



gemeente
Het Hogeland

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Herziening Grondexploitaties 2019 vm. Gemeente De Marne**
Datum: 10 juli 2019
Agendapunt: 11
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder H. Blok
Steller: J.T. Hofman-Zijlstra, j.hofman@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z-HHL-007022

1. Samenvatting

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2018 van de lopende grondexploitaties van voormalige gemeente De Marne. De herziening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2018 gemeente De Marne. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit de herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2018 De Marne.

Dit is dan ook de reden dat de herziening van de grondexploitaties nog per gemeente apart worden afgehandeld.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt het Grondexploitatie overzicht 2019 t.b.v. de jaarrekening 2018 van de voormalige gemeente De Marne vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2018 van de lopende grondexploitaties van de voormalige gemeente De Marne dit ten behoeve van de jaarrekening 2018 van de gemeente De Marne.

De herziene grondexploitaties van de vier gemeenten worden ieder nog apart aangeleverd, omdat de uitgangspunten en uitkomsten een onderdeel uitmaken van de vier verschillende jaarrekeningen. De gemeenten hanteren nu nog diverse verschillende uitgangspunten zoals rentepercentage, berekensystemen etc.

Het komende jaar wordt er gewerkt aan het komen tot 1 grondbedrijf en grondbeleid Het Hogeland.

3.2 Bevoegdheid raad

Geheimhouding

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen op het Grondexploitatie overzicht 2019. Openbaarmaking van deze gegevens kan de (onderhandelings)positie van de gemeente schaden.

Aan uw raad is voor de vergadering van 3 juli 2019 (de eerstvolgende raadsvergadering na het collegebesluit en toezending van de stukken) een voorstel voorgelegd om de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

Vaststelling overzicht

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening en ligt daarom binnen de bevoegdheidssfeer van de raad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

BBV

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2018. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2018. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

Het Grondbeleid van de gemeente De Marne staat verwoord in de Nota Grondbeleid 2015 – 2019 en is daarmee nog geldig.

Vooruitblik Grondbeleid Het Hogeland: De nog op te stellen nota grondbeleid voor de gemeente Het Hogeland zal een kader scheppen voor de manier waarop de gemeente haar rol (actief, passief of facilitair), haar ontwikkelstrategie en kostenverdeling bij initiatieven bepaalt. Daarnaast biedt de nota een kader voor de manier waarop zij haar instrumenten inzet om haar doelstellingen te realiseren. De hoofddoelstellingen die de onderlinge gemeenten hierbij nu hanteren, verschillen niet zoveel van elkaar. Verwacht mag worden dat ook Het Hogeland voor wat betreft het onderdeel grondzaken inzet op het behalen van onderstaande doelen:

- het bevorderen en tijdig mogelijk maken van het gewenste ruimtegebruik;
- het bevorderen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit binnen ontwikkelingsplannen;
- het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en gemeente;
- risicobeheersing (financieel en juridisch) van ruimtelijke ontwikkelingen;
- streven naar een marktconform financieel resultaat.

3.4 Historische context

4. Beoogd resultaat (of effect)

Jaaroverzicht Grondexploitaties 2018 De Marne

Kengetallen

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van de belangrijkste kengetallen van het grondbedrijf De Marne.

Aantal lopende grondexploitaties 2019	3 stuks
Gehanteerde rentepercentage	2,50 %
Nog te verkopen bouwkavels (wonen)	3
Nog te verkopen bedrijfskavels	3.42.18 ha
Nog te realiseren opbrengsten grondverkoop (wonen)	€ 159.281,50
Nog te realiseren opbrengsten grondverkoop bedrijfskavels	€ 1.305.455,--
Totale boekwaarde gronden in exploitatie	€ 69.237,-
Geraamde investering	€ 867.060,-
Saldo eindwaarden exploitaties	-€ 66.052-
Netto contante waarde eindwaarde totaal exploitaties	-€ 61.134--
Risico	€ 72.647,--

Prijsstelling Bouwgrond

Uitgangspunt is dat de prijsstelling van de uit te geven bouw kavels marktconform moet zijn. Uit een vergelijking van gehanteerde kavel prijzen in de omliggende gemeenten blijkt dat het niet nodig is om de kavel prijzen aan te passen. De bouw kavels van de Trekweg te Ulrum zijn in 2016 verlaagd naar € 70,- per m² excl. Btw.

De bedrijfs kavels voor zowel tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg en Bedrijvenpark De Marne te Ulrum zijn gelijk gebleven. In de toelichting van de bijbehorende exploitatie wordt hierover meer uitleg gegeven.

Exploitaties binnen het Grondbedrijf

De voormalige gemeente De Marne kent per januari 2019 drie lopende grondexploitaties. Voor de (woonlocaties) grondexploitatie Doornbos Zoutkamp geldt dat de kavel zijn verkocht en de laatste werkzaamheden in 2018 zijn uitgevoerd, waardoor deze exploitatie wordt afgesloten per 31-12-2018. In het plan de Trekweg te Ulrum is geen kavel verkocht. Deze exploitatie is met een jaar verlengd.

Voor de (bedrijfslocaties) grondexploitaties Bedrijvenpark De Marne te Ulrum geldt dat er in 2018 twee kavels zijn verkocht. Het plan tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg is met een jaar verlengt.

Alle gedetailleerde informatie per exploitatie vindt u in de Grondexploitatie overzicht 2019

5.2 Risico's

Risico's en weerstandsvermogen

Risicoanalyse

Risico's binnen het grondbedrijf worden vooral beïnvloed door de hoogte van de rente, de verkoopsnelheid van de kavels en de hoogte van de kavel prijzen.

In de risicoanalyse zijn deze parameters aan de hand van een aantal scenario's doorgerekend. Het risico is vervolgens bepaald aan de hand van het effect van dit scenario maal de kans dat dit scenario werkelijkheid wordt. Het totale risico is daarmee berekend op €72.647,-.

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 72.647,- ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf. Ter vergelijking, vorig jaar bedroeg het geadviseerde weerstandsvermogen € 76.308,-.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Financiële consequenties boekjaar 2018

Winstneming

Gezien het feit dat de laatste werkzaamheden in het plan Doornbos te Zoutkamp zijn afgerond kan per 31-12-2018 het plan worden afgesloten met een kleine winst van € 9.054,-.

Voorziening

De exploitatie Trekweg te Ulrum eindigt per 31-12-2027 met een negatief saldo van € 396.848,-. De bestaande voorziening van € 400.000,- blijft gehandhaafd.

Ook voor het plan Tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg blijft de huidige voorziening van € 15.000,- bestaan.

Geconcludeerd kan worden dat er voor 2018 geen extra voorziening getroffen wordt.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de eindsaldi van alle lopende exploitaties met bijbehorende winst/ verlies berekening. Ten gunste van de jaarrekening 2018 is dit een positief bedrag van € 9.054,-.

Exploitatie	eindwaarde herziening 2018	eindwaarde herziening 2019	voorziening 2018	voorziening 2019	verschil t.b.v. jaarrekening 2018	winst t.b.v. jaarrekening 2018
Tuinbouwbedrijfventerrei n Groene Wierde - Kruisweg	-12.526,83	-14.974,86	15.000,00	15.000,00	0,00	
Trekweg- Ulrum	-389.955,15	-396.848,17	400.000,00	400.000,00	0,00	
Doornbos -Zoutkamp	271,25	9.054,33	0,00	0,00	0,00	9.054,33
Bedrijvenpark De Marne- Ulrum	341.846,26	345.770,65	0,00	0,00	0,00	
TOTAAL	-60.364,47	-56.998,05	415.000,00	415.000,00	0,00	9.054,33

7. Inbreng belanghebbenden

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Het betreft hier een intern stuk. De uitvoering zit hem in het beheren van de exploitaties. Deze verantwoordelijkheid ligt bij het team Grondzaken.

Tevens ligt de uitvoering zoals de verkoop van bouw kavels bij het team Grondzaken.

8.2 Tijdsplan

8.3 Communicatie

8.4 Evaluatie

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien en verwerkt in de jaarrekening.

Bijlagen:

1. Grondexploitatie overzicht 2019 (GEHEIM)
2. Nota Grondbeleid 2015- 2019 De Marne

Achterliggende documenten:

Winsum, 2 juli 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding