



gemeente  
**Het Hogeland**

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Herziening grondexploitaties  
Datum: 3 juni 2020  
Agendapunt: 6  
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend  
Portefeuille-  
houder(s): Wethouder H. Blok  
Steller: Jannette Hofman-Zijlstra j.hofman@hethogeland.nl  
Zaaknummer: Z.HHL. 020729

### 1. Samenvatting

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2020 van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland. De herziening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2019. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit de herzieningen zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2019 Het Hogeland.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

- 1a. Het Grondexploitatie Overzicht 2020 t.b.v. de Jaarrekening 2019 vast te stellen.
  - b. De gewijzigde kredieten en voorzieningen voor deze grondexploitaties vast te stellen.
  - c. Het opgehoogde verlies op de voorzieningen van totaal € 228.600,- ten laste van het rekeningresultaat te brengen; hiervoor dekking te halen uit de bestemmingsreserve "Grondexploitatie".
- 
- 2a De nieuwe grondexploitatie Bedrijventerrein Nijverheidsweg vast te stellen.
  - b. De benodigde kredieten hiervoor vast te stellen.
  - c. Het saldo van de inbrengwaarde en de boekwaarde, zijnde € 213.400,- , ten gunste te brengen van de Algemene Reserve in 2020.

### 3. Inleiding

#### 3.1 Aanleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2019 van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland, dit ten behoeve van de jaarrekening 2019.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen op gedeelten van het Grondexploitatie overzicht 2020. Openbaarmaking van deze gegevens kan de (onderhandelings) positie van de gemeente schaden.

#### 3.2 Bevoegdheid raad

De herziening van lopende exploitaties en het vaststellen van nieuwe exploitaties maken onderdeel uit van de jaarrekening en liggen 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 2019. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2019. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

Het Grondbeleid van de gemeente Het Hogeland staat op hoofdlijnen verwoord in de Begroting 2020.

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 hanteerden, 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.

#### Nota Grondprijzen

Er worden voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een Nota Grondprijzen, naar verwachting zal deze in het najaar 2020 gereed zijn. Dit is een nota waarin grondprijzen worden vastgesteld. Het betreft grondprijzen voor onder andere kavels, overhoekjes, pacht, huur grond, verkoop aan nutsbedrijven etc. Wanneer het vaststellen van de nota Grondprijzen leidt tot wijzigingen van kavelprijzen, zullen deze wijzigingen in de volgende herziening worden meegenomen.

### 3.4 Historische context

#### 4. Beoogd resultaat (of effect)

##### Jaaroverzicht Herziening Grondexploitaties 2019

#### Kengetallen

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van de belangrijkste kengetallen van het grondbedrijf Het Hogeland.

Aantal lopende grondexploitaties per 2020	12 stuks
Gehanteerd rentepercentage per 1-1-2020	1.31 %
Gehanteerd rentepercentage over boekwaarde 2019	2.25%
Nog te verkopen bouw kavels (wonen)	181 kavels
Nog te verkopen bedrijfskavels	3.42.18 ha
Nog te realiseren opbrengsten grondverkoop (wonen)	€ 8.253.882,-
Nog te realiseren opbrengsten grondverkoop bedrijfskavels	€ 1.997.751,-
Nog te realiseren opbrengsten centrumplan Uithuizen	€ 2.172.252,-
Totale boekwaarde gronden in exploitatie	€ 6.072.770,-
Geraamde investering woon/ bedrijfsplannen	€ 5.652.285,-
Geraamde investering Centrumplan	€ 3.430.516,-

Saldo eindwaarden exploitaties	-€ 6.1012.645,-
Netto contante waarde eindwaarde totaal exploitaties	-€ 5.628.086,-
Risico incl. centrumplan Uithuizen	€ 834.828,--

### Prijsstelling Bouwgrond

Uitgangspunt is dat de prijsstelling van de uit te geven bouwkavels marktconform moet zijn. De grondprijzen worden divers bepaald. Bijvoorbeeld op basis van prijsvergelijking en op basis van taxaties. De in 2019 gehanteerde kavelprijzen lijden nu niet tot aanpassingen. In de toelichting van de bijbehorende exploitatie wordt hierover meer uitleg gegeven.

Zoals al eerder benoemd zijn er voorbereidingen om een Nota Grondprijzen op te stellen waarin het gehanteerde prijsbeleid en prijzen van de voormalige gemeenten worden geharmoniseerd en vastgesteld.

### Exploitaties binnen het Grondbedrijf

De gemeente kent voor het jaar 2020 twaalf lopende grondexploitaties.

Voor de woonlocaties zijn dit:

1. Munster fase 1 te Winsum
2. Trekweg te Ulrum
3. Ter Laan 4 te Bedum
4. Almersma te Uithuizen
5. LTS locatie te Uithuizen
6. Scherphorn Noord te Uithuizermeeden

Voor de woonplannen geldt dat er in 2019 totaal 61 kavels zijn verkocht. Deze komen met name uit de plannen Munster fase 1: 27 kavels en Ter Laan 4: 33 kavels.

In het plan Almersma is 1 kavel verkocht.

Voor de bedrijfslocaties zijn dit:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 7. Vm. Bedrijventerrein Vogelzang te Bedum: | W&B gaat hier bouwen         |
| 8. Tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg:    | geen kavels verkocht in 2019 |
| 9. Boterdiep fase 2 te Bedum:               | geen kavels meer beschikbaar |
| 10. Bedrijvenpark De Marne te Ulrum:        | 2 kavels verkocht in 2019    |
| 11. (nieuw) Nijverheidsweg te Uithuizen     | 10 kavels beschikbaar        |

Daarnaast zal Boterdiep fase 1 worden afgesloten per 31-12-2019. De laatste kavel is in 2019 verkocht.

### Centrumplan Uithuizen

De twaalfde grondexploitatie is de grondexploitatie voor het Centrumplan Uithuizen. Het centrum van Uithuizen heeft primair een verzorgende functie voor de inwoners van Uithuizen zelf, maar daarnaast kent Uithuizen een relatief omvangrijk regiogebied. De sector dagelijkse goederen is sterk vertegenwoordigd in Uithuizen.

Er zijn drie factoren benoemd die van belang zijn om het gebied als geheel te verbeteren.

- Herschikking van de supermarkten, met als zoeklocatie het westelijk gelegen plein aan de Schoolstraat.
- Herinrichting van het Molenerf, waarbij de nadruk ligt op een verbeterde verbinding met de Blink.
- De Blink heeft een kwaliteitsslag nodig waardoor het gezelliger wordt en uitnodigt voor de Schoolstraat om langer te verblijven.

Binnen de grondexploitatie worden daarom drie deelgebieden onderscheiden:

Schoolstraat, De Blink en Molenerf.

De uitgevoerde werkzaamheden in de openbare ruimte aan de Blink zijn nagenoeg uitgevoerd.

#### Nieuwe grondexploitatie, Nijverheidsweg te Uithuizen

Bedrijventerrein Nijverheidsweg te Uithuizen is een nieuwe grondexploitatie deze zal na besluit van de raad, (per juni 2020) worden geactiveerd. De grondexploitatie is ten behoeve van het bestemmingsplan Nijverheidsweg te Uithuizen. Dit bestemmingsplan is eind 2018 door de raad vastgesteld.

In deze exploitatie worden maximaal 10 woon/ werk kavels uitgegeven. De kavelprijs is € 50,- per m<sup>2</sup> excl. btw.

De in te brengen grond heeft een boekwaarde van € 161.600,-. Dit is het saldo wat nog in de boeken staat nadat de grond door de gemeente is aangekocht. Echter wordt deze grond in de exploitatie gewaardeerd met een inbrengwaarde van € 375.000,-. Het verschil tussen boekwaarde en inbrengwaarde (€ 213.400,-) komt ten gunste van de Algemene Reserve in 2020. (Wordt dus niet in de jaarrekening 2019 meegenomen.)

De grondexploitatie heeft een maximale looptijd van 10 jaar en sluit daarna af met een positief eindsaldo van € 89.055,-.

Alle gedetailleerde informatie per exploitatie vindt u in Grondexploitaties Overzicht 2020 (bijlage)

#### Bouwkavels buiten de grondexploitaties

De gemeente kent een aantal losse kavels die niet in een grondexploitatie zitten waaronder;

- Grote Hadderstraat te Uithuizemeeden, kent nog 2 kavels. 1 kavel is in optie uitgegeven.
- Stationsstraat 12 te Uithuizemeeden. Deze kavel is in 2019 verkocht.
- De Laan Zuid te Warffum, kent nog 29 kavels. In 2019 zijn er twee verkocht. Er wordt het komende jaar gekeken of dit woonplan weer een actieve grondexploitatie dient te worden. Zie gedetailleerde informatie in de Grondexploitaties Overzicht 2020 (bijlage)

## **5. Toelichting**

### **5.1 Argumenten/motivering**

### **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 kavelprijzen.

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 €682.475,-.

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 682.475,- ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf.

##### *Risico's en weerstandvermogen Centrumplan Uithuizen*

De scenariomethode voor CPU geeft per deexploitatie goed weer welke effecten er zijn inclusief de kansberekening van de risico's. Op basis van deze methode wordt de totale omvang van het risico voor het centrumplan Uithuizen berekend op € 152.383,-.

TOTAAL CENTRUMPLAN  
UITHUIZEN

omschrijving	effect	kans	risico
Schoolstraat	€ -128.300	35%	€ -44.905
De Blink	€ -	0%	€ -
Molenerf	€ -369.912	29%	€ -107.478
<b>Totaal risico Centrumplan Uithuizen</b>	<b>€ -498.212</b>	<b>31%</b>	<b>€ -152.383</b>

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 834.828,- ter afdekking van alle risico's binnen de huidige grondexploitaties.

Alle woon/bedrijfsplannen:	€ 682.475,-
Centrumplan Uithuizen:	€ 152.353,- +
Totale weerstandsvermogen Grondbedrijf:	€ 834.828,-

## 6. Financiële aspecten en wijze van dekking

### Financiële consequenties boekjaar 2019

#### *Winstneming*

Een eenvoudige benadering van de winstneming is om winsten te nemen op basis van het verschil tussen de boekwaarde en de nog te maken kosten per complex. Zolang nog niet alle kavels zijn uitgegeven, kan er niet altijd een goede inschatting worden gemaakt van de opbrengst. Daarom moet er per situatie bekeken worden of het mogelijk is om winst te nemen. Voor 2019 betekent dit dat er geen winsten worden genomen.

#### *Verlies/Voorziening*

Ten opzichte van vorig jaar zal de totale voorziening van de grondexploitaties verhoogd worden. Verhoging heeft met name te maken met het plan Munster fase 1. De grondexploitatie sluit circa € 150.000,- negatiever ten opzichte van vorig jaar. Verder wordt de verhoging veroorzaakt door Centrumplan Uithuizen € 60.469,- en Boterdiep fase 2 € 5.241,-. Voor de plannen uit oud Eemsmond werd in het verleden op basis van contante waarde een voorziening getroffen. Dit is nu op eindwaarde berekend.

Daarnaast zijn er ook een aantal exploitaties waarbij de voorziening kleiner wordt. Deze verlaging heeft met name te maken met de rentedaling en het niet meer toerekenen van eigen uren aan de grondexploitatie. Bijvoorbeeld plannen Trekweg en Almersma.

De voorziening voor Tuinbouwbedrijventerrein blijft gelijk.

Omdat het plan Boterdiep fase 1 sluit met een negatief bedrag wordt er voor 2019 een verlies genomen van €117.480,-.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de eindsaldi van alle lopende exploitaties met bijbehorende verliesberekening.

*\*de voorziening van Almersma 2018 is inclusief LTS*

grondexploitatie	berekende eindwaarde 2019	berekende eindwaarde 2020 looptijd einde project	voorziening jaarrekening 2018	nieuwe voorziening jaarrekening 2019 op basis van eindwaarde	verschil voorziening t.b.v. jaarrekening 2019	verliesneming t.b.v. jaarrekening 2019
Bedrijvenpark De Marne	€ 345.770	€ 383.410	€ -	€ -		
Tuinbouwbedrijventerrein	€ -14.974	€ -14.645	€ 15.000	€ 15.000	€ -	
bedrijventer. Boterdiep fase 1 (sluiten)	€ -119.056	€ -117.480	€ 119.056		€ 19.056	€ 117.480
bedrijventer. Boterdiep fase 2	€ -317.777	€ -323.018	€ 317.777	€ 323.018	€ -5.241	
Vogelzang	€ 2.567	€ 2.221	€ -	€ -	€ -	
Trekweg	€ -396.848	€ -356.251	€ 400.000	€ 356.251	€ 43.749	
Almersma	€ -1.566.715	€ -1.356.044	€ 1.769.474	€ 1.356.044	€ 413.430	
LTS	€ -457.710	€ -469.621		€ 469.621	€ -469.621	
Scherphorn noord	€ 241.602	€ 243.732	€ -	€ -	€ -	
Munster fase 1	€ -133.000	€ -276.448	€ 126.000	€ 276.448	€ -150.448	
Ter Laan 4	€ 80.000	€ 72.191			€ -	
Nijverheidsweg woon werk		€ 89.055			€ -	
Centrumplan Uithuizen	€ -4.171.064	€ -3.889.747	€ 3.829.278	€ 3.889.747	€ -60.469	
<b>TOTAAL:</b>	<b>€ -6.507.205</b>	<b>€ -6.012.646</b>	<b>€ 6.576.585</b>	<b>€ 6.686.130</b>	<b>€ -109.545</b>	<b>€ 117.480</b>
opheffing boterdiep fase 1					€ -119.056	
<b>Totaal verschil voorziening</b>					<b>€ -228.600,59</b>	

Geconcludeerd kan worden dat de voorzieningen ten opzichte van vorig jaar in totaal toeneemt met €228.600,59,-. Het opgehoogde verlies op de voorzieningen van totaal € 228.600,59 komt ten laste van het rekeningresultaat. Hiervoor wordt de dekking gehaald uit de bestemmingsreserve "grondexploitatie".

#### Bestemmingsreserves

Vanuit de voormalige gemeente Winsum en Bedum bestaan er nog 3 reserves voor het grondbedrijf.

w	Grondexploitatie Onttrekking voor voorziening	498k 229k - 269k	bestemmingsreserve	2018
				2019
b	Bovenwijkse kosten Ter Laan 4	118k	bestemmingsreserve	2018
b	Bovenwijkse kosten Vogelzanglocatie	15k	bestemmingsreserve	2018

## 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 Tijdspad

### **8.3 Communicatie**

### **8.4 Evaluatie**

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien en verwerkt in de jaarrekening.

#### **Bijlage(n):**

1. Grondexploitatie overzicht 2020
- 1a. Grondexploitatie overzicht 2020- openbare versie

Winsum, 12 mei 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding