

Meerjaren Prognose Grondexploitaties

2020



Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doelstelling Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)
- 1.3 Relatie met de planning- en control cyclus
- 1.4 Afbakening MPG
- 1.5 Indeling MPG

2. Nieuwe wetgeving Grondexploitaties

- 2.1 Actualiteiten/wijzigingen BBV 2016
 - 2.1.1 Definiëring van bouwgronden in exploitatie
 - 2.1.2 Rente gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen
 - 2.1.3 Toerekenen kosten aan grondexploitaties in voorbereiding
- 2.2 Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen
 - 2.2.1 Verhaalbare kosten
 - 2.2.2 Looptijd maximaal 10 jaar
 - 2.2.3 Toerekenen kosten aan BIE's
 - 2.2.4 Jaarlijkse herziening grondexploitatiebegroting
- 2.3 Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen
 - 2.3.1 Openingsbalans
 - 2.3.2 Jaarlijkse Vpb
- 2.4 Tussentijds winstnemen volgens poc-methode
 - 2.4.1 Poc-methode (Percentage of completion)
 - 2.4.2 Voldoende zekerheid
 - 2.4.3 Poc-methode in de praktijk
- 2.5 Afschaffing van de categorie 'Niet in exploitatie genomen gronden'

3. Actualisatie grondexploitaties

- 3.1 Rekenmethodiek
- 3.2 Gekozen model
- 3.3 Uitgangspunten
 - 3.3.1 Financiële basisinformatie
 - 3.3.2 Parameters
 - 3.3.3 Grondprijzen
 - 3.3.4 Programma
 - 3.3.5 Hoeveelheden en eenheidsprijzen
 - 3.3.1 Fasering

4. Programma 8.1 Ruimtelijke ordening

- 4.1 Initiële plankosten
- 4.2 Anterieure overeenkomst

5. Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen

- 5.1 In exploitatie genomen gronden
 - 5.1.1 303-De Swadde II, Buitenpost
 - 5.1.2 304-Lauwerskwartier fase 2, Surhuisterveen

- 5.1.3 369-Oastkern/Westkern, Kootstertille
- 5.1.4 402-Quakkenburg/De Bolster, Harkema
- 5.2 Totale resultaat programma 3.2
- 5.3 Afsluiting complexen
- 5.4 Onderbouwing verliesvoorziening
- 5.5 Onderbouwing winstneming
- 5.6 Opbouw balanswaarde

6. Programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw

- 6.1 In exploitatie genomen gronden
 - 6.1.1 003-Vierstromenland, Surhuisterveen
 - 6.1.2 007-Nije Jirden, Surhuisterveen
 - 6.1.3 013-Lutkepost, Buitenpost
 - 6.1.4 031-'t Maskelyn, Augustinusga
 - 6.1.5 032-De Lits, Buitenpost
 - 6.1.6 057-Sportpark, Twijzel
 - 6.1.7 091-Fugelkamp, Harkema
- 6.2 Totale resultaat programma 8.2
- 6.3 Afsluiting complexen
- 6.4 Onderbouwing verliesvoorziening
- 6.5 Onderbouwing winstneming
- 6.6 Opbouw balanswaarde

7. Toelichting overige gronden

- 7.1 Te verkopen opstallen
- 7.2 Voorraad bouwrijpe kavels

8. Risicoberekening grondexploitaties

- 7.1 Wijze van risicoberekening
- 7.2 Hoogte van het risicobedrag

Bijlagen: Geactualiseerde grondexploitaties BIE's:

- 303-De Swadde II, Buitenpost, d.d. 14 april 2020
- 304-Lauwerskwartier fase 2, Surhuisterveen, d.d. 14 april 2020
- 369-Oastkern/Westkern, Kootstertille, d.d. d.d. 14 april 2020
- 402-Quakkenburg/De Bolster, Harkema, d.d. 14 april 2020

- 003-Vierstromenland, Surhuisterveen, d.d. 14 april 2020
- 007-Nije Jirden, Surhuisterveen, d.d. 14 april 2020
- 013-Lutkepost, Buitenpost d.d. 14 april 2020
- 031-'t Maskelyn, Augustinusga, d.d. 14 april 2020
- 032-De Lits, Buitenpost, d.d. 14 april 2020
- 057-Sportpark, Twijzel, d.d. 14 april 2020
- 091-Fugelkamp, Harkema, d.d. 14 april 2020

Gehanteerde afkortingen:

MPG	Meerjaren prognose grondexploitaties
BIE	Bouwgrond in Exploitatie
NIEGG	Niet in exploitatie genomen gronden
BBV	Besluit begroting en verantwoording
Vpb	Vennootschapsbelasting
BW	Boekwaarde
NW	Nominale waarde
EW	Eindwaarde
CW	Contante waarde
Brm	Bouwrijpmaken
Wrm	Woonrijpmaken
V&t	Voorbereiding en toezicht

1 Inleiding

De kosten van grondbeleid zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden en de conjunctuur. Meerdere factoren zijn van invloed op het grondbeleid. Een deel van deze factoren is niet of nauwelijks door een gemeente te beïnvloeden. Denk aan macro-invloeden zoals rentepercentages, grond- en verkoopprijzen of andere marktomstandigheden of aan meer specifieke risico's zoals kans op vertragingen door inspraakprocedures, het moeten voldoen aan de milieu eis of afhankelijkheden van betrokken andere partijen (provincie, Rijkswaterstaat, leveranciers).

De kosten van gebiedsontwikkeling op reeds bebouwde locaties zijn hoog. Vanwege de bestaande bebouwing, infrastructuur en eigendomssituatie, zullen wijzigingen hierin gepaard gaan met hoge kosten die niet altijd binnen sluitende grondexploitaties of via volledig kostenverhaal kunnen worden gedekt en daarmee dus een inzet van gemeentelijke middelen vergen. Bij locaties die minder intensieve ingrepen met zich meebrengen kunnen daarentegen - afhankelijk van de marktprijzen – in geval van actief grondbeleid voordelige resultaten worden behaald. Gemeenten maken steeds vaker afwegingen om kosten en risico's te beperken. Bijvoorbeeld door bij gebiedsontwikkeling te kiezen voor een combinatie van enerzijds sloop en nieuwbouw en anderzijds het omvormen van bestaande bebouwing voor nieuwe functies en bestemmingen (transformatie).

1.1 Aanleiding

De kosten en opbrengsten die samenhangen met het grondbeleid strekken zich uit over meerdere jaren. De raad moet – alvorens goedkeuring te geven aan de gebiedsontwikkeling – vooraf informatie krijgen over de voorgenomen ingrepen en de kosten, opbrengsten, risico's en looptijd. Tevens moet daarbij in beeld worden gebracht hoe verliezen zullen worden gedekt en in geval van winstgevendende projecten, ten gunste waarvan deze middelen zullen worden gebracht, zowel tussentijds als na afronding van het project.

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 meerjarenprognose grondexploitaties (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.

1.2 Doelstelling Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)

Het doel van de MPG is het verkrijgen van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de afzonderlijke grondexploitatiecomplexen en van de grondexploitatiecomplexen in totaliteit. Daarnaast worden de mogelijke aanwezige financiële risico's binnen de afzonderlijke projecten in beeld gebracht. Eventuele risico's worden afgedekt door een te vormen 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 de planning- en control cyclus

De MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus en wordt jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening aan de raad aangeboden. De cijfers van de jaarrekening 2019 liggen ten grondslag aan de MPG 2020. De basis voor de actualisaties is de door de afdeling Financiën aangeleverde boekwaarde per 31 december 2019 van de afzonderlijke projecten. De boekwaarde is

het saldo van de tot en met 31 december 2019 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 2019.

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 2021-2024. 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 worden de wordt het kengetal grondexploitatie beschreven en in de paragraaf Financiering komt de rentetoerekening aan grondexploitaties aan de orde.

1.4 Afbakening MPG

De MPG heeft geen betrekking op financiën van het faciliterend grondbeleid van de gemeente. Van faciliterend grondbeleid is sprake indien de bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol indien 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. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording moet het faciliterend grondbeleid administratief gescheiden worden van het actief grondbeleid.

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 op welke manier de grondexploitaties geactualiseerd zijn, welke rekenmethodiek is toegepast en wat de gehanteerde uitgangspunten zijn.

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 complexen zijn er, wat wordt er gerealiseerd, hoe loopt de eventuele verkoop en wat zijn de financiële resultaten en de risico's van een complex. Ook komt het gezamenlijke resultaat aan de orde en worden de af te sluiten complexen beschreven.

In hoofdstuk 7 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 Geldende wetgeving Grondexploitaties en Beleid

Met betrekking tot de grondexploitaties zijn er de laatste jaren diversen wijzigingen in de geldende wetgeving doorgevoerd. Het betreft:

- De wijziging van de verslaggevingsregels in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) per 1 januari 2016;
- De vernieuwde notitie Grondbeleid, gepubliceerd op 31 juli 2019;
- De invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen per 1 januari 2016;
- De invoering van tussentijds winst nemen volgens de poc-methode per 1 januari 2017.

2.1 Actualiteiten/wijzigingen BBV 2016

De commissie BBV heeft in 2016 de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor was een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties:

- de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de jaren daarvoor;
- de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid;
- de invoering van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheidsondernemingen.

Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in de notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid en behoedzaamheid. Bij de actualisering van de grondexploitaties is met de nieuwe regelgeving rekening gehouden.

2.1.1 Definiëring van bouwgronden in exploitatie

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

2.1.2 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 toe te rekenen rente aan de grondexploitaties is in 2019 berekend op 0,34%.

2.1.3 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.

2.2 Actualiteiten/wijzigingen BBV 2019

2.2.1 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'.

2.2.2 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 tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

2.2.3 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.

2.2.4 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.

2.3 Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen

Per 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting van toepassing op overheidsondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt alleen als overheidsonderneming aangemerkt indien er structureel winst wordt gemaakt. Bij de beoordeling of sprake is van winst, worden alleen de BIE's in aanmerking genomen.

2.3.1 Openingsbalans

Als de (geclusterde) activiteiten van het gemeentelijk grondbedrijf door de ondernemingspoort komen, moeten de lopende projecten per 1 januari 2016 gewaardeerd worden op de waarde in het economisch verkeer. Dit wordt weergegeven op de openingsbalans. De waarde in het economisch verkeer kan worden bepaald door de indirecte opbrengstwaarde te berekenen. Op basis van de (realistisch) geschatte ingaande en uitgaande geldstromen over de resterende looptijd van een grex

wordt de waarde van die geldstromen op het moment van de openingsbalans (1 januari 2016) bepaald. De openingsbalans is opgesteld in samenwerking met het adviesbureau EFK Belastingadviseurs.

De openingsbalans fungeert door de contant gemaakte kosten en opbrengsten als een soort 0-situatie. Als de kosten in de toekomst lager blijken te zijn of de opbrengsten hoger blijken te zijn dan de contant gemaakte waarden op de openingsbalans, dan stijgt de Vpb last.

2.3.2 Jaarlijkse Vpb

EFK Belastingadviseurs heeft de aangifte van 2016 ingediend en een concept aangifte voor 2017 opgesteld. In beide jaren hoeft er geen Vpb te worden betaald.

Gemeente Achtkarspelen	2016	2017
Winst grondbedrijf	- € 0,-	- € 0,-
Vpb-last	€ 0,-	€ 0,-

Gemeente Achtkarspelen –Vpb-last

Met de in de tabel opgenomen post ‘Winst grondbedrijf’ wordt niet de daadwerkelijk in dat jaar gerealiseerde winst bedoeld, maar de winst ten opzichte van de openingsbalans.

2.4 Tussentijds winstnemen volgens poc-methode

Sinds 2017 is het op basis van het BBV verplicht om tussentijds winst te nemen volgens de poc-methode.

2.4.1 Poc-methode (Percentage of completion)

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), 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 Poc-methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel voor wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling van de vernieuwing van het BBV, namelijk vereenvoudiging en eenduidigheid en daarmee een betere onderlinge vergelijkbaarheid tussen gemeenten.

2.4.2 Voldoende zekerheid

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. Het gaat hierbij niet om het hebben van zekerheid over alle aspecten die bij het uitvoeren van een grondexploitatie spelen en over macro ontwikkelingen die zich kunnen voordoen. Aan schattingen kleven in alle gevallen inherente onzekerheden. 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. Dit verwachte resultaat is niet te positief en ook niet te negatief bepaald (best estimate).

2.4.3 Poc methode in de praktijk

Naar rato van de voortgang van het project wordt tussentijds winst verantwoord. Hierbij wordt voor wat betreft de berekeningsmethodiek en de planinhoudelijke uitgangspunten niet afgeweken van de grondexploitatie of herziening zoals deze tot en met het verslagjaar door de raad is vastgesteld. De voortgang wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. Hiermee wordt de totale winst over de individuele grondexploitatie opgedeeld/toegerekend aan de reeds verkochte kavels.

Indien er nog geen gronden zijn verkocht is er dus nog geen sprake van gerealiseerde winst.

Maatgevend is de realisatie *tot en met het lopende jaar* ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc. (ingeval de kosten voor 50% zijn gerealiseerd en de gronden voor 50% zijn verkocht, dan is de Poc dus 25%).

De op basis van de poc-methode berekende winstneming wordt verminderd met de in het verleden reeds genomen winst. Het bedrag wat overblijft wordt als winst in het betreffende boekjaar genomen.

2.5 Afschaffing van de categorie 'Niet in exploitatie genomen gronden'

Al enkele jaren is het bekend dat er voor 31 december 2019 concrete plannen voor de voormalige NIEG gronden moeten zijn. Zijn deze er niet dan zal er moeten worden afgeboekt naar de huidige bestemming (veelal agrarisch, € 4 per m²). In de nieuwe notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (Commissie BBV, juli 2019) zijn nadere regels bepaald:

Er komt naast IEGG (In Exploitatie Genomen Grond) en overige gronden (landbouwgronden) een nieuwe categorie gronden, namelijk 'warme gronden'. Deze gronden mogen tegen toekomstige waarde worden gewaardeerd, mits deze voldoen aan alle volgende criteria:

1. *de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;*
2. *de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;*
3. *de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;*
4. *er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;*
5. *het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;*
6. *periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.*

Voldoen de gronden niet aan al deze punten dan moet er een (tijdelijke) afwaardering plaatsvinden naar de huidige waarde, die grotendeels kan worden teruggedraaid zodra tot bouwgrond wordt besloten. Dit is een zogenaamde tijdelijke voorziening. In Achtkarspelen staan geen voormalige NIEGG op de balans voor een hogere waarde dan de huidige bestemming (veelal agrarisch).

3 Actualisatie grondexploitaties

Begin 2019 waren er 7 complexen in exploitatie, in 2019 zijn daar 4 complexen bijgekomen (Quakkenburg/De Bolster Harkema, 't Maskelyn Augustinusga, De Lits Buitenpost, De Fûgelkamp Harkema).

3.1. Rekenmethodiek

De actualisatie van grondexploitatiebegrotingen van de lopende complexen zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Bij toepassing van deze berekeningssystematiek wordt rekening gehouden met rente en inflatie gedurende de looptijd van het project. Dit geldt zowel voor rentekosten en renteopbrengsten alsook voor de toe te passen inflatiecorrectie op kosten en opbrengsten. Investerings- en opbrengsten worden doorberekend naar de datum waarop het project vermoedelijk gereed zal zijn, de eindwaardedatum. Om zoveel mogelijk de rente invloeden te beperken wordt het eindwaardebedrag van investeringen en opbrengsten contant gemaakt naar de geactualiseerde datum, in dit geval op 1 januari 2020.

3.2. Gekozen model

Er zijn diverse modellen verkrijgbaar om grondexploitaties in op te zetten en te beheren. Er is gekozen om hetzelfde model (op basis van Excel) als vorig jaar te hanteren. In de toekomst zal worden gestreefd naar een gezamenlijk model voor Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel.

Door de gerealiseerde kosten en opbrengsten in te voeren, de nog te maken kosten en opbrengsten in te schatten, deze in tijd weg te zetten, parameters toe te passen en prijzen te bepalen wordt uiteindelijk de eindwaarde en de contante waarde van een complex berekend. De eindwaarde en de contante waarde staan op de samenvattende pagina van de grondexploitatie duidelijk aangegeven, evenals de boekwaarde van het complex.

3.3. Uitgangspunten

Ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen zijn een aantal werkzaamheden verricht. Hierna volgen de uitgangspunten met korte omschrijving.

3.3.1 Financiële basisinformatie

In overleg met Financiën zijn er in het financiële systeem van ieder complex van elke gemeente een beperkt aantal kostensoorten toegevoegd waarop men de ingekomen nota's en de interne verrekening van kosten kan boeken. Deze kostensoorten zijn vervolgens als kosten- of opbrengstencategorie opgenomen in de grondexploitatie. Het betreft de volgende:

- Aankoop grond
- Verhardingen
- Opbrengst grondverkoop
- Groenaanleg
- Overige kosten uitbestede investeringen
- Bouwrijp maken
- Overige inkomsten
- Woonrijp maken
- Toerekening reële rente
- Lichtmasten en brandkranen

3.3.2 Parameters

Parameters zijn correctiefactoren als gevolg van toepassing van de berekeningsmethode Dynamische Eindwaarde Methode.

Bij de actualisatie zijn de volgende parameters gehanteerd:

- Percentage rentekosten 0,34 % en renteopbrengsten 0,34 % (werkelijke rente);
- Percentage inflatie voor kostenstijging 2,0 % en opbrengstenstijging 0 %.

3.3.3 Grondprijzen

Het uitgangspunt in de gemeente Achtkarspelen is dat de grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen en tegen minimaal kostendekkende prijzen. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Dit kan gevolgen hebben voor de grondprijs. Alle grondprijzen zijn exclusief btw en overige kosten (zoals van de notaris en belastingen), tenzij anders is vermeld. De vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor woningen zijn inclusief btw.

Bij grondverkoop ten behoeve van een gemeentelijke ontwikkeling wordt de grond bouwrijp geleverd aan de afnemer. Verder moet de bodemkwaliteit geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Indien een ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt, worden de kosten hiervan verrekend met de grondprijs.

3.3.4 Programma

Voor de lopende complexen wordt het afgesproken bouwprogramma gevolgd.

3.3.5 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 planeconomische 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.

3.3.6 Fasering

Ten behoeve van de fasering heeft overleg plaatsgevonden met de betreffende projectleider. Op basis van dit overleg zijn de investeringen en opbrengsten in “de tijd” gezet.

4 Programma 8.1 Ruimtelijke ordening

4.1 Initiële plankosten

Tot dit taakveld behoren taken op grond van de wet Ruimtelijke Ordening. 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 de planontwikkeling als voorbereiding op een te openen complex 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 complex BIE. Voorwaarde is dat een collegebesluit is genomen om de voorbereiding van een locatie te starten. Vanaf begin 2018 is gestart met het aanvragen van voorbereidingskredieten waarop de gemaakte kosten worden verantwoord.

De volgende projecten zijn momenteel in voorbereiding

complex	project	vastgesteld	krediet
17	Voorstraat Buitenpost	17-7-2018	€ 25.000
30	Nijebuorren Harkema	10-6-2018	€ 11.000
56	Langelaan 4 Surhuisterveen	5-6-2018	€ 20.000
0	Betonwei	6-1-2019	€ 5.000

Projecten met een voorbereidingskrediet

De gemaakte kosten binnen de gevoteerde kredieten worden bij vaststelling van een bouwgrondexploitatie ingebracht in de betreffende exploitatie. Hiermee zijn de kosten gedekt. Leidt de voorbereiding niet tot een vaststelling dan zullen de kosten als verlies worden afgeboekt. Hier is momenteel geen sprake van.

4.2 Anterieure overeenkomsten (faciliterend grondbeleid)

Een anterieure overeenkomst wordt gebruikt voor het opnemen van de kosten/opbrengsten die gemaakt worden in het kader van faciliterend grondbeleid. Via de GREX-wet is de gemeente verplicht om bij werkzaamheden voor derden deze te verhalen. Tot nu toe is geen interne procedure vastgelegd waardoor het kan voorkomen dat plankosten voor rekening van de gemeente zijn gebleven. Een dergelijke procedure wordt onderdeel van de herziening van de nota Grondbeleid.

Het onderscheid moet worden gemaakt tussen de projecten waarvoor een overeenkomst is gesloten en de projecten waarvoor in de toekomst een overeenkomst zal worden gesloten.

Voor de volgende projecten zijn anterieure overeenkomsten opgesteld:

complex	datum
Sije Hesterstrjitte Twijzelerheide	Maart 2015
Wide Pet zuid Harkema	Maart 2018
Slotstraat 1-3 Surhuisterveen	Februari 2018
De Dellen 41-43 Surhuisterveen	Mei 2018
Molenweg Surhuisterveen	September 2018
Stuolwynderspaed Twijzelerheide	Juni 2019

Projecten met een anterieure overeenkomst

Momenteel worden er anterieure overeenkomsten opgesteld voor de Van Harinxmastrjitte Kootstertille, De Fazant Surhuisterveen en Nijebuorren Harkema.

5 Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen

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 In exploitatie genomen gronden

5.1.1 303 De Swadde II, Buitenpost

Beschrijving van het project

Bouwgrondexploitatie De Swadde te Buitenpost is actief vanaf 1999. Uitgifte is gestart vanaf 2001. In 2017 is er 8.210 m² bedrijfskavel uitgegeven, in 2018 10.860 m². De resterende looptijd is gepland tot en met 2020.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is er 1.327 m² bedrijventerrein verkocht. Er moet nu nog 3.573 m² verkocht worden. De verwachting is dat dit in 2020 gebeurt. Na de verkoop van de laatste kavel kunnen de resterende woonrijpmaakwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 166.023 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 162.767 negatief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 1.679 gedaald. Dit verschil is te verklaren door een lichte rente en kostenverschuiving.

Risico's

Tegenvallende grondverkoop, stijging van de woonrijpmaakkosten.

5.1.2 304 Lauwerskwartier fase 2, Surhuisterveen

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

De strategische gronden zijn ingebracht in het complex. Het bestemmingsplan is in september 2018 vastgesteld door de Raad. Tegen de bestemmingsplanwijziging is beroep ingesteld. Dit is door de raad van state ongegrond verklaard. De grond wordt de 2^e helft van 2020 bouwrijp gemaakt.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 408.004 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 369.542 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 13.084 gestegen. Deze verschillen zijn te verklaren door meevallende plankosten in 2019 en een lichte rente en kostenverschuiving.

Risico's

Tegenvallende grondverkoop, stijging van de bouw- en woonrijpmaakkosten.

5.1.3 369_Oastkern/Westkern, Kootstertille

Beschrijving van het project

De bouwgrondexploitatie van het bedrijventerrein in Kootstertille bestaat uit 3 delen, te weten; Oost 1, Oost 2 en West. Het eerste deel is vanaf 1975 actief. Planning looptijd tot en met 2022.

Oastkern 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. Oppervlakte: 5.195m².

Oastkern fase 2; In dit plangebied worden vanaf 2002 kavels uitgegeven. Nog in voorraad 50.015m² per 2018. In 2011 is het oostelijk deel van het bedrijventerrein, 1,7 hectare, ingericht voor de plaatselijke Survivalvereniging.

Westkern; Gestart met uitgifte in 1985 en 1986 van gronden aan de Gasunie en langdurige verhuur aan de NAM. Nog in voorraad 16.915m² per 2018.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is er voor € 711.694 aan grond verkocht. In totaal moet er nu nog voor € 966.176 worden verkocht. De verwachting is dat dit volgens planning zal verlopen.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 4.605.263 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 4.254.552 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 3.355.529 gestegen. Dit wordt vooral veroorzaakt door een technische aanpassing van € 3.325.289 in de grondexploitatie die in overleg met de accountant is doorgevoerd. In het verleden genomen winsten worden niet meer als kosten in de grondexploitatie meegenomen. Hierdoor stijgt de winst. Op basis van de poc methodiek wordt vervolgens berekend welk bedrag er in totaal aan winst genomen kan worden, reeds genomen winsten worden hier afgetrokken en het restbedrag wordt als winst in 2019 genomen.

Het overige verschil ten opzichte van de actualisatie van vorig jaar wordt veroorzaakt door:

- Meevallende plankosten in 2019;
- Veel meer grond verkocht in 2019 dan geprognostiseerd, hierdoor renteverschillen.

Risico's

Tegenvallende grondverkoop, stijging van de woonrijpmaakkosten.

5.1.4 402_Quakkenburg/De Bolster, Harkema

Beschrijving van het project

Enige jaren geleden is de grondexploitatie van het bedrijventerrein Quakkenburg afgerond. 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 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. Van de uit te geven kavels is ongeveer de helft verkocht.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 7.295 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 6.739 negatief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

N.v.t. Het betreft hier een nieuwe exploitatie.

Risico's

N.v.t.

5.2 Totale resultaat programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is een totaal overzicht weergegeven van de eindwaarde van alle in exploitatie genomen gronden binnen het programma Grondexploitaties Bedrijventerreinen.

Complex	EW 31 december 2019 (excl. winstnemingen)	EW 1 januari 2019 (incl. winstneming t/m 17)	Vershil
303_De Swadde II, Buitenpost	-166.023	-170.984	4.961
304_Lauwerskwartier fase 2, Surhuisterveen	408.004	401.430	6.574
369_Oastkern/Westkern, Kootstertille	4.605.263	1.752.160	2.853.103
402_Quakkenburg/De Bolster, Harkema	-7.295	n.v.t.	-7.295
Totaal BIE	4.839.949	1.982.606	2.857.343
Verliesvoorziening (zie 5.4)	173.318	164.344	8.974
Totale balanswaarde (BIE's +vv)	5.013.267	2.146.950	2.866.317

Het totale resultaat van alle complexen bedraagt op 31 december 2019 op basis van eindwaarde € 5.013.267 positief. Op basis van de contante waarde (teruggerekend naar 'nu') bedraagt het totale resultaat € 4.454.588 positief.

Vorig jaar is de verliesvoorziening gebaseerd op de negatieve netto contante waarden van de complexen. Dit is de waarde teruggerekend naar het moment van actualiseren. Dit jaar is er voor gekozen om de verliesvoorziening te baseren op de negatieve eindwaarde. Dit is de waarde op het moment van afsluiting van de complexen, ook het moment dat het verlies definitief wordt afgeboekt.

5.3 Afsluiting complexen

In 2019 worden er geen complexen afgesloten.

5.4 Onderbouwing verliesvoorziening

De verliesvoorziening van € 173.318,- is als volgt opgebouwd:

- € 166.023,- 303_De Swadde II, Buitenpost
- € 7.295,- 402_Quakkenburg/De Bolster, Harkema

303_De Swadde II, Buitenpost

Vorig jaar is er een verliesvoorziening van € 164.344 gevormd voor dit complex. Na actualisatie verbetert het resultaat met € 4.961. Aangezien de verliesvoorziening nu wordt gevormd op basis van de eindwaarde, gaat deze van € 164.344 naar € 166.023. Een verhoging van € 1.679.

402_Quakkenburg/De Bolster, Harkema

In 2019 is deze grondexploitatie vastgesteld. Op basis van de actualisatie wordt een verliesvoorziening van € 7.295 gevormd.

De totale verliesvoorziening is ten opzichte van vorig jaar met € 8.974 gestegen.

5.5 Onderbouwing 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. In formule: % kostenrealisatie maal % opbrengstrealisatie is % poc. Dit betreft de totale winstneming, die bij de boekwaarde wordt opgeteld.

Complex	% poc	Winstneming 2019
303_De Swadde II, Buitenpost	n.v.t.	n.v.t.
304_Lauwerskwartier fase 2, Surhuisterveen	0%	0
369_Oastkern/Westkern, Kootstertille	80%	339.733
402_Quakkenburg/De Bolster, Harkema	n.v.t.	n.v.t.
Totaal		339.733

Bij de complexen De Swadde II Buitenpost en Quakkenburg/De Bolster Harkema is geen winst te verwachten. Bij het complex Oastkern/Westkern Kootstertille moet er volgens de poc-methode winst worden genomen. De totale winstneming in 2019 van dit complex bedraagt € 339.733. Bij het complex Lauwerskwartier fase 2 Surhuisterveen hoeft geen winst genomen te worden. Aangezien er

nog geen opbrengsten zijn gerealiseerd, is het percentage 0%. De totale winstneming van € 339.733 valt vrij in het jaarrekeningresultaat.

