

OPENBARE VERSIE

GRONDEXPLOITATIE OVERZICHT 2021

OVERZICHT VAN DE EXPLOITATIEBEGROTINGEN
VAN ALLE DOOR DE GEMEENTE HET HOGELAND UIT TE GEVEN GRONDEN BESTEMD VOOR
WONINGBOUW EN BEDRIJVEN



gemeente
Het Hogeland

Ruimtelijk Domein, Team Grondzaken

GRONDEXPLOITATIE OVERZICHT 2021

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

*Gemeente Het Hogeland
Ruimtelijk Domein
Team Grondzaken
Te Uithuizen*

GRONDEXPLOITATIE

OVERZICHT 2021

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

Ruimtelijk Domein
Team Grondzaken

Versie	Datum	Correctie door	Omschrijving	paraaf
0.1		Piet de Jongh	concept	
0.2	11-5-2021	Piet de Jongh	Tekstuele aanp. Toevoegen 't Stee	
0.3	11-5-2021	Piet de Jongh	Winstneming toegevoegd	
0.4	19- 05-2021	Jannette Hofman	controle	

1. INHOUDSOPGAVE

1.	Inhoudsopgave.....	4
2.	Toelichting.....	5
3.	Kavelprijzen	6
4.	Exploitatiesaldi	7
5.	Winst en verlies	8
6.	Risicoanalyse.....	10
7.	diverse kavels niet in exploitatie	14

2. TOELICHTING

Jaarlijks worden de lopende grondexploitaties geactualiseerd. De uitkomsten worden ook verwerkt in de jaarrekening 2020. 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 is er een nieuwe exploitatie vastgesteld in 2021, welke is opgenomen in het overzicht. 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
- Woningbouwplan 't Stee te Adorp
- Voormalig bedrijventerrein Vogelzang locatie te Bedum
- Bedrijventerrein Bedrijverpark De Marne te Ulrum
- Bedrijventerrein Boterdiep fase 2 te Bedum
- Tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg
- Bedrijventerrein Nijverheidsweg te Uithuizen
- Centrumplan te Uithuizen

3. KAVELPRIJZEN

In de Notitie Grondprijzen 2021 zijn de grondprijzen in de verschillende woningbouw- en bedrijvenlocaties concreet gemaakt. Er wordt beschreven welke rekenmethodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de aangegeven grondprijzen te komen.

De Notitie Grondprijzen heeft de prijzen binnen de gemeente geharmoniseerd en transparanter gemaakt. De voormalige gemeentes gebruikten verschillende prijzen en uitgangspunten. Het betreft grondprijzen voor onder andere kavels, overhoekjes, pacht, huur grond, verkoop aan nutsbedrijven etc. Waar mogelijk is gestuurd op een uniforme prijs voor de hele gemeente. Voor woningbouw en bedrijventerreinen is maatwerk aangeleverd per locatie. Omdat er in sommige gevallen al afspraken zijn gemaakt of overeenkomsten zijn getekend, kunnen de prijzen afwijken ten opzichte van de notitie.

In onderstaand schema (tabel 3.1) staat een overzicht van de toegepaste kavelprijzen per plan. De genoemde prijzen zijn exclusief 21% BTW.

exploitatie bestemmingsplan	uitgifteprijs per 2021 excl. Btw	opmerking
Scherphorn Noord Uithuizermeeden	€ 50 t/m € 60,- /m2	2 kavels beschikbaar
LTS locatie Uithuizen	€ 22.500 / kavel	20 kavels beschikbaar
Ter Laan 4 Bedum	€ 15.000 / kavel € 145,- t/m € 190,- /m2	18 sociale huurwoningen 50 kavels beschikbaar
Almersma Uithuizen	€ 80,- t/m € 95,- /m2	22 kavels beschikbaar
Munster fase 1 Winsum	€ 11.040 / kavel € 100,- t/m € 130,- /m2	5 sociale huurwoningen 9 kavels beschikbaar
t Stee te Adorp	116,- t/m € 142,- /m2	16 kavels beschikbaar
Trekweg Ulrum	€ 70,- /m2	3 kavels beschikbaar
Nijverheidsweg	€ 50,- /m2	13.615 m2 beschikbaar
Vogelzanglocatie Bedum	nvt	Uitverkocht
Boterdiep fase 2 Bedum	nvt	Uitverkocht
Tuinbouwbedrijventerrein Kruisweg	€ 15,- en € 27,50 /m2	8.212 m2 beschikbaar
Bedrijvenpark De Marne - Ulrum	€ 43,- en € 50,- /m2	23.850 m ² beschikbaar
Centrumplan Uithuizen	€ 850 - € 900 m2 bvo 120 m2 wvo € 30.000 per woning	Supermarkten Winkel 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 1-1-2021. Deze berekening geeft een negatief saldo van circa € 5.475.000,-. Er is gerekend met een discontovoet van 2% conform BBV. Dit is de rente waarmee de toekomstige waarde (eindwaarde) terug gerekend wordt naar de waarde van nu (contante waarde).

Overzicht exploitatiesaldi										
datum berekening 28-4-2021										
Einddatum saldi 1-1- 2029 Discontovoet: 2,00%										
Exploitatiebegroting	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Bedrijvenpark De Marne									249.947	249.947
Tuinbouwbedrijventerrein									-20.999	-20.999
t Stee (niet herzien, vastgesteld per 1-1-2021)						49.445				49.445
bedrijventer. Boterdiep fase 2							-328.268			-328.268
Vogelzang		105								105
Trekweg					-339.096					-339.096
Almersma							-1.331.125			-1.331.125
LTS				-427.903						-427.903
Scherphorn noord			143.961							143.961
Munster fase 1		-424.112								-424.112
Ter Laan 4				220.151						220.151
Nijverheidsweg								131.673		131.673
Centrumplan Uithuizen					-3.863.430					-3.863.430
Totaal		-424.008	143.961	-207.752	-4.202.526	49.445	-1.659.393	131.673	228.948	-5.939.651
Rente coeff. gerekend naar de eindwaarde	1,1717	1,1487	1,1262	1,1041	1,0824	1,0612	1,0404	1,0200	1,0000	
d.d. 1-1-2029										
Eindwaarde d.d. 1-1-2029		-487.052	162.123	-229.375	-4.548.950	52.472	-1.726.432	134.307	228.948	-6.413.958
										saldo d.d. 1-1-2029
De contante waarde per 1-1- 2021 bedraagt:										-5.474.252

5. WINST EN VERLIES

Winst

Als er sprake is van een winstgevend plan zal er conform het BBV berekend moeten worden of winstneming van toepassing is. De basis voor de berekening is de PoC-methode, waarbij rekening wordt gehouden met de mate van gereedheid van het plan. Aan de hand van het percentage nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten wordt de bruto winstneming bepaald. Door dit resultaat te verrekenen met de risico's, is de werkelijk te nemen winst te berekenen. Voor 2020 wordt er winst genomen op twee plannen, Scherphorn Noord en Ter laan 4. In het totaal zal er € 125.000,- winstneming plaatsvinden. Deze winstneming toegevoegd worden aan de Bestemmingsreserve Grondexploitaties.

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 grondexploitaties verhoogt worden. Verhoging heeft met name te maken met het plan Munster fase 1. De grondexploitatie sluit circa € 145.000,- negatiever ten opzichte van vorig jaar. De andere plannen verbeteren per saldo ongeveer €95.000,-

Geconcludeerd kan worden dat de voorzieningen ten opzichte van vorig jaar in zijn totaal toeneemt met € 49.159,-.

Dit verlies van € 49.159,- komt ten laste van het rekeningresultaat en wordt weer gedekt door een onttrekking uit de bestemmingsreserve "grondexploitatie".

Bestemmingsreserves

Er bestaan voor het grondbedrijf 3 reserves.

	Grondexploitatie	371k	bestemmingsreserve	31-12-2019
	Bovenwijkse kosten Ter Laan 4	118k	bestemmingsreserve	31-12-2019
	Bovenwijkse kosten Vogelzanglocatie	15k	bestemmingsreserve	31-12-2019

grondexploitatie	berekende eindwaarde 2020	berekende eindwaarde 2021	verschil eindwaarde	voorziening jaarrekening 2019	voorziening jaarrekening 2020	verschil voorziening t.b.v. jaarrekening	winstneming t.b.v. jaarrekening 2020
Bedrijvenpark De Marne	€ 383.410	€ 249.947	€ -133.463	€ -	€ -	€ -	€ -
Tuinbouwbedrijventerrein	€ -14.645	€ -20.999	€ -6.354	€ -14.645	€ -20.999	€ -6.354	€ -
t Stee (niet herzien, vastgesteld per 1-1-2021)	€ -	€ 49.445	€ 49.445	€ -	€ -	€ -	€ -
bedrijventer. Boterdiep fase 2	€ -323.018	€ -328.268	€ -5.249	€ -323.018	€ -328.268	€ -5.249	€ -
Vogelzang	€ 2.221	€ 105	€ -2.116	€ -	€ -	€ -	€ -
Trekweg	€ -356.251	€ -339.096	€ 17.155	€ -356.251	€ -339.096	€ 17.155	€ -
Almersma	€ -1.356.044	€ -1.331.125	€ 24.919	€ -1.356.044	€ -1.331.125	€ 24.919	€ -
LTS	€ -469.621	€ -427.903	€ 41.718	€ -469.621	€ -427.903	€ 41.718	€ -
Scherphorn noord	€ 243.732	€ 143.961	€ -99.771	€ -	€ -	€ -	€ 45.000
Munster fase 1	€ -276.448	€ -424.112	€ -147.664	€ -276.448	€ -424.112	€ -147.664	€ -
Ter Laan 4	€ 72.191	€ 220.151	€ 147.960	€ -	€ -	€ -	€ 80.000
Nijverheidsweg	€ 89.055	€ 131.673	€ 42.618	€ -	€ -	€ -	€ -
Centrumplan Uithuizen	€ -3.889.747	€ -3.863.430	€ 26.317	€ -3.889.747	€ -3.863.430	€ 26.317	€ -
TOTAAL:	€ -5.895.165	€ -5.939.651	€ -44.486	€ -6.685.774	€ -6.734.934	€ -49.159	€ 125.000

6. RISICOANALYSE

In het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBBV) 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 weerstandvermogen 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 1,50% gehanteerd. Dit is, historisch gezien, nog steeds een 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 woonrijp maken 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 bedrijvigheid is het totale effect door vertraging van uitgifte het grootst. Dit komt voornamelijk door het centrumplan Uithuizen en Bedrijvenpark de Marne. Voor Bedrijvenpark de Marne geldt dat de looptijd tien jaar is en dus een groter effect op vertraging. Bij het Centrumplan ontstaat voornamelijk een sterk rente-effect.

Voor zowel de woonplannen als de bedrijfskavels geldt dat de stijging van de rentelasten het minste effect heeft. Als we alle deeleffecten van zowel de woon als bedrijf exploitaties optellen kunnen we concluderen dat de vertraging van uitgifte het grootste risico is.

	huidige eindwaarde	verschil vertraging uitgifte 2 jaar vertraging *	eindwaarde incl. vertraging uitgifte 2 jaar	verschil daling uitgifteprijs € 5,- /m2 bedrijventerreinen €3,-	eindwaarde incl. daling uitgifteprijs	verschil rente 1%	eindwaarde incl. stijging rente	verschil kostenstijging	eindwaarde stijging kosteninflatie 3%	totale per exploitatie
WONEN										
Ter Laan 4	€ 220.151	€ -105.636	€ 114.515	€ -127.050	€ 93.101	€ -	€ 220.151	€ -91.123	€ 129.028	€ -323.809
Trekweg	€ -339.096	€ -5.144	€ -344.240	€ -12.047	€ -351.143	€ -13.721	€ -352.817	€ -4.722	€ -343.818	€ -35.633
Almersma	€ -1.331.125	€ -41.461	€ -1.372.586	€ -80.870	€ -1.411.995	€ -121.314	€ -1.452.439	€ -12.721	€ -1.343.846	€ -256.366
LTS	€ -459.000	€ -13.601	€ -472.601	€ -33.000	€ -492.000	€ -15.000	€ -478.803	€ -15.576	€ -474.576	€ -77.177
Scherphorn noord	€ 143.961	€ -4.254	€ 139.707	€ -	€ 143.961	€ -	€ 251.874	€ -52.096	€ 91.865	€ -56.350
Munster fase 1	€ -424.112	€ -16.721	€ -407.392	€ -17.165	€ -441.277	€ -3.241	€ -427.353	€ -3.724	€ -286.534	€ -40.851
t Stee	€ 49.445	€ -14.795	€ 34.650	€ -34.153	€ 15.292	€ -1.374	€ 48.071	€ -11.580	€ 37.865	€ -61.902
Totaal Wonen	€ -2.139.777	€ -201.612	€ -2.307.947	€ -304.285	€ -2.444.062	€ -154.650	€ -2.191.317	€ -191.542	€ -2.190.016	€ -852.087
BEDRIJVEN										
Nijverheidsweg	€ 131.673	€ -22.975	€ 108.698	€ -40.845	€ 90.828	€ 1.472	€ 133.145	€ -21.136	€ 110.537	€ -83.485
Vogelzang	€ 2.220	€ -	€ 2.220	€ -	€ 2.220	€ -	€ 3.499	€ -1.314	€ 906	€ -1.314
Boterdiep fase 2	€ -316.790	€ -	€ -316.790	€ -	€ -316.790	€ -2.900	€ -319.690	€ -195	€ -316.985	€ -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	€ 249.947	€ -245.900	€ 4.047	€ -71.558	€ 178.390	€ -	€ 249.947	€ -11.234	€ 238.713	€ -328.692
Centrumplan Uithuizen	€ -3.863.430	€ -323.184	€ -4.186.614	€ -10.650	€ -3.874.080	€ -99.354	€ -3.962.784	€ -103.012	€ -3.966.442	€ -536.200
Totaal Bedrijven	€ -3.811.024	€ -596.054	€ -4.407.079	€ -149.141	€ -3.960.165	€ -109.887	€ -3.919.633	€ -137.817	€ -3.948.842	€ -992.899
Totaal grondexploitaties	€ -5.950.801	€ -797.666	€ -6.715.026	€ -453.425	€ -6.404.226	€ -264.537	€ -6.110.949	€ -329.359	€ -6.138.858	€ -1.844.987

Conclusie scenariomethode

In onderstaande tabel wordt de worst-case-scenario van de grondexploitaties weergegeven. Deze kans, in zijn totaliteit oplopen tot circa € 1.845.000,-.

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 € 696.000,-.

Wonen

scenario	effect	kans	risico (afgerond)
vertraging uitgifte met 2 jaar	-201.612	25%	-50.000
daling uitgifteprijs	-304.285	25%	-77.000
rente stijging	-154.650	50%	-77.000
kosten stijging	-191.542	50%	-96.000
Totaal	-852.087		-300.000

Bedrijven

scenario	effect	kans	risico (afgerond)
vertraging uitgifte met 2 jaar	-596.054	36%	-213.000
daling uitgifteprijs	-149.141	40%	-59.000
rente stijging	-109.887	50%	-55.000
kosten stijging	-137.817	50%	-69.000
Totaal	-992.899		-396.000

totale risico	-1.844.987	-696.000
----------------------	-------------------	-----------------

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 circa € 1.960.000,- 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

grondexploitatie	boekwaarde 1-1-2020	nog te maken investering vanaf 1-1-2020
Bedrijvenpark De Marne	€ 371.074	€ 374.855,30
Tuinbouwbedrijventerrein	€ 160.185	€ 19.540,00
t Stee (niet herzien, vastgesteld per 1-1-2021)	€ -	€ 919.559,86
bedrijventer. Boterdiep fase 2	€ 304.589	€ 18.800,00
Vogelzang	€ -129.497	€ 143.650,00
Trekweg	€ 49.188	€ 425.532,61
Almersma	€ 2.348.508	€ 177.350,00
LTS	€ 554.986	€ 285.600,00
Scherphorn noord	€ -36.549	€ 35.500,00
Munster fase 1	€ -48.666	€ 794.100,00
Ter Laan 4	€ -50.340	€ 3.388.750,00
Nijverheidsweg	€ 161.957	€ 291.067,50
Centrumplan Uithuizen	€ 3.001.764	€ 6.054.348,23
TOTAAL:	€ 6.687.199	€ 12.928.654
10%	€ 668.720	€ 1.292.865
gewenst omvang weerstandsvermogen	€	1.961.585

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 €696.000,-

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van €696.000,- ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf.

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
Kavelprijs is vanaf € 50,-/m².

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 23 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. Omdat er nog veel woningen gebouwd moeten worden, zal er wel extra onderhoud nodig zijn voor het openbaar gebied. In 2020 zijn er twee kavels verkocht. Op dit moment (mei 2021) zijn er van de 23 resterende kavels er 7 in optie uitgegeven. Ook voor dit plan geldt dat het afgelopen jaar de interesse naar kavels is gestegen.

De kavelsprijzen zijn vanaf € 50,- tot € 65,-/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. Een deel van het plan is eerder is niet in de verkoop ('witte' deel op onderstaande kaart). Over de uitgifte daarvan zal in 2021/2022 een besluit genomen moeten worden, in relatie met de overige bouwplannen en de marktvraag in Warffum. Wel is bekend dat hier ook een nieuwe school gebouwd gaat worden.

