

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023

Financieel inzicht in de uitvoering van het actieve grondbeleid van de gemeente

Inhoud

Samenvatting	4
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doelstelling MPG	5
1.3 Relatie met planning- en control cyclus.....	5
1.4 Afbakening MPG.....	6
1.5 Indeling MPG	6
2. Wetgeving Grondexploitaties en Beleid	7
2.1 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).....	7
2.2 Nota Grondbeleid	9
2.3 Vennootschapsbelasting.....	9
3. Uitgangspunten	10
3.1 Algemene Uitgangspunten en Parameters.....	10
3.2 Marktonwikkelingen.....	10
3.3 Financiële Parameters.....	11
4. Programma 8.1 Ruimtelijke Ordening.....	13
4.1 Initiële Plankosten	13
4.2 Anterieure Overeenkomsten.....	13
5. Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerrein	14
5.1 Gronden in Exploitatie	14
5.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Bedrijventerrein	16
5.3 Afsluiting Grondexploitatie	17
5.4 Specificatie Winstneming	17
5.5 Onderbouwing Verliesvoorziening.....	17
5.6 Opbouw Balanswaarde	17
6. Programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw	19
6.1 Gronden in Exploitatie	19
6.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Woningbouw	20
6.3 Afsluiting Grondexploitatie	21
6.4 Specificatie Winstneming	21
6.5 Onderbouwing Verliesvoorziening.....	21
6.6 Opbouw Balanswaarde	21
7. Totaaloverzicht Resultaten Bouwgrondexploitatie.....	23
7.1 Resultaten per Complex.....	23

7.2 Overzicht Verliesvoorziening.....	23
7.3 Resultaatsnemeningen.....	23
7.4 Nog te Verwachten Winsten	24
7.5 Voorziening afgewikkelde complexen.....	24
8. Toelichting Overige Gronden.....	25
8.1 Te Verkopen Opstallen.....	25
8.2 Verkochte Bouwrijpe Kavels uit Voorraad	25
8.3 Voorraad Bouwrijpe Kavels	25
9. Risicoberekening Grondexploitaties	26
9.1 Wijze van Risicoberekening	26
9.2 Hoogte van het Risicobedrag.....	26
Bijlage I - Afkortingen en Begrippen.....	27

Samenvatting

In een grondexploitatie worden de gemeentelijke kosten voor inzet van mensen en onderzoek, de uitvoering van werken en de aanleg van de openbare ruimte in een plangebied geadministreerd, net als de opbrengsten uit gronduitgifte, subsidies en bijdragen. Het hebben van een grondexploitatie is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken.

De MPG wordt voorafgaand aan de jaarrekening aangeboden. Het document geeft inzicht in het resultaat van keuzes die eerder binnen de afzonderlijke projecten zijn gemaakt. Deze MPG geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2023. Dit betekent dat deze aansluit bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de Jaarrekening 2022.

De balanswaarde per 31-12-2022 en de toekomstige resultaten van de bedrijventerreinen zijn hieronder weergegeven. De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties, oftewel het verwachte resultaat van de grondexploitaties bedrijventerreinen bij elkaar opgeteld bedraagt € 5.581.243. Het definitieve resultaat kan nog afwijken door fluctuaties in de markt en/of aanpassingen in de raming. De winst die in 2022 genomen kan worden is € 464.374. In 2022 zijn er geen nieuwe grondexploitaties voor bedrijventerreinen geopend.

Bedrijventerreinen	Harkema - Quakkenburg/ De Bolster	Buitenpost - De Swadde II	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	Kootstertille - Oostkern/ Westkern	Totaal
Aantal resterende kavels	1	1	1	4	7
Start grondexploitatie	2019	1999	2018	1975	
Einde grondexploitatie	2024	2023	2024	2025	
Balanswaarde per 31-12-2022	€ -112.603	€ 143.501	€ -237.030	€ -477.260	€ -683.393
Winstneming 2022	€ 26.205	€ -3.526	€ 129.856	€ 311.839	€ 464.374
Geraamd complexresultaat	€ 56.050	€ 134.410	€ 673.300	€ 4.717.484	€ 5.581.243

Voor de grondexploitaties met betrekking tot woningbouw zijn er drie locaties in ontwikkeling. Een overzicht van het programma, de grondexploitatie, boekwaarde en verwacht resultaat wordt in de volgende tabel weergegeven. De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties, oftewel het verwachte resultaat van de grondexploitaties woningbouw bij elkaar opgeteld bedraagt € 20.854. Het definitieve resultaat kan nog afwijken door fluctuaties in de markt en/of aanpassingen in de raming. In 2022 wordt een winst genomen van € 156.857.

Woningbouw	Buitenpost - De Lits	Twijzel - Sportpark	Harkema - Fûgelkamp	Totaal
Aantal (programma)	16	6	4	26
Start grondexploitatie	2019	2018	2019	
Einde grondexploitatie	2022	2024	2022	
Balanswaarde per 31-12-2022	€ -	€ 61.130	€ -	€ 61.130
Winstneming 2022	€ 1.505	€ 35.866	€ 119.486	€ 156.857
Geraamd resultaat	€ -177.572	€ 78.940	€ 119.486	€ 20.854

In 2022 kunnen twee complexen worden afgesloten:

- Buitenpost – De Lits
- Harkema - Fûgelkamp

Er zijn geen woningbouwexploitaties geopend in 2022.

1. Inleiding

De Meerjarenprognose Grondexploitatie (hierna MPG) van de gemeente Achtkarspelen geeft inzicht in de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. In de MPG worden de te verwachte ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2023 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2023 en daarnaast op de te verwachte ontwikkelingen in de diverse projecten. Daarbij wordt het onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling onder gemeentelijk regie (actief grondbeleid) en door private partijen (faciliteren grondbeleid). De MPG 2023 biedt daarmee een actueel inzicht in de gang van zaken in de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.

1.1 Aanleiding

Vanwege de impact van gebiedsontwikkeling voor een gemeente en haar financiële positie is een jaarlijkse actualisatie - zeker bij actief grondbeleid - nodig. De gemeente kan ervoor kiezen dit bijvoorbeeld via de begroting te doen, of door een afzonderlijke MPG aan de raad voor te leggen om op basis daarvan - al dan niet in geconsolideerde vorm - de begroting te actualiseren. De actualisatie via een MPG is feitelijk een nieuwe begroting en daarmee onderhevig aan besluitvorming door de gemeenteraad. De MPG geeft invulling aan de verplichting van Besluit Begroting Verantwoording (BBV) om tenminste jaarlijks de projectenportefeuille te actualiseren.

1.2 Doelstelling MPG

De MPG dient als sturingsinstrument voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Het belangrijkste onderdeel betreft het vaststellen door de raad van de geactualiseerde grondexploitaties die in de MPG zijn opgenomen. De MPG geeft inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de afzonderlijke grondexploitatiecomplexen en van de grondexploitaties in totaliteit. Daarnaast worden de mogelijke aanwezige financiële risico's binnen de afzonderlijke projecten in beeld gebracht. Eventuele risico's worden afgedekt door een reserve, het zogenaamde weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen geeft de mate aan waarin de gemeente in staat is risico's en tegenvallers op te vangen.

1.3 Relatie met planning- en control cyclus

De MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus (P&C-cyclus) en wordt jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening aan de raad aangeboden. De cijfers van de jaarrekening 2022 liggen ten grondslag aan de MPG 2023. De basis voor de actualisaties is de door de afdeling Financiën aangeleverde boekwaarde per 31 december 2022 van de afzonderlijke projecten. De boekwaarde is het saldo van de tot en met 31 december 2022 gerealiseerde investeringen, opbrengsten, afwaarderingen en winstnemingen.

Op basis van deze boekwaarde is een actualisatie van de grondexploitaties gemaakt. Bij de actualisaties is een prognose gemaakt van kosten, opbrengsten, risico's en het resultaat. Deze gegevens worden weer verwerkt in de jaarrekening 2022. Daarnaast heeft de MPG een relatie met de begroting. De geactualiseerde prognoses van kosten en opbrengsten, resultaten (winst en verlies) en risico's worden verwerkt in de begroting en meerjarenraming 2023-2026. Zo worden de grondexploitaties via de begroting betrokken bij de integrale afweging van de besteding van middelen.

De Meerjarenprognose heeft een relatie met verschillende paragrafen. In de paragraaf Grondbeleid wordt de visie en de werkwijze beschreven, de resultaten weergegeven, de winstneming onderbouwd en het beleid m.b.t. de risico's beschreven. In de paragraaf Weerstandsvermogen wordt het kengetal grondexploitatie beschreven en in de paragraaf Financiering komt de rentetoerekening aan grondexploitaties aan de orde.

1.4 Afbakening MPG

Conform het BBV moet het actief grondbeleid administratief gescheiden worden van het faciliterend grondbeleid. Met de MPG rapporteren wij over het actieve grondbeleid van de gemeente. Bij actief grondbeleid heeft of verwerft de gemeente gronden, maakt de gronden bouwrijp en geeft de bouwrijpe grond uit. Dit is het traditionele model. De MPG heeft geen betrekking op financiën van het faciliterend grondbeleid van de gemeente. Van faciliterend grondbeleid is sprake als de bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol als er een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente de kosten die zij hiervoor maakt op de initiatiefnemer verhalen. Het faciliterend grondbeleid is voor de gemeente dan budgetneutraal. Er is geen sprake van bouwgrond in exploitatie of een voorraad grond in eigendom van de gemeente, maar van een vordering op een derde partij.

1.5 Indeling MPG

In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de geldende wetgeving op het gebied van grondexploitaties. In hoofdstuk 3 wordt omschreven welke uitgangspunten gehanteerd zijn bij het actualiseren van de grondexploitaties. In hoofdstuk 4, 5 en 6 komen achtereenvolgens de grondexploitaties in voorbereiding, de vastgestelde grondexploitaties bedrijventerreinen en de vastgestelde grondexploitaties woningbouw aan de orde. Welke grondexploitaties zijn er, wat wordt er gerealiseerd, hoe loopt de eventuele verkoop en wat zijn de financiële resultaten en de risico's van een grondexploitatie. In hoofdstuk 7 komt het gezamenlijke resultaat aan de orde en worden de af te sluiten grondexploitaties beschreven. In hoofdstuk 8 worden de overige gronden benoemd die niet in exploitatie zijn genomen. In het laatste hoofdstuk wordt de wijze van risicoberekening beschreven en de hoogte van het risicobedrag.

2. Wetgeving Grondexploitaties en Beleid

Voor grondexploitaties gelden wettelijke kaders en gemeentelijke richtlijnen. De belangrijkste spelregels voor grondexploitaties zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Nota Grondbeleid.

2.1 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Het BBV schrijft de belangrijkste verslagleggingsregels van grondexploitaties voor waar overheden zich aan dienen te houden. De belangrijkste regels met betrekking tot grondexploitaties zijn:

- Het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van de grondexploitatie;
- De looptijd van een grondexploitatie is maximaal 10 jaar;
- Een grondexploitatie wordt minimaal jaarlijks geactualiseerd;
- De kosten die aan grondexploitaties kunnen worden toegerekend vallen onder de kostensoortenlijst cf. artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen;
- Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een negatief grondexploitatiesaldo direct ter grootte van dit volledige saldo.

2.1.1 Details BBV

Definiëring van Bouwgronden in Exploitatie

Vanuit het belang van eenduidigheid is het begrip Bouwgrond in exploitatie (BIE) als volgt gedefinieerd: gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.

Rente gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen

De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. De rentetoerekening vindt plaats op basis van de bruto-boekwaarden van de grondexploitaties van de BIE per 1 januari.

Toerekenen kosten aan grondexploitaties in voorbereiding

Het activeren van voorbereidingskosten aan grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro en;
2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vast activa, na 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat en;
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Verhaalbare kosten

Kosten die gemeenten hebben gemaakt en die in het kader van faciliterend grondbeleid op basis van een overeenkomst kunnen worden verhaald op derden, is een vordering die opgenomen moet worden bij de balanspost overige nog te ontvangen bedragen (artikel 40a lid 1 onderdeel b BBV) op de gemeentelijke balans. In de toelichting op deze balansposten moeten deze vorderingen expliciet worden toegelicht en gespecificeerd als zijnde 'verhaalbare kosten'.

Verliesvoorziening

Grondexploitaties worden berekend op eindwaarde (= het resultaat op het tijdstip dat de grondexploitatie wordt afgesloten). Voor verliesgevende grondexploitaties moet direct een verliesvoorziening worden getroffen. Het is een keuze van de gemeente om deze

voorziening te waarderen tegen nominale waarde of tegen contante waarde. De omvang van de voorziening tegen nominale waarde is gelijk aan het verlies van de grondexploitatie op eindwaarde. Bij de keuze voor contante waarde betekent dit echter wel dat in de toelichting (paragraaf Grondbeleid en toelichting op de balans) voor de verliesgevende grondexploitaties ook de verliezen op eindwaarde moeten worden vermeld.

Er is ervoor gekozen om de verliesvoorziening te baseren op de negatieve eindwaarde. Dit is de waarde op het moment van afsluiting van een grondexploitatie, ook het moment dat het verlies definitief wordt afgeboekt.

Looptijd maximaal 10 jaar

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richtlijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat een langere looptijd is toegestaan, mits deze looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en zijn verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet voorzien zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

Toerekenen kosten aan BIE's

Voor de bepaling van kosten van BIE, die tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63 lid 3 BBV kunnen worden gerekend, wordt aangesloten op de kostensoorten zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13) en het besluit ruimtelijke ordening (artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan een BIE, waarbij ten aanzien van de rente alleen de rente over het vreemd vermogen mag worden toegerekend en geen rente over het eigen vermogen en waarbij dotaties/bijdragen aan een voorziening (fonds) voor bovenplanse kosten in de BIE niet zijn toegestaan.

Jaarlijkse herziening grondexploitatiebegroting

Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Winstneming

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid is immers niet primair gericht op het behalen van financieel rendement, maar op het bereiken van het gewenste voorzieningenniveau voor inwoners en bedrijven. De BBV schrijft daarom de Percentage of Completion (PoC)-methode voor, die rekening houdt met de fase waarin de grondexploitatie verkeert, zowel voor wat betreft de opbrengsten als de kosten.

Voor het tussentijds verantwoorden van winst is het noodzakelijk dat voldoende zekerheid bestaat over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie, ofwel het resultaat moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Uitgangspunt is het hebben van een degelijke onderbouwing van de schattingen voor de te verrichten werkzaamheden, te maken kosten en te realiseren opbrengsten in overeenstemming met de specifieke invulling van het grondexploitatiecomplex. Deze onderbouwing is nodig voor de grondexploitatiebegroting zoals deze ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Voorts moet deze onderbouwing (grondexploitatiebegroting) jaarlijks worden herzien/geactualiseerd en moeten de specifieke projectrisico's worden benoemd,

onderbouwd en gemonitord. Een dergelijke basis geeft voldoende zekerheid over het verwachte resultaat.

De voortgang wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie, waarbij de PoC als volgt wordt berekend:

$$\% \text{ gerealiseerde kosten} \times \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} = \% \text{ PoC}$$

Dit betekent dat voor winstgevende grondexploitatie een 'zekere' winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project door het verwachte resultaat te vermenigvuldigen met het % PoC. De in het verleden eventueel reeds genomen winsten worden daarvan afgetrokken. Ook voorziene risico's kunnen van dit resultaat worden afgetrokken, mits deze goed zijn onderbouwd. Het bedrag wat overblijft wordt als winst in het betreffende boekjaar genomen.

2.2 Nota Grondbeleid

Het grondbeleid is een middel om maatschappelijke doelen te bereiken, zoals wonen, werken, natuur, sport, cultuur, recreatie, zorg en onderwijs. Bij grondbeleid gaat het om de totale set aan instrumenten, die de gemeente ter beschikking staat voor het op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze uitvoeren van haar ruimtelijk beleid. De Nota Grondbeleid 2020-2024 is door de Raad in december 2020 vastgesteld.

2.3 Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting (Vpb) van toepassing op overheidsondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt als overheidsonderneming aangemerkt als er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- winstoogmerk
- organisatie van kapitaal en arbeid
- deelname aan het economisch verkeer.

Hoewel de gemeente geen winst beoogd, is er fiscaal gezien sprake van een winstoogmerk wanneer bij een (clustering van) activiteiten structureel sprake is van vermogensoverschotten. Hiervan is sprake bij de grondexploitaties van de gemeente Achtkarspelen. Over het belastingjaar 2021 is nog geen aanslag ontvangen.

	2016	2017	2018	2019	2020
Vpb-last	€ -	€ -	€ 3.829	€ 36.347	€ 1.440
Rente	€ -	€ -	€ 3.829	€ 1.103	€ 89
Totaal	€ -	€ -	€ 7.658	€ 37.450	€ 1.529

3. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt omschreven welke uitgangspunten gehanteerd zijn bij het actualiseren van de grondexploitaties.

3.1 Algemene Uitgangspunten en Parameters

Als vertrekpunt voor de MPG gaan we uit van de boekwaarde per 1 januari 2023. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2022 zijn hierin verwerkt. In overleg met (civieltechnische) projectleiders hebben we nieuwe feiten en inzichten financieel vertaald en verwerkt in de berekeningen. Vervolgens stelden we de kasstromen van de projecten op waaruit de netto contante waarde (NCW) is berekend. Aan de berekeningen, verantwoording en verslaggeving van de grondexploitaties liggen de regels en voorschriften zoals opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ten grondslag.

3.2 Markontwikkelingen

In 2022 was er sprake van veel onzekerheid en volatiliteit¹ in de gebiedsontwikkelingsmarkt. De stijgende bouwkosten worden niet langer opgevangen door stijgende (woning)prijzen. De betaalbaarheid van veel ontwikkelingen staat onder druk door hogere rente en de hoge inflatie. De haalbaarheid van grondexploitaties is onder druk komen te staan.

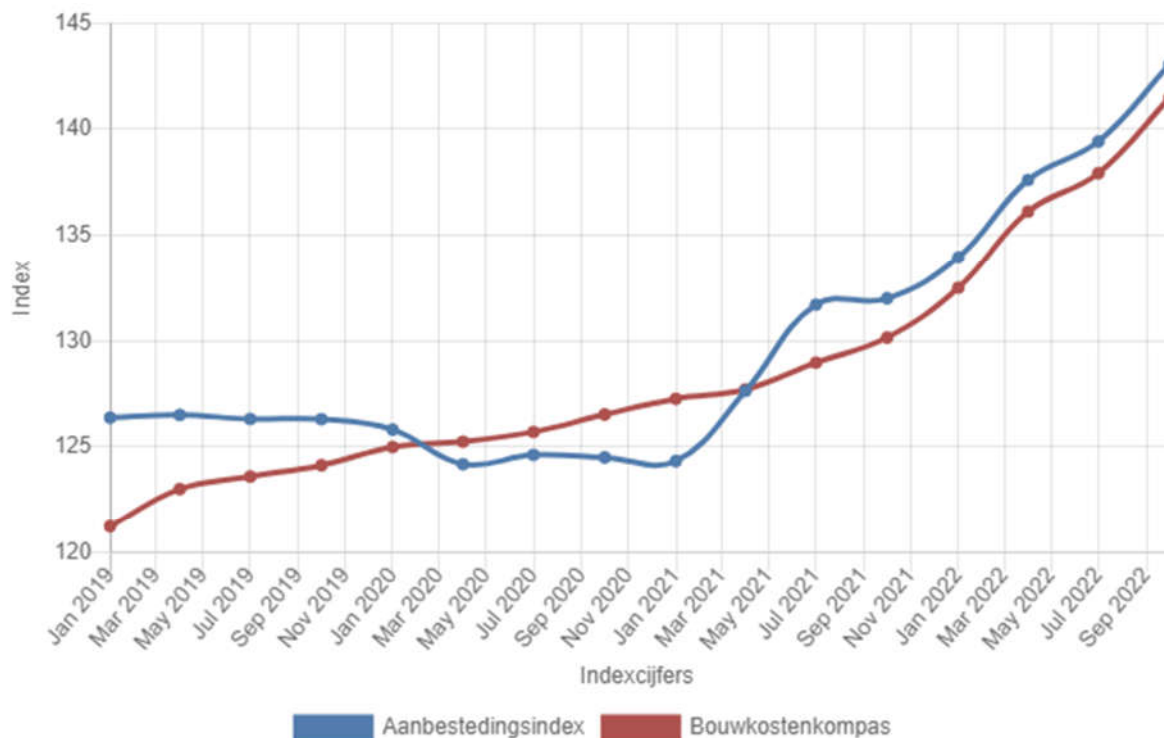
De oorlog in Oekraïne heeft tot grote economische onzekerheid geleid. De bouwmaterialen zijn schaarser, hoge energieprijzen en verstoorde internationale productketens zijn er gevolg van (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2022). Enerzijds rekenen aannemers door de onzekerheid in de bouwsector hogere prijzen voor bouwprojecten. Er is nog steeds veel vraag naar bouwprojecten en aannemers hebben goed gevulde orderportefeuilles waardoor ze hun prijzen kunnen verhogen. Anderzijds leidt de onzekerheid tot aannemers die aarzelen om offertes met vaste prijzen af te geven of stellen bouwprojecten uit.

3.2.1 Kostenstijging 2022

Volgens de cijfers die Metafoor heeft verzameld zijn de bouwkosten in Q3 2022 ten opzichte van vorig jaar met 11,45% gestegen. In het derde kwartaal bedroeg de stijging van de aanbestedingsindex op jaarbasis 9,96%. De sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen (13,1% Q3 afgelopen jaar) lijkt de grootste drijfveer voor de Grond-, Weg-, en Water (GWW)-kostenstijging (8,88%) te zijn. De oorlog in Oekraïne en de gevolgen hiervan op internationale productieketens, en de crisis op de energiemarkt spelen hierin een grote rol.

Volgens Stec Groep (2022) zijn de bouwkosten in 2022 gestegen met 6,1%. De indexen van Bouwkostenkompas en CBS laten zien dat 2022 te maken heeft gehad met behoorlijke prijsstijgingen. Het CBS heeft de Grond-, weg- en waterbouw (GWW) index bijgehouden sinds 2012. Wanneer men de index van oktober 2021 vergelijkt met de voorlopige index van oktober 2022, ziet men een prijsstijging van het totaal GWW van 15%. Wanneer alleen wordt gekeken naar het bouwrijp maken van terreinen, is de indexstijging in diezelfde periode 19%. Bouwkostenkompas houdt indexen bij van aanbestedingen en bouwkosten. Hierin is ook duidelijk te zien dat in 2022 een uitzonderlijke prijsstijging heeft plaatsgevonden:

¹ Volatiliteit = De mate van schommelingen in de economie



Figuur 1 Indexes volgens Bouwkostenkompas

Act

3.2.2 Kostenstijging Toekomst

De instroom van nieuw personeel in de bouwsector is structureel te laag. In juni is een nieuw cao-akkoord bereikt in de bouwsector met een loonsverhoging van 5% in 2 jaar. De verdere ontwikkeling van de materialenprijzen is onzeker. Afhankelijk van het verdere verloop van de oorlog in Oekraïne en mogelijke oplevingen van het corona virus (met name in China) is het mogelijk dat er meer fluctuaties in de prijsontwikkeling zullen plaatsvinden (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2022b). Daarnaast is het onzeker wat de gevolgen zijn van het stilleggen van projecten voor andere aannemers.

De kostenontwikkeling van Grond-, weg-, en waterbouw (GWW) is vergelijkbaar met de woningbouwkostenontwikkeling. Schaarste aan bouwmaterialen, hoge energieprijzen en personeelstekort spelen ook in de GWW een grote rol.

3.2.3 Conclusie

2022 is een heel roerig jaar geweest met uitzonderlijk hoge prijsstijgingen. Voor een aantal materialen lijken die prijsstijgingen af te vlakken, maar zeker niet voor alle. De markt is qua bouwmaterialen en GWW erg grillig. Daarnaast zijn de verwachtingen dat de personele kosten in de toekomst door zullen stijgen vanwege de tekorten en huidige cao-onderhandelingen.

Op basis van de verzamelde gegevens over 2022 en van komende jaren, passen we een jaarlijkse kostenstijging toe van 12% over 2023, 6% over 2024 en 2025 en vanaf 2026 2% per jaar.

Voorzichtigheidshalve passen we geen opslag toe op toekomstige opbrengsten.

3.3 Financiële Parameters

Rente

Op basis van de BBV-regelgeving wordt de rekenrente enkel gebaseerd op de werkelijke rente op vreemd vermogen (gewogen gemiddelde rente op portefeuilleniveau). Het team Financiën heeft de rente bepaald op 0,47% voor 2022. Dit is het percentage dat aan de grondexploitaties is toegeregend over de boekwaarde per 1 januari 2022.

Discontovoet

De discontovoet is een percentage waarmee verwachte kosten en baten in de toekomst worden teruggerekend naar een bepaald moment, meestal het huidige jaar. De eindwaarden worden contant gemaakt op basis van de voorschreven disconteringsvoet van jaarlijks 2% conform de BBV-regelgeving.

Grondprijzen

Het uitgangspunt in de gemeente Achtkarspelen is dat de grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen en tegen minimaal kostendeekkende prijzen. Deze worden vastgesteld door (onafhankelijke) taxatie, conform 'Nota Grondbeleid 2020-2024'.

Hoeveelheden en eenheidsprijzen

Ten aanzien van projecten die nog in ontwikkeling worden genomen en waarvoor nog geen exploitatiebegroting is opgesteld, wordt een voorlopige berekening of plan economische verkenning opgesteld. Hoeveelheden en eenheidsprijzen worden normatief toegepast. Bij de definitieve grondexploitatie wordt de grondexploitatie opgesteld aan de hand van berekende hoeveelheden, naar verwachting in te richten, hoeveelheden openbaar gebied en met daaraan gekoppeld de geldende eenheidsprijzen.

Peildatum

De grondexploitaties worden geactualiseerd met peildatum 1 januari 2023, tevens worden resultaten gepresenteerd op netto contante waarde per 1 januari 2023.

4. Programma 8.1 Ruimtelijke Ordening

Tot dit taakveld behoren taken op grond van de wet Ruimtelijke Ordening.

4.1 Initiële Plankosten

Het onderdeel van dit taakveld, wat met ontwikkeling van doen heeft, zijn de initiële plankosten. Dit zijn kosten die gemaakt worden in het kader van planontwikkeling als voorbereiding op een te openen Bouwgrond in Exploitatie (BIE). De BBV bepaalt dat kosten, waarvoor een kans op dekking is maximaal voor een periode van 5 jaar kunnen worden geactiveerd voordat ze worden ingebracht in een te openen BIE. Voorwaarde is dat een collegebesluit is genomen om de voorbereiding van een locatie te starten.

Voor de volgende projecten is een voorbereidingskrediet vastgesteld:

Voorbereidingen	Krediet		Reeds besteed		Restant
Buitenpost De Swadde - bedrijventerrein	€	30.000	€	14.444	€ 15.556
Harkema Quakkenburg - bedrijventerrein	€	30.000	€	5.556	€ 24.444
Buitenpost Voorstraat - woningbouw	€	12.000	€	98.026	€ -86.026
Harkema Betonwei - woningbouw	€	5.000	€	63.459	€ -58.459
Buitenpost Acht aan de Diken - woningbouw	€	50.000	€	10.232	€ 39.768
Totaal	€	127.000	€	191.717	€ -64.717

Door de grondruil van de locatie Harkema Nijebuorren met de locatie Harkema Betonwei zijn de gemaakte kosten voor beide locaties samengevoegd.

4.2 Anterieure Overeenkomsten

Hoewel de MPG niet in hoeft te gaan op faciliterend grondbeleid, geven wij hierbij aan voor welke projecten faciliterend grondbeleid van toepassing is.

Voor de ontwikkeling van gebieden door initiatiefnemers zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen, het wijzigen van het omgevingsplan, projectmanagement. Initiatiefnemers van gebiedsontwikkeling profiteren meer van bijvoorbeeld de aanleg van voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De wet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een anterieure overeenkomst. Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden.

Voor de volgende lopende projecten zijn anterieure overeenkomsten opgesteld:

- Surhuisterveen – Avek fabriekslocatie
- Surhuisterveen – Langelaan 4

De volgende projecten zijn in voorbereiding voor anterieure overeenkomsten:

- Surhuisterveen – Avek woningbouw
- Buitenpost – Kassencomplex

5. Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerrein

In programma 3.2 worden de in exploitatie genomen complexen behandeld in de categorie Grondexploitaties Bedrijventerreinen. Per complex wordt een beschrijving van het project, de fase waarin het project zich bevindt, het financiële resultaat, de afwijkingen t.o.v. de vorige actualisatie en de mogelijke risico's toegelicht. Tevens worden de totale resultaten weergegeven en de winst- en verliesnemingen toegelicht.

5.1 Gronden in Exploitatie

5.1.1 Complex 302 Harkema – Quakkenburg/De Bolster

Beschrijving van het project

Enige jaren geleden is de eerste grondexploitatie van het bedrijventerrein Quakkenburg afgesloten. Er is toen een aantal hectares grond niet in ontwikkeling gebracht. Op een deel van de gronden rustte een uitwerkingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan. In 2019 is de grondexploitatie voor dit gebied vastgesteld en de uitwerking van het bestemmingsplan wordt afhankelijk van de verkoop aangepast.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het terrein bouwrijp gemaakt. In 2021 zijn er 4 kavels verkocht met een gezamenlijke oppervlakte van 5.026 m². Na een geannuleerde reservering is per 1 januari 2023 nog 1 kavel beschikbaar.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 58.314 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 56.050 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) met € 53.364 gestegen. Dit verschil is te verklaren doordat de kosten bouwrijp maken lager zijn dan geraamd.

Winstneming

Er kan op dit complex een tussentijdse winst worden genomen van € 26.205.

Risico's

De grondverkoop van de laatste kavel kan tegenvallen.

5.1.2 Complex 303 Buitenpost – De Swadde II

Beschrijving van het project

Bouwgrondexploitatie De Swadde te Buitenpost is actief vanaf 1999. Uitgifte is gestart vanaf 2001. In 2022 is de laatste kavel in reservering uitgegeven.

Fase waarin het project zich bevindt:

De richttermijn van 10 jaar voor grondexploitatie zoals voorgesteld in de BBV is inmiddels verlopen. De BBV staat toe dat hiervan mag worden afgeweken als er een gemotiveerde afwijking aanwezig is, mits deze langere looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De laatste kavel is bij loting verkocht en overdracht zal plaats vinden in het 2e kwartaal van 2023. Na de verkoop van deze laatste kavel kunnen de resterende werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarna kan deze grondexploitatie worden afgesloten.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 137.098 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 134.410 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) met € 4.818 gedaald. Dit komt door hoge kostenstijging.

Winstneming

Als, vanwege veranderende omstandigheden, het blijkt dat in het verleden te veel winst is genomen dan dient deze (tussentijdse) winst direct te worden teruggedraaid, door een lagere tussentijdse winstneming of zelfs door het treffen van een voorziening of een afboeking die als een negatieve opbrengst ten laste van de exploitatie wordt gebracht. In 2021 is een winst genomen van € 126.813, terwijl nu blijkt dat er op basis van de PoC-methode t/m 2022 een tussentijdse winst van € 123.287 genomen kan worden. Hierdoor is de afboeking ten laste van de exploitatie € -3.526.

Risico's

Er is een klein risico dat de voorgenomen verkoop wordt geannuleerd. Dan moet de kavel opnieuw uitgegeven worden.

5.1.3 Complex 304 Surhuisterveen – Lauwerskwartier fase 2

Beschrijving van het project

In juli 2018 is door de Raad de bouwgrondexploitatie voor de ontwikkeling van Lauwerskwartier fase2 vastgesteld. Het gaat om de ontwikkeling van 6,8 hectare bedrijventerrein waarin ca. 4,1 hectare uitgeefbare gronden is opgenomen.

Fase waarin het project zich bevindt

Het plan is begin 2021 bouwrijp gemaakt, en met de verkoop van de kavels is gestart. In 2021 zijn de eerste kavels verkocht, in 2022 zijn er nog twee kavels verkocht en er resteert nu nog één kavel die verkocht kan worden.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 700.501 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 673.300 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) met € 40.906 gestegen. Dit verschil is te verklaren door het vrijvallen van planontwikkelingskosten.

Winstneming

Voor 2022 kan op dit complex een tussentijdse winst worden genomen van € 129.856.

Risico's

De grondverkoop van de laatste kavel kan tegenvallen.

5.1.4 Complex 369 Kootstertille – Oostkern / Westkern

Beschrijving van het project

De bouwgrondexploitatie van het bedrijventerrein in Kootstertille bestond uit 3 delen, te weten:

Westkern, Oostkern fase 1 en Oostkern fase 2.

- Westkern: Gestart met uitgifte in 1985 en 1986 van gronden aan de Gasunie en langdurige verhuur aan de NAM.
- Oostkern fase 1: Actief vanaf 1975. Kavelverkoop vanaf 1978 t/m 2001. Deze bouwgrondexploitatie had al geruime tijd niet meer actief mogen zijn. De gemeente heeft later op het bedrijventerrein een perceel met opstallen teruggekocht, de aanwezige panden op dit perceel gesloopt en de kavel wederom bouwrijp in de verkoop gezet.

- Oostkern fase 2: In dit plangebied worden vanaf 2002 kavels uitgegeven. In 2011 is het oostelijk deel van het bedrijventerrein, 1,7 hectare, ingericht voor de plaatselijke Survivalvereniging.

Fase waarin het project zich bevindt

De richttermijn van 10 jaar voor grondexploitatie zoals voorgesteld in de BBV is inmiddels verlopen. De BBV staat toe dat hiervan mag worden afgeweken als er een gemotiveerde afwijking aanwezig is, mits deze langere looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. Daarom hierbij de situatie per deel:

- Westkern: I.v.m. milieubeperkingen (ligging gasleidingen) is de 7.379 m² bedrijventerrein moeilijk verkoopbaar. Daarom zijn de gronden in 2021 tegen agrarische waarde overgebracht naar Ruwe Voorraad (MVA). De grond blijft beschikbaar voor uitgifte.
- Oostkern fase 1: Deze gronden zijn in 2022 verkocht en overgedragen. Er zijn geen resterende gronden meer.
- Oostkern fase 2: Er was gesproken over een herverkaveling met een steekweg, maar er bleek toch belangstelling te zijn voor de resterende kavels. Nu zijn ook bij dit deel van de grondexploitatie de laatste kavels verkocht/gereserveerd, maar nog niet alle overgedragen. De overdracht van de gereserveerde kavels zullen naar verwachting plaatsvinden in het 2^e kwartaal van 2023.

Daarmee zullen laatste opbrengsten van deze grondexploitatie in 2023 gerealiseerd worden.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 5.006.231 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 4.717.484 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 67.912 gestegen. Dit wordt veroorzaakt doordat de kosten voor een extra weg vrijvallen.

Winstneming

Voor 2022 kan op dit complex een tussentijdse winst worden genomen van € 311.839.

Risico's

Er is een klein risico dat de voorgenomen verkoop wordt geannuleerd. Dan moet de kavel opnieuw uitgegeven worden. Daarnaast kunnen de kosten voor het woonrijp maken meer fluctueren dan verwacht.

5.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Bedrijventerrein

Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW). In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven van de eindwaarde van de in exploitatie genomen gronden binnen het programma Bedrijventerreinen.

Complex Project	Eindwaarde 1 januari 2022	Eindwaarde 1 januari 2023	Vershil tov vorig jaar
302 Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ 4.950	€ 58.314	€ 53.364
303 Buitenpost - De Swadde II	€ 141.916	€ 137.098	€ -4.818
304 Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ 659.595	€ 700.501	€ 40.907
369 Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ 4.938.319	€ 5.006.231	€ 67.912
Totaal	€ 5.744.781	€ 5.902.145	€ 157.364

Vervolgens is in de volgende tabel een totaaloverzicht weergegeven van de NCW van de grondexploitaties bedrijventerreinen.

Complex Project	NCW 1 januari 2022	NCW 1 januari 2023	Vershil tov vorig jaar
302 Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ 4.758	€ 56.050	€ 51.292
303 Buitenpost - De Swadde II	€ 139.134	€ 134.410	€ -4.724
304 Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ 633.982	€ 673.300	€ 39.318
369 Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ 4.472.788	€ 4.717.484	€ 244.696
Totaal	€ 5.250.662	€ 5.581.244	€ 330.582

Ten opzichte van vorig jaar zijn de eindwaardes van de grondexploitaties gestegen, met name door het vrijvallen van geraamde kosten die niet uitgevoerd hoefden te worden.

5.3 Afsluiting Grondexploitatie

Er worden in 2022 geen grondexploitaties afgesloten.

5.4 Specificatie Winstneming

Volgens het BBV moeten gemeenten tussentijds winst nemen bij grondexploitatiecomplexen volgens de PoC-methode, de Percentage of Completion. Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie.

Complex Project	Winst 2022
302 Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ 26.205
303 Buitenpost - De Swadde II	€ -3.526
304 Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ 129.856
369 Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ 311.839
Totaal	€ 464.374

De complexen Harkema – Quakkenburg/De Bolster, Surhuisterveen – Lauwerskwartier fase 2 en Kootstertille – Oostkern/Westkern hebben winsten kunnen realiseren. Het complex Buitenpost – De Swadde II heeft in het verleden te veel winst genomen dat nu voor een gedeelte afgeboekt moet worden.

In totaal kan in 2022 op programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen een winst genomen worden van € 464.374.

5.5 Onderbouwing Verliesvoorziening

Voor 2022 is er geen sprake van een verliesvoorziening.

5.6 Opbouw Balanswaarde

De boekwaarde van 31 december 2022 bestaat uit de boekwaarde van 31 december 2021 vermeerderd met alle in 2022 gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Vervolgens zijn de genomen winsten/verliezen in de boekwaarde verwerkt. Het verschil tussen de boekwaarde en balanswaarde is de verliesvoorziening. De vorming van verliesvoorzieningen zijn niet in de boekwaarde meegenomen, omdat deze omkeerbaar zijn als het resultaat een volgend jaar meevalt. Per 31 december is er geen verliesvoorziening meer aanwezig. De totale balanswaarde van complexen bedraagt € - 683.393 op 31 december 2022.

Complex Project	Boekwaarde 31 december 2021 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Saldo opbrengsten en kosten 2022	Boekwaarde 31 december 2022 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Genomen winsten/ verliezen	Boekwaarde 31 december 2022	Verlies- voorziening	Balanswaarde 31 december 2022
302 Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ -148.006	€ 7.302	€ -140.704	€ 28.101	€ -112.603	€ -	€ -112.603
303 Buitenpost - De Swadde II	€ 8.157	€ 12.056	€ 20.214	€ 123.287	€ 143.501	€ -	€ 143.501
304 Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ -393.240	€ -315.824	€ -709.063	€ 472.033	€ -237.030	€ -	€ -237.030
369 Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ -4.319.546	€ -439.938	€ -4.759.484	€ 4.282.224	€ -477.260	€ -	€ -477.260
Totaal	€ -4.852.634	€ -736.403	€ -5.589.038	€ 4.905.645	€ -683.393	€ -	€ -683.393

6. Programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw

In programma 8.2 worden de in exploitatie genomen complexen behandeld in de categorie Grondexploitaties Woningbouw. Per complex wordt een beschrijving van het project, de fase waarin het project zich bevindt, het financiële resultaat, de afwijkingen t.o.v. de vorige actualisatie en de mogelijke risico's toegelicht. Tevens worden de totale resultaten weergegeven en de winst- en verliesnemingen toegelicht.

6.1 Gronden in Exploitatie

6.1.1 Complex 32 Buitenpost – De Lits

Beschrijving van het project

Op deze locatie heeft een nevenvestiging gestaan van het Lauwerscollege. De locatie ligt in een woonwijk en is in de structuurvisie en in het woningbouwprogramma genoemd als potentiële herontwikkelingslocatie. De grond is verkocht aan SWA voor de realisatie van 16 huurwoningen.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het bestemmingsplan en de grondexploitatie vastgesteld. De levering van de grond heeft in 2022 plaatsgevonden en de bouw van de woningen is gestart. Het complex kan per 31 december 2022 worden afgesloten.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € -177.571. Op basis van de netto contante waarde is dit € -170.676 (negatief).

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 1.505 gestegen.

Verliesvoorziening

Bij het afsluiten van het complex wordt het verlies van € 177.571 definitief. Daarom kan de getroffen verliesvoorziening van € 179.076 vrijvallen tegenover de eindwaarde van € -177.571. Het verschil van € 1.505 komt ten gunste van de algemene reserve.

Voorziening Afgewikkelde complexen

Voor de nog uit te voeren werken (met name woonrijp maken en kosten buiten het plangebied) wordt een voorziening getroffen van € 289.143.

Risico's

Binnen de voorziening afgewikkelde complexen is er kans dat de kosten woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt. Er zijn geen risico's meer op de grondexploitatie aangezien deze wordt afgesloten.

6.1.2 Complex 57 Twijzel - Sportpark

Beschrijving van het project

In de Raadsvergadering van 18 oktober 2018 is deze grondexploitatie en het bestemmingsplan vastgesteld. Op de locatie worden 6 woningen gerealiseerd. Aan de uitvoering is een ISV3- subsidie van de provincie van € 175.000 verbonden.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 zijn de kavels bouwrijp gemaakt, dit was ook de voorwaarde voor de ISV3-subsidie. Aan SWA zijn 4 kavels (2 x 2¹ kap) verkocht en er zijn nog 2 kavels beschikbaar.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 82.128 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 78.939 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 1.428 gedaald. Deze verschillen zijn te verklaren door het toegepaste kostenstijgingspercentage.

Winstneming

In 2022 kan een tussentijdse winst van € 35.866 worden genomen.

Risico's

De grondverkoop van de laatste kavel kan tegenvallen.

6.1.3 Complex 91 Harkema – Fûgelkamp

Beschrijving van het project

Het betreft een perceel grond aan de Fûgelkamp. De bestemmingsplanwijziging is meegenomen in het Veegplan 2018.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het bestemmingsplan vastgesteld. Eind 2021 is een procedure opgestart om de grond bij inschrijving te verkopen. De kavels zijn inmiddels verkocht in 2022 en de grondexploitatie kan per 31 december 2022 worden afgesloten.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 119.486 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 117.143 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 44.620 gedaald. Dit verschil is te verklaren door een rechtelijke procedure bij uitgifte.

Voorziening

Voor de nog uit te voeren werken wordt een voorziening getroffen van € 89.203.

Winstneming

Bij het afsluiten van het complex wordt een winst van € 119.486 genomen.

6.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Woningbouw

Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW).

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven van de eindwaarde van alle in exploitatie genomen gronden binnen het programma Grondexploitaties Woningbouw.

Complex Project	Eindwaarde 1 januari 2022	Eindwaarde 1 januari 2023	Vershil tov vorig jaar
32 Buitenpost - De Lits	€ -179.076	€ -177.571	€ 1.505
57 Twijzel - Sportpark	€ 83.556	€ 82.128	€ -1.428
91 Harkema - Fûgelkamp	€ 164.106	€ 119.486	€ -44.620
Totaal	€ 68.586	€ 24.043	€ -44.543

Vervolgens is in de volgende tabel een totaaloverzicht weergegeven van de NCW van de grondexploitaties woningbouw.

Complex Project	NCW 1 januari 2022	NCW 1 januari 2023	Verskil tov vorig jaar
32 Buitenpost - De Lits	€ -168.748	€ -170.676	€ -1.928
57 Twijzel - Sportpark	€ 77.193	€ 78.939	€ 1.746
91 Harkema - Fûgelkamp	€ 157.734	€ 117.143	€ -40.591
Totaal	€ 66.179	€ 25.406	€ -40.773

Het verschil bij Harkema – Fûgelkamp komt door de extra kosten voor een rechtelijke procedure.

6.3 Afsluiting Grondexploitatie

In 2022 wordt de volgende grondexploitatie afgesloten:

- Complex 32 Buitenpost – De Lits
- Complex 91 Harkema – Fûgelkamp

6.4 Specificatie Winstneming

Volgens het BBV moeten gemeenten tussentijds winst nemen bij grondexploitatiecomplexen volgens de PoC-methode, de Percentage of Completion. Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. Vervolgens moeten de reeds genomen winsten in mindering worden gebracht.

Complex Project	Winst 2022	
32 Buitenpost - De Lits	€	1.505
57 Twijzel - Sportpark	€	35.866
91 Harkema - Fûgelkamp	€	119.486
Totaal	€	156.857

Het verlies bij het complex Buitenpost – De Lits wordt definitief bij het afsluiten van het complex. Hiervoor is eerder een verliesvoorziening gevormd. Het verlies is € 1.505 lager is dan eerder verwacht. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd en voor de nog te maken kosten wordt een voorziening getroffen.

Bij het complex Twijzel – Sportpark kan een winst worden genomen van € 35.866.

Het complex Harkema – Fûgelkamp wordt afgesloten aangezien alle opbrengsten zijn gerealiseerd. Er kan een winst van € 119.486 worden genomen.

6.5 Onderbouwing Verliesvoorziening

Voor de grondexploitatie Buitenpost – De Lits was een verliesvoorziening gevormd. Deze wordt voor € 1.505 verlaagd omdat de eindwaarde minder negatief werd en door het afsluiten van de exploitatie wordt het verlies van € 177.571 definitief. Hiermee kan de verliesvoorziening ook afgesloten worden.

Complex Project	Verliesvoorziening 31 december 2021	Vermeerderingen	Verminderings	Verliesvoorziening 31 december 2022
32 Buitenpost - De Lits	€ 179.076		€ 179.076	€ -
Totaal	€ 179.076	€ -	€ 179.076	€ -

6.6 Opbouw Balanswaarde

De boekwaarde van 31 december 2022 bestaat uit de boekwaarde van 31 december 2021 vermeerderd met alle in 2022 gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Vervolgens zijn de genomen winsten/verliezen in de boekwaarde verwerkt. Het verschil tussen de boekwaarde en balanswaarde is de verliesvoorziening. De vorming van verliesvoorzieningen zijn niet in de boekwaarde meegenomen, omdat deze omkeerbaar zijn als het resultaat een volgend jaar meevalt. Per 31 december is er geen verliesvoorziening meer aanwezig. De totale balanswaarde per 31 december 2022 komt uit op € 61.130.

Complex Project	Boekwaarde 31 december 2021 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Saldo opbrengsten en kosten 2022	Boekwaarde 31 december 2022 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Genomen winsten/ verliezen	Boekwaarde 31 december 2022	Verlies- voorziening	Balanswaarde 31 december 2022
32 Buitenpost - De Lits	€ 309.741	€ -132.170	€ 177.572	€ -177.572	€ -	€ -	€ -
57 Twijzel - Sportpark	€ 15.519	€ 1.101	€ 16.620	€ 44.510	€ 61.130	€ -	€ 61.130
91 Harkema - Fûgelkamp	€ 96.713	€ -216.199	€ -119.486	€ 119.486	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 421.974	€ -347.268	€ 74.706	€ -13.576	€ 61.130	€ -	€ 61.130

7. Totaaloverzicht Resultaten Bouwgrondexploitatie

7.1 Resultaten per Complex

Het resultaat van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW). De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties per 1 januari 2023, oftewel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 5.926.188 (NCW € 5.602.097). In de tabel is per grondexploitatie ook het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

Complex Project	Boekwaarde 31 december 2022 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat (Eindwaarde)	Netto contante waarde op 1-1-2023	Eindjaar
302 Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ -140.704	€ 125.090	€ 42.701	€ 58.314	€ 56.050	2024
303 Buitenpost - De Swadde II	€ 20.214	€ 44.173	€ 201.485	€ 137.098	€ 134.410	2023
304 Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ -709.063	€ 294.236	€ 285.674	€ 700.501	€ 673.300	2024
369 Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ -4.759.484	€ 397.746	€ 644.493	€ 5.006.232	€ 4.717.484	2025
Totaal Bedrijventerreinen	€ -5.589.038	€ 861.246	€ 1.174.353	€ 5.902.145	€ 5.581.243	
32 Buitenpost - De Lits	€ 177.572	€ -	€ -	€ -177.572	€ -177.572	2022
57 Twijzel - Sportpark	€ 16.620	€ 51.561	€ 150.310	€ 82.129	€ 78.940	2024
91 Harkema - Fûgelkamp	€ -119.486	€ -	€ -	€ 119.486	€ 119.486	2022
Totaal Woningbouw	€ 74.706	€ 51.561	€ 150.310	€ 24.043	€ 20.854	
Totaal Grondexploitaties	€ -5.514.332	€ 912.807	€ 1.324.663	€ 5.926.188	€ 5.602.097	

7.2 Overzicht Verliesvoorziening

Voor de grondexploitatie Buitenpost – De Lits was een verliesvoorziening gevormd. Deze wordt voor € 1.505 verlaagd omdat de eindwaarde minder negatief werd en door het afsluiten van de exploitatie wordt het verlies van € 177.571 definitief. Hiermee kan de verliesvoorziening ook afgesloten worden.

Complex Project	Stand 31-12-2021	Vermeerderingen	Verminderingen	Stand 31-12-2022
32 Buitenpost - De Lits	€ 179.076	€ -	€ 179.076	€ -
Totaal	€ 179.076	€ -	€ 179.076	€ -

7.3 Resultaatsnemingen

Hieronder zijn de totaal genomen resultaten van het verleden weergegeven van de actieve grondexploitaties. Het is gesplitst tussen de genomen winsten/-verliezen tot en met het boekjaar 2021 en de voorgestelde winstneming voor het jaar 2022.

Complex Project	t/m 2021	Winstneming 2022	Totaal genomen winsten/-verliezen
302 Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ 1.896	€ 26.205	€ 28.101
303 Buitenpost - De Swadde II	€ 126.813	€ -3.526	€ 123.287
304 Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ 342.177	€ 129.856	€ 472.033
369 Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ 3.970.385	€ 311.839	€ 4.282.224
Totaal Bedrijventerreinen	€ 4.441.271	€ 464.374	€ 4.905.645
32 Buitenpost - De Lits	€ -179.076	€ 1.505	€ -177.571
57 Twijzel - Sportpark	€ 8.644	€ 35.866	€ 44.510
91 Harkema - Fûgelkamp	€ -	€ 119.486	€ 119.486
Totaal Woningbouw	€ -170.432	€ 156.857	€ -13.575
Totaal Grondexploitaties	€ 4.270.839	€ 621.230	€ 4.892.070

7.4 Nog te Verwachten Winsten

Hiervoor zijn de resultaten per grondexploitatie en de genomen winsten/verliezen per grondexploitatie weergegeven. In de volgende tabel wordt de nog te verwachten winst weergegeven.

Complex Project	Boekwaarde 31 december 2022	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Nog te verwachten winsten
302 Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ -112.603	€ 125.090	€ 42.701	€ 30.214
303 Buitenpost - De Swadde II	€ 143.501	€ 44.173	€ 201.485	€ 13.811
304 Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ -237.030	€ 294.236	€ 285.674	€ 228.468
369 Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ -477.260	€ 397.746	€ 644.493	€ 724.008
Totaal Bedrijventerreinen	€ -683.393	€ 861.246	€ 1.174.353	€ 996.500
32 Buitenpost - De Lits	€ -	€ -	€ -	€ -
57 Twijzel - Sportpark	€ 61.130	€ 51.561	€ 150.310	€ 37.619
91 Harkema - Fûgelkamp	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Woningbouw	€ 61.130	€ 51.561	€ 150.310	€ 37.619
Totaal Grondexploitaties	€ -622.263	€ 912.807	€ 1.324.663	€ 1.034.119

7.5 Voorziening afgewikkelde complexen

Voorziening afgewikkelde complexen	
Stand per 31-12-2021	€ 687.002
Toevoeging uit afsluiting complex	€ 378.346
Uitgaven	€ -87.350
Stand per 31-12-2022	€ 977.998

8. Toelichting Overige Gronden

8.1 Te Verkoopen Opstallen

De gemeente heeft een aantal panden waarvan het gebruik voor sociaal maatschappelijke doeleinden niet meer noodzakelijk is. Er is besloten deze panden te verkopen.

In 2022 zijn de volgende panden verkocht:

- Parallelweg 10, Buitenpost

8.2 Verkochte Bouwrijpe Kavels uit Voorraad

De volgende gronden zijn in 2022 uit voorraad verkocht:

	Verkochte grond	Verkoopprijs
Buitenpost Lege Seis 23	700 m2	€ 112.000
Twijzelerheide Tuorreboot 2	535 m2	€ 64.200
Totaal		€ 176.200

Na aftrek van de boekwaarde van € 127.096 blijft er € 49.105 over als eenmalige winst.

8.3 Voorraad Bouwrijpe Kavels

De gemeente beschikt over een voorraad van bouwrijpe kavels die per 1 januari 2023 geen onderdeel (meer) uitmaken van een actieve bouwgrondexploitatie. De kavels zijn uit de lopende, af te sluiten grondexploitaties gehaald tegen agrarische waarde.

Aangezien de waarde kostprijs lager is dan de marktwaarde van de bouwrijpe kavels, wordt bij verkoop een resultaat behaald. In de onderstaande tabel zijn de boekwaarden (lees: kostprijs) per locatie vermeld met daarbij de huidige verkoopwaarde (marktwaarde).

Naam	Bestemming	Boekwaarde	Marktwaarde
Kootstertille Alde Dyk 24	Centrum	€ 160.575	€ 153.000
Kootstertille Westkern	Bedrijven	€ 36.895	€ 221.370
Buitenpost Newtonstraat 7	Bedrijven	€ 204.900	€ 204.900
Buitenpost Lege Seis 17	Wonen	€ 96.280	€ 106.240
Surhuisterveen - Vierstromenland Sport		€ 112.450	€ 130.000
Totaal		€ 611.100	€ 815.510

9. Risicoberekening Grondexploitatie

Het grondbedrijf is een onderdeel van de totale gemeentelijke exploitatie. Het is een activiteit waar veel geld in omgaat en behoorlijk risico's gelopen worden. Er zijn diverse manieren om risico's te berekenen.

9.1 Wijze van Risicoberekening

Momenteel wordt er incidenteel risico berekend. Als er zich een situatie voor doet waarvoor een extra risico bedrag moet worden opgenomen, dan wordt dit bedrag gereserveerd.

9.2 Hoogte van het Risicobedrag

Momenteel zijn er geen complexen waar een extra risicobedrag voor gereserveerd is.

Bijlage I - Afkortingen en Begrippen

Gehanteerde afkortingen

MPG	Meerjaren Prognose Grondexploitaties
BIE	Bouwgrond in Exploitatie
BVV	Besluit Begroting en Verantwoording
Vpb	Vennootschapsbelasting
NCW	Netto Contante Waarde
EW	Eindwaarde
V&T	Vorbereiding en toezicht

Begrippen

Balanswaarde	Boekwaarde -/- verliesvoorziening.
Boekwaarde	De som van de investeringen en opbrengsten per einde boekjaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.
Bouwrijp maken	De grond geschikt maken voor uitgifte om gebouwen te kunnen realiseren, bijvoorbeeld door te slopen en opruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen enzovoorts en vervolgens door het uitvoeren van grondwerk zoals ophogen, egaliseren en overige werkzaamheden.
Eindwaarde/resultaat	De waarde van kasstromen, die zijn uitgedrukt per einddatum van het project. Dit zijn alle gerealiseerde en toekomstige opbrengsten verminderd met de gerealiseerde en toekomstige kosten.
Grondexploitatie	Het proces van de productie en daarmee ook van de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor de bouwrijpe grond, dat deze op het juiste tijdstip op de markt wordt gebracht.
Netto Contante Waarde	De waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een disconteringsfactor.
Verliesneming	Het (tussentijds) verwerken in de jaarrekening van voorziene verliezen van de nog niet afgewikkelde grondexploitatie.
Verliesvoorziening	Het tussentijds verwerken van een toekomst ingeschat verlies via een voorziening. Indien door veranderde omstandigheden het verwachte toekomstige resultaat verbeterd kan deze voorziening hersteld worden. De verwerking in de jaarrekening is niet definitief zoals bij verliesneming.
Volatiliteit	De mate van schommelingen in de economie.
Winstneming	Het (tussentijds) verwerken in de jaarrekening van een deel van de verwachte toekomstige winst van de nog niet afgewikkelde grondexploitatie. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat, met andere woorden waarbij met zekerheid gezegd kan worden dat de genomen winst geen

gevaar oplevert voor de betreffende exploitatie berekening.
Dit moet plaatsvinden via de PoC-methode.

Woonrijp

Het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.

