

3.7.4 Prognose verwacht resultaat grondexploitaties

De bouwgronden in exploitatie (BIE) van de gemeente Gorinchem betreffen 2 grondexploitatiecomplexen woningbouw en 2 grondexploitatiecomplexen bedrijventerrein. Naast de gemeentelijke grondexploitaties is er de grondexploitatie Hoog Dalem, die in de CV Hoog Dalem is ondergebracht. Een korte toelichting hierop is opgenomen in de paragraaf Verbonden partijen.

Prognose resultaat BIE (bedragen x € 1.000)	Einddatum	Resultaat EW	Mutatie EW t.o.v. jaarrekening 2022	Resultaat NCW 31-12-2023	Mutatie NCW t.o.v. jaarrekening 2022*
Verliesgevende projecten					
Groote Haar	31-12-2040	-11.134	-1.483	-7.951	-1.061
Mollenburg	31-12-2024	-11.733	58	-11.503	57
Winstgevende projecten					
Oost II	31-12-2026	6.706	-932	6.319	-1.169
Lingewijk Noord	31-12-2024	4.482	26	4.394	-62
Verbonden partijen					
Hoog Dalem (50% aandeel)	31-12-2026	3	0	3	0
Totaal			-2.331	-8.739	-2.235

* resultaten op eindwaarde (EW) op netto contante waarde (NCW) 1-1-2024 gebracht om resultaten te vergelijken en op te tellen

Ontwikkeling resultaat grondexploitaties op hoofdlijnen

Algemeen

Het BBV is leidend voor de financiële verwerking van de grondexploitaties. De gemeentelijke grondexploitaties zijn geactualiseerd per prijspeildatum 1-1-2024 en boekwaarde datum 31-12-2023. Om de jaarlijkse herziening uit te voeren zijn de parameters en grondprijzen geactualiseerd en zijn de nog te realiseren kosten- en opbrengstenbudgetten beoordeeld in relatie tot gerealiseerde kosten en opbrengsten en de voortgang van de projecten. In totaal is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2023 € 2,2 mln. negatiever ten opzichte van het MPG 2022. Zonder de tussentijdse winstneming is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2023 € 1,4 mln. negatiever.

Per grondexploitatiecomplex worden hiernavolgend de belangrijkste mutaties aangegeven. Voor een gedetailleerde analyse van de mutaties wordt verwezen naar het MPG 2023.

Groote Haar

Het negatieve financiële resultaat van deze grondexploitatie is per saldo toegenomen met € 1,1 mln. als gevolg van extra kosten ivm de ontstane problemen rondom de netcongestie. De verliesvoorziening is met dit bedrag verhoogd. De meeste werkzaamheden voor het project moeten nog starten. De toegenomen kosten- en rentestijging heeft daarom een grote impact op het resultaat van Groote Haar.

Mollenburg

Het negatieve financiële resultaat van deze grondexploitatie is per saldo afgenomen met € 57.000. Dit wordt veroorzaakt door verlenging van de planperiode per 1 jaar. De verwachting is dat het project eind 2024 afgesloten kan worden. Alle kavels zijn verkocht en de resterende civiele werkzaamheden zullen naar verwachting allemaal in 2024 worden afgerond.

Oost II

De grondexploitatie Oost II is met € 1,2 mln. verslechterd. Door het strikte uitgiftebeleid zijn in 2023 de geplande verkopen vertraagd. De verwachting is dat het project tot en met 2026 doorloopt in plaats van de eerder verwachte einddatum van 2023. Dit resulteert in ruim € 150.000 saldooverslechtering, afgezien van drie jaar extra plan- en beheerkosten (€ 90.000). Er is € 50.000 begroot om aanpassingen te doen aan het rioleringsstelsel. De grootste wijziging betreft echter een bijstelling van de grondwaarde. De kavel waar het AZC is voorzien wordt conform BBV niet langer tegen commerciële grondwaarde gewaardeerd maar tegen de waarde voor interne levering. Dit resulteert in een € 850.000 lagere opbrengst. Doordat ook de verkoop van de overige kavels niet conform aannamen in 2023 is geschied, moet de winstneming met € 835.000 worden bijgesteld.

Lingewijk Noord

Het resultaat van de grondexploitatie neemt af met ca. € 62.000. Dit is vooral het gevolg van de verplichte winstneming van ca. € 230.000. Het resultaat blijft positief. De verwachting is het project eind 2024 af te sluiten. Alle verkopen zijn gerealiseerd en de resterende werkzaamheden zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 worden afgerond.

Verbonden partij Hoog Dalem

Voor het realiseren van de gebiedsontwikkeling Hoog Dalem participeert de gemeente Gorinchem voor 50% in de grondexploitatie Hoog Dalem. Het resultaat van deze grondexploitatie blijft nagenoeg onveranderd ten opzichte van jaarrekening 2022. De geprognosticeerde grondverkopen in 2023 in het middengebied hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat er grond is geleverd voor 67 projectmatige woningbouw en 9 zelfbouwkavels. De risico's voor de gemeente die gerelateerd zijn aan de deelname in de verbonden partij Hoog Dalem beperken zich dan ook tot de realisatie van de woningbouw in het Middengebied. De risico's staan toegelicht in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing. Een verdere uiteenzetting van Hoog Dalem C.V. is onderdeel van de paragraaf Verbonden Partijen.