5.6 Opbouw balanswaarde

De balanswaarde per 1 januari 2020 is de boekwaarde van 1 januari 2019 vermeerderd met alle in 2019 gerealiseerde kosten en opbrengsten vermeerderd met de verplichte winstneming. De vorming van verliesvoorzieningen zijn niet in de balanswaarde meegenomen, deze zijn omkeerbaar als het resultaat een volgend jaar meevalt. Bij de vorming van verliesvoorzieningen dient volgens het BBV rente aan een complex toegerekend te worden over de gehele boekwaarde.

Complex	BW 1/1/19	BW 31/12/19	Winstneming 2019	Verliesvoorziening	Balanswaarde 1/1/20
303_De Swadde II, Buitenpost	86.256	47.176	n.v.t.	-166.023	47.176
304_Lauwerskwartier fase 2, Surhuisterveen	667.955	676.721	0	n.v.t.	676.721
369_Oastkern/Westkern, Kootstertille	-69.807	-759.981	339.733	n.v.t.	-420.248
402_Quakkenburg/De Bolster, Harkema	1.908	124.134	n.v.t.	-7.295	124.134
Totaal	686.312	88.050	339.733	-173.318	427.783

De totale balanswaarde van de complexen bedraagt € 427.783 op 1/1/2020.

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 In exploitatie genomen gronden

6.1.1 003 Vierstromenland, Surhuisterveen

Beschrijving van het project

De bouwgrondexploitatie Vierstromenland is actief vanaf 2005. Het plangebied van deze exploitatie beslaat een groot gebied aan beide zijden van de Vierhuisterweg. Aan de oostzijde van de Vierhuisterweg betreft het een actieve exploitatie genaamd De Opslach, uitgevoerd in 2012-2013.

Het aan de westzijde van de Vierhuisterweg gelegen deel is in 3 stukken onder te verdelen, te weten:

1. Een bestemming sport met tennisbanen, een skeelerbaan, een boogschietbaan en een nog in te richten perceel;
2. Een bestemming woningbouw in uitvoering bij een projectontwikkelaar MEGA waarmee een exploitatieovereenkomst is gesloten.
3. Gronden bestemd voor een eventuele uitbreiding zowel in eigendom bij de projectontwikkelaar als bij de gemeente.

De projectontwikkelaar van het woningbouw gedeelte is failliet gegaan. De gemeente heeft enkele jaren geleden een aantal bouwkvavels overgenomen en deze inmiddels verkocht. De laatsten in zijn 2017 verkocht.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het complex woonrijp gemaakt. Het sportpark is nog in ontwikkeling.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 545.060 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 534.373 negatief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 2.642 gedaald. Dit verschil is te verklaren door een lichte rente en kostenverschuiving.

Risico's

Er is een claim ingediend bij Mega, de verwachting is dat deze claim niet wordt gehonoreerd. De kosten zijn momenteel anders gedekt, toewijzing van de claim zou een financieel voordeel opleveren.

6.1.2 007_Nije Jirden, Surhuisterveen

Beschrijving van het project

Deze bouwgrondexploitatie is actief vanaf 1997 en ligt in het centrum van Surhuisterveen. De eerste bouwstroom was in 1999 t/m 2002. In 2009/2010 is een volgende fase ontwikkeld. De verwachte looptijd van de grondexploitatie is tot en met 2025. Nog uit te geven is ca. 7.600m² te verdelen over 8 jaar.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 zijn er geen werkzaamheden verricht en zijn er geen kavels verkocht. Een gedeelte van het plan moet nog ontwikkeld worden.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 317.117 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 281.591 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 91.118 gestegen. Dit wordt vooral veroorzaakt door een technische aanpassing van € 81.818 in de grondexploitatie die in overleg met de accountant is doorgevoerd. In het verleden genomen winsten worden niet meer als kosten in de grondexploitatie meegenomen. Hierdoor stijgt de winst. Op basis van de poc methodiek wordt vervolgens berekend welk bedrag er in totaal aan winst genomen kan worden, reeds genomen winsten worden hier afgetrokken en het restbedrag wordt als winst in 2019 genomen.

Het overige verschil ten opzichte van de actualisatie van vorig jaar wordt veroorzaakt door de verlenging van de exploitatie met 1 jaar en een lichte rente en kostenverschuiving.

Risico's

De ontwikkeling van de laatste bouwfase is afhankelijk van de locatie "Schuilenga" vanwege een belemmering vanuit de bedrijfsbestemming. De bestemming op de locatie Schuilenga dient te worden gewijzigd van bedrijven naar woningbouw om de laatste bouwfase mogelijk te maken. Nadat duidelijkheid is verkregen over de herontwikkeling van de locatie Schuilenga komt de weg vrij om op termijn tot een functie wijziging van het terrein te komen. Daarna zal het proces van bestemmingsplanwijziging worden gestart. Op basis van recente ontwikkelingen wordt de uitgifte van de laatste bouwstroom in de bouwgrondexploitatie nu ingeschat vanaf 2022 t/m 2025.

In 2019 is er naar aanleiding van dit risico voor gekozen om de winstneming bij te stellen naar € 0.

6.1.3 013_Lutkepost, Buitenpost

Beschrijving van het project

Bouwgrondexploitatie vanaf 2006, gronduitgifte is vanaf 2007 gestart. Als nog te verkopen bouw kavels is opgenomen in de bouwgrondexploitatie; nog enkele vrije kavels en een aantal bouw kavels aan de Kuipersweg waarvoor speciale aandacht is in het kader van duurzaamheid.

De uitgifte van de nog aanwezige bouw kavels wordt over 2 jaar verspreid tot en met 2021.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 zijn er diverse kavels verkocht. Na verkoop van de overige kavels zal het overige gedeelte van het gebied woonrijp worden gemaakt.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 449.465 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 432.012 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 8.659 gestegen. Deze verschillen zijn te verklaren door een verschuiving van rente en kosten.

Risico's

Tegenvallende grondverkoop, stijging van de woonrijpmaakkosten.

6.1.4 031_ 't Maskelyn, Augustinusga

Beschrijving van het project

Nadat de scholen in Augustinusga zijn samengegaan is 't Maskelyn buiten gebruik gekomen. In samenwerking met de omwonenden en het dorp is gewerkt aan een nieuwe invulling; 2 levensloopbestendige woningen en een stukje groen waarin ruimte is voor waterberging.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het bestemmingsplan en de grondexploitatie vastgesteld. In 2019 is het gebouw gesloopt. De kavels moeten nog worden verkocht. Na verkoop zal het gebied bouw- en woonrijp worden gemaakt.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 79.761 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 76.664 negatief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

N.v.t. Het betreft hier een nieuwe exploitatie.

Risico's

Tegenvallende grondverkoop.

6.1.5 032_ De Lits, Buitenpost

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 moet nog plaatsvinden (na omgevingsvergunning).

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 178.725 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 168.416 negatief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

N.v.t. Het betreft hier een nieuwe exploitatie.

Risico's

Verlening omgevingsvergunning.

6.1.6 057_Sportpark, Twijzel

Beschrijving van het project

In de Raadsvergadering van 18 oktober 2018 is deze grondexploitatie en het bestemmingsplan vastgesteld. Op de locatie worden 8 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. Tevens zijn de eerste kavels verkocht.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 109.267 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 102.965 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

N.v.t. Het betreft hier een nieuwe exploitatie.

Risico's

Verkoop van de overige kavels. De ISV3-subsidie valt zeer waarschijnlijk iets lager uit dan begroot.

6.1.7 091_Fûgelkamp, Harkema

Beschrijving van het project

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

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het bestemmingsplan vastgesteld. Er is beroep aangetekend.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 53.735 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 50.636 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie
N.v.t. Het betreft hier een nieuwe exploitatie.

Risico's
Tegenvallende grondverkoop, beroep Raad van State.

6.2 Totale resultaat programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw

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

Complex	EW 31 december 2019 (excl. winstneming '19)	EW 1 januari 2019 (incl. winstneming tm '17)	Vershil
003_Vierstromenland, Surhuisterveen	-545.060	-553.266	8.206
007_Nije Jirden, Surhuisterveen	317.117	225.999	91.118
013_Lutkepost, Buitenpost	449.465	440.806	8.659
031_'t Maskelyn, Augustinusga	-79.761	-80.573 (vaststelling)	812
032_De Lits, Buitenpost	-178.725	-177.942 (vaststelling)	-783
057_Sportvelden, Twijzel	109.267	113.136 (vaststelling)	-3.869
091_De Fûgelkamp, Harkema	53.735	55.961 (vaststelling)	-2.226
Totaal BIE	126.038	24.121	101.917
Verliesvoorziening (zie 6.4)	803.546	542.418	261.128
Totale balanswaarde (BIE's +vv)	929.584	566.539	363.045

Het totale resultaat van alle complexen bedraagt op 31 december 2019 op basis van eindwaarde € 126.038 positief. Op basis van de contante waarde (teruggerekend naar 'nu') bedraagt het totale resultaat € 87.751 positief.

Vorig jaar is de verliesvoorziening gebaseerd op de negatieve netto contante waarden van de complexen. Dit is de waarde teruggerekend naar het moment van actualiseren. Dit jaar is er voor gekozen om de verliesvoorziening te baseren op de negatieve eindwaarde. Dit is de waarde op het moment van afsluiting van de complexen, ook het moment dat het verlies definitief wordt afgeboekt.

6.3 Afsluiting complexen

In 2019 worden er geen complexen afgesloten.

6.4 Onderbouwing verliesvoorziening

De verliesvoorziening van € 803.546,- is als volgt opgebouwd:

- € 545.060,- 003_Vierstromenland, Surhuisterveen
- € 79.761,- 031_'t Maskelyn, Augustinusga
- € 178.725,- 032_De Lits, Buitenpost

003 Vierstromenland, Surhuisterveen

Vorig jaar is er een verliesvoorziening van € 542.418 gevormd voor dit complex op basis van de contante waarde. Na actualisatie verbetert het resultaat op basis van de eindwaarde met € 8.206. Aangezien de verliesvoorziening nu wordt gevormd op basis van de eindwaarde, gaat deze naar € 545.060. Een verhoging van € 2.642.

031 't Maskelyn, Augustinusga

In 2019 is deze grondexploitatie vastgesteld. Op basis van de actualisatie wordt een verliesvoorziening van € 79.761 gevormd.

032 De Lits, Buitenpost

In 2019 is deze grondexploitatie vastgesteld. Op basis van de actualisatie wordt een verliesvoorziening van € 178.725 gevormd.

De totale verliesvoorziening is ten opzichte van vorig jaar met € 261.128 gestegen. Dit wordt veroorzaakt door de vaststelling van de complexen 't Maskelyn Augustinusga en De Lits Buitenpost.

6.5 Onderbouwing 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. In formule: % kostenrealisatie maal % opbrengstrealisatie is % poc. Dit betreft de totale winstneming, die bij de boekwaarde wordt opgeteld.

Complex	% poc	Winstneming 2019
003_Vierstromenland, Surhuisterveen	n.v.t.	n.v.t.
007_Nije Jirden, Surhuisterveen	61%	0
013_Lutkepost, Buitenpost	74%	56.826
031_'t Maskelyn, Augustinusga	n.v.t.	n.v.t.
032_De Lits, Buitenpost	n.v.t.	n.v.t.
057_Sportvelden, Twijzel	34%	36.609
091_De Fûgelkamp, Harkema	0%	0
Totaal		93.435

Bij de complexen Vierstromenland Surhuisterveen, 't Maskelyn Augustinusga en De Lits Buitenpost is geen winst te verwachten. Bij het complex Lutkepost Buitenpost moet er volgens de poc-methode winst worden genomen. De totale winstneming in 2019 van dit complex bedraagt € 93.435. Ook bij het complex Sportvelden Twijzel moet winst worden genomen, € 36.609. Op basis van de poc-methode zou er bij het complex Nije Jirden, Surhuisterveen een bedrag van € 23.103 aan winst moeten worden genomen. Dit is echter bijgesteld naar € 0,- aangezien het in verband met een milieucirkel zeer onzeker is of de kavels in de toekomst kunnen worden uitgegeven.

Bij het complex Fûgelkamp Harkema hoeft geen winst te worden genomen. Aangezien er nog geen opbrengsten zijn gerealiseerd, is het poc percentage 0%. De totale winstneming van € 93.435 valt vrij in het jaarrekeningresultaat

6.6 Opbouw balanswaarde

De balanswaarde per 1 januari 2020 is de boekwaarde van 1 januari 2019 vermeerderd met alle in 2019 gerealiseerde kosten en opbrengsten vermeerderd met de verplichte winstneming. De vorming van verliesvoorzieningen zijn niet in de balanswaarde meegenomen, deze zijn omkeerbaar als het resultaat een volgend jaar meevalt. Bij de vorming van verliesvoorzieningen dient volgens het BBV rente aan een complex toegerekend te worden over de gehele boekwaarde.

Complex	BW 1/1/19	BW 31/12/19	Winstneming totaal	Verliesvoorziening	Balanswaarde 1/1/20
003_Vierstromenland, Surhuisterveen	279.792	483.766	n.v.t.	-545.060	483.766
007_Nije Jirden, Surhuisterveen	340.008	343.810	0	n.v.t.	343.810
013_Lutkepost, Buitenpost	536.943	343.794	56.826	n.v.t.	400.620
031_'t Maskelyn, Augustinusga	0	52.890	n.v.t.	-79.761	52.890
032_De Lits, Buitenpost	0	297.990	n.v.t.	-178.725	297.990
057_Sportvelden, Twijzel	116.028.71	42.861	36.609	n.v.t.	79.470
091_De Fugelkamp, Harkema	0	63.975	0	n.v.t.	63.975
Totaal	1.156.743	1.629.086	93.435	-803.546	1.722.521

De totale balanswaarde van de complexen bedraagt € 1.722.521 op 1/1/2020.

7 Toelichting overige gronden

In dit hoofdstuk worden de gronden behandeld die binnen een afzienbare termijn worden verkocht. Als deze gronden nog tijdelijk worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie dan behoren dergelijke gronden gedurende deze tijd tot de materiële vaste activa.

In deze paragraaf worden de volgende grondposities als onderdeel van het grondbedrijf behandeld;

- Te verkopen opstallen; opstallen te verkopen voor herontwikkelingen
- Bouwkavels uit de Voorraad gronden te verkopen. Te verkopen bouwkavels die niet (meer) zijn opgenomen in een BIE.

Alle andere losse grondeigendommen, veelal landerijen die worden verhuurd/ verpacht worden in deze paragraaf niet opgenomen.

Strategische gronden, grond bedoeld voor eventuele toekomstige ontwikkelingen, worden ook niet in deze paragraaf opgenomen. De gronden die binnenkort in ontwikkeling worden genomen zijn genoemd bij de projecten waarvoor initiële plankosten voor de opstart van de ontwikkeling zijn vastgesteld.

7.1 Te verkopen opstallen

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

In 2019 zijn de volgende panden verkocht:

- Voorstraat 21A, Buitenpost

In 2019 zijn de volgende panden gesloopt:

- N.v.t.

De volgende panden zitten in een ontwikkelingstraject:

- Langelaan 4, Surhuisterveen

7.2 Voorraad bouwrijpe kavels

De gemeente beschikt over een voorraad van bouwrijpe kavels die per 1 januari 2019 geen onderdeel (meer) uitmaken van een actieve bouwgrondexploitatie. De meeste kavels zijn in 2018 uit de lopende, af te sluiten grondexploitaties gehaald tegen kostprijs. Aangezien de kostprijs lager is dan de marktwaarde van de bouwrijpe kavels, wordt bij verkoop een resultaat behaald. In de onderstaande tabel zijn de boekwaarden (lees; kostenprijs) per locatie vermeld met daarbij de huidige verkoopwaarde (marktwaarde). Het verschil geeft de winstpotentie weer.

naam	bestemming	boekwaarde	marktwaarde	verschil
Alde Dyk 24 Kootstertille	wonen	€ 160.575	€ 153.000	-€ 7.575
Fjijfhuizen Harkema	wonen	€ 0	€ 0	€ 0
Vierstromenland Surhuisterveen	sport	€ 112.450	€ 130.000	€ 17.550
Boppelân Twizel	wonen	€ 37.200	€ 125.550	€ 88.350
Tuorrebout Twijzelerheide	wonen	€ 100.837	€ 264.330	€ 163.493

Voorraad bouwrijpe gronden

In 2019 zijn de volgende kavels verkocht:

- De Ried 7 Buitenpost, € 123.450
- Dûbele Wite 13 Harkema, € 72.395
- Balsum 1 Buitenpost, € 133.400
- Wijk 17 Boelenslaan, € 59.315

8 Risicoberekening grondexploitaties

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.

8.1 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.

8.2 Hoogte van het risicobedrag

Complex	BW 31/12	Nog te investeren
N.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	0	0

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