

3.7.3 Prognose verwacht resultaat grondexploitaties

De bouwgronden in exploitatie (BIE) van de gemeente Gorinchem betreffen twee grondexploitatiecomplexen ten behoeve van woningbouw en twee ten behoeve van bedrijventerreinen. 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 2023	Resultaat NCW	Mutatie NCW t.o.v. jaarrekening 2023
Verliesgevende projecten					
Groote Haar	31-12-2040	-12.168	-1.034	-8.864	-753
Mollenburg	31-12-2024	-11.683	50	-11.683	50
Winstgevende projecten					
Oost II	31-12-2026	6.619	-221	6.362	-83
Lingewijk Noord	31-12-2024	4.574	93	4.485	91
Subtotaal BIE			-1.112	-9.700	-695
Verbonden partijen					
Hoog Dalem (50% aandeel)*	31-12-2026	823	820	761	758
Totaal			-292	-8.939	63

Ontwikkeling resultaat grondexploitaties op hoofdlijnen

Algemeen

Het BBV is leidend voor de financiële verwerking van de grondexploitaties. De gemeentelijke grondexploitaties zijn geactualiseerd per prijspeildatum 1-1-2025 en boekwaardedatum 31-12-2024. 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 2025 op netto contante waarde € 1.343.000 negatiever ten opzichte van het MPG 2024. Zonder de tussentijdse winstneming is het geconsolideerde resultaat van het MPG 2025 € 695.000 negatiever (exclusief grex Hoog Dalem).

Per grondexploitatiecomplex worden hiernavolgend de belangrijkste mutaties aangegeven. Voor een gedetailleerde analyse van de mutaties wordt verwezen naar het MPG 2025.

Groote Haar

Het negatieve financiële resultaat van deze grondexploitatie is per saldo toegenomen met € 753.000 naar € 8.864.000. Aan de kostenkant zijn de grootste tegenvaller € 2,2 mln. extra kosten in verband met de ontstane problemen rondom de netcongestie en overige kosten voor kabels en leidingen. Ook is een nieuwe kostenraming op basis van nieuwe inzichten in het plangebied voor het bouwrijpmaken opgesteld die € 3,9 mln. hoger uitkomt. Aanpassing van de renteparameter leidt tot extra rentekosten van € 0,5 mln. Daartegenover staan € 8,4 mln. hogere geraamde opbrengsten op basis van hogere grondwaarden en extra uitgeefbare meters. De meeste werkzaamheden voor het project moeten nog starten en het project kent een zeer lange looptijd. De toegenomen kosten- en rentestijging heeft daarom een grote impact op het resultaat van Groote Haar.

Mollenburg

Het project Mollenburg is afgerond. Alle grond is verkocht en de werkzaamheden zijn bijna geheel afgerond.

De grondexploitatie Mollenburg is afgesloten per 31-12-2024. Het negatieve eindsaldo van de grondexploitatie is per saldo toegenomen met € 50.000 afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor de resterende afrondende werkzaamheden in het gebied is nog € 135.000 opgenomen op de balans.

Oost II

De grondexploitatie Oost II is het NCW-saldo met € 83.000 verslechterd. Dit vindt zijn oorsprong in de bijstelling van de grondwaarde van een kavel die mogelijk minder opbrengsten genereert dan eerder geraamd. Ook zijn er in 2024 onvoorziene juridische kosten gemaakt in verband met een voorgenomen kavelf verkoop. De verkoop heeft geen doorgang gevonden. Er zijn opbrengsten gegenereerd via interne levering van een andere kavel. Door de gerealiseerde opbrengst was er ruimte voor een winstneming.

Lingewijk Noord

De grondexploitatie Lingewijk Noord is afgesloten per 31-12-2024. De netto contante waarde is verbeterd met € 91.000 naar € 4,5 mln. Alle verkopen zijn gerealiseerd. Er zijn nog een aantal resterende afrondende werkzaamheden waarvoor € 50.000 is opgenomen op de balans.

Verbonden partij Hoog Dalem

Voor het realiseren van de gebiedsontwikkeling Hoog Dalem participeert de gemeente Gorinchem voor 50% in de grondexploitatie Hoog Dalem. Bij het opstellen van deze paragraaf was het resultaat nog niet vastgesteld door de directie en aandeelhouders. Het resultaat van deze grondexploitatie nadert zijn voltooiing. Vooruitlopend daarop zijn overtollige restantbudgetten afgeraamd. De grondverkopen gaan harder dan aanvankelijk ingeschat. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat het plansaldo zich positief ontwikkelt.