

**RAADSVERGADERING** : 26 april 2018  
**AGENDAPUNT** : 08-04.2018  
**ONDERWERP** : Actualisatie exploitatieopzetten 2018  
**PORTEFEUILLEHOUDER(S)** : H. Sienot  
**STATUS** : Besluitvormend

Uithuizen, 12 april 2018

Aan de raad,

#### **Korte Inhoud**

Jaarlijks worden de exploitatieopzetten ('Almersma', 'LTS-locatie' en 'Scherphorn-Noord') geactualiseerd en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Tevens wordt voorgesteld het verschil tussen verkoopprijs van de kavels en de boekwaarde van het plan De Laan Zuid in Warffum toe te voegen aan de voorziening 'woonrijp maken'.

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt de herziene exploitatie opzetten: Almersma, LTS locatie en Scherphorn Noord 2018 vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld het verschil tussen verkoopprijs van de kavels en de boekwaarde van het plan De Laan Zuid in Warffum toe te voegen aan de voorziening 'woonrijp maken'.

#### **Inleiding**

Jaarlijks worden de exploitatieopzetten geactualiseerd en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. In 2017 heeft dat in april plaatsgevonden, dit jaar iets eerder en daarmee kunnen eventuele financiële consequenties nog in een vroegtijdig stadium meegenomen worden in de jaarrekening 2017. Na diverse jaren van weinig tot geen grondverkoop kan nu geconstateerd worden dat de markt ook in onze gemeente weer wat aantrekt. Inmiddels heeft een aantal grondverkoop plaatsgevonden in het plan Almersma en Scherphorn-Noord en vinden op dit moment nog meerdere onderhandelingen over te verkopen kavels plaats.

De actualisatie van de grondexploitatie leidt tot een paar technische bijstellingen, dit betreft:

- Actualisatie te maken kosten en prijspeil
- Rentetoerekening
- Toepassen indexatie

#### Actualisatie te maken kosten en prijspeil

In de voorliggende actualisatie zijn per complex de nog te maken kosten (hoeveelheden zoals strekkende en vierkante meters, aantallen etc.) alsook het prijspeil geactualiseerd naar de huidige inzichten.

De effecten van bovenstaande wijzigingen zijn van beperkte omvang geweest zoals ook blijkt uit onderdeel 4 van voorliggende actualisatie 'benodigde verliesvoorziening'.

#### Rentetoerekening

Aan de exploitatieopzetten wordt rente toegerekend aan de boekwaarde van de verschillende plannen per 1-1 van het betreffende jaar. Berekend is een rentepercentage van 1,61 . Voor de verliesvoorziening is door de Commissie BBV bepaald dat alle gemeenten een disconteringsvoet van 2% dienen te hanteren. Dit is gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

#### Toepassen indexatie

Op basis van de op dit moment bekende prijzen zijn in de exploitatieopzetten de nog te maken kosten geraamd, deze zijn toegerekend aan het jaar waarin de bijbehorende investeringen gepland zijn. Voorzichtigheidshalve is in de actualisatie rekening gehouden met de effecten van inflatie van 1,3% /jaar (CBS consumentenprijzen voor goederen en diensten, prijspeil 1-7-2017)

In de afgelopen jaren heeft de residuele waardemethodiek een neerwaarts effect gehad.

Op dit moment blijkt dat deze is gestabiliseerd. Ook met deze tendens is rekening gehouden in de actualisatie. Zie bijlage 2 voor de gehanteerde uitgangspunten.

#### **Inhoudelijk:**

- Uitgifte gronden LTS-locatie

Het plan LTS, op het eerder ingezette idee van bijvoorbeeld 'goedkope koop, beleggers huur, of sociale huur' heeft nog niet tot resultaat geleid. In deze geactualiseerde grondexploitatie is hier nog wel rekening mee gehouden, waarbij overdracht van deze gronden (15 kavels) staat gepland voor 2019. De geplande 16 appartementen van Woongroep Marenland zijn voor 2019 opgenomen. Op dit moment wordt naar andere alternatieven gezocht.

Voorliggende actualisatie zal de volgende onderdelen behandelen:

1. De belangrijkste uitgangspunten
2. Ontwikkeling boekwaarde 2016
3. Benodigde verliesvoorziening

<b>Mogelijke maatregelen en beoogd effect</b>
---

#### **1. De belangrijkste uitgangspunten**

De actualisatie van de exploitatieopzetten is uitgevoerd voor de complexen 'Almersma', 'de LTS-locatie' en 'Scherphorn-Noord'. De overige twee complexen De Laan Zuid en Scherphorn Zuid zijn een aantal jaren geleden 'geparkeerd' onder de voormalige 'Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)'. Dit onderdeel wordt nu opgenomen onder de materiele vaste activa (voorraad gronden).

#### Te hanteren planperiode en verkooptempo

In de huidige actualisatie is de resterende looptijd van het plan Almersma op 10 jaar gesteld en wordt naar verwachting afgesloten per 31-12-2027. In de nieuwe voorschriften kan zonder motivatie een looptijd van maximaal 10 jaar worden gehanteerd. De resterende looptijd van het plan Scherphorn Noord is eveneens 10 jaar en eindigt per 31-12-2027. De exploitatie van de LTS-locatie heeft een looptijd tot eind 2022 en blijft daarmee ruimschoots binnen de gestelde 10 jaar.

### Residuele waardemethodiek

De gemeente Eemsmond hanteert de residuele waardemethodiek voor het bepalen van de verkoopprijzen van de kavels. Jaarlijks wordt aan twee makelaars gevraagd hiertoe een taxatie op te stellen. De actualisatie heeft geleid tot de volgende prijsontwikkeling. De geactualiseerde prijzen zijn gehanteerd in de exploitatie opzetten

Plaats	normale ligging		betere ligging		exclusieve ligging	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Warffum	€ 50,00	€ 50,00	€ 55,00	€ 55,00	€ 60,00	€ 60,00
Usquert	€ 40,00	€ 40,00	€ 45,00	€ 45,00		
Uithuizen	€ 80,00	€ 80,00	€ 85,00	€ 85,00	€ 92,50	€ 92,50
Uithuizermeeden	€ 50,00	€ 50,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 75,00	€ 75,00
Kantens	€ 37,50	€ 37,50	€ 40,00	€ 40,00		
Zandweer	€ 50,00	€ 50,00	€ 55,00	€ 55,00		
Roodeschool	€ 40,00	€ 40,00	€ 45,00	€ 45,00		

NB

Er is nu een waardebeoordeling gedaan per 1-1-2018, advies is om geen wijzigingen door te voeren ten opzichte van 2017. De prijzen van de bouw zijn in 2017 met ongeveer 8% gestegen, daarom blijft er geen ruimte over voor stijging van de (residuele) grondwaarde en zijn de prijzen gelijk gebleven (zie rapport Poort&Woltjer en Bruintjes en Keurentjes).

### **Uitvoering**

## **2.Ontwikkeling boekwaarde 2017**

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de boekwaarden in 2017 (per complex) weergegeven:

	Boekwaarde			Boekwaarde	
	1-1-2017	Rente	Kosten	Opbrengsten	31-12-2017
Almersma	2.025.487	31.598	3.667	98.770	1.961.982
LTS locatie	515.426	8.041	1.830	-	525.297
Scherphorn Noord	-34.762	-542	2.224	61.875	-94.956
subtotaal	2.506.151	39.097	7.721	160.645	2.392.323
Voorziening tekorten exploitaties	-1.722.924		-	-	-1.722.924
Boekwaarde	783.227				669.399

Ten aanzien van 2017 kan worden gesteld dat:

- Er € 39.097 aan rente over de boekwaarden per 1-1-2017 is doorbelast
- Van de totale € 7.721 aan kosten er € 7.327 aan apparaatskosten zijn verantwoord.
- Er drie kavels zijn verkocht met een totale opbrengst van € 160.645

### Financiële gevolgen van de doorlopende (actieve) exploitatieopzetten

In de bijlage 3, 4 en 5 zijn de geactualiseerde exploitatie opzetten opgenomen. Op basis van de voormelde uitgangspunten zijn de volgende eindwaarden berekend.

Complex	Jaar van afsluiten complex	Nog te verkopen kavels	Oppervlak	Eindwaarde	Voorziening NCW 31-12-2017
Almersma	2027	26	18.689	-1.556.067	1.276.517
LTS-locatie	2022	ww +ac	5.889	-475.562	430.731
Scherphorn Noord	2027	3	3.673	231.104	n.v.t.
Benodigde voorziening					1.707.248
WW= Wijziging woningsegment					
AC = Appartementencomplex					

Met uitzondering van Scherphorn Noord kennen de twee andere complexen een tekort. Het vermelde bedrag betreft de verwachte eindwaarde waarvoor een verliesvoorziening beschikbaar dient te zijn bij het afronden van de grondexploitatie in 2027 respectievelijk 2022.

De ingestelde verliesvoorziening dient ultimo 2017 reeds € 1.707.248 groot te zijn.

### **3. Benodigde verliesvoorziening/voorziening woonrijp maken**

#### Verliesvoorziening

Ultimo 2016 bedroeg de voorziening tekorten exploitatieopzetten € 1.722.924. Gelet op de uitkomsten van de actualisatie van dit jaar is de voorziening per 31-12-2017 ruim voldoende en circa € 15.000 hoger dan benodigd. Aangezien in de gehanteerde uitgangspunten ook onzekerheden zitten loopt de gemeente financiële risico's. Derhalve is bij de actualisatie geen rekening gehouden met een verlaging van de voorziening van circa € 15.000 (verschil tussen € 1.722.924 en € 1.707.248).

#### Voorziening woonrijp maken

Gelijktijdig met het besluit tot afwaardering van de gronden in het plan de Laan Zuid in Warffum in 2015 tot € 10 per m2 en vervolgens het parkeren in 'overige gronden', is een voorziening 'woonrijp maken' ingesteld. Met de invulling van deze voorziening was het doel het gedeelte wat tot dan toe verkocht/bebouwd was uiteindelijk woonrijp te maken. Het bestemmingsplan geeft ook nog steeds de mogelijkheid om woningen te bouwen op de plek die we "voorlopig" niet uitgeven.

Kortgeleden is echter weer een kavel verkocht in het plan en zijn er onderhandelingen gaande over mogelijk meerdere verkopen, waarbij de huidige vastgestelde grondprijzen worden gehanteerd. Gelet op het feit dat voor alle verdere verkopen ook extra woonrijp kosten gemaakt dienen te worden, is het noodzakelijk om het verschil tussen verkoopprijs van de kavels en de boekwaarde toe te voegen aan de voorziening 'woonrijp maken'.

#### **Bijlagen en achterliggende documenten**

- Berekeningen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond,  
M. van Beek, burgemeester,  
B.L. Meijer, secretaris

**RAADSVERGADERING** : 26 april 2018  
**AGENDAPUNT** : 08-04.2018

De gemeenteraad,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2018;

Gelet op de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties

**B E S L U I T:**

- de herziene exploitatie opzetten: Almersma, LTS locatie en Scherphorn Noord 2018 vast te stellen;
- het verschil tussen verkoopprijs van de kavels en de boekwaarde van het plan De Laan Zuid in Warffum toe te voegen aan de voorziening 'woonrijp maken'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Eemsmond  
in de openbare vergadering van 26 april 2018

Voorzitter,

Griffier,