



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Herziening overzicht Grondexploitaties 2022  
Datum: 01 juni 2022  
Agendapunt: 11  
Behandeling: Besluitvormend  
Portefeuille-  
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis  
Steller: Jannette Hofman-Zijlstra j.hofman@hethogeland.nl  
Zaaknummer: 057608

### 1. Samenvatting

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2021 van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland. De herziening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2021. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit de herzieningen zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2021 Het Hogeland. De Notitie Grondprijzen 2022 waarin de actuele grondprijzen, uitgangspunten en rekenmethodes staan, dient als onderbouwing voor de herzieningen van lopende grondexploitaties of nog op te stellende grondexploitaties.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1.
  - a. De Grondexploitaties Overzicht 2022, t.b.v. jaarrekening 2021 vast te stellen
  - b. De gewijzigde kredieten, voorzieningen, winst- en verliesnemingen voor deze grondexploitaties vast te stellen.
  - c. Afsluiten van de grondexploitaties Boterdiep fase 2 en Centrumplan Uithuizen deelgebied Blink, met een totaal verlies van € 1.842.848,- deze verliesneming dekken uit de bestaande voorziening.
  - d. De genomen winsten van totaal € 178.000,- toe te voegen aan de bestemmingsreserve "grondexploitaties".
2.
  - a. De nieuwe grondexploitatie De Laan Zuid fase 2 te Warffum vast te stellen.
  - b. De daarbij benodigde kredieten vast te stellen.
  - c. Het saldo van de inbrengwaarde, zijnde € 65.500,- ten gunste te brengen van de huidige boekwaarde per 1-1-2022.
3. De herziene kavelprijzen in de Notitie Grondprijzen voor 2022 (bijlage 2) vast te stellen.

### 3. Inleiding

#### 3.1 Aanleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2021 van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland, dit ten behoeve van de jaarrekening 2021. (Zie bijlage Grondexploitatieoverzicht 2022) Daarnaast als onderlegger van de grondexploitaties de Notitie Grondprijzen 2022 ter vaststelling aangeboden.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen op de pagina's 15 tot en 107 van het Grondexploitatie

overzicht 2022. 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. De grondprijzen zijn onderdeel van deze exploitaties, daarom liggen beide stukken 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 2021. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2021. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

#### Vaststellen Notitie Grondprijzen

Het vast stellen van een Notitie Grondprijzen is geen wettelijke opgave voor de gemeente, het wordt echter wel aanbevolen.

*Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV):* Hierin staan regels over de financiële risico's die gemeenten mogen nemen. In de aanvullende notitie van de commissie BBV "Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving" uit 2019, worden de gemeenten aanbevolen om een grondprijzenbrief op te stellen. De Gemeenteraad heeft nog geen beleidskaders opgesteld waarmee een grondprijzenbrief opgesteld kan worden. Dit kader kan geschapen worden door het vast stellen van een nota Grondbeleid. Hierin kan de Gemeenteraad eventueel het college van Burgemeester en Wethouders de opdracht en richting geven bij het vast stellen van toekomstige grondprijzen. Tot dat er grondbeleid is vastgesteld kan de Raad richting geven aan de grondprijzen door middel van de Notitie Grondprijzen 2022.

### **3.4 Historische context**

### **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:

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Algemeen:</b>                                       |              |
| Aantal lopende grondexploitaties per 1-1-2022          | 13 stuks     |
| Gehanteerde rentepercentages per 1-1-2022              | 1,44%        |
| Gehanteerde rentepercentage over boekwaarde 2021       | 1,50%        |
| <b>Woningbouw:</b>                                     |              |
| Nog te verkopen kavels                                 | 104 kavels   |
| Nog te realiseren opbrengsten                          | € 5.864.505  |
| <b>Bedrijvigheid:</b>                                  |              |
| Nog te verkopen kavels                                 | 38.082 m2    |
| Nog te realiseren opbrengsten (excl subsidies)         | € 6.302.618  |
| <b>Totalen:</b>  |              |
| Boekwaarde in gronden in exploitatie                   | € 4.735.970  |
| Geraamde investeringen                                 | € 12.510.873 |
| Geraamde opbrengsten (incl subsidies)                  | € 12.167.123 |
| Saldo Resultaat op Eindwaarde                          | € -5.617.515 |
| Saldo Resultaat op Netto Contante Waarde, per 1-1-2022 | € -5.237.281 |
| Risico tbv Weerstandsvermogen                          | € -524.000   |

#### Exploitaties binnen het grondbedrijf

De gemeente kent voor het jaar 2022 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
8. De Laan Zuid fase 2 te Warffum

Voor de woonplannen geldt dat er in 2021 totaal 53 kavels zijn verkocht.

|                  |    |
|------------------|----|
| Munster fase 1   | 14 |
| Ter Laan         | 24 |
| Almersma         | 12 |
| Scherphorn Noord | 2  |
| Trekweg          | 1  |

Voor de bedrijfslocaties zijn dit:

1. Bedrijventerrein Vogelzang te Bedum
2. Tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg
3. Bedrijvenpark De Marne te Ulrum
4. Nijverheidsweg te Uithuizen
5. Centrumplan Uithuizen ( Schoolstraat en Molenerf)

In 2021 is er in het totaal 9.614 m2 uitgeefbare bedrijfsgrond verkocht.

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Bedrijvenpark De Marne   | Verkocht: 8464 m2 |
| Tuinbouwbedrijventerrein | Verkocht: 1150 m2 |

#### Bouwkavels buiten de grondexploitaties

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

1. Grote Hadderstraat te Uithuizen, nog 2 kavels te koop welke in optie zijn uitgegeven.
2. De Laan Zuid te Warffum fase 1, kent nog 17 kavels. Per 1-1-2022 zijn alle 17 kavels in optie uitgegeven of verkocht (onder voorbehoud).

In 2021 zijn hier 8 kavels verkocht.

## 5. Toelichting

### 5.1 Argumenten/motivering

Voorstel/ besluit 1 a. De Grondexploitaties Overzicht 2022, t.b.v. jaarrekening 2021 vast te stellen

Per 1-1-2022 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 € 5,2 miljoen nadelig. Hierbij aangemerkt dat de resultaten al verminderd zijn met de winstneming van € 178.000,-. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultaten per grondexploitatie, vergeleken met vorig jaar:

| grondexploitatie                               | locatie         | berekende eindwaarde 2021 | berekende eindwaarde 2022 | verschil eindwaarde |
|--|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| Bedrijvenpark De Marne                         | Ulrum           | € 249.948                 | € 252.847                 | € 2.899             |
| Tuinbouwbedrijventerrein                       | Kruisweg        | € -20.999                 | € -20.252                 | € 747               |
| t Stee   | Adorp           | € 49.445                  | € 180.934                 | € 131.488           |
| bedrijventer. Boterdiep fase 2                 | Bedum           | € -328.268                | € -323.255                | € 5.013             |
| Vogelzang                                      | Bedum           | € 105                     | € 447                     | € 342               |
| Trekweg  | Ulrum           | € -339.096                | € -325.760                | € 13.336            |
| Almersma                                       | Uithuizen       | € -1.331.125              | € -1.249.901              | € 81.224            |
| LTS  | Uithuizen       | € -427.903                | € -423.688                | € 4.215             |
| Scherphorn noord                               | Uithuizermeeden | € 143.961                 | € 60.683                  | € -83.278           |
| Munster fase 1                                 | Winsum          | € -424.112                | € -422.928                | € 1.184             |
| Ter Laan 4                                     | Bedum           | € 220.151                 | € 257.850                 | € 37.699            |
| De Laan Fase 2 (nieuwe GREX)                   | Warffum         | € -                       | € 61.860                  | € 61.860            |
| Nijverheidsweg                                 | Uithuizen       | € 131.673                 | € 177.707                 | € 46.033            |
| Centrumplan Uithuizen Blink                    | Uithuizen       | € -1.506.426              | € -1.519.593              | € -13.167           |
| Centrumplan Uithuizen Schoolstraat en Molenerf | Uithuizen       | € -2.357.004              | € -2.324.464              | € 32.540            |
| <b>TOTAAL:</b>                                 |                 | <b>€ -5.939.651</b>       | <b>€ -5.617.515</b>       | <b>€ 322.136</b>    |

Het algemeen beeld omtrent de verkopen van kavels in woonplannen is dat zij conform planning of zelfs iets beter verlopen.

Voorstel/besluit 1b: De gewijzigde kredieten, voorzieningen, winst- en verliesnemingen voor deze grondexploitaties vast te stellen.

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

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

| grondexploitatie                               | locatie         | voorziening<br>jaarrekening<br>2021 | voorziening<br>jaarrekening<br>2022 | verschil<br>voorziening<br>tb.v.<br>jaarrekening<br>2022 | verliesneming<br>t.b.v.<br>jaarrekening<br>2021 | winstneming<br>t.b.v.<br>jaarrekening<br>2021 |
|--|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
| Bedrijvenpark De Marne                         | Ulrum           | € -                                 | € -                                 | € -  | € -   | € 12.000                                      |
| Tuinbouwbedrijventerrein                       | Kruisweg        | € -20.999                           | € -20.252                           | € 747  | € -   | € -   |
| t Stee   | Adorp           | € -                                 | € -                                 | € -  | € -   | € -   |
| bedrijventer. Boterdiep fase 2                 | Bedum           | € -328.268                          | € -                                 | € 5.013  | € 323.255                                       | € -   |
| Vogelzang                                      | Bedum           | € -                                 | € -                                 | € -  | € -   | € -   |
| Trekweg  | Ulrum           | € -339.096                          | € -325.760                          | € 13.336   | € -   | € -   |
| Almersma                                       | Uithuizen       | € -1.331.125                        | € -1.249.901                        | € 81.224   | € -   | € -   |
| LTS  | Uithuizen       | € -427.903                          | € -423.688                          | € 4.215  | € -   | € -   |
| Scherphorn noord                               | Uithuizermeeden | € -                                 | € -                                 | € -  | € -   | € 90.000                                      |
| Munster fase 1                                 | Winsum          | € -424.112                          | € -422.928                          | € 1.184  | € -   | € -   |
| Ter Laan 4                                     | Bedum           | € -                                 | € -                                 | € -  | € -   | € 76.000                                      |
| De Laan Fase 2 (nieuwe GREX)                   | Warffum         | € -                                 | € -                                 | € -  | € -   | € -   |
| Nijverheidsweg                                 | Uithuizen       | € -                                 | € -                                 | € -  | € -   | € -   |
| Centrumplan Uithuizen Blink                    | Uithuizen       | € -1.506.426                        | € -                                 | € -13.167  | € 1.519.593                                     | € -   |
| Centrumplan Uithuizen Schoolstraat en Molenerf | Uithuizen       | € -2.357.004                        | € -2.324.464                        | € 32.540   | € -   | € -   |
| <b>TOTAAL:</b>                                 |                 | <b>€ -6.734.934</b>                 | <b>€ -4.766.994</b>                 | <b>€ 125.092</b>   | <b>€ 1.842.848</b>                              | <b>€ 178.000</b>                              |

Voorstel/besluit 1c: *Instemmen met het afsluiten van de grondexploitaties Boterdiep fase 2 en Centrumplan Uithuizen deelgebied Blink met een totaal verlies van € 1.842.848,- deze verliesneming dekken uit de bestaande voorziening*

In Voorstel 1b is het overzicht gegeven van de totale verliesneming in 2021. De grondexploitaties Boterdiep fase 2 en Centrumplan Uithuizen deelgebied Blink worden beide afgesloten per 31-12-2021. Het totaal te nemen verlies op deze plannen is € 1.842.848,-. Voor dit verlies was er al een voorziening getroffen, deze voorziening wordt nu gebruikt.

De totale benodigde verliesvoorziening per 1-1-2022 daalt behoorlijk vanwege het afsluiten van hierboven genoemde grondexploitaties. Voor de verliesgevende projecten zal de voorziening worden bijgesteld naar € 4.766.994,-

Om, onder andere, (kleine) 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 € 178.000,- 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. Daarnaast kan de bestemmingsreserve ingezet worden voor (kleine) schommelingen in de verliesvoorziening. De positieve plannen maken het mogelijk om nieuwe plannen te initiëren. Onderstaande tabel laat de mutatie zien van de huidige bestemmingsreserves:

| prijzen x 1.000                     | per 31-12-2020 | onttrekking | toevoeging   | per 31-12-2021 |
|-------------------------------------|----------------|-------------|--------------|----------------|
| Grondexploitatie                    | € 438          | € -         | € 178        | € 616          |
| Bovenwijkse kosten Ter Laan 4       | € 118          | € -         | € -          | € 118          |
| Bovenwijkse kosten Vogelzanglocatie | € 15           | € -         | € -          | € 15           |
| <b>Totaal Bestemmingsreserve</b>    | <b>€ 571</b>   | <b>€ -</b>  | <b>€ 178</b> | <b>€ 749</b>   |

#### Voorstel/ besluit 2

- a. *De nieuwe grondexploitatie De Laan Zuid fase 2 te Warffum vast te stellen.*
- b. *De daarbij benodigde kredieten vast te stellen.*
- c. *Het saldo van de inbrengwaarde, zijnde € 65.500,- ten gunste te brengen van de huidige boekwaarde per 1-1-2022.*

In november 2007 heeft gemeente Eemsmond de eerste kavels verloot in het plan De Laan Zuid te Warffum. Mede door de kredietcrisis heeft de verkoop veel langer geduurd dan destijds gepland en voorzien. In 2015 heeft de gemeente Eemsmond de 19 zuidelijk gelegen kavels (hierna fase 2) uit de verkoop gehaald en afgewaardeerd. Het noordelijk gedeelte (hierna fase 1) is in 2018 woonrijp gemaakt.

Op het moment van schrijven is er voor fase 1 geen kavel meer direct beschikbaar: kavels zijn in optie en de overige kavels zijn verkocht (onder voorbehoud).

Nu de markt is aangetrokken zien we ook mogelijkheden om de in 2015 afgewaardeerde en uit de verkoop gehaalde kavels van fase 2 De Laan Zuid te Warffum weer op de markt te brengen. Inmiddels is een deel van de afgewaardeerde kavels gebruikt om het nieuwe Kindcentrum te bouwen.

Er kunnen in dit plan 9 of 11 kavels worden verkocht. Twee kavels sluiten direct aan op het perceel van het Kindcentrum. Door deze ligging en de geluidsnormeringen die daarbij horen is het de vraag of deze kavels ingezet kunnen worden voor woningbouw. Dit wordt nader onderzocht.

De kavelprijs is gemiddeld € 90,- per m<sup>2</sup> excl. btw.

De in te brengen grond heeft een boekwaarde van € 65.500,-. Dit is het saldo wat nog in de boeken staat nadat de kavels uit de verkoop zijn gehaald in 2015.

De kavels van de 2<sup>e</sup> fase liggen bouwrijp klaar. Na verkoop van de kavels zal de openbare ruimte woonrijp worden gemaakt.

De grondexploitatie heeft een looptijd van 6 jaar en sluit daarna af met een positief eindsaldo van € 61.860,43.

#### Voorstel/besluit 3      *De herziene kavel prijzen in de notitie Grondprijzen voor 2022 ( bijlage 2) vast te stellen.*

In de Notitie Grondprijzen 2022 worden 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. In 2021 is de notitie Grondprijzen voor eerst vastgesteld.

Ten opzichte van de Notitie Grondprijzen 2021 zijn alleen de kavelprijzen voor wonen herzien. Met als gevolg dat de tabel op pagina 6 van deze notitie is gewijzigd. De rekenmethodieken en overige grondprijzen zijn hetzelfde gebleven.

| Projecten                | Plaats          | Grondprijs per m2 uitgeefbaar |          |
|--------------------------|-----------------|-------------------------------|----------|
|                          |                 | min.                          | max.     |
| Scherphorn               | Uithuizermeeden | € 50,00                       | € 60,00  |
| Grote Hadderstraat       | Uithuizermeeden | € 50,00                       | € 60,00  |
| Almersma                 | Uithuizen       | € 80,00                       | € 95,00  |
| Trekweg                  | Ulrum           | € 70,00                       | <        |
| De Laan zuid fase 1 en 2 | Warffum         | € 50,00                       | € 90,00  |
| t Stee                   | Adorp           | € 118,00                      | € 212,00 |
| Ter Laan                 | Bedum           | € 175,00                      | € 215,00 |

( tabel pagina 6)

Grondprijzen, die tot en met 31-12-2021 zijn afgegeven in verband met lopende reserveringen en/of opties, blijven gehandhaafd op de afgegeven grondprijs. Dit betreft met name de kavels binnen de plannen Scherphorn, Grote Hadderstraat, Almersma, Trekweg, De Laan Zuid fase 1.

## 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.

### 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 € 524.000,-. Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 524.000,- ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf. Voor een uitgebreide berekening wordt verwezen naar "overzicht Grondexploitaties 2022".

## 6. Financiële aspecten en wijze van dekking

### Financiële consequenties boekjaar 2021

De financiële gevolgen voor de jaarrekening 2021 zijn uitgebreid aan bod gekomen onder het hoofdstuk "Argumenten". Hier volgt een korte samenvatting:

|                      |  |
|----------------------|--|
| <i>Winstneming:</i>  | € 178.000,- wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve 'grondexploitaties'.    |
| <i>Verliesneming</i> | € 1.842.848 aan verliesneming en wordt gedekt vanuit de bestaande voorziening. |

*Verliesvoorziening:* De totale voorziening wordt na verliesneming en wijzigingen in eindwaardes 4.766.944,-.

*Bestemmingreserve:* Door de winstneming te verrekenen met de bestemmingsreserve, wordt per saldo € 178.000,-,- toegevoegd. De totale bestemmingsreserve wordt daarmee € 749.000,-.

*Weerstandsvermogen:* Als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 524.000,- ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf.

**Bijlage(n):**

1. Grondexploitatie overzicht 2022
2. Notitie Grondprijzen 2022

**Achterliggende documenten:**

Winsum, 12 mei 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding