

# GRONDEXPLOITATIE OVERZICHT 2022

---

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 2022

---

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 2022

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	23-3-2022	Jeroen Coers	concept	
0.2	24-3-2022	Jannette Hofman	controle	
0.3	29-3-2022	Jeroen Coers	definitief	
0.4	30-5-2022	Jannette Hofman	definitief	

---

## 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
8.	Exploitatiebegroting Munster fase 1 Winsum .....	15
9.	Exploitatiebegroting Trekweg Ulrum.....	15
10.	Exploitatiebegroting Ter Laan 4 Bedum .....	15
11.	Exploitatiebegroting De laan Zuid fase 2 Warffum (nieuw) .....	15
12.	Exploitatiebegroting ALmersma Uithuizen .....	<a href="#">15</a>
13.	Exploitatiebegroting LTS locatie Uithuizen.....	15
14.	Exploitatiebegroting Scherphorn noord Uithuizermeeden .....	15
15.	Exploitatiebegroting 't Stee.....	15
16.	Exploitatiebegroting Vogelzang locatie Bedum .....	15
17.	Exploitatiebegroting Bedrijvenpark De Marne te Ulrum .....	15
18.	Exploitatiebegroting Boterdiep fase 2 Bedum, bedrijventerrein.....	15
19.	Exploitatiebegroting Tuinbouwbedrijventerrein Kruisweg .....	15
20.	Exploitatiebegroting Bedrijventerrein Nijverheidsweg Uithuizen.....	15
21.	Exploitatiebegroting Centrumplan Uithuizen.....	15

---

## 2. TOELICHTING

---

Jaarlijks worden de lopende grondexploitaties geactualiseerd. De uitkomsten worden ook verwerkt in de jaarrekening 2021. 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 2022, 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 De Laan Zuid Fase 2 te Warffum (nieuw)
- 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 2022 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 eerste Notitie Grondprijzen is vorig jaar vastgesteld en 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. Inmiddels ligt er een nieuwe Notitie Grondprijzen 2022. In deze notitie zijn alleen de kavelprijzen herzien tabel op pagina 6 van de notitie Grondprijzen 2022 de rekenmethodieken zijn ongewijzigd.

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	Uitverkocht
LTS locatie Uithuizen	€ 22.500 / kavel	20 kavels beschikbaar
Ter Laan 4 Bedum	€ 15.000 / kavel	Uitverkocht
	€ 145,- t/m € 215,- /m2	46 kavels beschikbaar
Almersma Uithuizen	€ 80,- t/m € 95,- /m2	10 kavels beschikbaar
Munster fase 1 Winsum	€ 11.040 / kavel	Uitverkocht
	€ 100,- t/m € 130,- /m2	Uitverkocht
t Stee te Adorp	118,- t/m € 212,- /m2	17 kavels beschikbaar
Trekweg Ulrum	€ 70,- /m2	2 kavels beschikbaar
De Laan Zuid Fase 2, Warffum	€ 90,- /m2	9 kavels beschikbaar
Nijverheidsweg	€ 50,- /m2	13.616 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 m2 beschikbaar
Centrumplan Uithuizen	€ 850 - € 900 m2 bvo	Supermarkten
	120 m2 wvo	Winkel
	€ 30.000 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 1-1-2022. Deze berekening geeft een negatief saldo van circa € 5.237.000,-. 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 <span style="float: right;">datum berekening 17-3-2022</span>													
Einddatum saldi 1-1- 2029 <span style="float: right;">Discontovoet: 2,00%</span>													
Exploitatiebegroting	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Bedrijvenpark De Marne									252.847				252.847
Tuinbouwbedrijfventerrein									-20.252				-20.252
t Stee						180.934							180.934
bedrijfventer. Boterdiep fase 2		-323.255											-323.255
Vogelzang			447										447
Trekweg					-325.760								-325.760
Almersma							-1.249.901						-1.249.901
LTS				-423.688									-423.688
Scherphorn noord			60.683										60.683
Munster fase 1				-422.928									-422.928
Ter Laan 4				257.850									257.850
De Laan Fase 2 (nieuwe GREX)								61.860					61.860
Nijverheidsweg												177.707	177.707
Centrumplan Uithuizen Blink		-1.519.593											
Centrumplan Uithuizen Schoolstraat en Molenerf					-2.324.464								-2.324.464
Totaal		-1.842.848	61.130	-588.766	-2.650.225	180.934	-1.249.901	61.860	232.595			177.707	-4.097.922
Rente coeff. gerekend naar de eindwaarde d.d. 1-1-2029		1,1492	1,1333	1,1176	1,1022	1,0870	1,0720	1,0572	1,0426	1,0282	1,0140	1,0000	
Eindwaarde d.d. 1-1-2029		-1.842.848	61.130	-658.031	-2.921.113	196.674	-1.339.878	65.398	242.501			177.707	-6.018.461
													saldo d.d. 1-1-2032
De contante waarde per 1-1- 2022 bedraagt:													-5.237.281

---

## 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 2021 wordt er winst genomen op drie plannen, Bedrijvenpark De Marne, Scherphorn Noord en Ter laan 4. In het totaal zal er € 178.000,- winstneming plaatsvinden. Deze winstneming kan 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. Bedrijventerrein Boterdiep fase 2 en centrumplan Blink worden per 31-12-2021 afgesloten, voor beide grondexploitaties is de verliesvoorzieningen toonbaar in onderstaande tabel.

Ten opzichte van vorig jaar zijn de overige plannen per saldo verbeterd. De grondexploitaties sluiten circa € 125.000,- positiever ten opzichte van vorig jaar en daarmee hoeft er geen extra voorziening te worden getroffen.

De nieuwe voorziening jaarrekening voor 1-1-2022 wordt € 4.766.000,-.

### Bestemmingsreserves

Er bestaan voor het grondbedrijf 3 reserves.

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>



grondexploitatie	locatie	berekende eindwaarde 2021	berekende eindwaarde 2022	verschil eindwaarde	voorziening jaarrekening 2021	voorziening jaarrekening 2022	verschil voorziening t.b.v. jaarrekening 2022	verliesneming t.b.v. jaarrekening 2021	winstneming t.b.v. jaarrekening 2021
Bedrijvenpark De Marne	Ulrum	€ 249.948	€ 252.847	€ 2.899	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.000
Tuinbouwbedrijventerrein	Kruisweg	€ -20.999	€ -20.252	€ 747	€ -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	€ -328.268	€ -	€ 5.013	€ 323.255	€ -
Vogelzang	Bedum	€ 105	€ 447	€ 342	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Trekweg	Ulrum	€ -339.096	€ -325.760	€ 13.336	€ -339.096	€ -325.760	€ 13.336	€ -	€ -
Almersma	Uithuizen	€ -1.331.125	€ -1.249.901	€ 81.224	€ -1.331.125	€ -1.249.901	€ 81.224	€ -	€ -
LTS	Uithuizen	€ -427.903	€ -423.688	€ 4.215	€ -427.903	€ -423.688	€ 4.215	€ -	€ -
Scherphorn noord	Uithuizermeeden	€ 143.961	€ 60.683	€ -83.278	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 90.000
Munster fase 1	Winsum	€ -424.112	€ -422.928	€ 1.184	€ -424.112	€ -422.928	€ 1.184	€ -	€ -
Ter Laan 4	Bedum	€ 220.151	€ 257.850	€ 37.699	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 76.000
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	€ -1.506.426	€ -	€ -13.167	€ 1.519.593	€ -
Centrumplan Uithuizen Schoolstraat en Molenerf	Uithuizen	€ -2.357.004	€ -2.324.464	€ 32.540	€ -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>	<b>€ -6.734.934</b>	<b>€ -4.766.994</b>	<b>€ 125.092</b>	<b>€ 1.842.848</b>	<b>€ 178.000</b>

---

## 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. Eén 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 1,44% 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 verlaging van uitgifteprijs en bij de kostenstijging. Met name Ter Laan 4 Bedum is gevoelig voor beide scenario's. Dit heeft te maken met het aantal nog uit te geven kavels en nog te maken kosten.

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 en de daling van de uitgifteprijs het grootste risico vormen.

	huidige eindwaarde	verschil vertraging uitgifte 2 jaar vertraging *	eindwaarde incl. vertraging uitgifte 2 jaar	verschil daling uitgifteprijs € 5,- /m2 bedrijventerreine n €3,-	eindwaarde incl. daling uitgifteprijs	verschil rente 1%	eindwaarde incl. stijging rente	verschil kostenstijging	eindwaarde stijging kosteninflatie 3%	totale per exploitatie
<b>WONEN</b>										
Ter Laan 4	€ 257.850	€ -83.714	€ 174.136	€ -100.775	€ 157.075	€ 32.869	€ 290.719	€ -81.506	€ 176.344	€ -233.125
De Laan Fase 2 (nieuwe GREX)	€ 61.860	€ 77.935	€ -16.075	€ 17.919	€ 43.941	€ 20.494	€ 82.354	€ 4.859	€ 57.002	€ 121.207
Trekweg	€ -325.760	€ -3.505	€ -329.265	€ -9.190	€ -334.950	€ -8.299	€ -334.060	€ -5.556	€ -331.316	€ -26.549
Almersma	€ -1.249.901	€ -16.775	€ -1.266.676	€ -35.350	€ -1.285.251	€ -69.724	€ -1.319.625	€ -10.714	€ -1.260.615	€ -132.563
LTS	€ -423.688	€ -13.053	€ -436.741	€ -33.000	€ -456.688	€ -10.498	€ -434.186	€ -7.654	€ -431.342	€ -64.206
Scherphorn noord	€ 60.683	€ 2.804	€ 63.487	€ -13.375	€ 47.308	€ 1.918	€ 62.600	€ 537	€ 61.220	€ -8.116
Munster fase 1	€ -422.928	€ -10.000	€ -412.928	€ -17.165	€ -440.093	€ -3.229	€ -426.157	€ -9.653	€ -432.581	€ -40.047
t Stee	€ 180.934	€ 32.255	€ 213.189	€ -40.395	€ 140.539	€ 2.976	€ 183.909	€ -21.833	€ 159.101	€ -26.997
<b>Totaal Wonen</b>	<b>€ -1.860.951</b>	<b>€ -14.052</b>	<b>€ -2.010.874</b>	<b>€ -231.331</b>	<b>€ -2.128.120</b>	<b>€ -33.495</b>	<b>€ -1.894.445</b>	<b>€ -131.519</b>	<b>€ -2.002.187</b>	<b>€ -410.396</b>
<b>BEDRIJVEN</b>										
Nijverheidsweg	€ 177.707	€ -22.975	€ 154.731	€ -40.848	€ 136.859	€ -12.535	€ 165.172	€ -22.368	€ 155.339	€ -98.727
Vogelzang	€ 447	€ 13	€ 460	€ -	€ 400	€ 783	€ 1.230	€ -1.646	€ -1.199	€ -850
Tuinbouwbedrijventerrein	€ -20.252	€ -1.908	€ -22.160	€ -24.636	€ -44.888	€ -7.645	€ -27.897	€ -1.308	€ -21.560	€ -35.497
Bedrijvenpark De Marne	€ 252.847	€ -10.390	€ 242.457	€ -71.558	€ 181.289	€ 3.194	€ 256.041	€ -22.570	€ 230.277	€ -101.323
Centrumplan Uithuizen	€ -2.324.464	€ -323.184	€ -2.647.648	€ -10.650	€ -2.335.114	€ -70.671	€ -2.395.136	€ -103.012	€ -2.427.476	€ -507.517
<b>Totaal Bedrijven</b>	<b>€ -1.913.716</b>	<b>€ -358.444</b>	<b>€ -2.272.160</b>	<b>€ -147.692</b>	<b>€ -2.061.454</b>	<b>€ -86.875</b>	<b>€ -2.000.591</b>	<b>€ -150.903</b>	<b>€ -2.064.620</b>	<b>€ -743.914</b>
<b>Totaal grondexploitatie</b>	<b>€ -3.774.667</b>	<b>€ -372.496</b>	<b>€ -4.283.034</b>	<b>€ -379.022</b>	<b>€ -4.189.574</b>	<b>€ -120.369</b>	<b>€ -3.895.036</b>	<b>€ -282.422</b>	<b>€ -4.066.807</b>	<b>€ -1.154.310</b>

### Conclusie scenariomethode

In onderstaande tabel wordt de worst-case-scenario van de grondexploitaties weergegeven. Deze kan, in zijn totaliteit oplopen tot circa € 1.154.000,-.

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 € 524.000,-.

#### Wonen

scenario	effect	kans	risico (afgerond)
vertraging uitgifte met 2 jaar	-14.052	40%	-6.000
daling uitgifteprijs	-231.331	25%	-58.000
rente stijging	-33.495	50%	-17.000
kosten stijging	-131.519	60%	-79.000
Totaal	-410.396		-160.000

#### Bedrijven

scenario	effect	kans	risico (afgerond)
vertraging uitgifte met 2 jaar	-358.444	50%	-179.000
daling uitgifteprijs	-147.692	35%	-52.000
rente stijging	-86.875	50%	-43.000
kosten stijging	-150.903	60%	-91.000
Totaal	-743.914		-365.000

<b>totale risico</b>	<b>-1.154.310</b>	<b>-524.000</b>
----------------------	-------------------	-----------------

### 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 € 1.572.000,- 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	1-1-2022	nog te maken investering vanaf	1-1-2022
Bedrijvenpark De Marne	€	55.842	€	390.909,13
Tuinbouwbedrijfventerein	€	134.185	€	31.100,00
t Stee	€	287.596	€	707.418,34
bedrijfventer. Boterdiep fase 2	€	323.255	€	-
Vogelzang	€	-76.037	€	88.494,32
Trekweg	€	-5.759	€	422.798,11
Almersma	€	1.539.046	€	183.273,20
LTS	€	559.316	€	284.600,00
Scherphorn noord	€	-89.318	€	28.981,10
Munster fase 1	€	-364.938	€	770.875,16
Ter Laan 4	€	-336.211	€	3.050.185,45
De Laan Fase 2 (nieuwe GREX)	€	-	€	418.722,88
Nijverheidsweg	€	197.346	€	281.157,60
Centrumplan Uithuizen Schoolstraat en Molene	€	992.054	€	5.852.357,43
<b>TOTAAL:</b>	<b>€</b>	<b>3.216.377</b>	<b>€</b>	<b>12.510.873</b>
10%	€	321.638	€	1.251.087
<b>gewenst omvang weerstandsvermogen</b>	<b>€</b>			<b>1.572.725</b>

### 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 €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.

---

## 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,-/m<sup>2</sup>.

### De Laan Zuid te Warffum

In het plan De Laan Zuid te Warffum waren in totaal 64 kavels beschikbaar voor verkoop aan particulieren. Op 8 kavels heeft woningstichting De Delthe 2<sup>e</sup>- 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,-/m<sup>2</sup> en ondergebracht in overige gronden (Materiele Vaste Activa). De eerste fase is in 2018 geheel woonrijp gemaakt. Maar omdat er nog veel woningen gebouwd moeten worden, zal er wel extra onderhoud nodig zijn voor het openbaar gebied.

In 2021 en 2022 zijn veel kavels in fase 1 verkocht of in optie gegeven. Op het moment van schrijven is er geen kavel meer beschikbaar: 8 kavels zijn in optie, de overige kavels zijn verkocht (onder voorbehoud). Voor De Laan Zuid fase 2 is een nieuwe grondexploitatie geopend (meer hierover in hoofdstuk 11 van deze rapportage).

**8. EXPLOITATIEBEGROTING MUNSTER FASE 1 WINSUM**

---

**9. EXPLOITATIEBEGROTING TREKWEG ULRUM**

---

**10. EXPLOITATIEBEGROTING TER LAAN 4 BEDUM**

---

**11. EXPLOITATIEBEGROTING DE LAAN ZUID FASE 2 WARFFUM**

**12. XPLOITATIEBEGROTING LTS LOCATIE UITHUIZEN**

**13. EXPLOITATIEBEGROTING SCHERPHORN NOORD  
UITHUIZERMEEDEN**

**14. EXPLOITATIEBEGROTING 'T STEE**

**15. EXPLOITATIEBEGROTING VOGELZANG LOCATIE BEDUM**

**16. EXPLOITATIEBEGROTING BEDRIJVENPARK DE MARNE TE ULRUM**

**17. EXPLOITATIEBEGROTING BOTERDIEP FASE 2 BEDUM,  
BEDRIJVENTERREIN**

**18. EXPLOITATIEBEGROTING TUINBOUWBEDRIJVENTERREIN  
KRUISWEG**

**19. EXPLOITATIEBEGROTING BEDRIJVENTERREIN NIJVERHEIDSWEG  
UITHUIZEN (NIEUW)**

**20. EXPLOITATIEBEGROTING CENTRUMPLAN UITHUIZEN**

---