

OPENBARE VERSIE

GRONDEXPLOITATIE OVERZICHT 2020

OVERZICHT VAN DE EXPLOITATIEBEGROTINGEN
VAN ALLE DOOR DE GEMEENTE HET HOGELAND UIT TE GEVEN GRONDEN BESTEMD
VOOR WONING-
BOUW EN BEDRIJVEN PLUS CENTRUMPLAN UITHUIZEN



Ruimtelijk Domein, Team Grondzaken

GRONDEXPLOITATIE OVERZICHT 2020

OVERZICHT VAN DE EXPLOITATIEBEGROTINGEN
VAN ALLE DOOR DE GEMEENTE HEY HOGELAND UIT
TE GEVEN GRONDEN BESTEMD VOOR WONING-
BOUW EN BEDRIJVEN PLUS CENTRUMPLAN UITHUIZEN

*Gemeente Het Hogeland
Ruimtelijk Domein
Team Grondzaken
Te Uithuizen*

GRONDEXPLOITATIE

OVERZICHT 2020

OVERZICHT EXPLOITATIEBEGROTINGEN VAN DE GEMEENTE HET
HOGELAND UIT TE GEVEN GRONDEN BESTEMD VOOR WONINGBOUW
EN BEDRIJVEN PLUS CENTRUMPLAN UITHUIZEN

Ruimtelijk Domein
Team Grondzaken

Versie	Datum	Correctie door	Omschrijving	paraaf
1.1		J.T. Hofman-Zijlstra.	concept	
1.2		W. Haaier	controle	
		Piet de Jongh	Concept centrumplan uithuizen	
		J.T. Hofman-Zijlstra	definitief	

1. INHOUDSOPGAVE

1.	Inhoudsopgave.....	4
2.	Toelichting.....	5
3.	Kavelprijzen.....	6
4.	Exploitatiesaldi.....	7
5.	Winst en verlies.....	8
6.	Risicoanalyse.....	11
7.	diverse kavels niet in exploitatie.....	16
8.	Exploitatiebegroting Munster fase 1 Winsum	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
9.	Exploitatiebegroting Trekweg Ulrum.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.	Exploitatiebegroting Ter Laan 4 Bedum	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
11.	Exploitatiebegroting ALmersma Uithuizen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
12.	Exploitatiebegroting LTS locatie Uithuizen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
13.	Exploitatiebegroting Scherphorn noord Uithuizermeeden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
14.	Exploitatiebegroting Vogelzang locatie Bedum	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
15.	Exploitatiebegroting Bedrijvenpark De Marne te Ulrum	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
16.	Exploitatiebegroting Boterdiep fase 1 Bedum, bedrijventerrein.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
17.	Exploitatiebegroting Boterdiep fase 2 Bedum, bedrijventerrein.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
18.	Exploitatiebegroting Tuinbouwbedrijventerrein Kruisweg	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
19.	Exploitatiebegroting Bedrijventerrein Nijverheidsweg Uithuizen (Nieuw)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
20.	Exploitatiebegroting Centrumplan Uithuizen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

2. TOELICHTING

Jaarlijks worden de lopende grondexploitaties geactualiseerd. De uitkomsten worden ook verwerkt in de jaarrekening 2019. Deze actualisaties zijn van alle lopende grondexploitaties en worden verwerkt in de jaarrekeningen van de voormalige gemeenten. In dit advies gaat het over de actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland. Daarnaast wordt er een nieuwe exploitatie vastgesteld. Het betreft de grondexploitaties:

- Woningbouwplan Munster Fase 1 te Winsum
- Woningbouwplan Trekweg te Ulrum
- Woningbouwplan Ter Laan 4 te Bedum
- Woningbouwplan Almersma te Uithuizen
- Woningbouwplan LTS locatie te Uithuizen
- Woningbouwplan Scherphorn Noord te Uithuizermeeden
- Voormalig bedrijventerrein Vogelzang locatie te Bedum
- Bedrijventerrein Bedrijverpark De Marne te Ulrum
- Bedrijventerrein Boterdiep fase 1 te Bedum
- Bedrijventerrein Boterdiep fase 2 te Bedum
- Tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg
- Bedrijventerrein Nijverheidsweg te Uithuizen (nieuw)
- Centrumplan te Uithuizen

3. KAVELPRIJZEN

De prijsstelling van de uit te geven kavels in de diverse plannen is marktconform. De grondprijzen worden divers bepaald. Op basis van prijsvergelijking en op basis van taxatie. De in 2019 gehanteerde kavelrijzen lijden nu niet tot aanpassingen.

De nota Grondprijzen is in voorbereiding, naar verwachting zal deze in het najaar 2020 gereed zijn. Dit is een los document waarin grondprijzen worden vastgesteld en welke methode hiervoor wordt gebruikt. 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 kavelrijzen, zullen deze wijzigingen in de volgende herziening worden meegenomen.

Indien hiervoor aanleiding bestaat kan het college besluiten om van de hieronder beschreven kavelrijzen af te wijken. Soms kan het namelijk nodig zijn om maatwerk toe te passen om toch een bouwkaavel te verkopen.

In onderstaand schema (tabel 3.1) staat een overzicht van de kavelrijzen per plan. De genoemde prijzen zijn exclusief 21% BTW. De gehanteerde kavelrijzen van Het Hogeland zijn vergelijkbaar met de prijzen van omliggende gemeenten.

exploitatie bestemmingsplan	uitgifteprijs per m ² per 2019/2020 excl. Btw	opmerking
Scherphorn Noord Uithuizermeeden	€ 50 t/m € 75,-	2 kavels beschikbaar
LTS locatie Uithuizen	€ 50,- minimale prijs	2^1 kap circa 20 beschikbaar
Ter Laan 4 Bedum	€ 138,- t/m € 190,-	18 sociale huur 94 woningen/ project/vrijstaand
Almersma Uithuizen	€ 80,- t/m € 93,-	25 kavels beschikbaar
Munster fase 1 Winsum	€ 96,- t/m € 162,-	4 kavels vrijstaand, 9 projectontwikkeling, 5 sociale huur
Trekweg Ulrum	€ 70,-	3 kavels beschikbaar
Nijverheidsweg	€ 50,-	10 woon/werk kavels beschikbaar
Vogelzanglocatie Bedum		uitverkocht
Boterdiep fase 2 Bedum	Vanaf € 55,-	Uitverkocht
Tuinbouwbedrijventerrein Kruisweg	€ 15,- en € 27,50	8.212 m ² beschikbaar
Bedrijvenpark De Marne - Ulrum	€ 43,- en € 50,-	24.900 m ² beschikbaar
Centrumplan Uithuizen	760 m ² bvo	Supermarkten
	120 m ² bvo	Winkel
	€ 12.500 per woning	Appartementen

4. EXPLOITATIESALDI

Op de volgende pagina staat een overzicht van de exploitatiesaldi uitgedrukt in eindwaarden. Hiermee kan de netto contante waarde van het grondbedrijf worden bepaald. Dit betekent dat alle verwachte eindwaarden worden teruggerekend naar 1-1-2020. Deze berekening geeft een negatief saldo van € 5.628.086,-. Er is gerekend met een rentevoet van 2% conform BBV. De contante waarde *exclusief* het Centrumplan Uithuizen heeft een negatief saldo van € 1.885.068,-.

Overzicht exploitatiesaldi											
datum berekening 6-4-2020											
Einddatum saldi 1-1- 2029 Rentevoet: 2,00%											
Exploitatiebegroting	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Munster fase 1- Winsum			-276.448								-276.448
Ter Laan 4 - Bedum					72.191						72.191
Scherphorn noord- Uithuizermeeden					243.732						243.732
LTS- Uithuizen					-469.621						-469.621
Almersma- Uithuizen										-1.356.044	-1.356.044
Trekweg - Ulrum										-356.251	-356.251
Vogelzang-Bedum		2.221									2.221
Tuinbouwbedrijventerrein - Kruisweg										-14.645	-14.645
Bedrijvenpark De Marne - Ulrum										383.410	383.410
bedrijvenpark Boterdiep 1e fase	-117.480										-117.480
bedrijvenpark Boterdiep 2e fase		-323.018									-323.018
Nijverheidsweg										89.055	89.055
Centrumplan Uithuizen			-3.889.747								-3.889.747
Totaal	-117.480	-320.797	-4.166.195		-153.698					-1.254.475	-6.012.646
Rente coeff. gerekend naar de eindwaarde d.d. 1-1-2029	1,1951	1,1717	1,1487	1,1262	1,1041	1,0824	1,0612	1,0404	1,0200	1,0000	
Eindwaarde d.d. 1-1-2029	-140.399	-375.865	-4.785.649		-169.695					-1.254.475	-6.726.084
saldo d.d. 1-1-2029											
De contante waarde per 1-1- 2020 bedraagt:											-5.628.086

5. WINST EN VERLIES

Winst

De systematiek van het nemen van winsten en verliezen houdt in dat deze moeten worden genomen op het moment dat deze gerealiseerd zijn dan wel bekend zijn. 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 de meeste grondexploitaties met een positieve eindwaarde dienen nog diverse investeringen worden gedaan, daarnaast zijn nog niet alle kavels verkocht.

Voor de exploitatie Nijverheidsweg is niets ingevuld, omdat deze exploitatie na vaststelling een actieve grondexploitatie is. Voor 2019 wordt er geen winstgenomen.

grondexploitatie	boekwaarde 1-1-2020	nog te maken investering vanaf 1-1-2020 zonder rente	winstneming t.b.v. jaarrekening 2019
Bedrijvenpark De Marne	€ 314.988,00	€ 383.010,00	
Tuinbouwbedrijventerrein	€ 156.624,00	€ 20.633,00	
bedrijventer. Boterdiep fase 1 (sluiten)	€ 117.480,00	€ -	
bedrijventer. Boterdiep fase 2	€ 296.180,00	€ 22.957,00	
Vogelzang	€ -127.822,00	€ 142.275,00	
Trekweg	€ 49.090,00	€ 433.383,00	
Almersma	€ 2.473.225,00	€ 186.696,00	
LTS	€ 547.808,00	€ 226.769,00	
Scherphorn noord	€ -121.185,00	€ 41.643,00	
Munster fase 1	€ 370.401,00	€ 692.808,00	
Ter Laan 4	€ 2.162.410,67	€ 2.936.085,00	
Nijverheidsweg woon werk			
Centrumplan Uithuizen	€ 2.742.678,09	€ 3.430.516,51	
TOTAAL:	€ 6.239.199,67	€ 5.086.259,00	€ -

Verlies/ voorziening

In onderstaande tabel op de volgende pagina is een overzicht gegeven van de eindsaldi van vorig jaar en de nu verwachte eindsaldi met de benodigde voorziening. Er wordt hierbij een systematiek gehanteerd waarbij alle exploitatieverliezen worden afgedekt door een voorziening. De voorziening wordt getroffen op basis van de eindwaarde van de exploitatie.

Ten opzichte van vorig jaar zal de totale voorziening van de grondexploitatie verhoogt 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 berekent.

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

Omdat de exploitatie Boterdiep fase 1 sluit per 31-12-2019 dient er een verlies genomen te worden. Deze exploitatie had een eindwaarde van - € 117.480,-. Voor dit verlies kan de bestaande voorziening van € 119.056,- worden gebruikt.

Geconcludeerd kan worden dat de voorzieningen ten opzichte van vorig jaar in zijn totaal toeneemt met € 228.600,59. (inclusief Centrumplan Uithuizen)

Dit verlies van € 228.600,59 komt ten laste van het rekeningresultaat en wordt weer gedekt door een onttrekking uit de bestemmingsreserve "grondexploitatie".

Bestemmingsreserves

Er zijn 3 bestaande reserves binnen het grondbedrijf.

w	Grondexploitatie	498k	bestemmingsreserve	31-12-2018
b	Bovenwijkse kosten Ter Laan 4	118k	bestemmingsreserve	31-12-2018
b	Bovenwijkse kosten Vogelzanglocatie	15k	bestemmingsreserve	31-12-2018

Op de volgende pagina wordt een overzicht van de totale verhoging van de voorziening weergegeven.

*De voorziening van LTS 2019 zit bij de voorziening van Almersma in. Beide plannen samen hadden in 2019 een voorziening van € 1.769.474,-

grondexploitatie	berekende eindwaarde 2019	berekende eindwaarde 2020 looptijd einde project	voorziening jaarrekening 2018	nieuwe voorziening jaarrekening 2019 op basis van eindwaarde	verschil voorziening tb.v. jaarrekening 2019	verliesneming t.b.v. jaarrekening 2019
Bedrijvenpark De Marne	€ 345.770,00	€ 383.410,00	€ -	€ -		
Tuinbouwbedrijventerrein	€ -14.974,00	€ -14.645,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ -	
bedrijventer. Boterdiep fase 1 (slu)	€ -119.056,00	€ -117.480,00	€ 119.056,00		€ 119.056,00	€ 117.480,00
bedrijventer. Boterdiep fase 2	€ -317.777,00	€ -323.018,26	€ 317.777,00	€ 323.018,26	€ -5.241,26	
Vogelzang	€ 2.567,00	€ 2.220,92	€ -	€ -	€ -	
Trekweg	€ -396.848,00	€ -356.251,00	€ 400.000,00	€ 356.251,00	€ 43.749,00	
Almersma	€ -1.566.715,00	€ -1.356.044,00	€ 1.769.474,00	€ 1.356.044,00	€ 413.430,00	
LTS	€ -457.710,00	€ -469.621,00		€ 469.621,00	€ -469.621,00	
Scherphorn noord	€ 241.602,00	€ 243.732,00	€ -	€ -	€ -	
Munster fase 1	€ -133.000,00	€ -276.448,00	€ 126.000,00	€ 276.448,00	€ -150.448,00	
Ter Laan 4	€ 80.000,00	€ 72.190,74			€ -	
Nijverheidsweg woon werk		€ 89.055,22			€ -	
Centrumplan Uithuizen	€ -4.171.064,00	€ -3.889.747,33	€ 3.829.278,00	€ 3.889.747,33	€ -60.469,33	
TOTAAL:	€ -6.507.205,00	€ -6.012.645,71	€ 6.576.585,00	€ 6.686.129,59	€ -109.544,59	€ 117.480,00
opheffing boterdiep fase 1					€ -119.056,00	
Totaal verschil voorziening					€ -228.600,59	

6. RISICOANALYSE

In het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (Bbv) is een aantal voorschriften te vinden over hoe moet worden omgegaan met grondbeleid en grondzaken. Een van de aandachtspunten hierbij is de omgang van het weerstandsvermogen in realisatie tot de risico's binnen het grondbedrijf.

Het bepalen van de omgang van de risico's is dan ook van wezenlijk belang. Deze wordt vooral beïnvloed door de hoogte van de rente, de verkoopsnelheid van de kavels en de hoogte van de kavelprijzen. In de onderstaande risicoanalyse zijn deze parameters aan de hand van verschillende scenario's doorgerekend. Het risico wordt daarbij bepaald aan de hand van het effect van dit scenario maal de kans dat dit scenario werkelijkheid wordt. Ter controle van deze scenariomethode wordt het gewenste omvang van het weerstandvermogen ook nog gerelateerd aan de percentage van de aanwezige boekwaardes en de te verwachten investeringen.

Scenario's

Wat zijn bijvoorbeeld de gevolgen van een rentestijging van 1%? In de exploitaties wordt nu een rentepercentage van 1,31% gehanteerd. Dit is, historisch gezien, nog steeds een zeer laag percentage. Het rentepercentage moet corresponderen met de lange termijn verwachting van de renteontwikkeling en de leningen van de gemeente. Deze zou kunnen stijgen. Ook wordt gekeken naar de gevolgen van een verlenging van de uitgiftetermijn en wordt het effect onderzocht van een daling van de verkoopprijs.

De kosten voor de bouw zijn de afgelopen jaren gestegen. Er is daarom ook gekeken naar een stijging van de kosten met 1 %

Bij de berekening van 2 jaar uitstel van de uitgiftetermijn is als uitgangspunt genomen dat alle kavels 2 jaar later in de planning komen, dit betekent dat er eventueel ook investeringen voor woonrijpmaken uitgesteld kunnen worden.

Effecten

Onderstaande tabel geeft een totaalbeeld van de effecten per scenario weer. Het valt op dat voor de woonplannen het effect het grootst is bij vertraging van uitgifte met 2 jaar en bij het verlagen van de uitgifteprijs. Met name Ter Laan 4 Bedum is gevoelig voor beide scenario's Dit heeft te maken met het aantal nog uit te geven kavels.

Voor de bedrijfskavels is het totale effect op de daling van de uitgifteprijs het grootst. Dit komt omdat nog drie bedrijventerreinen veel vierkante meter grond te verkopen heeft.

Voor zowel de woonplannen als de bedrijfskavels geldt dat de stijging van de kosten het minste effect heeft. Als we alle deeleffecten van zowel de woon als bedrijf exploitaties optellen kunnen we concluderen dat de daling van de uitgifteprijs het grootste effect geeft. Het totaal aan eindsaldi wordt daardoor verlaagd met circa € 510.751,-. Zie tabel.

	<i>huidige eindwaarde</i>	<i>verschil vertraging uitgifte 2 jaar vertraging *</i>	<i>eindwaarde incl. vertraging uitgifte 2 jaar</i>	<i>verschil daling uitgifteprijs € 5,- /m2 bedrijventerreinen €3,-</i>	<i>eindwaarde incl. daling uitgifteprijs</i>	<i>verschil rente 2,31%</i>	<i>eindwaarde incl. stijging rente 2,31 %</i>	<i>verschil kostenstijging</i>	<i>eindwaarde stijging kosteninflatie 2,30%</i>	<i>totale verschillen per exploitatie</i>
WOONPLANNEN										
Ter Laan 4 Bedum	72.191	-263.747	-191.755	-171.855	-99.863	-8.548	63.444	-51.530	20.462	-495.680
Trekweg Ulrum	-356.251	-3.938	-360.189	-11.785	-368.036	-27.478	-383.729	-13.174	-369.425	-56.375
Almersma Uithuizen	-1.356.044	-30.834	-1.386.878	-97.339	-1.453.383	-201.109	-1.557.153	-8.004	-1.364.048	-337.286
LTS locatie Uithuizen	-469.620	-49.370	-518.990	-33.651	-503.271	-19.803	-489.423	-6.794	-476.414	-109.618
Scherphorn noord Uithzm	243.732	-4.029	239.703	-13.935	229.797	8.142	251.874	-1.324	242.408	-11.146
Munster fase 1 Winsum	-276.448	-20.506	-296.954	-34.706	-311.154	-5.611	-282.059	-10.086	-286.534	-70.909
TOTAAL WONEN	-2.142.440	-372.424	-2.515.063	-363.271	-2.505.910	-254.407	-2.397.046	-90.912	-2.233.551	-1.081.014
BEDRIJVENTERREINEN										
Nijverheidsweg Uithuizen	89.055	-13.043	76.012	-42.914	46.141	-17.497	71.558	-6.790	82.265	-80.244
Vogelzanglocatie	2.220	0	2.220	0	2.220	1.279	3.499	-1.314	906	-35
Boterdiep fase 2 Bedum	-323.018	0	-323.018		-323.018	-2.900	325.918	-195	323.213	-3.095
Tuinbouwbedrijventerrein	-14.645	-3.995	-18.640	-26.088	-40.733	-9.105	-23.750	-926	-15.571	-40.114
bedrijvenpark De Marne	383.410	-30.820	352.590	-78.478	304.932	-6.339	377.071	-18.727	364.683	-134.364
TOTAAL BEDRIJVEN	137.022	-47.858	89.164	-147.480	-10.458	-34.562	754.296	-27.952	755.496	-257.852

Conclusie scenariomethode

In onderstaande tabel wordt de worsed-case-scenario van de grondexploitatie weergegeven. Deze kans, in zijn totaliteit oplopen tot € 1.338.866,-.

De kans is echter niet groot dat alle effecten zich tegelijkertijd voordoen. In onderstaande tabel is daarom een inschatting gemaakt van de kans dat zich een bepaald scenario voordoet in relatie tot het effect. Op deze manier wordt het uiteindelijke risicoprofiel bepaald. Het totale risico is hiermee berekend op € 682.475,-.

woonplannen

scenario	effect	kans	risico
vertraging uitgifte met 2 jaar	-372.424	75%	-279.318
daling uitgifteprijs	-363.271	25%	-90.818
rente stijging	-254.407	50%	-127.203
kosten stijging	-90.912	80%	-72.730
Totaal	-1.081.014		-570.069

bedrijventerreinen

scenario	effect	kans	risico
vertraging uitgifte met 2 jaar	-47.858	75%	-35.894
daling uitgifteprijs	-147.480	25%	-36.870
rente stijging	-34.562	50%	-17.281
kosten stijging	-27.952	80%	-22.362
Totaal	-257.852		-112.406

totale risico woonplan en bedrijventerreinen	-1.338.866	-682.475
---	-------------------	-----------------

Norm IFLO

Naast het hiervoor berekende weerstandsvermogen is nog een tweede methode toegepast. Hierbij wordt het risico bepaald op basis van de aanwezige boekwaardes plus een percentage van de nog te verwachten investeren. Het IFLO (een adviesorgaan voor de lagere overheden vanuit het ministerie van Financiën) heeft in het verleden hiervoor een norm ontwikkeld. De norm gaat uit van een ideale omvang van de reserve van 10% van alle boekwaardes binnen het grondbedrijf plus 10% van alle nog te plegen investeringen. Indien deze norm wordt geprojecteerd op de gemeente Het Hogeland betekent dit dat de ideale omvang van het weerstandsvermogen t.b.v. het grondbedrijf € 1.171.837,- zal moeten bedragen. Hierbij is in de berekening geen rekening gehouden met de boekwaardes van de gronden niet in exploitatie.

Gewenste omvang weerstandsvermogen Grondbedrijf IFLO methode (zonder centrumplan Uithuizen)

grondexploitatie	boekwaarde 1-1- 2020	nog te maken investering vanaf 1-1-2020
Bedrijvenpark De Marne	€ 314.988,00	€ 383.010,00
Tuinbouwbedrijventerrein	€ 156.624,00	€ 20.633,00
bedrijventer. Boterdiep fase 2	€ 296.180,77	€ 22.957,00
Vogelzang	€ -127.822,00	€ 142.275,00
Nijverheidsweg	€ 375.000,00	€ 135.663,00
Trekweg	€ 49.090,00	€ 433.383,00
Almersma	€ 2.473.225,00	€ 186.696,00
LTS	€ 547.808,00	€ 226.769,00
Scherphorn noord	€ -121.185,00	€ 41.643,00
Munster fase 1	€ 370.401,00	€ 692.808,00
Ter Laan 4	€ 2.162.140,67	€ 2.936.085,00
TOTAAL:	€ 6.496.450,44	€ 5.221.922,00
	10% € 649.645,04	€ 522.192,20
gewenst omvang weerstandsvermogen	€ 1.171.837,24	

Eindconclusie risicoanalyse

De scenariomethode geeft per exploitatie 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 berekend op € 682.475,-

Let op in deze berekeningen is het de exploitatie Centrumplan Uithuizen niet meegenomen. Hieronder volgt apart een berekening voor dit plan.

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,-.

Berekende risico's voor alle grondexploitaties samen:

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

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een totaalbedrag te reserveren van € 834.828,- ter afdekking van de risico's binnen alle grondexploitatie van het Grondbedrijf Het Hogeland.

7. DIVERSE KAVELS NIET IN EXPLOITATIE

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

Grote Hadderstraat

Het betreft 2 kavels aan de Grote Hadderstraat te Uithuizermeeden

1 van deze kavels is in optie uitgegeven.

Kavelprijs is vanaf € 50,-/m².

Stationsstraat 12 te Uithuizen.

De kavel aan de Stationsstraat 12 is in 2019 verkocht.

De Laan Zuid te Warffum

In het plan De Laan Zuid te Warffum zijn in totaal 64 kavels beschikbaar voor verkoop aan particulieren. Een deel daarvan is klaar voor uitgifte. Daarvan zijn er nog 29 kavels beschikbaar. Op 8 kavels heeft woningstichting De Delthe 2[^]1- kapwoningen gerealiseerd.

Dit woonplan is in het verleden een grondexploitatie geweest en is in 2015 afgewaardeerd. De nog te verkopen kavels zijn afgewaardeerd naar € 10,-/m² en ondergebracht in overige gronden (Materiele Vaste Activa). Het plan is in 2018 geheel woonrijp gemaakt.

In 2019 zijn er twee kavels verkocht.

De kavelsprijzen zijn vanaf € 50,- tot € 60,-/m².

Verder vinden er gesprekken en onderzoeken plaats om een aantal kavels te verkopen aan een projectontwikkelaar. Dit voor het bouwen van 2[^]1 kapwoningen.

Het komende jaar zal gekeken worden naar de mogelijkheden om van dit woonplan weer een actieve grondexploitatie te maken.

