



Raadsvoorstel

Onderwerp: Herziening Grondexploitaties
Datum: 30 juni 2021
Agendapunt: 7
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder T. de Vries
Steller: Piet de Jongh: p.dejongh@hethogeland.nl

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 2020. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit de herzieningen zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2020 Het Hogeland.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

- a. Het Overzicht Grondexploitaties 2021, t.b.v. jaarrekening 2020, vast te stellen.
- b. De gewijzigde kredieten, voorzieningen en winstnemingen voor deze grondexploitaties vast te stellen.
- c. Het opgehoogde verlies op de voorzieningen van totaal € 49.159,- ten laste van het rekeningresultaat te brengen en hiervoor dekking halen uit de bestemmingsreserve "grondexploitatie".
- d. De genomen winsten van totaal € 125.000,- toe te voegen aan de bestemmingsreserve "grondexploitaties"

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2020 van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland, dit ten behoeve van de jaarrekening 2020.

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 2021. Openbaarmaking van deze gegevens kan de onderhandelingspositie 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 ligt daarom binnen de bevoegdheidssfeer van de raad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Vaststellen Herziening Grondexploitaties

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2020. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2020. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Door het actualiseren van alle grondexploitaties kunnen de effecten op de jaarrekening en de financiële reserves van de gemeente worden bepaald.

Jaaroverzicht Grondbedrijf

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van de belangrijkste kengetallen en parameters van het grondbedrijf van de gemeente Het Hogeland:

Algemeen:	
Aantal lopende grondexploitaties per 1-1-2021	13 stuks
Gehanteerde rentepercentages per 1-1-2021	1,50%
Gehanteerde rentepercentage over boekwaarde 2020	1,31%
Woningbouw:	
Nog te verkopen kavels	161 kavels
Nog te realiseren opbrengsten	€ 7.118.020
Bedrijvigheid:	
Nog te verkopen kavels	47.692 m2
Nog te realiseren opbrengsten (excl subsidies)	€ 4.629.263
Totalen:	
Boekwaarde in gronden in exploitatie	€ 6.687.199
Geraamde investeringen	€ 12.928.654
Geraamde opbrengsten (incl subsidies)	€ 14.396.082
Saldo Resultaat op Eindwaarde	€ -5.939.651
Saldo Resultaat op Netto Contante Waarde, per 1-1-2021	€ -5.474.252
Risico tbv Weerstandsvermogen	€ -696.000

Prijsstelling Bouwgrond

De notitie grondprijzen is door de raad vastgesteld en geldt als onderlegger bij de prijsstelling in de grondexploitaties.

Exploitaties binnen het grondbedrijf

De gemeente kent voor het jaar 2021 dertien 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
7. 't Stee te Adorp

Voor de woonplannen geldt dat er in 2020 in het totaal 50 kavels zijn verkocht. Deze komen uit de plannen Munster fase 1: 4 kavels, Ter Laan 4: 44 kavels en Almersma: 1 kavel.

Voor de bedrijfslocaties zijn dit:

1. Bedrijventerrein Vogelzang te Bedum
2. Tuinbouw-bedrijventerrein te Kruisweg
3. Boterdiep fase 2 te Bedum
4. Bedrijvenpark De Marne te Ulrum
5. Nijverheidsweg te Uithuizen
6. Centrumplan Uithuizen

In 2020 is er in het totaal 1.050 m² uitgeefbare bedrijfsgrond verkocht, in Bedrijvenpark de Marne.

Bouwkavels buiten de grondexploitaties

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

1. Grote Hadderstraat te Uithuizermeeden; nog 2 kavels te koop.
2. De Laan Zuid te Warffum; nog 23 kavels te koop. In 2020 zijn er twee verkocht. Op dit moment zijn er 9 kavels in optie.

Risico's en weerstandsvermogen

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 € 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. Voor een uitgebreide berekening wordt verwezen naar het "Overzicht Grondexploitaties 2021".

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Voorstel/besluit 1a: *Het Overzicht Grondexploitaties 2021, t.b.v. jaarrekening 2020, vast te stellen.*

Per 1-1-2021 zijn alle grondexploitaties geactualiseerd. Dit houdt in dat alle verwachte kosten en opbrengsten worden beoordeeld en waar nodig worden aangepast aan de huidige marktomstandigheden. Het verwachte geconsolideerde resultaat op eindwaarde bedraagt circa € 5,9 miljoen nadelig. Hierbij aangemerkt dat de resultaten al verminderd zijn met de winstneming van € 125.000,-. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultaten per grondexploitatie, vergeleken met vorig jaar:

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

Voorstel/besluit 1b: *De gewijzigde kredieten, voorzieningen en winstnemingen voor deze grondexploitaties vast te stellen.*

Zie voor kredieten, de argumentatie en het overzicht in Voorstel 1a.

Het vast te stellen overzicht grondexploitaties heeft gevolgen voor de benodigde verliesvoorziening. Daarnaast zijn er een aantal ontwikkelingen met een positief resultaat waar, conform BBV, winstgenomen wordt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mutaties per ontwikkeling:

grondexploitatie	voorziening jaarrekening 2019	voorziening jaarrekening 2020	verschil voorziening tb.v. jaarrekening	winstneming t.b.v. jaarrekening 2020
Bedrijvenpark De Marne	€ -	€ -	€ -	€ -
Tuinbouwbedrijventerrein	€ -14.645	€ -20.999	€ -6.354	€ -
t Stee (niet herzien, vastgesteld per 1-1-2021)	€ -	€ -	€ -	€ -
bedrijventer. Boterdiep fase 2	€ -323.018	€ -328.268	€ -5.249	€ -
Vogelzang	€ -	€ -	€ -	€ -
Trekweg	€ -356.251	€ -339.096	€ 17.155	€ -
Almersma	€ -1.356.044	€ -1.331.125	€ 24.919	€ -
LTS	€ -469.621	€ -427.903	€ 41.718	€ -
Scherphorn noord	€ -	€ -	€ -	€ 45.000
Munster fase 1	€ -276.448	€ -424.112	€ -147.664	€ -
Ter Laan 4	€ -	€ -	€ -	€ 80.000
Nijverheidsweg	€ -	€ -	€ -	€ -
Centrumplan Uithuizen	€ -3.889.747	€ -3.863.430	€ 26.317	€ -
TOTAAL:	€ -6.685.774	€ -6.734.934	€ -49.159	€ 125.000

Voorstel/besluit 1c: *Het opgehoogde verlies op de voorzieningen van totaal € 49.159,- ten laste van het rekeningresultaat brengen en hiervoor dekking halen uit de bestemmingsreserve "grondexploitatie".*

In Voorstel 1b is het overzicht gegeven van de benodigde verliesvoorziening. Om, onder andere, schommelingen in de verliesvoorziening te kunnen opvangen, werkt de gemeente met een bestemmingsreserve. Omdat ook de winstnemingen worden toegevoegd, zal onder Voorstel 1d de totale mutatie op de bestemmingsreserve gepresenteerd worden.

Voorstel/besluit 1d: *De genomen winsten van totaal € 125.000,- toe te voegen aan de bestemmingsreserve "grondexploitaties"*

In Voorstel 1b is het overzicht gegeven van de winstneming. Om, onder andere, budget te hebben voor strategische aankopen van gronden, werkt de gemeente met een bestemmingsreserve. Dit budget wordt mogelijk gemaakt door winstnemingen toe te voegen aan de bestemmingsreserve. De positieve plannen maken het mogelijk om nieuwe plannen te initiëren. Onderstaande tabel laten de mutatie zien van de huidige bestemmingsreserves:

prijzen x 1.000	per 31-12-2019	onttrekking	toevoeging	per 31-12-2020
Grondexploitatie	€ 371	€ -49	€ 125	€ 447
Bovenwijkse kosten Ter Laan 4	€ 118	€ -	€ -	€ 118
Bovenwijkse kosten Vogelzanglocatie	€ 15	€ -	€ -	€ 15
Totaal Bestemmingsreserve	€ 504	€ -49	€ 125	€ 580

5.2 Risico's

Actualisatie blijven het resultaat van schattingen

De actualisaties worden opgesteld op basis van verwachte te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Bij het opstellen is getracht om een zo reëel mogelijk beeld te geven.

De programmering is gebaseerd op eerder vastgestelde grondexploitaties en inschattingen van de markt, en zijn een indicatie van de potentiële vraag.

Er kunnen verschillende redenen zijn waardoor de werkelijke investeringen, opbrengsten en vraag naar bouwgrond in meer of mindere mate aansluit bij de geactualiseerde grondexploitaties.

Aanpassingen binnen dit voorstel

Aanpassingen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in dit voorstel moeten alsnog verwerkt worden in het Overzicht Grondexploitaties 2021 en de jaarrekening 2020. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Financiële consequenties boekjaar 2020

De financiële gevolgen voor de jaarrekening 2020 zijn uitgebreid aanbod gekomen onder het hoofdstuk “Argumenten/motivering”. Hier volgt een korte samenvatting:

- Winstneming:* € 125.000,- wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve ‘grondexploitaties’.
- Verliesvoorziening:* € 49.159,- wordt toegevoegd aan de voorziening, tot totaal € 6.734.934,-. Deze verliesneming wordt onttrokken uit de bestemmingreserve ‘grondexploitaties’.
- Bestemmingreserve:* Door de winstneming en de verliesneming te verrekenen met de bestemmingsreserve, wordt per saldo € 75.841,- toegevoegd. De totale bestemmingsreserve wordt daarmee € 446.841,-
- Weerstandsvermogen:* Als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 696.000,- ter afdekking van de risico’s binnen het grondbedrijf.

Bijlage(n):

Overzicht Grondexploitaties 2021

Achterliggende documenten:

Notitie Grondprijzen 2021

Winsum, 25 mei 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding