



Raadsvoorstel

Onderwerp: Grondexploitatie overzicht 2023
Datum: 8 juni 2023
Agendapunt: 7
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Jannette Hofman-Zijlstra j.hofman@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL 074928

1. Samenvatting

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2022 van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland. De herziening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2022. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit de herzieningen zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2022 Het Hogeland. De Notitie Grondprijzen 2023 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 2023 (bijlage 1), t.b.v. jaarrekening 2022 vast te stellen
- b. De gewijzigde kredieten, voorzieningen, winst- en verliesnemingen voor deze grondexploitaties vast te stellen inclusief de begrotingswijziging.
- c. Afsluiten van de grondexploitaties Vogelzanglocatie en Scherphorn Noord met een gezamenlijke winst van €145.807,-.
- d. De genomen winsten van 4 plannen totaal € 331.807,- toe te voegen aan de bestemmingsreserve "grondexploitaties".
- e. Het opgehoogde verlies op de voorzieningen van totaal € 323.451,- ten last van het rekeningresultaat te brengen. Hiervoor dekking halen uit de bestemmingsreserve "grondexploitatie".
2. De herziene kavelprijzen in de Notitie Grondprijzen voor 2023 (bijlage 2) vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2022 van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland, dit ten behoeve van de jaarrekening 2022. (Zie bijlage Grondexploitatieoverzicht 2023) Daarnaast wordt als onderlegger van de grondexploitaties de Notitie Grondprijzen 2023 ter vaststelling aangeboden.

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

2023. 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 2022. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2022. 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 2023.

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:

Algemeen:	
Aantal lopende grondexploitaties tot en met 31-12-2022	14 stuks
Gehanteerde rentepercentages per 1-1-2023	1,21%
Gehanteerde rentepercentage over boekwaarde 2022	1,44%
Gehanteerde kostenstijging bouw-woonrijp per 1-1-2023	2,60%
Woningbouw:	
Nog te verkopen kavels	148 kavels
Nog te realiseren opbrengsten	€ 11.052.035
Bedrijvigheid:	
Nog te verkopen kavels	52.893 m2
Nog te realiseren opbrengsten (excl subsidies)	€ 3.064.096
Totalen:	
Boekwaarde in gronden in exploitatie	€ 2.894.893
Geraamde investeringen	€ 17.949.516
Geraamde opbrengsten (incl subsidies)	€ 18.363.060
Saldo Resultaat op Eindwaarde	€ -2.947.601
Saldo Resultaat op Netto Contante Waarde, per 1-1-2023	€ -2.746.939
Risico tbv Weerstandvermogen	€ -628.000

Exploitaties binnen het grondbedrijf

De gemeente kent tot en met december 2022 veertien 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 (afsluiten per 31-12-2022)
7. 't Stee te Adorp
8. De Laan Zuid fase 2 te Warffum
9. Munster fase 2 en 3 te Winsum
10. Vogelzang ocatie te Bedum (afsluiten 31-12-2022)

Voor de woonplannen geldt dat er in 2022 totaal 40 kavels zijn verkocht.

Ter Laan 4 Bedum	20
Almersma	6
't Stee	12
Trekweg	2

Voor de bedrijfslocaties zijn dit:

1. Tuinbouwbedrijfenterrein te Kruisweg
2. Bedrijvenpark De Marne te Ulrum
3. Nijverheidsweg te Uithuizen
4. Centrumplan Uithuizen (Schoolstraat en Molenerf)

In 2022 is er in het totaal 475 m2 uitgeefbare bedrijfsgrond verkocht.

Bedrijvenpark De Marne	Verkocht: 0 m2	Optie: 13000m2
Nijverheidsweg	Verkocht: 0 m2	Optie: 3445 m2
Tuinbouwbedrijfenterrein	Verkocht: 475 m2	Optie: 0 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 4 kavels. In 2022 zijn er 13 kavels verkocht.

V. Speykstraat te Roodeschool, kent 5 kavels waarvan 1 in optie is uitgegeven.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Voorstel/ besluit 1 a. De Grondexploitaties Overzicht 2023, t.b.v. jaarrekening 2022 vast te stellen

Per 1-1-2023 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 resultaat op eindwaarde bedraagt circa € 2.9 miljoen nadelig. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultaten per grondexploitatie, vergeleken met vorig jaar:

grondexploitatie	locatie	berekende eindwaarde 2022	berekende eindwaarde 2023	verschil eindwaarde
Bedrijvenpark De Mame	Ulrum	€ 252.847	€ 219.731	€ -33.116
Tuinbouwbedrijventerrein	Kruisweg	€ -14.645	€ -22.485	€ -7.840
t Stee	Adorp	€ 180.934	€ 289.810	€ 108.877
Vogelzang	Bedum	€ 447	€ 58.738	€ 58.291
Trekweg	Ulrum	€ -325.760	€ -340.493	€ -14.733
Almersma	Uithuizen	€ -1.249.901	€ -1.310.927	€ -61.026
LTS	Uithuizen	€ -423.688	€ -469.748	€ -46.060
Scherphorn noord	Uithuizemeeden	€ 60.683	€ 87.069	€ 26.386
Munster fase 1	Winsum	€ -422.928	€ -561.974	€ -139.046
Munster fase 2&3		€ 725.441	€ 1.171.225	€ 445.784
Ter Laan 4	Bedum	€ 257.850	€ 173.598	€ -84.252
De Laan Fase 2	Warffum	€ 61.860	€ 11.188	€ -50.672
Nijverheidsweg	Uithuizen	€ 177.707	€ 125.878	€ -51.829
Centrumplan Uithuizen Schoolstraat en Molenerf	Uithuizen	€ -2.324.464	€ -2.379.209	€ -54.745
TOTAAL:		€ -3.043.619	€ -2.947.601	€ 96.018

De verkopen binnen de exploitaties verlopen qua planning redelijk conform het geraamde schema. Landelijke ontwikkelingen van de inflatiestijging en bouwkostenstijging zijn aanleiding om het inflatiepercentage over kosten van de grondexploitaties te herzien. Een extern bureau heeft voor de gemeente Het Hogeland een inflatievoorstel geschreven met als uitgangspunten:

- bouw- woonrijp kostenstijging over 2022: 15% conform GWW-index
- Inflatie vanaf 2023: 2,6% conform macro economische verkenning

(Zie ook bijlage 3 inflatievoorstel.)

Vanwege het doorvoeren van deze hoge inflatie zijn de nog te maken kosten gestegen met 15% waardoor er op de verliesgevende plannen extra verlies genomen wordt. Maar ook de winstgevende grondexploitaties laten hierdoor een kleine daling zien in de eindwaardes.

De plannen "t Stee en Munster fase 2 en 3 laten ten opzichte van vorig jaar een groot positief eindwaardeverschil zien, beide hebben te maken met een correctie in de boekwaarde. Daarnaast zijn de opbrengsten binnen het Plan Munster fase 2 en 3 hoger vanwege het toevoegen van een extra bouwkaavel. Voor meer informatie per plan wordt verwezen naar "Overzicht Grondexploitaties 2023".

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 jaarrekening 2021	voorziening jaarrekening 2022	verschil voorziening t.b.v. jaarrekening 2022	verliesneming t.b.v. jaarrekening 2022	winstneming t.b.v. jaarrekening 2022
Bedrijvenpark De Marne	Ulrum	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tuinbouwbedrijventerrein t Stee	Kruisweg Adorp	€ -14.645	€ -22.485	€ -7.840	€ -	€ -
Vogelzang	Bedum	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 126.000
Trekweg	Ulrum	€ -325.760	€ -340.493	€ -14.733	€ -	€ 58.738
Almersma	Uithuizen	€ -1.249.901	€ -1.310.927	€ -61.026	€ -	€ -
LTS	Uithuizen	€ -423.688	€ -469.748	€ -46.060	€ -	€ -
Scherphorn noord	Uithuizemeeden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 87.069
Munster fase 1	Winsum	€ -422.928	€ -561.974	€ -139.046	€ -	€ -
Munster fase 2&3		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ter Laan 4	Bedum	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60.000
De Laan Fase 2	Warffum	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Nijverheidsweg	Uithuizen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Centrumplan Uithuizen Schoolstraat en Molenerf	Uithuizen	€ -2.324.464	€ -2.379.209	€ -54.745	€ -	€ -
TOTAAL:		€ -4.761.387	€ -5.084.838	€ -323.451	€ -	€ 331.807

Voorstel/besluit 1c: *Afsluiten van de grondexploitaties Vogelzanglocatie en Scherphorn Noord met een gezamenlijke winst van €145.807,-.*

De grondexploitaties Vogelzanglocatie en Scherphorn Noord worden beide afgesloten per 31-12-2022. De totale winst op deze twee plannen is € 145.807,-.

Voorstel/ besluit 1d *De genomen winsten van 4 plannen totaal € 331.807,- toe te voegen aan de bestemmingsreserve “grondexploitaties”.*

In Voorstel 1b is het overzicht gegeven van de winstneming. Door het afsluiten van de grondexploitaties Vogelzanglocatie en Scherphorn Noord (€ 145.807,-) en de tussentijdse winsten van 't Stee en Ter Laan 4 (€ 186.000,-) kan er voor 2022 een totale winst worden genomen van € 331.807,-. De winst wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve “grondexploitatie”. Deze bestemmingsreserve wordt 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.

Het Grondbedrijf kent 3 reserves. Onderstaande tabel laat de mutatie zien van de huidige bestemmingsreserves:

reserves:	per 31-12-2021	onttrekking	toevoeging	per 31-12-2022
Grondexploitatie	€ 616.000	€ 323.451	€ 331.807	€ 624.357
Bovenwijkse kosten Ter Laan 4	€ 118.000	€ -	€ -	€ 118.000
Bovenwijkse kosten Vogelzanglocatie	€ 15.000	€ -	€ -	€ 15.000
Totaal Bestemmingsreserve	€ 749.000	€ 323.451	€ 331.807	€ 757.357

Voorstel/ besluit 1e *Het opgehoogde verlies op de voorzieningen van totaal € 323.451,- ten laste van het rekeningresultaat te brengen. Hiervoor dekking halen uit de bestemmingsreserve “grondexploitatie”.*

In de tabel van Voorstel 1b is het overzicht gegeven van de extra voorzieningen die nodig zijn bij zes verliesgevende plannen ten opzichte van vorige jaar. Het gaat om een totaal bedrag van € 323.451,- dat ten laste komt van het rekeningresultaat. Hiervoor is dekking vanuit de

bestemmingsreserve “Grondexploitaties”. In bovenstaande tabel onder voorstel 1d wordt een totaal overzicht gegeven van zowel toevoeging (winst) als onttrekking (verlies) binnen de bestemmingsreserves.

Voorstel/besluit 3 *De herziene kavelprijzen in de notitie Grondprijzen voor 2023 (bijlage 2) vast te stellen.*

In de Notitie Grondprijzen 2023 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 2022 is de notitie Grondprijzen herzien en vastgesteld.

Ten opzichte van de Notitie Grondprijzen 2022 zijn binnen de notitie alleen de kavelprijzen voor wonen (vrijstaande kavels voor particulieren) herzien. De nieuwe kavels van V. Speykstraat te Roodeschool en Munster fase 2 en 3 te Winsum zijn toegevoegd. Daarnaast zijn de grondprijzen van kavels De Laan Zuid fase 1 te Warffum herzien en rechtgetrokken met de grondprijzen van de 2e fase De Laan Zuid. 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 uitteefbaar	
		min.	max.
v. Speykstraat	Roodeschool	€ 60,00	€ 70,00
Grote Hadderstraat	Uithuizermeeden	€ 50,00	€ 50,00
Almersma	Uithuizen	€ 80,00	€ 92,50
Trekweg	Ulrum	€ 70,00	<
De Laan zuid fase 1 en 2	Warffum	€ 70,00	€ 100,00
t Stee	Adorp	€ 160,00	€ 195,00
Munster fase 2 en 3	Winsum	€ 200,00	€ 230,00
Ter Laan 4	Bedum	€ 212,00	€ 235,00

(tabel pagina 6 kavelprijzen vrije kavels particulier)

Grondprijzen, die tot en met 31-12-2022 zijn afgegeven in verband met lopende reserveringen en/of opties, blijven gehandhaafd op de afgegeven grondprijs.

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, de hoogte van de kavelprijzen en eventuele kostenstijging. 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 € 628.000,-. Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag

te reserveren van € 628.000,- ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf. Voor een uitgebreide berekening wordt verwezen naar "overzicht Grondexploitaties 2023".

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Financiële consequenties boekjaar 2022

De financiële gevolgen voor de jaarrekening 2022 zijn uitgebreid aan bod gekomen onder het hoofdstuk "Argumenten". Hier volgt een korte samenvatting:

- Winstneming:** € 331.807,- wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve 'grondexploitaties'.
- Verliesneming** € 323.451,- aan verliesneming en wordt gedekt vanuit de bestemmingsreserve "grondexploitatie".
- Verliesvoorziening:** De totale voorziening wordt na verliesneming en wijzigingen in eindwaardes € 5.084.838,-.
- Bestemmingreserve:** Door de winst- en verliesneming te verrekenen met de bestemmingsreserve, wordt per saldo € 8.365,- toegevoegd. De totale bestemmingsreserve wordt daarmee € 757.357,-.
- Weerstandvermogen:** Als onderdeel van het weerstandsvermogen, wordt een bedrag gereserveerd van € 628.000,-, ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf.

Begrotingswijziging:

Begrotingswijziging 2023009					
Begrotingswijziging behorende bij Raadsbesluit: Actualisatie grexen					
Mutaties op begroting (bedragen x € 1.000)	str/ inc	Actuele begroting	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Progr. Taakveld					
Mutaties op reserves en voorzieningen (bedragen x € 1.000)		Stand voor wijziging	Toe- voeging	Ont- trekking	Saldo na wijziging
Reserves					
Voorziening					
Mutaties op Investerings (bedragen x € 1.000)		Stand voor wijziging	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Investerings					
Bedrijventerrein Ulrum		253	35	2	220
Kruisweg		-15	1	-1	-17
t Stee		181	-100	9	290
Vogelzang		-	-	-	-
Trekweg Ulrum		-326	25	10	-341
Almersma		-1.250	73	12	-1.311
LTS		-424	51	5	-470
Scherphorn Noord		61	-	-	61
Munster fase 1		-423	139	-	-562
Munster fase 2 &3		725	-372	74	1.171
Ter Laan 4		258	316	232	174
De Laan zuid fase 2		62	51	1	11
Nijverheidsweg		178	58	6	126
Centrumplan uithuizen schoolstraat en Molenerf		-2.325	1.022	967	-2.380
Begrote stand Algemene Reserve (bedragen x € 1.000)					
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 8		14.369			
Mutaties wijziging 9					
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 9					14.369

nvt

7. Inbreng belanghebbenden

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

8.2 Tijdspad

8.3 Communicatie

8.4 Evaluatie

Bijlage(n):

1. Grondexploitatie overzicht 2023
2. Notitie Grondprijzen 2023
3. Inflatievoorstel
4. Begrotingswijziging

Achterliggende documenten:

Winsum, 18 april 2023.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding