saldo contant per 01.01.2023	€ -47.699	€ -46.716	€ 983
-------------------------------------	------------------	------------------	--------------

Verdisconteringsvoet 2%

B - Vergelijking eindwaarde

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Vershil
<i>Uitgaven</i>			
Uitgaven	€ 1.429.553	€ 1.429.553	€ -
<i>Inkomsten</i>			
Inkomsten	€ 1.482.632	€ 1.482.632	€ -
Saldo	€ -53.079	€ -53.079	€ -
<i>Kostenstijging*</i>			
Kostenstijging*	€ 947	€ 3.358	€ 2.410
<i>Opbrengstenstijging</i>			
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
<i>Rente**</i>			
Rente**	€ 3.478	€ 2.071	€ -1.408
Saldo eindwaarde	€ -48.653	€ -47.650	€ 1.003

* Kostenstijging grondexploitatie 01.01.2023: Index 2022 - 2023 + kostenstijging 2023 en verder

** Rente: Toegerekende rente 2022 + rentelasten 2023 en verder

Verklaring verschil	Totaal	Index 2022 - 2023	Rentetoerekening in 2022	Overige aanpassingen
<i>Uitgaven</i>				
Verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu onderz.kosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Bodemsanering	€ 660	€ 660	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 280	€ 280	€ -	€ -
Beheerkosten onroerend goed	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten en VTU	€ 1.516	€ 1.516	€ -	€ -
Afdracht fonds bovenwijks	€ -	€ -	€ -	€ -
Afdracht fonds bedr. Terreinen	€ -	€ -	€ -	€ -
Boekwaarde rente	€ -427	€ -	€ -427	€ -
Totaal	€ 2.030	€ 2.457	€ -427	€ -

<i>Inkomsten</i>				
Grondverkoop	€ -	€ -	€ -	€ -
Exploitatiebijdrage	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdrage AD	€ -	€ -	€ -	€ -
Winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ -	€ -	€ -	€ -

Saldo	€ 2.030	€ 2.457	€ -427	€ -
--------------	----------------	----------------	---------------	------------

Toelichting
De parameter voor kostenstijging valt hoger uit dan voorzien was in de grondexploitatie per 1 januari 2022 (+)
Per saldo minder rentelasten: geen rente over genomen winst (-) en extra rentelasten a.g.v. verminderde kasstroom in opbrengsten (+)
Per saldo afgenomen (+)

2 - KROMKAMP IN SINDEREN (WONINGBOUW)

A - Grondexploitatie per 1 januari 2022 versus grondexploitatie per 1 januari 2023

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Vershil
<i>Uitgaven</i>			
Verwerving	€ 2.155.236	€ 2.155.236	€ -
Sloopkosten	€ 80.000	€ 80.000	€ -
Milieu onderz.kosten	€ 22.845	€ 22.845	€ -
Bodemsanering	€ 113.532	€ 113.532	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 350.681	€ 371.799	€ 21.118
Planschade	€ 149.575	€ 149.575	€ -
Kosten overig	€ 15.440	€ 15.440	€ -
Beheerkosten onroerend goed	€ 1.311	€ 1.311	€ -
Plankosten en VTU	€ 309.534	€ 310.387	€ 852
Boekwaarde rente	€ 161.659	€ 163.164	€ 1.505
Totaal	€ 3.359.814	€ 3.383.289	€ 23.475

<i>Inkomsten</i>			
Grondverkoop	€ 444.606	€ 473.031	€ 28.425
Subsidies	€ 350.000	€ 350.000	€ -
Bijdrage AD	€ 2.571.649	€ 2.571.649	€ -
Totaal	€ 3.366.255	€ 3.394.680	€ 28.425

Saldo	€ -6.440	€ -11.390	€ -4.950
--------------	-----------------	------------------	-----------------

Kostenstijging	€ 1.280	€ 5.372	€ 4.092
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 2.206	€ 2.405	€ 200

Saldo eindwaarde	€ -2.955	€ -3.614	€ -659
Saldo contant	€ -2.840	€ -3.473	€ -633

Saldo contant per 01.01.2023	€ -2.897	€ -3.473	€ -576
-------------------------------------	-----------------	-----------------	---------------

Verdisconteringsvoet 2%

B - Vergelijking eindwaarde

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Vershil
Uitgaven	€ 3.359.814	€ 3.380.932	€ 21.118
Inkomsten	€ 3.366.255	€ 3.394.680	€ 28.425
Saldo	€ -6.440	€ -13.748	€ -7.307
Kostenstijging*	€ 1.280	€ 6.224	€ 4.944
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente**	€ 2.206	€ 3.910	€ 1.704
Saldo eindwaarde	€ -2.955	€ -3.614	€ -659

* Kostenstijging grondexploitatie 01.01.2023: Index 2022 - 2023 + kostenstijging 2023 en verder

** Rente: Toegerekende rente 2022 + rentelasten 2023 en verder

Verklaring verschil	Totaal	Index 2022 - 2023	Rentetoekening in 2022	Overige aanpassingen
<i>Uitgaven</i>				
Verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu onderz.kosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Bodemsanering	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 21.118	€ -	€ -	€ 21.118
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten overig	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten onroerend goed	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten en VTU	€ 852	€ 852	€ -	€ -
Boekwaarde rente	€ 1.505	€ -	€ 1.505	€ -
Totaal	€ 23.475	€ 852	€ 1.505	€ 21.118

<i>Inkomsten</i>				
Grondverkoop	€ 28.425	€ -	€ -	€ 28.425
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdrage AD	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 28.425	€ -	€ -	€ 28.425

Saldo	€ -4.950	€ 852	€ 1.505	€ -7.307
--------------	-----------------	--------------	----------------	-----------------

Toelichting
Extra uitgaven in relatie tot resterende werkzaamheden in openbaar gebied (+) Te hanteren uitgifteprijs voor de vier nog uit te geven kavels opnieuw residueel vastgesteld (-) Per saldo voordelig effect (-)
De parameter voor kostenstijging valt hoger uit en er is sprake van extra uitgaven (+) Per saldo toegenomen rentelasten als gevolg van verminderde kasstroom in opbrengsten en extra jaar doorlooptijd (+) Per saldo verbeterd (-)

3 - KUIPJE IN BREEDENBROEK (WONINGBOUW)

A - Grondexploitatie per 1 januari 2022 versus grondexploitatie per 1 januari 2023

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Verschil
<i>Uitgaven</i>			
Milieu onderz.kosten	€ 1.195	€ 1.195	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 281.500	€ 303.697	€ 22.197
Planschade	€ 10.000	€ 10.000	€ -
Kosten overige voorzieningen	€ 19.379	€ 19.379	€ -
Plankosten en VTU	€ 132.376	€ 170.253	€ 37.877
Boekwaarde rente	€ -	€ 606	€ 606
Totaal	€ 444.450	€ 505.130	€ 60.680

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Verschil
<i>Inkomsten</i>			
Grondverkoop	€ 322.800	€ 320.210	€ -2.590
Totaal	€ 322.800	€ 320.210	€ -2.590

Saldo	€ 121.650	€ 184.920	€ 63.270
--------------	------------------	------------------	-----------------

Kostenstijging	€ 13.103	€ 9.768	€ -3.335
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 2.794	€ -2.182	€ -4.977

Saldo eindwaarde	€ 137.547	€ 192.505	€ 54.959
------------------	-----------	-----------	----------

Saldo contant	€ 132.205	€ 188.731	€ 56.525
----------------------	------------------	------------------	-----------------

Saldo contant per 01.01.2023	€ 134.850	€ 188.731	€ 53.881
-------------------------------------	------------------	------------------	-----------------

Verdisconteringsvoet	2%
----------------------	----

B - Vergelijking eindwaarde

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Verschil
Uitgaven	€ 444.450	€ 483.928	€ 39.479
Inkomsten	€ 322.800	€ 320.210	€ -2.590
Saldo	€ 121.650	€ 163.718	€ 42.069

Kostenstijging*	€ 13.103	€ 30.363	€ 17.261
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente**	€ 2.794	€ -1.576	€ -4.370

Saldo eindwaarde	€ 137.547	€ 192.505	€ 54.959
-------------------------	------------------	------------------	-----------------

* Kostenstijging grondexploitatie 01.01.2023: Index 2022 - 2023 + kostenstijging 2023 en verder
 ** Rente: Toegerekende rente 2022 + rentelasten 2023 en verder

Verklaring verschil	Totaal	Index 2022 - 2023	Rentetoerekening in 2022	Overige aanpassingen
<i>Uitgaven</i>				
Milieu onderz.kosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 22.197	€ 17.500	€ -	€ 4.697
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten overige voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten en VTU	€ 37.877	€ 3.095	€ -	€ 34.782
Boekwaarde rente	€ 606	€ -	€ 606	€ -
Totaal	€ 60.680	€ 20.595	€ 606	€ 39.479

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Verschil
<i>Inkomsten</i>			
Grondverkoop	€ -2.590	€ -	€ -2.590
Totaal	€ -2.590	€ -	€ -2.590

Saldo	€ 63.270	€ 20.595	€ 606	€ 42.069
--------------	-----------------	-----------------	--------------	-----------------

Toelichting

Meerkosten bouwrijp maken (+ € 4.697) & meerkosten planbegeleiding (+ € 34.782) Minder oppervlak (7 m2) verkocht (+) Per saldo nadelig effect (+)
--

De parameter voor kostenstijging valt hoger uit en er is sprake van extra uitgaven (+) Rentelasten vallen lager uit a.g.v. voordelig effect in kasstroom - grondopbrengsten volledig in 2022 gerealiseerd (-)
--

Per saldo afgenomen (+)

4 - DE RIEZE V + VI IN ULFT (BEDRIJVENTERREIN)

A - Grondexploitatie per 1 januari 2022 versus grondexploitatie per 1 januari 2023

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Vershil
<i>Uitgaven</i>			
Inbreng bw Rieze V + VI incl. bijk. Kosten	€ 4.097.808	€ 4.097.808	€ -
Milieu onderz.kosten	€ 15.085	€ 15.410	€ 324
Bouw- en woonrijp maken	€ 479.385	€ 584.078	€ 104.692
Plankosten en VTU	€ 348.654	€ 354.426	€ 5.771
Boekwaarde rente	€ 608.828	€ 652.312	€ 43.484
Totaal	€ 5.549.761	€ 5.704.033	€ 154.272
<i>Inkomsten</i>			
Grondverkoop	€ 6.663.214	€ 6.663.314	€ 100
Exploitatiebijdrage	€ -	€ 33.465	€ 33.465
Winstneming	€ -370.696	€ -450.939	€ -80.243
Overige opbrengsten	€ -	€ 339	€ 339
Totaal	€ 6.292.518	€ 6.246.180	€ -46.338
Saldo	€ -742.757	€ -542.147	€ 200.610
Kostenstijging	€ 7.550	€ 15.714	€ 8.165
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 70.614	€ 31.233	€ -39.380
Saldo eindwaarde	€ -664.594	€ -495.199	€ 169.395
Saldo contant	€ -613.982	€ -466.637	€ 147.345
Saldo contant per 01.01.2023	€ -626.262	€ -466.637	€ 159.624
Verdisconteringsvoet		2%	

B - Vergelijking eindwaarde

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Vershil
Uitgaven	€ 5.549.761	€ 5.654.454	€ 104.692
Inkomsten	€ 6.292.518	€ 6.246.180	€ -46.338
Saldo	€ -742.757	€ -591.726	€ 151.031
Kostenstijging*	€ 7.550	€ 21.810	€ 14.260
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente**	€ 70.614	€ 74.717	€ 4.104
Saldo eindwaarde	€ -664.594	€ -495.199	€ 169.395

* Kostenstijging grondexploitatie 01.01.2023:

Index 2022 - 2023 + kostenstijging 2023 en verder

** Rente:

Toegerekende rente 2022 + rentelasten 2023 en verder

Verklaring verschil	Totaal	Index 2022 - 2023	Rentetoerekening in 2022	Overige aanpassingen
<i>Uitgaven</i>				
Inbreng bw Rieze V + VI incl. bijk. Kosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu onderz.kosten	€ 324	€ 324	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 104.692	€ -	€ -	€ 104.692
Plankosten en VTU	€ 5.771	€ 5.771	€ -	€ -
Boekwaarde rente	€ 43.484	€ -	€ 43.484	€ -
Totaal	€ 154.272	€ 6.096	€ 43.484	€ 104.692
<i>Inkomsten</i>				
Grondverkoop	€ 100	€ -	€ -	€ 100
Exploitatiebijdrage	€ 33.465	€ -	€ -	€ 33.465
Winstneming	€ -80.243	€ -	€ -	€ -80.243
Overige opbrengsten	€ 339	€ -	€ -	€ 339
Totaal	€ -46.338	€ -	€ -	€ -46.338
Saldo	€ 200.610	€ 6.096	€ 43.484	€ 151.031

Toelichting
Extra uitgaven resterende werkzaamheden groeninrichting + uitgaven aanleg extra ontsluiting (+) Winstneming 2022 + exploitatiebijdrage ter dekking gemeentelijke kosten + optievergoeding + verschil in oppervlak van 1 m2 (+) Per saldo nadelig effect (+)
De parameter voor kostenstijging valt hoger uit en er is sprake van extra uitgaven (+) Per saldo extra rentelasten a.g.v. extra uitgaven en minder positieve kasstroom (+)
Per saldo afgenomen (+)

5 - HOFKAMP OOST II IN VARSSEVELD (BEDRIJVENTERREIN)

A - Grondexploitatie per 1 januari 2022 versus grondexploitatie per 1 januari 2023

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Vershil
<i>Uitgaven</i>			
Verwerving	€ 7.991.317	€ 7.991.317	€ -
Sloopkosten	€ 89.114	€ 89.114	€ -
Milieu onderz.kosten	€ 32.635	€ 32.635	€ -
Hoofdinfrastructuur	€ 11.992	€ 11.992	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.743.483	€ 2.746.924	€ 3.441
Planschade	€ 46.541	€ 46.541	€ -
Beheerkosten onroerend goed	€ 7.602	€ 7.602	€ -
Plankosten en VTU	€ 956.002	€ 962.641	€ 6.639
Afdracht fonds bovenwijks	€ 74.463	€ 74.463	€ -
Afdracht fonds bedr. Terreinen	€ 74.463	€ 74.463	€ -
Boekwaarde rente	€ 4.256.340	€ 4.254.559	€ -1.780
Totaal	€ 16.283.950	€ 16.292.250	€ 8.300

Inkomsten

Grondverkoop	€ 17.784.784	€ 17.770.229	€ -14.555
Subsidies	€ 109.149	€ 109.149	€ -
Winstneming	€ -1.412.908	€ -1.432.251	€ -19.343
Totaal	€ 16.481.025	€ 16.447.126	€ -33.898

Saldo	€ -197.075	€ -154.876	€ 42.199
--------------	-------------------	-------------------	-----------------

Kostenstijging	€ 8.939	€ 6.975	€ -1.964
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 24.206	€ 27.782	€ 3.576

Saldo eindwaarde	€ -163.929	€ -120.119	€ 43.810
------------------	------------	------------	----------

Saldo contant	€ -157.563	€ -115.455	€ 42.109
----------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Saldo contant per 01.01.2023	€ -160.715	€ -115.455	€ 45.260
-------------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Verdisconteringsvoet	2%
----------------------	----

B - Vergelijking eindwaarde

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Vershil
Uitgaven	€ 16.283.950	€ 16.283.950	€ -
Inkomsten	€ 16.481.025	€ 16.447.126	€ -33.898
Saldo	€ -197.075	€ -163.177	€ 33.898
Kostenstijging*	€ 8.939	€ 17.056	€ 8.117
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
Rente**	€ 24.206	€ 26.001	€ 1.795
Saldo eindwaarde	€ -163.929	€ -120.119	€ 43.810

* Kostenstijging grondexploitatie 01.01.2023: Index 2022 - 2023 + kostenstijging 2023 en verder

** Rente: Toegerekende rente 2022 + rentelasten 2023 en verder

Verklaring verschil	Totaal	Index 2022 - 2023	Rentetoerekening in 2022	Overige aanpassingen
<i>Uitgaven</i>				
Verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu onderz.kosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoofdinfrastructuur	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 3.441	€ 3.441	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten onroerend goed	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten en VTU	€ 6.639	€ 6.639	€ -	€ -
Afdracht fonds bovenwijks	€ -	€ -	€ -	€ -
Afdracht fonds bedr. Terreinen	€ -	€ -	€ -	€ -
Boekwaarde rente	€ -1.780	€ -	€ -1.780	€ -
Totaal	€ 8.300	€ 10.081	€ -1.780	€ -

Inkomsten

Grondverkoop	€ -14.555	€ -	€ -	€ -14.555
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -
Winstneming	€ -19.343	€ -	€ -	€ -19.343
Totaal	€ -33.898	€ -	€ -	€ -33.898

Saldo	€ 42.199	€ 10.081	€ -1.780	€ 33.898
--------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Toelichting
Winstneming 2022 + m2 prijs voor een deel van een uit te geven kavel in 2023 naar beneden bijgesteld (+) Per saldo nadelig effect (+)
De parameter voor kostenstijging valt hoger uit + gewijzigde fasering (+) Toegenomen rentelasten a.g.v. afgenomen opbrengsten en gewijzigde fasering (+)
Per saldo afgenomen (+)

6 - HET VIP IN VARSSEVELD (BEDRIJVENTERREIN)

A - Grondexploitatie per 1 januari 2022 versus grondexploitatie per 1 januari 2023

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Verschil
<i>Uitgaven</i>			
Verwerving	€ 7.653.139	€ 7.447.681	€ -205.459
Milieu onderz.kosten	€ 154.278	€ 161.150	€ 6.872
Bouw- en woonrijp maken	€ 8.932.790	€ 11.378.593	€ 2.445.803
Planschade	€ 482.612	€ 265.541	€ -217.071
Beheerkosten onroerend goed	€ 41.826	€ 242.565	€ 200.739
Plankosten en VTU	€ 2.214.424	€ 3.150.120	€ 935.697
Boekwaarde rente	€ -	€ 62.988	€ 62.988
Totaal	€ 19.479.068	€ 22.708.638	€ 3.229.570

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Verschil
<i>Inkomsten</i>			
Grondverkoop	€ 20.145.830	€ 24.677.375	€ 4.531.545
Totaal	€ 20.145.830	€ 24.677.375	€ 4.531.545

Saldo	€ -666.762	€ -1.968.737	€ -1.301.975
<i>Kostenstijging</i>			
Opbrengstenstijging	€ 1.032.385	€ 1.990.940	€ 958.555
Rente	€ 1.807.037	€ 1.190.775	€ -616.262
	€ 1.420.438	€ 1.108.641	€ -311.797
Saldo eindwaarde	€ -20.976	€ -59.931	€ -38.955
Saldo contant	€ -17.208	€ -49.164	€ -31.956
Saldo contant per 01.01.2023	€ -17.552	€ -49.164	€ -31.612

Verdisconteringsvoet 2%

B - Vergelijking eindwaarde

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Verschil
<i>Uitgaven</i>			
Verwerving	€ 7.653.139	€ 7.447.681	€ -205.459
Milieu onderz.kosten	€ 154.278	€ 154.278	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 8.932.790	€ 10.414.780	€ 1.481.990
Planschade	€ 482.612	€ 203.206	€ -279.405
Beheerkosten onroerend goed	€ 41.826	€ 239.259	€ 197.433
Plankosten en VTU	€ 2.214.424	€ 2.856.828	€ 642.405
Boekwaarde rente	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 19.479.068	€ 21.316.032	€ 1.836.964

Omschrijving	GREX 2022 per 01.01.2022	GREX 2023 per 01.01.2023	Verschil
<i>Inkomsten</i>			
Grondverkoop	€ 20.145.830	€ 24.677.375	€ 4.531.545
Totaal	€ 20.145.830	€ 24.677.375	€ 4.531.545

Saldo	€ -666.762	€ -3.361.343	€ -2.694.581
<i>Kostenstijging*</i>			
Opbrengstenstijging	€ 1.032.385	€ 3.320.558	€ 2.288.174
Rente**	€ 1.807.037	€ 1.190.775	€ -616.262
	€ 1.420.438	€ 1.171.629	€ -248.809
Saldo eindwaarde	€ -20.976	€ -59.931	€ -38.955

* Kostenstijging grondexploitatie 01.01.2023: Index 2022 - 2023 + kostenstijging 2023 en verder
 ** Rente: Toegerekende rente 2022 + rentelasten 2023 en verder

Verklaring verschil	Totaal	Index 2022 - 2023	Rentetoe rekening in 2022	Overige aanpassingen
<i>Uitgaven</i>				
Verwerving	€ -205.459	€ -	€ -	€ -205.459
Milieu onderz.kosten	€ 6.872	€ 6.872	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.445.803	€ 963.814	€ -	€ 1.481.990
Planschade	€ -217.071	€ 62.334	€ -	€ -279.405
Beheerkosten onroerend goed	€ 200.739	€ 3.306	€ -	€ 197.433
Plankosten en VTU	€ 935.697	€ 293.292	€ -	€ 642.405
Boekwaarde rente	€ 62.988	€ -	€ 62.988	€ -
Totaal	€ 3.229.570	€ 1.329.618	€ 62.988	€ 1.836.964

Verklaring verschil	Totaal	Index 2022 - 2023	Rentetoe rekening in 2022	Overige aanpassingen
<i>Inkomsten</i>				
Grondverkoop	€ 4.531.545	€ -	€ -	€ 4.531.545
Totaal	€ 4.531.545	€ -	€ -	€ 4.531.545

Saldo	€ -1.301.975	€ 1.329.618	€ 62.988	€ -2.694.581
--------------	---------------------	--------------------	-----------------	---------------------

Toelichting

Per saldo voordelig: financiële uitwerking aankoop eigendommen Hofs (-)
-
Te verwachten uitgaven bouw - en woonrijp maken plangebied op basis van actueel inzicht opnieuw begroot (+)
Begrote planschadeclaims gebaseerd op geïndexeerde uitkomst planschade risico analyse (-)
Rekening gehouden met kosten OZB voor bouwrijpe kavels (+)
Te verwachten uitgaven voor plankosten en VTU op basis van actueel inzicht opnieuw begroot (+)
-
Per saldo nadelig effect (+)

Uitgifteprijs gebaseerd op advies Cushman & Wakefield en extra oppervlak ingerekend i.v.m. gewijzigde doorlooptijd (-)
Per saldo voordelig effect (-)

Per saldo voordelig effect (-)

Parameter voor kostenstijging naar boven bijgesteld, begrote uitgaven vallen hoger uit en er is sprake van een gewijzigde fasering (+)
Parameter voor opbrengstenstijging naar beneden bijgesteld (+)
Per saldo minder rentelasten a.g.v. gewijzigde uitgaven en inkomsten en fasering (+)

Per saldo voordelig effect (-)
