

Grondexploitaties overzicht 2024

Overzicht van de exploitatiebegrotingen van alle door de gemeente Het Hogeland uit te geven gronden bestemd voor woningbouw en bedrijven (Herzieningen over 2023)

Geheimhouding op pagina's 12 tot en met 69 van oorspronkelijk document
(hfdst. 3 grondexploitaties)



gemeente
Het Hogeland

Ruimtelijk Domein, Team Grondzaken

Lijst met aanpassingen

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Herzien	Vrijgegeven door
1	19-02-2024	Rapportage structuur opzetten	Diego van Kampen	Jeroen Coers
2	22-02-2024	Rapportage schrijven o.b.v. definitieve cijfers	Jeroen Coers	Jannette Hofman
3	26-02-2024	Rapportage aanpassen n.a.v. wijzigingen	Diego van Kampen	Jannette Hofman
4	04-04-2024	Rapportage aanpassen n.a.v. wijzigingen	Jannette Hofman	Jannette Hofman

Geheimhouding pagina 12 tot en met 69

Omtrent de inhoud van dit document wordt vanaf pagina 12 tot en met 69 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 aanhef en onder b en f Wet Open Overheid.

Volgens artikel 5.1 lid 2, aanhef en onder b en f van de WOO, kan het verstrekken van informatie achterwege blijven voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Door het openbaar maken van het overzicht grondexploitaties 2024 wordt de onderhandelingspositie van de gemeente met marktpartijen dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Het belang van openbaarheid weegt daarom niet op tegen deze financiële belangen van de gemeente.

Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769
Onderwerp	Herzieningen Het Hogeland 2024
Projectnummer	51020790
Klant	Gemeente Het Hogeland
Auteur	Diego van Kampen & Jeroen Coers
Gecontroleerd door	Jannette Hofman – gemeente Het Hogeland
Vrijgegeven door	Jannette Hofman – gemeente Het Hogeland
Datum	04-04-2024
Versie	Definitief
Documentreferentie	Overzicht grondexploitaties 2024 _3

Inhoudsopgave

1	Inleiding	8
1.1	Doel	8
1.2	Grondexploitaties	8
1.3	Verantwoording	8
1.4	Procedure	8
1.5	Diverse kavels niet in exploitatie	9
2	Algemene uitgangspunten	9
2.1	Exploitatiegebieden	9
2.2	Rekenparameters	9
2.2.1	Kostenstijging	10
2.2.2	Batenstijging	10
2.2.3	Rente kosten en baten	10
2.2.4	Discontovoet	10
2.3	Toelichting op beschrijving grondexploitaties	10
3	Grondexploitaties	12
3.1	Almersma, Uithuizen	12
3.1.1	Projectomschrijving	12
3.1.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.1.3	Stand van zaken	12
3.1.4	Resultaten	12
3.1.5	Verschillenverklaring	12
3.1.6	Risico's en kansen	12
3.1.7	Winst en verlies	12
3.2	De Laan Zuid fase 2	12
3.2.1	Projectomschrijving	12
3.2.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.2.3	Stand van zaken	12
3.2.4	Resultaten	12
3.2.5	Verschillenverklaring	12
3.2.6	Risico's en kansen	12
3.2.7	Winst en verlies	12
3.3	LTS (Ambachtschoolstraat) Locatie	12
3.3.1	Projectomschrijving	12
3.3.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.3.3	Stand van zaken	12
3.3.4	Resultaten	12
3.3.5	Verschillenverklaring	12
3.3.6	Risico's en kansen	12
3.3.7	Winst en verlies	12
3.4	Molenerf, Uithuizen	12
3.4.1	Projectomschrijving	12
3.4.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.4.3	Stand van zaken	12
3.4.4	Resultaten	12
3.4.5	Verschillenverklaring	12
3.4.6	Risico's en kansen	12
3.4.7	Winst en Verlies	12
3.5	Schoolstraat Uithuizen	12
3.5.1	Projectomschrijving	12
3.5.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.5.3	Stand van zaken	12
3.5.4	Resultaten	12

3.5.5	Verschillenverklaring, Winst & Verlies	12
3.5.6	Risico's en kansen.....	12
3.5.7	Winst en verlies	12
3.6	Totaal centrumplan Uithuizen	12
3.6.1	Resultaten	12
3.6.2	Verschillenverklaring	12
3.6.3	Winst of verlies	12
3.7	Munster fase 1	12
3.7.1	Projectomschrijving	12
3.7.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.7.3	Stand van zaken.....	12
3.7.4	Resultaten	12
3.7.5	Verschillenverklaring	12
3.7.6	Risico's en kansen.....	12
3.7.7	Winst en verlies	12
3.8	Munster fase 2&3	12
3.8.1	Projectomschrijving	12
3.8.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.8.3	Stand van zaken.....	12
3.8.4	Resultaten	12
3.8.5	Verschillenverklaring	12
3.8.6	Risico's en kansen.....	12
3.8.7	Winst of verlies	12
3.9	't Stee Adorp	12
3.9.1	Projectomschrijving	12
3.9.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.9.3	Stand van zaken.....	12
3.9.4	Resultaten	12
3.9.5	Verschillenverklaring	12
3.9.6	Risico's en kansen.....	12
3.9.7	Winst of verlies	12
3.10	Ter Laan 4	12
3.10.1	Projectomschrijving	12
3.10.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.10.3	Stand van zaken.....	12
3.10.4	Resultaten	12
3.10.5	Verschillenverklaring	12
3.10.6	Risico's en kansen.....	12
3.10.7	Winst of verlies	12
3.11	Trekweg.....	12
3.11.1	Projectomschrijving	12
3.11.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.11.3	Stand van zaken.....	12
3.11.4	Resultaten	12
3.11.5	Verschillenverklaringen.....	12
3.11.6	Risico's en kansen.....	12
3.11.7	Risico's en kansen.....	12
3.12	Ds. Uilkensstraat Eenrum.....	12
3.12.1	Projectomschrijving	12
3.12.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.12.3	Stand van zaken.....	12
3.12.4	Resultaten	12
3.12.5	Verschillenverklaring	12
3.12.6	Risico's en kansen.....	12

3.12.7	Winst of verlies	12
3.13	WA School (Wilgenhof) te Uithuizen	12
3.13.1	Projectomschrijving	12
3.13.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.13.3	Stand van zaken.....	12
3.13.4	Resultaten	12
3.13.5	Verschillenverklaring	12
3.13.6	Risico's en kansen.....	12
3.13.7	Winst of verlies	12
3.14	Bedrijvenpark Ulrum.....	12
3.14.1	Projectomschrijving	12
3.14.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.14.3	Stand van zaken.....	12
3.14.4	Resultaten	12
3.14.5	Verschillenverklaring	12
3.14.6	Risico's en kansen.....	12
3.14.7	Winst en verlies	12
3.15	Bedrijventerrein Het Aanleg.....	12
3.15.1	Projectomschrijving	12
3.15.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.15.3	Stand van zaken.....	12
3.15.4	Resultaten	12
3.15.5	Verschillenverklaring	12
3.15.6	Risico's en kansen.....	12
3.15.7	Winst en verlies	12
3.16	Bedrijventerrein Nijverheidsweg	12
3.16.1	Projectomschrijving	12
3.16.2	Programma en Ruimtegebruik	12
3.16.3	Stand van zaken.....	12
3.16.4	Resultaten	13
3.16.5	Verschillenverklaring	13
3.16.6	Risico's en kansen.....	13
3.16.7	Winst of verlies	13
3.17	Tuinbouwbedrijventerrein Kruisweg	13
3.17.1	Projectomschrijving	13
3.17.2	Programma en Ruimtegebruik	13
3.17.3	Stand van zaken.....	13
3.17.4	Resultaten	13
3.17.5	Verschillenverklaring	13
3.17.6	Risico's en kansen.....	13
3.17.7	Risico's en kansen.....	13
4	Bouwprogramma.....	13
4.1	Woningbouw	13
4.2	Bedrijventerrein	14
5	Kapitaal geïnvesteerd	15
5.1	Stand van zaken	15
5.2	Kasstroom exploitaties	16
6	Resultaten	16
6.1	Ontwikkeling 2023	16
6.2	Ontwikkeling 2023 op eindwaarde	17
6.3	Totale kasstroom en resultaat 2023.....	18

7	Voorzieningen, winsten en weerstandsvermogen	20
7.1	Voorzieningen	20
7.1.1	Verliesvoorzieningen op eindwaarde	20
7.1.2	Winstneming op netto contante waarde	21
7.2	Weerstandsvermogen	22
	Begrippenlijst	23

Samenvatting op hoofdlijn van de Grondexploitaties 2024

Het jaar 2023 stond allereerst in het teken van het vernieuwen van de grondexploitatie bewakingsmodellen. Voor u ligt een geheel nieuw rapport met een verbeterde hoofdstukindeling en nieuwe tabelvorming waar de cijfers op worden gepresenteerd. Met de nieuwe grondexploitatie bewakingstabellen wordt het gebruiksgemak versimpeld door eenvoudige invulvelden. Daarnaast zijn de modellen minder gevoelig voor fouten door een uniforme opzet, met geautomatiseerde formules en kunnen hierdoor gemakkelijk totalen bij elkaar op worden geteld.

Rente en inflatie

Afgelopen boekjaar heeft de markt zich, na een periode van enorme kosteninflaties, grotendeels hersteld en kan er weer uit worden gegaan van een norminflatie van 2% conform de Europese Centrale Bank (ECB). Daarnaast neemt het consumentenvertrouwen toe en daalt de hypotheekrente weer. Door de aanhoudende hoge bouw prijzen is het echter te vroeg om aan de opbrengstenkant de prijzen te verhogen.

Planning verkoop kavels

In 2023 zijn 60 kavels verkocht, dit is ruim 25% van de woningbouwproductie van gemeente Het Hogeland en daarmee boven verwachting. Dit is een indicatie dat ook komend jaar verkocht gaat worden. Alle plannen bij elkaar, zijn er nog 133 kavels in de gemeente te koop. Naar verwachting worden deze kavels grotendeels in 2024 en 2025 uitgegeven, en het overige aantal in 2026 en 2027. Met de huidige planning kan worden gesteld dat alle beschikbare kavels in de gemeente in de komende 4 jaar worden verkocht.

Extra investeringen

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 sanering. 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. Voor Het Aanleg wordt een persleiding verlegd, 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 aankoop prijs en grondruil van de gronden van de Lidl. 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 en zijn er bedrijfskavels verkocht in Ulrum. Daarna is er nog circa 49.197 m² grond beschikbaar in de bedrijventerreinen.

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

1 Inleiding

1.1 Doel

De gemeente Het Hogeland actualiseert jaarlijks alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten waarbij sprake is van een grondexploitatie. Hiermee draagt de gemeente bij aan een evenwichtige en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het voordeel hiervan is:

- Samenvatting: overzicht van kosten en opbrengsten;
- Efficiënte besluitvorming: eenmalig vaststellen van alle grondexploitaties per 1-1-2024;
- Sturingsinstrument: tijdig bij te sturen aan de hand van de totalen van bouwprogramma en financiën.

Dit rapport is opgesteld in samenwerking met de beleidsmedewerker Grondzaken, projectleiders en financieel adviseurs van gemeente Het Hogeland en adviesbureau Sweco.

1.2 Grondexploitaties

Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen en projecten vallen binnen de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties. Investeringsprojecten in de openbare ruimte en eigen gemeentelijk vastgoed vallen er niet onder. In deze projecten is namelijk geen sprake van een bouwprogramma of ruimtelijke ontwikkeling waarvoor de raad een grondexploitatie heeft vastgesteld. Ook particuliere initiatieven met een particuliere grondexploitatie (faciliterend grondbeleid) komen niet in de jaarlijkse actualisaties aan de orde, terwijl er wel woningbouwproductie plaatsvindt.

Daarnaast zijn er gronden die door de gemeente anticiperend of strategisch zijn aangekocht op basis van de verwachting dat de gronden conform de bestaande nota's en visies zullen worden ontwikkeld. Een vastgesteld plan inclusief grondexploitatie is dan nog niet aanwezig. Het reëel en stellig voornemen dat de grond op termijn in ontwikkeling wordt genomen dient te blijken uit een raadsbesluit. Als dit niet het geval is dan vallen deze gronden onder de categorie MVA (Materiële Vaste Activa).

1.3 Verantwoording

De periodieke onderbouwing van de doorrekeningen van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in gemeente Het Hogeland vindt eenmaal per jaar plaats middels deze rapportage. De rapportage geeft informatie over de actuele voortgang van de gebiedsexploitatie, een terugblik op het afgelopen jaar en een vooruitblik naar de komende jaren. De te verwachten ontwikkelingen worden financieel vertaald en er wordt een inschatting gemaakt van de risico's.

1.4 Procedure

De gemeente Het Hogeland werkt aan een Nota Grondbeleid. Daarbij is het belangrijk dat het duidelijk is hoe in het proces van ruimtelijke ontwikkeling de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verdeeld. De actualisatie van de grondexploitaties vindt jaarlijks plaats en wordt op de volgende manier vastgesteld en toegepast:

- | | |
|------------|--|
| • Februari | Start actualisatie grondexploitaties t.b.v. 2024 |
| • Februari | Definitieve boekwaarden |
| • Februari | Actualisatie grondexploitaties gereed |
| • Maart | Jaarrekening concept |
| • April | Grondexploitaties behandeld door het college |
| • April | Jaarrekening behandeld door het college |
| • Juni | Grondexploitaties behandeld door de raad |
| • Juli | Jaarrekening behandeld door de raad |

1.5 Diverse kavels niet in exploitatie

De gemeente kent een aantal losse kavels die niet in een grondexploitatie zitten, maar wel in de verkoop staan.

De Laan zuid fase 1 te Warffum

Het betreft nog 3 kavels. Voor de kavels die weer terug zijn gekomen van een optie en weer beschikbaar zijn, zijn de kavelprijzen vorig jaar rechtgetrokken met de kavelprijzen van de 2^e fase. Kavelprijs is vanaf € 70,- t/m € 100,- m².

Van Speykstraat te Roodeschool

Het betreft in totaal 5 kavels; 3 aan de V. Speykstraat, 1 aan de Trompstraat en 1 aan de Hooilandseweg. De kavel aan de Hooilandseweg staat nog niet te koop, omdat hierover eerst een bouwweg wordt gerealiseerd ten behoeve van de andere kavels. Kavel aan de Trompstraat is verkocht. Kavelprijs ligt tussen de € 60,- tot € 70,-/m².

2 Algemene uitgangspunten

2.1 Exploitatiegebieden

De gemeente Het Hogeland heeft de volgende projecten in exploitatie:

Woningbouwprojecten:

1. Almersma, Uithuizen
2. De Laan Zuid fase 2, Warffum
3. LTS Locatie, Uithuizen
4. Molenerf, Uithuizen
5. Schoolstraat, Uithuizen
6. Munster fase 1, Winsum
7. Munster fase 2&3, Winsum
8. Stee Adorp, Adorp
9. Ter Laan 4, Bedum
10. Trekweg, Ulrum
11. Ds. Uilkensstraat, Eenrum
12. WA School (Wilgenhof), Uithuizen

Bedrijventerreinen:

13. Bedrijvenpark Ulrum
14. Bedrijventerrein Het Aanleg
15. Bedrijventerrein Nijverheidsweg
16. Tuinbouwbedrijventerrein Kruisweg

2.2 Rekenparameters

De volgende kosten- en batenparameters worden voor alle grondexploitaties gehanteerd:

- | | |
|-----------------------------|-------|
| • Kostenstijging (inflatie) | 2,0% |
| • Batenstijging | 0,0% |
| • Rente, kosten en baten | 1,49% |
| • Discontovoet | 2,0% |

2.2.1 Kostenstijging

De huidige percentages van inflatie conform het CBS en de GWW index geven geen aanleiding om af te wijken van de kerninflatie van 2% van de ECB (Europese Centrale Bank).

Mocht er toch worden afgeweken van deze kostenstijging dan wordt dit aangegeven per project. Voor de actualisatie van boekjaar 2023 zijn twee grondexploitaties die afwijken van de kerninflatie, omdat deze grondexploitaties bij het schrijven van deze rapportage worden vastgesteld conform de inflatie van vorig jaar. Het betreft de volgende projecten:

- Ds. Uilkensstraat te Eenrum 2,6%
- WA School (Wilgenhof) te Uithuizen 2,6%

2.2.2 Batenstijging

De algemene prijspeilcorrectie na 1-1-2024 is 0,0%

Dit neemt niet weg dat de uiteindelijke verkoopprijzen vlak voor verkoop marktconform worden vastgesteld, wat vervolgens in de exploitatie overgenomen wordt.

2.2.3 Rente kosten en baten

De rekenrente is vastgesteld conform de BBV-systematiek. Het percentage wordt bepaald aan de hand van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen en bedraagt dit jaar 1,49%, ook wel omslagrente genoemd.

2.2.4 Discontovoet

Om het resultaat van de grondexploitaties te kunnen beoordelen op Netto Contante Waarde (NCW) moet het saldo eerst contant gemaakt worden. Dit gebeurt met de discontovoet, welke conform de BBV-regelgeving, toegepast wordt op de verliesgevende grondexploitaties ten einde een contante verliesvoorziening te kunnen berekenen. Het toegepaste percentage is conform het meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone: 2%. Voor winstgevende grondexploitaties wordt het saldo contant gemaakt met de rekenrente van 1,49%.

2.3 Toelichting op beschrijving grondexploitaties

Het hoofdstuk Grondexploitaties geeft per project een omschrijving op de volgende wijze:

Projectomschrijving

- Korte beschrijving locatie en project.

Programma en Ruimtegebruik:

- Kaart.
- Overzicht ruimtegebruik.
- Overzicht bouwprogramma

Stand van zaken:

- Ruimtelijke ordening.
- Besluiten en contracten.
- Projectvoortgang uitgevoerde werken en verkopen.
- Huidige te hanteren grondprijzen.

Resultaat:

- Overzicht boekwaarde, begrotingen en resultaat.

- Kasstroomschema met parameters, hoofdposten, fasering

Verschillenverklaring:

- Overzicht verschillen per hoofdpost.
- Toelichting op geconstateerde verschillen.

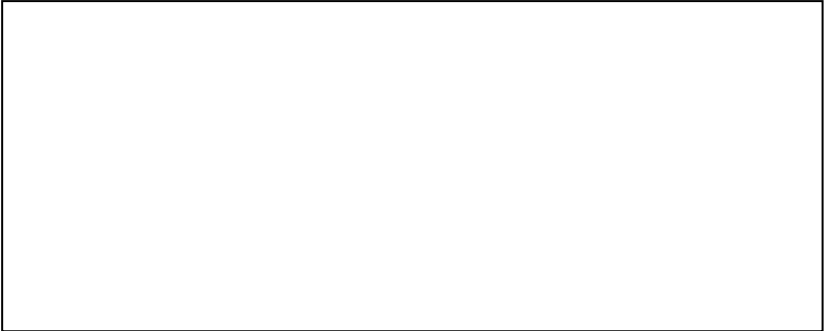
Risico's en kansen:

- Omschrijving en kwantificering van projectspecifieke risico's.
- Omschrijving van project specifieke kansen.

Winst of Verlies:

- Overzicht verliesvoorziening inclusief benodigde mutatie per 1-1-2024
- Berekening winstneming over 2023.

3 Grondexploitatie vertrouwelijk pagina 12- 69 oorspronkelijk document



4 Bouwprogramma

4.1 Woningbouw

Het bouwprogramma geeft inzicht in hoeveel woningen er nog in de planning staan om gerealiseerd te worden. In 2023 zijn er 60 kavels verkocht en 10 kavels uit exploitatie genomen.

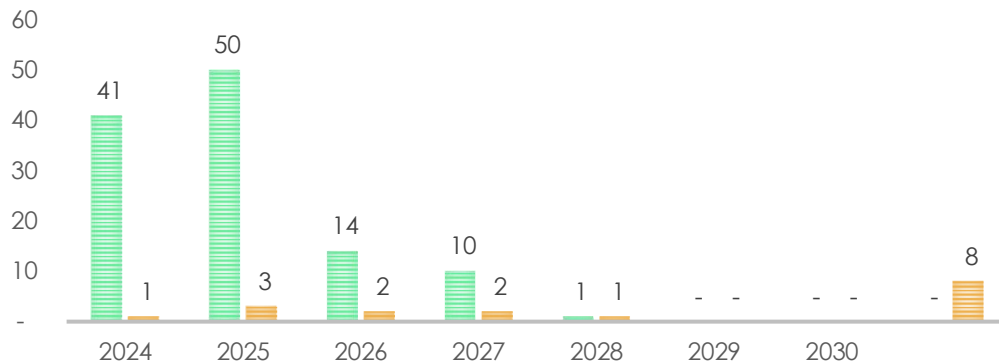
Zijn de woningen gerealiseerd, dan worden ze niet meer geteld:

Programma Woningbouw	Totaal 2023	Nog te realiseren	
Rijwoningen sociaal	32 st	15 st	47%
Rijwoningen	20 st	11 st	55%
Twee-onder-een-kap	54 st	42 st	78%
Vrijstaand (incl. dienstwoningen)	79 st	59 st	75%
Appartementen	6 st	6 st	100%
	0 st	0 st	
Totaal	191 st	133 st	70%

Hieruit blijkt dat nog 133 woning kavels beschikbaar zijn in de gehele gemeente welke vallen onder de grondexploitaties. Een groot deel van deze woningbouwproductie vloeit voort uit Munster fase 2&3, waar een groot deel van de kavels beschikbaar zijn voor vrijstaand en 2^1 kap, en Bedum 2^1 kap woningen. Daarnaast levert de WA School Uithuizen een groot aantal nieuwe kavels, die komende jaren in de markt worden gezet.

Nemen we het verwachte uitgiftetempo mee, dan ziet de afzet er als volgt uit:

WONINGBOUWPROGRAMMA 2024 AANTAL WONINGEN



De groene balken geven aan hoeveel woningen er nog in de planning staan en de gele balken geven aan hoeveel bedrijfswoningen de komende jaren worden uitgegeven. Hieruit blijkt dat over vier jaar de totale voorraad zo goed als verkocht is.

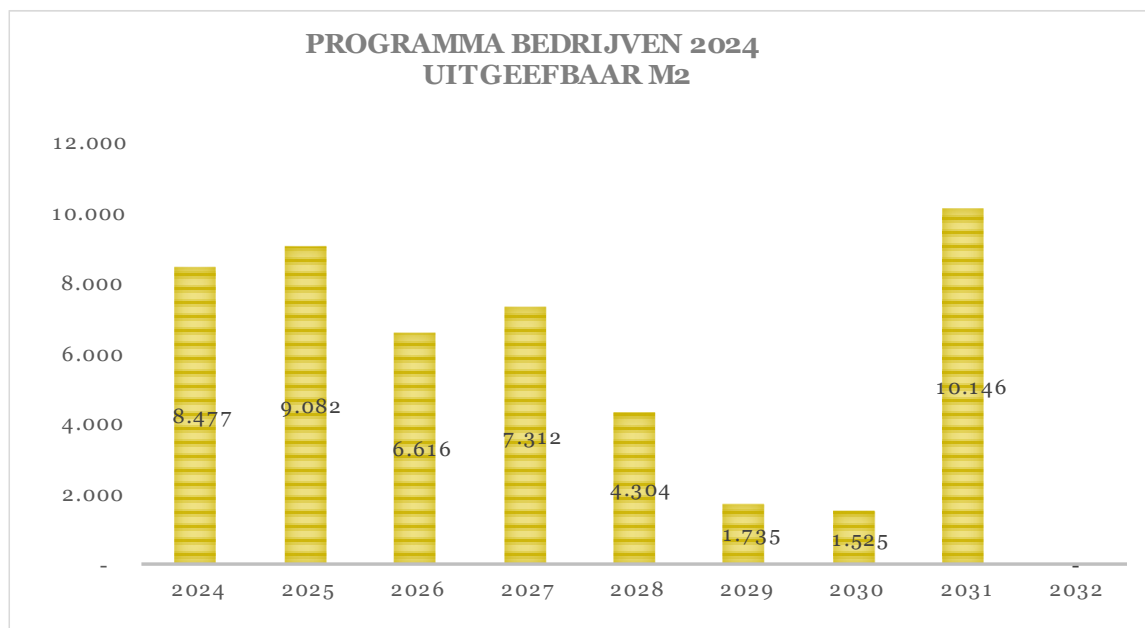
Noot: er zijn binnen de gemeente nog wel meerdere plannen waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden vanuit particuliere ontwikkelingen of andere projectontwikkelaar. Deze vallen buiten de telling van de grondexploitaties.

4.2 Bedrijventerrein

Het bouwprogramma geeft inzicht in hoeveel vierkante meter bedrijventerrein er nog op de planning staat om gerealiseerd te worden. In 2023 is er circa 9.000m² bedrijventerrein verkocht.

Programma Niet-Woningbouw	Totaal uitgeefbaar	Nog te realiseren	
Bedrijven	58.312 m2	49.197 m2	84%
Kantoren	0 m2	0 m2	
Winkels en horeca	2.435 m2	2.435 m2	100%
Maatschappelijk	0 m2	0 m2	
Totaal	60.747 m2	51.632 m2	85%

Onderstaande diagram laat zien dat we de komende jaren gemiddeld 7 á 8 duizend vierkante meter bedrijventerrein gaan verkopen. Vanaf 2028 zal de verkoop teruglopen en de voorraad minder worden. Er is nog een piek in 2031. Dit heeft te maken met de bedrijfskavels aan de Nijverheidsweg die nu nog gebruikt worden voor de tijdelijke huisvesting.



5 Kapitaal geïnvesteerd

5.1 Stand van zaken

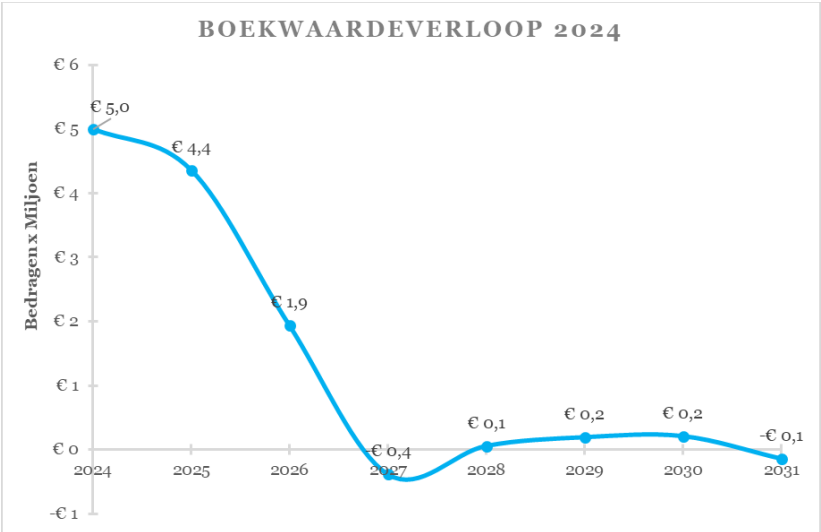
Onderstaande tabel biedt een overzicht van de boekwaarden:

Boekwaarde per 1 januari	GREX 1-1-2023	GREX 1-1-2024	Vershil
Almersma	€ -1.261.968,18	€ -1.238.071,21	€ 23.896,97
Bedrijvenpark Ulrum	€ -72.106,80	€ 188.887,60	€ 260.994,40
De Laan Zuid fase 2	€ -66.867,50	€ -5.896,69	€ 60.970,81
Het Aanleg	€ -149.988,00	€ -423.842,16	€ -273.854,16
LTS locatie	€ -565.196,65	€ -324.870,68	€ 240.325,97
Molenerf	€ -629.232,74	€ -734.789,63	€ -105.556,89
Schoolstraat	€ -527.833,64	€ -727.349,77	€ -199.516,13
Munster fase 1	€ 318.630,19	€ -606.448,44	€ -925.078,63
Munster fase 2&3	€ -1.186.553,11	€ -1.171.534,61	€ 15.018,50
Nijverheidsweg	€ -202.749,90	€ -200.502,97	€ 2.246,93
Stee Adorp	€ 48.481,37	€ 362.551,50	€ 314.070,13
Ter Laan 4	€ 1.112.827,79	€ 1.331.369,68	€ 218.541,89
Trekweg	€ 114.797,60	€ 112.062,15	€ -2.735,45
Tuinbouwbedrijfenterrein Kruisweg	€ -124.200,02	€ -127.950,27	€ -3.750,25
Uilkenstraat Eenrum	€ -	€ -	€ -
WA School	€ -	€ -	€ -
Totaal GREX	€ 3.191.959,59-	€ 3.566.385,50-	€ 374.425,91-

De boekwaarde van de bouwgronden is per saldo toegenomen. De hoofdzaak is de toename in meerwerk van bouw- en woonrijp maken. Verder zijn er twee nieuwe plannen gestart.

5.2 Kasstroom exploitaties

De boekwaarden ontwikkelen zich over de komende tien jaar als volgt:



Een negatieve boekwaarde houdt in dat er winst is gemaakt.

6 Resultaten

6.1 Ontwikkeling 2023

Vorig jaar is het resultaat vastgesteld door de Raad. Daarnaast is, op basis van de rentelasten, begroot wat het verwachte resultaat voor 2023 zou zijn. Dit resultaat is vergeleken met het werkelijk behaalde resultaat. Onderstaande tabel laat de resultaten zien zonder dat er winsten uit geboekt zijn:

Grondexploitatie	Resultaat CW totaal 2023	Resultaat CW totaal 2024	Vershil
Almersma, Uithuizen	€ -1.211.094	€ -1.288.745	€ -77.651
Bedrijvenpark Ulrum	€ 204.433	€ 194.871	€ -9.562
De Laan Zuid Fase 2	€ 10.535	€ 15.119	€ 4.584
Het Aanleg, Winsum	€ -217.843	€ -297.871	€ -80.028
LTS Locatie Uithuizen	€ -451.507	€ -416.049	€ 35.459
Molenerf, CU Uithuizen	€ -1.025.642	€ -1.522.989	€ -497.347
Munster Fase 1, Winsum	€ -550.955	€ -897.585	€ -346.629
Munster Fase 2&3, Winsum	€ 1.102.867	€ 686.883	€ -415.984
Nijverheidsweg bedrijventerrein, uithuizen	€ 112.963	€ 125.965	€ 13.002
t Stee Adorp	€ 279.540	€ 305.088	€ 25.548
Schoolstraat, CU Uithuizen	€ -1.205.171	€ -1.368.585	€ -163.414
Ter Laan 4, Bedum	€ 165.444	€ 224.987	€ 59.543
Trekweg, Ulrum	€ -327.272	€ -308.172	€ 19.100
Tuinbouwbedrijven terrein, Kruisweg	€ -19.575	€ -24.934	€ -5.359
Ds. Uilkenstraat, Eenrum	€ -	€ 1.880	€ 1.880
WA School (Wilgenhof) Uithuizen	€ -	€ 5.922	€ 5.922
Totaal	€ -3.133.278	€ -4.564.215	€ -1.430.937

In hoofdzaak zijn de volgende redenen te vinden voor het veranderde resultaat:

- Almersma: correctie op 1 kavel uit exploitatie, waardoor minder opbrengsten
- Bedrijvenpark Ulrum: rentekosten over de resterende te verkopen gronden
- De Laan Zuid Fase 2: inflatievoordeel
- Het Aanleg: meerwerk verleggen persleiding
- LTS Locatie: inflatievoordeel en meer opbrengsten uit kavelverkoop
- Molenerf: 10 appartementen uit exploitatie, meer grondaankoop en lagere kosten en opbrengsten t.b.v. grondruil met de Lidl
- Munster fase 1: meerwerk bodemsaneringskosten
- Munster fase 2&3: hogere kosten voor fietsbruggen en autobrug
- Nijverheidsweg: inflatievoordeel
- Stee Adorp: inflatievoordeel
- Schoolstraat: meerwerk bouw- en woonrijp maken
- Ter Laan 4: inflatievoordeel en hogere opbrengsten uit kavelverkoop
- Trekweg: inflatievoordeel
- Kruisweg: rentekosten
- Ds. Uilkensstraat: nieuw in exploitatie
- WA School Uithuizen: nieuw in exploitatie

6.2 Ontwikkeling 2023 op eindwaarde

Onderstaande tabel laat de resultaten zien op eindwaarde (na realisatie van het plan):

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

6.3 Totale kasstroom en resultaat 2023

De hoofdpunten uit het kasstroonschema zijn:

- Looptijd van 1-1-2024 tot 31-12-2031
- Maximale financieringsbehoefte is (€ 8.182.573 + 16.873.434,-) 20.831.566,- (stand boekwaarde op 1-1-2024 plus de investeringen vanaf 2024)
- De totale nog te plegen investering bedraagt € 16.873.434 op eindwaarde (incl. inflatie en rentesaldo)
- De totale nog te realiseren inkomsten bedragen € 16.215.379,- op eindwaarde (incl. inflatie)
- Het saldo eindwaarde bedraagt € 4.773.958,- negatief.
- Het saldo op Netto contante waarde per 1-1-2024 is € 4.564.215,- negatief

GREX Totaal

Projectnummer

Grootboeknummer

startjaar

eindjaar

looptijd

1-1-2024

31-12-2031

8

kostenstijging

opbrengstenstijging

rente over kosten

rente over baten

discintovoet bbv

2,00%

0,00%

1,49%

1,49%

2,00%

Uitgaven	begroting	boekwaarde 1-1-2024	nog te realiseren	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	31-12-2031
Aankoop grond	€ 3.775.918	€ 1.302.880	€ 2.473.038	€ 151.700	€ 2.321.338	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en Woonrijp maken	€ 15.580.102	€ 4.989.339	€ 10.590.762	€ 2.943.059	€ 3.945.037	€ 2.485.510	€ 969.058	€ 121.183	€ 23.074	€ 29.584	€ 74.258
Groenaanleg	€ 294.382	€ 10.313	€ 284.069	€ 56.228	€ 70.069	€ 61.074	€ 38.350	€ 34.234	€ 7.163	€ 4.750	€ 12.200
Plankosten	€ 2.627.528	€ 1.056.928	€ 1.570.600	€ 744.806	€ 378.600	€ 248.000	€ 164.374	€ 19.183	€ 5.213	€ 5.213	€ 5.213
Tijdelijk beheer	€ 382.656	€ 18.927	€ 363.729	€ 117.656	€ 97.888	€ 72.535	€ 41.362	€ 13.529	€ 7.197	€ 6.781	€ 6.781
Bijdragen aan overige	€ 2.303.028	€ 711.792	€ 1.591.236	€ 554.841	€ 740.871	€ 179.888	€ 86.385	€ 29.251	€ -	€ -	€ -
Kapitaallasten	€ -	€ 92.394	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 24.963.613	€ 8.182.573	€ 16.873.434	€ 4.568.290	€ 7.553.802	€ 3.047.007	€ 1.299.529	€ 217.380	€ 42.648	€ 46.327	€ 98.451

Inkomsten	begroting	boekwaarde 1-1-2024	nog te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Grondopbrengsten	€ 20.657.685	€ 4.442.306	€ 16.215.379	€ 3.187.443	€ 7.491.544	€ 3.770.450	€ 938.257	€ 216.650	€ 131.501	€ 11.488	€ 468.047
Onroerende goederen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie	€ 168.558	€ 168.558	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 5.323	€ 5.323	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 20.831.566	€ 4.616.188	€ 16.215.379	€ 3.187.443	€ 7.491.544	€ 3.770.450	€ 938.257	€ 216.650	€ 131.501	€ 11.488	€ 468.047

Uitgavenstijging	€ 399.226	€ -	€ -	€ 151.471	€ 123.836	€ 79.830	€ 19.164	€ 4.440	€ 5.846	€ 14.640	
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kasstroom				€ 1.380.847-	€ 213.730-	€ 599.607	€ 441.101-	€ 19.894-	€ 84.413	€ 40.685-	€ 354.956

Rente	€ 92.394	€ 149.291-	€ 53.139-	€ 60.864-	€ 37.195-	€ 12.139	€ 545-	€ 4.071-	€ 2.486-	€ 3.130-
Jaarsaldo	€ 3.566.385-		€ 5.000.372-	€ 4.359.430-	€ 1.933.910-	€ 385.769	€ 57.030-	€ 192.893-	€ 210.039-	€ 141.787

Saldo rente	€ 149.291-
Saldo eindwaarde	€ 4.772.958-
Netto contante waarde	€ 4.073.673-

7 Voorzieningen, winsten en weerstandsvermogen

7.1 Voorzieningen

7.1.1 Verliesvoorzieningen op eindwaarde

Bij verliesgevende grondexploitaties wordt in Het Hogeland een voorziening getroffen. Het voordeel van deze manier is dat de voorziening een communicerend vat is met de werkelijke marktwaarden. Hierdoor vindt een automatische correctie plaats buiten de grondexploitaties. Ook blijven hierdoor de gemaakte kosten en opbrengsten per project overzichtelijk. Daarnaast is er een fiscale reden in de vorm van de Wet op de Vennootschapsbelasting voor gemeenten (VPB). Door niet af te boeken binnen de grondexploitatie blijft het (werkelijke) negatieve resultaat staan.

Het totaaloverzicht van de voorzieningen is als volgt:

Omschrijving	Voorziening 1-1-2023	Toevoeging Onttrekking	Voorziening 31-12-2023
Almersma, Uithuizen	€ 1.310.927	€ 56.700	€ 1.367.627
Bedrijvenpark Ulrum	€ -	€ -	€ -
De Laan Zuid Fase 2	€ -	€ -	€ -
Het Aanleg, Winsum	€ 245.327	€ 77.099	€ 322.426
LTS Locatie Uithuizen	€ 469.748	€ -36.891	€ 432.857
Molenerf, CU Uithuizen	€ 1.100.273	€ 515.936	€ 1.616.208
Munster Fase 1, Winsum	€ 561.974	€ 353.562	€ 915.536
Munster Fase 2&3, Winsum	€ -	€ -	€ -
Nijverheidsweg bedrijventerrein, t Stee Adorp	€ -	€ -	€ -
Schoolstraat, CU Uithuizen	€ 1.278.937	€ 144.939	€ 1.423.876
Ter Laan 4, Bedum	€ -	€ -	€ -
Trekweg, Ulrum	€ 340.493	€ -19.871	€ 320.622
Tuinbouwbedrijven terrein, Ds. Uilkenstraat, Eenrum	€ 22.485	€ 5.594	€ 28.079
WA School (Wilgenhof) Uithuizen	€ -	€ -	€ -
Totaal voorziening	€ 5.330.164	€ 1.097.067	€ 6.427.231

7.1.2 Winstneming op netto contante waarde

Winstnemingen worden toegevoegd worden aan de Bestemmingsreserve Grondexploitaties. Op de balans worden de (cumulatieve) winstnemingen daarom apart weergegeven. Winstnemingen op de balans worden daarmee, net zoals met de voorzieningen, apart gepresenteerd:

Omschrijving	2022 tot en met	2023	Totaal
Almersma, Uithuizen	€ -	€ -	€ -
Bedrijvenpark Ulrum	€ 12.000	€ -	€ 12.000
De Laan Zuid Fase 2	€ -	€ -	€ -
Het Aanleg, Winsum	€ -	€ -	€ -
LTS Locatie Uithuizen	€ -	€ -	€ -
Molenerf, CU Uithuizen	€ -	€ -	€ -
Munster Fase 1, Winsum	€ -	€ -	€ -
Munster Fase 2&3, Winsum	€ -	€ 96.000	€ 96.000
Nijverheidsweg bedrijventerrein, t Stee Adorp	€ - € 126.000	€ 500 € -	€ 500 € 126.000
Schoolstraat, CU Uithuizen	€ -	€ -	€ -
Ter Laan 4, Bedum	€ 216.000	€ -	€ 216.000
Trekweg, Ulrum	€ -	€ -	€ -
Tuinbouwbedrijven terrein, Kruisweg	€ -	€ -	€ -
Ds. Uilkenstraat, Eenrum	€ -	€ -	€ -
WA School (Wilgenhof) Uithuizen	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 354.000	€ 96.500	€ 450.500

7.2 Weerstandsvermogen

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 en hoogte van de kavelprijzen, maar bijvoorbeeld ook de kostenstijgingen. 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.

De meeste risico's bestaan uit de kans op tegenvallers bij aanbesteding en/of uitvoering alsook achterblijvende kavelverkoop. Gelet op de zorgvuldigheid waarmee dit document tot stand is gekomen in overleg met alle betrokkenen in de organisatie, is de kans dat al deze risico's optreden niet zo groot. Onderstaande tabel heeft de risico's van Wonen en Bedrijventerreinen gesplitst.

Scenario	effect	kans	risico
BRM stijgen 10%	-586.468	40%	-240.000
kavelprijs daling 5%	-404.146	30%	-125.000
rente stijging 1%	-99.049	50%	-56.882
Inflatie stijging 1%	-101.655	40%	-44.000
TOTAAL WONEN	-1.191.318		-465.882
Scenario	effect	kans	risico
BRM stijgen 10%	-476.055	40%	-195.000
kavelprijs daling 5%	-409.606	30%	-127.000
rente stijging 1%	-89.678	50%	-46.000
Inflatie stijging 1%	-76.886	40%	-37.000
TOTAAL bedrijven	-1.052.225		-405.000
TOTAAL WONEN EN BEDR €	-2.243.543		-870.882

Begrippenlijst

*Gebiedsexploitatie of grondexploitatie

Gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten binnen de grenzen van een plangebied om de ontwikkeling van dat gebied financieel mogelijk te maken en te bewaken.

*Eindwaarde

Het bedrag aan het einde van de looptijd van de exploitatie van kosten, opbrengsten en Exploitatieresultaat, als saldo van opbrengsten en kosten.

*Contante Waarde

Het eindwaarde resultaat teruggebracht naar de datum van de geactualiseerde exploitatie, in dit geval 01-01-2024, ter wille van de onderlinge vergelijkbaarheid.

*Looptijd

De periode waarbinnen de ontwikkeling (planvoorbereiding) en de uitvoering (realisatie) van een plangebied plaatsvindt.

*Fasering

De verdeling in tijd en geld over de looptijd van een project.

*Parameters

De jaarlijks te bepalen percentages van kosten- en opbrengstenstijging aan de hand van de actuele economische omstandigheden en gerelateerd aan de looptijd van de plannen (maximaal 10 jaar).

*Kasstroom

Het verschil tussen de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd.

*Strategische aankopen

Strategisch verwervingsbeleid houdt in, dat de Gemeente vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt om binnen een bepaald gebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken.

*(Commissie) BBV

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet zij onder meer door het beantwoorden van praktijkvragen en het uitbrengen van richtinggevende notities.

*Boekwaarde

Waarde waarvoor de activa in de boeken staan en waarvoor ze vervolgens op de balans worden gezet. Bij materiële vaste activa is de boekwaarde gelijk aan de aanschafwaarde minus de afschrijving. Bij immateriële vaste activa (zoals goodwill, octrooien of licenties) moet volgens IFRS de afboeking op de balanswaarde plaatsvinden met een 'impairment test' (toetsing van de boekwaarde aan de reële waarde ofwel de fair value) en mag er niet langer afgeschreven worden op basis van andere afschrijvingsmethoden. Ook bij vlottende activa kan de boekwaarde vermeld worden. Bij debiteuren kan bijvoorbeeld gecorrigeerd worden voor oninbaarheid. In deze notitie zijn het de kosten minus de opbrengsten.

*Plankosten

Planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

