



Raadsvoorstel

Onderwerp: Grondexploitatie overzicht 2024
Datum: 22 mei 2024
Agendapunt: 7
Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Jannette Hofman-Zijlstra j.hofman@hethogeland.nl
Zaaknummer: HHL.083605

1. Samenvatting

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2023 (Grondexploitaties Overzicht 2024) van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland. De herziening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2023. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit de herzieningen zijn één op één verwerkt in de (concept) jaarrekening 2023 Het Hogeland. Op het Grondexploitatie overzicht 2024 rust geheimhouding. Dat is om bepaalde economische en financiële belangen van de gemeente op dit moment te beschermen.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. a. De Grondexploitaties Overzicht 2024 (bijlage 1), t.b.v. jaarrekening 2023 vast te stellen
- b. De gewijzigde kredieten, voorzieningen, winst- en verliesnemingen voor deze grondexploitaties vast te stellen, inclusief de begrotingswijziging.
- c. De genomen winsten van 2 plannen totaal € 96.500,- toe te voegen aan de bestemmingsreserve "grondexploitaties".
- d. Het opgehoogde verlies op de voorzieningen van totaal € 1.097.067,- ten laste van het rekeningresultaat te brengen.
2. Afwaarderen van de gronden (niet in exploitatie) gelegen naast De Tille en nabij Almersma Zuid voor een totaalbedrag van € 1.475.996,- ten laste van het rekeningresultaat.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden het jaaroverzicht 2023 van de lopende grondexploitaties van de gemeente Het Hogeland, dit ten behoeve van de jaarrekening 2023. (Zie bijlage Grondexploitaties overzicht 2024). De herziening van de grondexploitaties zijn berekeningen van bouw- en vastgoedplannen die de gemeente jaarlijks herziert. Een aantal berekeningen worden intern verwerkt in de jaarrekening. Hiermee wordt verantwoording afgelegd voor het afgelopen jaar over wat er binnen de grondexploitaties is gebeurd en wat de financiële gevolgen zijn.

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 2024.

Openbaarmaking van deze gegevens kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden.

De notitie Grondprijzen wordt ten opzichte van vorige jaren nu niet meegenomen in dit voorstel. Op dit moment zijn er geen benodigde wijzigingen. Daarnaast zal de Notitie Grondprijzen onderdeel worden van de Nota Grondbeleid, waarbij het de bedoeling is dat deze nota dit jaar ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

3.2 Bevoegdheid raad

De herziening van lopende exploitaties en het vaststellen van nieuwe exploitaties maken onderdeel uit van de jaarrekening en is een bevoegdheid van de raad, conform het budgetrecht in artikel 189 Gemeentewet. Dit geldt ook voor het afwaarderen van boekwaarden.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Vaststellen Herziening Grondexploitaties

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2023. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn één op één verwerkt in de (concept) jaarrekening 2023. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

Ten behoeve van het afwaarderen van gronden op de Materiele Vaste Activa worden tevens de richtlijnen van het BBV gevolgd.

3.4 Historische context

n.v.t.

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 t/m 31-12-2023	14	Stuks
Nieuwe grondexploitaties vanaf 1-1-2024	2	stuks
Gehanteerde rentepercentage per 1-1-2024	1,49%	
Gehanteerde rentepercentage over boekwaarde 2023	1,21%	
Gehanteerde kostenstijging bouw-woonrijp per 1-1-2024	2%	
WONINGBOUW:		
Nog te verkopen kavels per 1-1-2024	133	kavels
BEDRIJVGHEID:		
Nog te verkopen kavels	51.632	M2
TOTALEN:		
Boekwaarde gronden in exploitatie	€ -3.566.385	
Geraamde investeringen (incl. inflatie)	€ 17.270.063	
Geraamde opbrengsten (incl. subsidies)	€ 16.215.379	
Saldo Resultaat op Eindwaarde	€ -4.772.958	
Saldo resultaat op Netto Contante Waarde, per 1-1-2024	€ -4.564.215	
Risico tbv Weerstandsvermogen	€ 870.882	

Exploitaties binnen het grondbedrijf

De gemeente kent tot en met december 2023 veertien grondexploitaties. Daarnaast zijn er in 2024 twee nieuwe grondexploitaties bijgekomen.

De woonlocaties zijn :

1. Almersma, Uithuizen
2. De laan Zuid fase 2, Warffum
3. LTS Locatie, Uithuizen
4. Munster fase 1, Winsum
5. Munster fase 2 en 3, Winsum
6. 't Stee, Adorp
7. Ter Laan 4, Bedum
8. Trekweg, Ulrum
9. Ds. Uilkensstraat, Eenrum (per 2024)
10. WA School (Wilgenhof), Uithuizen (per 2024)

Voor de woonplannen geldt dat er in 2023 totaal 60 kavels zijn verkocht.

Voor de bedrijfslocaties zijn dit:

1. Tuinbouwbedrijventerrein te Kruisweg
2. Bedrijvenpark De Marne te Ulrum
3. Nijverheidsweg te Uithuizen
4. Centrumplan Uithuizen (Schoolstraat en Molenerf)
5. Het Aanleg, Winsum

In 2024 is er 8.515 m2 uitgeefbare bedrijfsgrond verkocht.

Bedrijvenpark De Marne	Verkocht: 6.660 m2	Optie: 13.000 m2
Nijverheidsweg	Verkocht: 0 m2	Optie: 3.445 m2
Het Aanleg	Verkocht: 1.855 m2	Optie: 11.691 m2
Tuinbouwbedrijventerrein	Verkocht: 0 m2	Optie: 0 m2

Bouwkavels buiten de grondexploitaties

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

1. De Laan Zuid te Warffum fase 1, kent nog 3 kavels. In 2023 zijn er 2 kavels verkocht.
2. V. Speykstraat te Roodeschool, kent 5 kavels waarvan 1 verkocht in 2023 en 1 kavel in optie is uitgegeven.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Voorstel/ besluit 1 a. De Grondexploitaties Overzicht 2024, t.b.v. jaarrekening 2023 vast te stellen

Per 1-1-2024 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 € 4.7 miljoen nadelig. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultaten per grondexploitatie, vergeleken met vorig jaar:

Grondexploitatie	Resultaat EW totaal 2023	Resultaat EW totaal 2024	Vershil
Almersma, Uithuizen	€ -1.310.927	€ -1.367.627	€ -56.700
Bedrijvenpark Ulrum	€ 219.731	€ 209.828	€ -9.903
De Laan Zuid Fase 2	€ 11.188	€ 16.041	€ 4.853
Het Aanleg, Winsum	€ -245.327	€ -322.426	€ -77.099
LTS Locatie Uithuizen	€ -469.748	€ -432.857	€ 36.891
Molenerf, CU Uithuizen	€ -1.100.273	€ -1.616.208	€ -515.936
Munster Fase 1, Winsum	€ -561.974	€ -915.536	€ -353.562
Munster Fase 2&3, Winsum	€ 1.171.225	€ 728.745	€ -442.480
Nijverheidsweg bedrijventerrein, Uithuizen	€ 125.878	€ 141.787	€ 15.910
t Stee Adorp	€ 289.810	€ 314.247	€ 24.437
Schoolstraat, CU Uithuizen	€ -1.278.937	€ -1.423.876	€ -144.939
Ter Laan 4, Bedum	€ 173.598	€ 235.194	€ 61.596
Trekweg, Ulrum	€ -340.493	€ -320.622	€ 19.871
Tuinbouwbedrijven terrein, Kruisweg	€ -22.485	€ -28.079	€ -5.594
Ds. Uilkenstraat, Eenrum	€ -	€ 2.055	€ 2.055
WA School (Wilgenhof) Uithuizen	€ -	€ 6.377	€ 6.377
Totaal	€ -3.338.735	€ -4.772.958	€ -1.434.223

De verkopen binnen de exploitaties verlopen qua planning conform het geraamde schema. Landelijke ontwikkelingen van de inflatiestijging en bouwkostenstijging zijn ten opzichte van vorig jaar weer stabiel geworden. We hebben daarom dit jaar geen aanleiding gevonden om af te wijken van de kerninflaties van de ECB (Europese Centrale Bank) van 2%. De 2 nieuwe grondexploitaties wijken wel af van dit percentage omdat deze tijdens het schrijven van de rapportage werden vastgesteld conform inflatie van vorig jaar. Het betreft de projecten Ds. Uilkenstraat Eenrum en WA School (Wilgenhof) Uithuizen. Zij hebben een percentage van 2.6%.

Waar de verkopen boven verwachting verlopen, zijn er een aantal projecten die kampen met extra kosten. Bij Munster fase 1 loopt het project tegen onvoorziene kosten aan voor een bodemsanering in de bouwweg. Voor Munster fase 2 & 3 zijn aangepaste fietsbruggen en een autobrug nodig, omdat de overspanning ten opzichte van de kade constructies niet sterk genoeg bleek. Daarnaast kiezen we voor een landschappelijk mooiere, betere maar ook duurdere ontwerpvariant. Daarnaast is er ten opzichte van de eerdere Grex een extra brug toegevoegd, om de aansluiting en samenhang met de Bobenco-locatie te realiseren.

Voor Het Aanleg wordt een persleiding verlegt, omdat deze midden door het plangebied loopt. De aanbesteding valt echter hoger uit en de kosten hiervan moeten opgevangen worden in de grondexploitatie. Bij Centrumplan Uithuizen hebben diverse werkzaamheden geleid tot hogere kosten of lagere opbrengsten. Zo is bij Molenerf (onderdeel van Centrumplan Uithuizen) de fasering met een jaar verlengd tot en met 2026, omdat het langer heeft geduurd om afspraken te maken met de bestaande winkeliers. Momenteel zijn er afspraken gemaakt over de aankoopprijs en grondruil van de gronden van de Lidl. Waarbij er meer gronden van de Lidl overgaan naar de gemeente, zodat de gemeente eigenaar is/wordt van de openbare ruimte. Daarnaast zullen er tien appartementen niet gerealiseerd worden in het plangebied. Bij Schoolstraat (onderdeel van Centrumplan Uithuizen) vielen de sloopwerkzaamheden hoger uit, waardoor meerwerk is geboekt.

Net als particulieren hebben bedrijven doorgaans meer tijd nodig om over te gaan tot een definitieve koop door vergunningstrajecten en planvorming rondom de bedrijfsvoering. Het

afgelopen jaar is de eerste kavel van Het Aanleg verkocht aan de Politie. In maart 2024 zijn de verloting voor de overige bedrijfskavels geweest voor het Aanleg. Op dit moment is daarvan circa 80% in optie uitgegeven.

Al met al daalt het totaal resultaat van alle exploitaties samen van een begrote € 3.338.735,- negatief naar € 4.772.958,- negatief.

Voor meer informatie per plan wordt verwezen naar “Grondexploitaties overzicht 2024”.

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

(Zie ook voor kredieten, de argumentatie en het overzicht in Voorstel 1a). (6. Financiële aspecten en wijze van dekking)

Het vast te stellen Grondexploitaties overzicht 2024 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	Voorziening 1-1-2023	Voorziening 1-1-2024	verschil voorziening	Winstneming 2023
Almersma, Uithuizen	€ 1.310.927	€ 1.367.627	€ -56.700	€ -
Bedrijvenpark Ulrum	€ -	€ -	€ -	€ -
De Laan Zuid Fase 2	€ -	€ -	€ -	€ -
Het Aanleg, Winsum	€ 245.327	€ 322.426	€ -77.099	€ -
LTS Locatie Uithuizen	€ 469.748	€ 432.857	€ 36.891	€ -
Molenerf, CU Uithuizen	€ 1.100.273	€ 1.616.208	€ -515.936	€ -
Munster Fase 1, Winsum	€ 561.974	€ 915.536	€ -353.562	€ -
Munster Fase 2&3, Winsum	€ -	€ -	€ -	€ 96.000
Nijverheidsweg bedrijventerrein, Uithuizen	€ -	€ -	€ -	€ 500
t Stee Adorp	€ -	€ -	€ -	€ -
Schoolstraat, CU Uithuizen	€ 1.278.937	€ 1.423.876	€ -144.939	€ -
Ter Laan 4, Bedum	€ -	€ -	€ -	€ -
Trekweg, Ulrum	€ 340.493	€ 320.622	€ 19.871	€ -
Tuinbouwbedrijven terrein, Kruisweg	€ 22.485	€ 28.079	€ -5.594	€ -
Ds. Uilkenstraat, Eenrum	€ -	€ -	€ -	€ -
WA School (Wilgenhof) Uithuizen	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 5.330.164	€ 6.427.231	€ -1.097.067	€ 96.500

Voorstel/ besluit 1c *Het opgehoogde verlies op de voorzieningen van totaal € 1.097.067,- ten laste van het rekeningresultaat te brengen.*

In Voorstel 1b is het overzicht gegeven van de winstneming.

Bij winstgevendende plannen dient conform het BBV berekend te 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 2023 wordt er winst genomen op plannen, Munster fase 2 en 3 en een hele kleine winst op Nijverheidsweg Uithuizen totaal € 96.500,-. Deze winstneming wordt toegevoegd aan de Bestemmingsreserve “Grondexploitaties”.

Deze bestemmingsreserve wordt gemaakt door winstnemingen toe te voegen aan de bestemmingsreserve. Daarnaast kan de bestemmingsreserve ingezet worden voor (kleine) schommelingen in de verliesvoorziening.

Het Grondbedrijf kent 4 reserves. Onderstaande tabel laat de mutatie zien van de huidige bestemmingsreserves:

Voor 2023 zijn de volgende mutaties:

- Onttrekking: de Blink € 11.534,49
- Onttrekking Start GREX Het Aanleg in 2023 € 245.952,-
- Toevoeging winstneming van 2 plannen € 96.500,- .

Reserves:	Per 1-1-2023	onttrekking	toevoeging	Per 31-12-2023
Grondexploitatie	740.145,-	257.487,--	96.500,-	579.158-
Bovenwijkse kosten Ter Laan 4	118.000,-	-	-	118.000,-
Bovenwijkse kosten Vogelzanglocatie	15.121,-	-	-	15.121,-
Woonplan haven Zoutkamp	-		2.320.000,-	2.320.000,-

Voorstel/besluit 2 Afwaarderen van de gronden (niet in exploitatie) gelegen naast De Tille en nabij Almersma Zuid voor een totaalbedrag van € 1.475.996,- ten laste van het rekeningresultaat.

De gemeente heeft diverse percelen grond in eigendom en beheer (gronden niet in exploitatie). Dit zijn vaak gronden die zijn aangekocht voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst. Wanneer er concrete plannen op deze gronden liggen noemen wij dit “warme” gronden. Deze “warme” gronden mogen in de boeken een hogere boekwaarde hebben dan de waarde van de huidige bestemming.

Gemeentelijke gronden waar nog geen concrete plannen voor zijn, dienen op de Materiële Vaste Activa lijst te staan. De boekwaarde van deze gronden mogen niet hoger zij dat de economische waarde.

Omdat de gemeente voor de percelen die in 2022 zijn aangekocht nabij de Tille te Uithuizen en Almersma Zuid te Uithuizen nog geen concrete plannen heeft en dus niet aangemerkt kan worden als “warme” grond, dienen deze boekwaardes conform BBV afgewaardeerd te worden naar de economische waarde, in dit geval de agrarische waarde circa € 8,-/m².

Om het perceel naast de Tille, groot circa; 53.800 m² af te waarderen naar € 8,-/m² dient de boekwaarde met een bedrag van € 654.208,- afgewaardeerd te worden.

Om het perceel nabij Almersma, groot circa 205.447m² af te waarderen naar € 8,-/m² dient de boekwaarde met een bedrag van € 821.788,-.afgewaardeer te worden.

De dekking van beide bedragen te samen € 1.475.996,- komt ten laste van het rekeningresultaat.

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 en de hoogte van de kavelprijzen, maar ook door de kostenstijgingen. 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 € 870.882,-. Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 870.882,- ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf. Voor een uitgebreide berekening wordt verwezen naar "Grondexploitaties overzicht 2024".

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Financiële consequenties boekjaar 2023

De financiële gevolgen voor de jaarrekening 2023 zijn uitgebreid aan bod gekomen onder het hoofdstuk "Argumenten". Hier volgt een korte samenvatting:

<i>Winstneming:</i>	€ 96.500,- wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve 'grondexploitaties'.
<i>Verliesneming</i>	€ 1.097.067,- aan verliesneming en wordt gedekt vanuit het rekeningresultaat .
<i>Verliesvoorziening:</i>	De totale voorziening wordt na verliesneming en wijzigingen in eindwaardes € 6.427.231,-.
<i>Bestemmingreserve:</i>	De totale bestemmingsreserve wordt € 579.158,-
<i>Weerstandsvermogen:</i>	Als onderdeel van het weerstandsvermogen, wordt een bedrag gereserveerd van € 870.882,-, ter afdekking van de risico's binnen het grondbedrijf.
<i>Boekwaarde</i>	De boekwaarde van de gronden nabij De Tille en Almersma zuid afwaarderen met € 1.475.996,- en wordt gedekt vanuit het rekeningresultaat
<i>Begrotingswijziging:</i>	

Begrotingswijziging 2024013						
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		220	118	213	125
	Bedrijventerrein Kruisweg		-22	6	-	-17
	Op Stee Adorp		290	-136	-209	362
	Trekweg Ulrum		-340	-20	-	-360
	Almersma Uithuizen		-1.311	-4	60	-1.375
	LTS locatie Uithuizen		-470	-15	-21	-464
	Het Aanleg Winsum		-245	251	-174	179
	Munster fase 1 Winsum		-562	352	1	-211
	Munster fase 2 & 3 Winsum		1.171	442	-	1.614
	Ter Laan 4 Bedum		174	-62	-	112
	De Laan zuid fase 2 Warffum		11	1	-6	19
	Nijverheidsweg bedrijventerrein		126	-16	-0	111
	Centrumplan Uithuizen Schoolstraat en Molenerf		-2.379	16	645	-3.008
Begrote stand Algemene Reserve (bedragen x € 1.000)						
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 12			23.237			
Mutaties wijziging 13						
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 13						23.237

7. Inbreng belanghebbenden

n.v.t.

8. Vervolgtraject

Alle financiële consequenties die voortvloeien uit de herzieningen zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2023 Het Hogeland.

8.1 Uitvoering

n.v.t.

8.2 Tijdsplan

n.v.t.

8.3 Communicatie

n.v.t.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n):

1. Grondexploitatie overzicht 2024
2. Notitie inflatievoorstel Het Hogeland

Achterliggende documenten:

Bedum, 23 april 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding