achtkarspelen
GEMEENTE

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024

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

Auteur: Jantina Kooistra
Afdeling: Grondzaken
Datum: 23 april 2024

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 **11**

3.1 Algemene Uitgangspunten en Parameters 11

3.2 Marktontwikkelingen 11

3.3 Financiële Parameters 13

4. Programma 8.1 Ruimtelijke Ordening **15**

4.1 Initiële Plankosten 15

4.2 Anterieure Overeenkomsten 15

5. Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerrein **17**

5.1 Gronden in Exploitatie 17

5.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Bedrijventerrein 20

5.3 Afsluiting Grondexploitatie 21

5.4 Specificatie Winstneming 21

5.5 Onderbouwing Verliesvoorziening 21

5.6 Opbouw Balanswaarde 21

6. Programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw **22**

6.1 Gronden in Exploitatie 22

6.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Woningbouw 22

6.3 Afsluiting Grondexploitatie 23

6.4 Specificatie Winstneming 23

6.5 Onderbouwing Verliesvoorziening 23

6.6 Opbouw Balanswaarde 23

7. Totaaloverzicht Resultaten Bouwgrondexploitatie **24**

7.1 Resultaten per Complex 24

7.2 Overzicht Verliesvoorziening 24
7.3 Resultaatnemingen 24
7.4 Nog te Verwachten Winsten 25
7.5 Voorziening afgewikkelde complexen 25
8. Toelichting Overige Gronden 26
8.1 Te Verkopen Opstallen 26
8.2 Verkochte Bouwrijpe Kavels uit Voorraad 26
8.3 Voorraad Bouwrijpe Kavels 26
9. Risicoberekening Grondexploitaties 27
9.1 Wijze van Risicoberekening 27
9.2 Hoogte van het Risicobedrag 27
Bijlage I - Afkortingen en Begrippen 28
Bronnen 30

Samenvatting

In een grondexploitatie worden de (gemeentelijke) kosten voor de inzet van mensen en onderzoeken, de uitvoering van werken en de aanleg van de openbare ruimte in een plangebied geadministreerd. Ook de opbrengsten uit gronduitgifte, subsidies en bijdragen worden opgenomen.

Het MPG wordt voorafgaand aan de jaarrekening aangeboden. Het document geeft zicht in het resultaat van keuzes die eerder binnen de afzonderlijke projecten zijn gemaakt. Deze MPG geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2024. Dit betekent dat deze aansluit bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de Jaarrekening 2023.

Bedrijventerreinen

De boekwaarde per 31-12-2023 en de toekomstige resultaten van de bedrijventerreinen zijn hieronder weergeven. De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties, oftewel het verwachte resultaat van de grondexploitaties bedrijventerreinen bij elkaar opgeteld bedraagt € 5.943.828. Het definitieve resultaat kan nog afwijken door fluctuaties in de markt en/of aanpassingen in de raming. De winst die in 2023 genomen kan worden is € 788.160. In 2023 is de grondexploitatie Harkema - Quakkenburg fase 3 geopend. In 2023 worden drie grondexploitatiecomplexen afgesloten:

- Harkema – Quakkenburg/De Bolster
- Buitenpost – De Swadde II
- Kootstertille – Oastkern/Westkern

Woningbouw

Voor de grondexploitaties met betrekking tot woningbouw is er één locatie in exploitatie. Een overzicht van het programma, de grondexploitatie, boekwaarde en verwacht resultaat wordt in de volgende tabel weergeven. De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties, oftewel het verwachte resultaat van de grondexploitaties woningbouw bij elkaar opgeteld bedraagt € 74.273. Het definitieve resultaat kan nog afwijken door fluctuaties in de markt en/of aanpassingen in de raming. In 2023 wordt een verlies genomen van € -2.743. Dit is berekend op basis van de POC-methode. Dit betekent dat er in het verleden te veel winst is genomen wat nu gecorrigeerd wordt. Er zijn geen woningbouwgrondexploitaties vastgesteld in 2023.

Complex	Project	Boekwaarde 31 december 2023 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat (Eindwaarde)	Netto contante waarde op 1-1-2024	Winst 2023	Eindjaar
302	Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ -67.093	€ -	€ -	€ 67.093	**€ 67.093**	€ 38.992	2023
303	Buitenpost - De Swadde II	€ -131.782	€ -	€ -	€ 131.782	**€ 131.782**	€ 8.495	2023
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ -705.944	€ 283.222	€ 286.692	€ 709.415	**€ 681.867**	€ 10.255	2025
369	Kootstertille - Oastkern/Westkern	€ -5.012.643	€ -	€ -	€ 5.012.643	**€ 5.012.643**	€ 730.418	2023
305	Harkema - Quakkenburg fase 3	€ 32.358	€ 1.040.879	€ 1.128.930	€ 55.693	**€ 50.443**	€ -	2028
Totaal Bedrijventerreinen		**€ -5.885.103**	**€ 1.324.100**	**€ 1.415.622**	**€ 5.976.625**	**€ 5.943.828**	**€ 788.160**	
57	Twijzel - Sportpark	€ 18.417	€ 53.505	€ 149.196	€ 77.274	**€ 74.273**	€ -2.743	2024
Totaal Woningbouw		**€ 18.417**	**€ 53.505**	**€ 149.196**	**€ 77.274**	**€ 74.273**	**€ -2.743**	
Totaal Grondexploitaties		**€ -5.866.686**	**€ 1.377.605**	**€ 1.564.818**	**€ 6.053.899**	**€ 6.018.101**	**€ 785.417**	

1. Inleiding

De Meerjarenprognose Grondexploitatie (hierna MPG) van de gemeente Achtkarspelen geeft zicht in de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. In het MPG worden de te verwachte ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2024 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2024 en daarnaast op de te verwachte ontwikkelingen in de diverse projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling onder gemeentelijk regie (actief grondbeleid) en door private partijen (faciliteren grondbeleid). Het MPG 2024 biedt daarmee een actueel zicht in de gang van zaken van 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

Het 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. Het 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 2023 liggen ten grondslag aan de MPG 2024. De basis voor de actualisaties is de door de afdeling Financiën aangeleverde boekwaarde per 31 december 2023 van de afzonderlijke projecten. De boekwaarde is het saldo van de tot en met 31 december 2023 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 2023. 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 de meerjarenbegroting. 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 van derden, maakt de gronden bouwrijp en geeft bouwrijpe grond uit. Dit is het traditionele model. Het MPG heeft geen betrekking op de 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 Omgevingswet 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. Afwijken is mogelijk mits dit goed is onderbouwd;
- Een grondexploitatie wordt minimaal jaarlijks geactualiseerd;
- De kosten die aan grondexploitaties kunnen worden toegerekend vallen onder de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit;
- De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet worden bepaald op het rentepercentage van de aan de grondexploitatie gerelateerde financiering of de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV;
- 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

<u>Definiëring van Bouwgronden in Exploitatie</u>

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.

<u>Rente gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen</u>

De toegerekende rentelasten moeten als volgt worden bepaald:

- in het geval van projectfinanciering van een grondexploitatie: het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering;
- indien er geen sprake is van projectfinanciering van een grondexploitatie: de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV.

<u>Toerekenen kosten aan grondexploitaties in voorbereiding</u>

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

1. de voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit; en
2. de voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 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 of moet een voorziening worden getroffen; en
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

<u>Kostenverhaal</u>

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente zelf geen grond in haar bezit en voert zij zelf niet de grondexploitatie, maar gebeurt dit door een private ontwikkelaar. De kosten die de gemeente maakt, worden in dat geval verhaald op de private partijen. In de kern worden aan het eind van het jaar alle verschillende vorderingen met betrekking tot kostenverhaal opgenomen onder de balanspost ‘overige vorderingen’, maar vooruit

ontvangen bedragen of ontbrekende overeenkomsten kunnen leiden tot een andere presentatie.
De gemeente heeft een voorkeur voor het sluiten van anterieure overeenkomsten waarbij kostenverhaal verzekerd wordt. Waar de bedragen moeten worden gepresenteerd hangt af van de status van de overeenkomst, of de kosten zijn gerealiseerd en of een verrekening aannemelijk is:

- Vordering opgelegd op basis van overeenkomst:
    - Te verhalen kosten zijn gerealiseerd: 'Verhaalbare kosten' onder overige vorderingen.
    - Te verhalen kosten zijn niet gerealiseerd: 'vooruitontvangen bedragen' onder overige vorderingen.
- Vordering nog niet opgelegd, ongetekende overeenkomst:
    - Verrekening via anterieure overeenkomst is aannemelijk: 'Nog te verhalen kosten' onder Overige nog te ontvangen bedragen. In de toelichting op de balanspost moeten deze nog te verhalen kosten expliciet worden toegelicht.
    - Verrekening via anterieure overeenkomst is niet aannemelijk: opnemen onder 'Niet in balans opgenomen rechten.

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 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 bezien 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 bijlage IV van het Omgevingsbesluit (art. 8.15). Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan een BIE, waarbij ten aanzien van de rente de omslagrente gehanteerd wordt of de rentelast van financiering die specifiek voor een grondexploitatie is aangetrokken en waarbij dotaties/bijdragen aan een voorziening (fonds) voor bovenwijkse voorzieningen ten laste van 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. Dit is het geval als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. de resterende looptijd van de grondexploitatie is tien jaar of minder; én
2. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
3. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
4. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

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:

% gerealiseerde kosten x % gerealiseerde opbrengsten (minus eventuele project specifieke risico's) = % 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 per 1 januari 2016 fiscaal gezien sprake van een winstoogmerk wanneer bij een (clustering van) activiteiten structureel sprake is van vermogensoverschotten. Dit betreffen activiteiten die ook door BTW-ondernemers gevoerd kunnen worden zoals het verkopen van (bouwrijpe) grond. Het zijn dus geen overheidstaken die hieronder vallen. Per 1 januari 2024 komt de gemeente door de ondernemerspoort omdat er sprake is van vermogenoverschotten. Hiervan is sprake bij de grondexploitaties van de gemeente Achtkarspelen. Over het positieve resultaat van de grondexploitaties zal de gemeente (deels) vennootschapsbelasting moeten betalen. Over het belastingjaar 2022 is nog geen definitieve aanslag ontvangen.

	2017	2018	2019	2020	2021
Vpb-last	€ -	€ 3.829	€ 36.347	€ 1.440	€ 31.657
Rente	€ -	€ 3.829	€ 1.103	€ 89	€ 2.876
Totaal	**€ -**	**€ 7.658**	**€ 37.450**	**€ 1.529**	**€ 34.533**

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 2024. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2023 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.

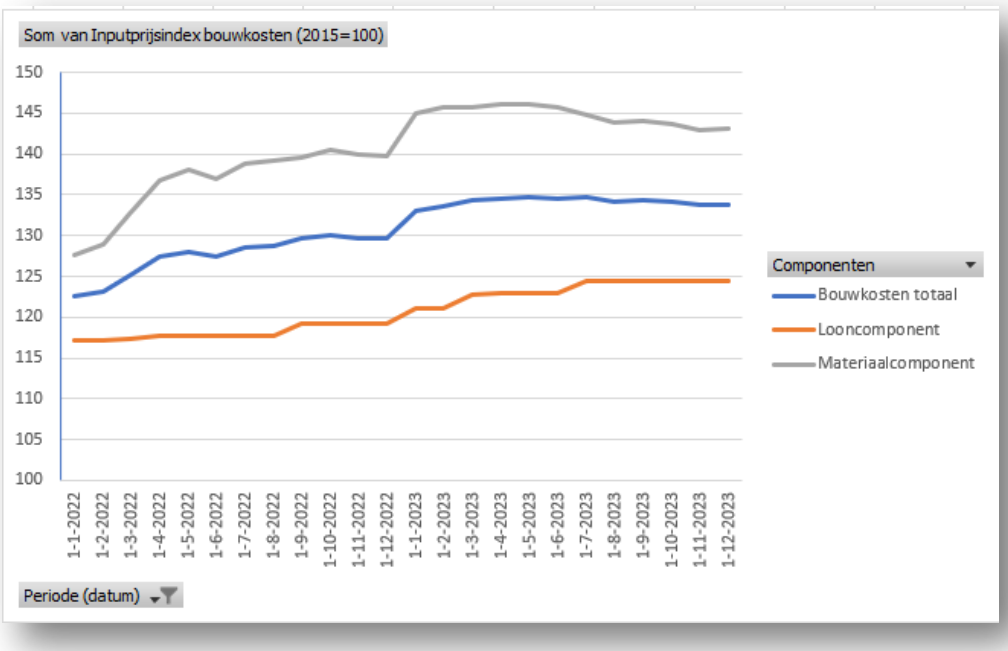
3.2 Marktontwikkelingen

Sinds halverwege 2023 is weer sprake van een stijging van de woningprijzen na een (lichte) daling van de woningprijzen in 2022 en begin 2023 (CBS, 2024). Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de loonkosten en toename van de leencapaciteit. Ook het tekort aan koop- en huurwoningen en de stijgende vraag ernaar hebben een groot effect op deze stijging van de woningprijzen.
De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft aanhouden. De markt voor nieuwbouwwoningen is krap en dat zal met de tegenvallende productiecijfers ook op middellange termijn zo blijven. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen.

De bouwkosten zijn na jaren van (flinke) prijsstijgingen in 2023 weer gestabiliseerd. Dit door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en lagere energieprijzen. Dit resulteert erin dat de grondprijzen weer licht zullen gaan stijgen.

3.2.1 Kostenstijging 2023

De woningbouwkosten zijn na de forse prijsstijgingen van eerdere jaren in 2023 gestabiliseerd (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023a). In het derde kwartaal zijn de totale woningbouwkosten gestegen met 0,3% ten opzichte van Q2 2023. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder bedroeg de stijging 5,4%. De stabilisatie komt door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en de lagere energieprijzen. Dit heeft ertoe geleid dat tekorten zijn verminderd en de toelevering van bouwmaterialen zijn verbeterd. In januari en februari was er nog een relatief grote stijging van materiaalprijzen, maar vanaf februari 2023 was er een daling zichtbaar (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023b). In Q3 2023 zijn de bouwmateriaal kosten zelfs gedaald met 0,4% ten opzichte van voorgaand kwartaal. Echter de personeelskosten stegen met 1,7% wat heeft geleid tot de lichte stijging van de algehele woningbouwkosten (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023b).
In de volgende grafiek zijn de bouwkosten te zien van nieuwbouwwoningen op basis van CBS data. Hierin is te zien dat de totale bouwkosten zijn gestegen, en vooral fluctueren door de materiaalkosten. Over het algeheel zijn de kosten in 2023 licht gestegen ten opzichte van 2022.

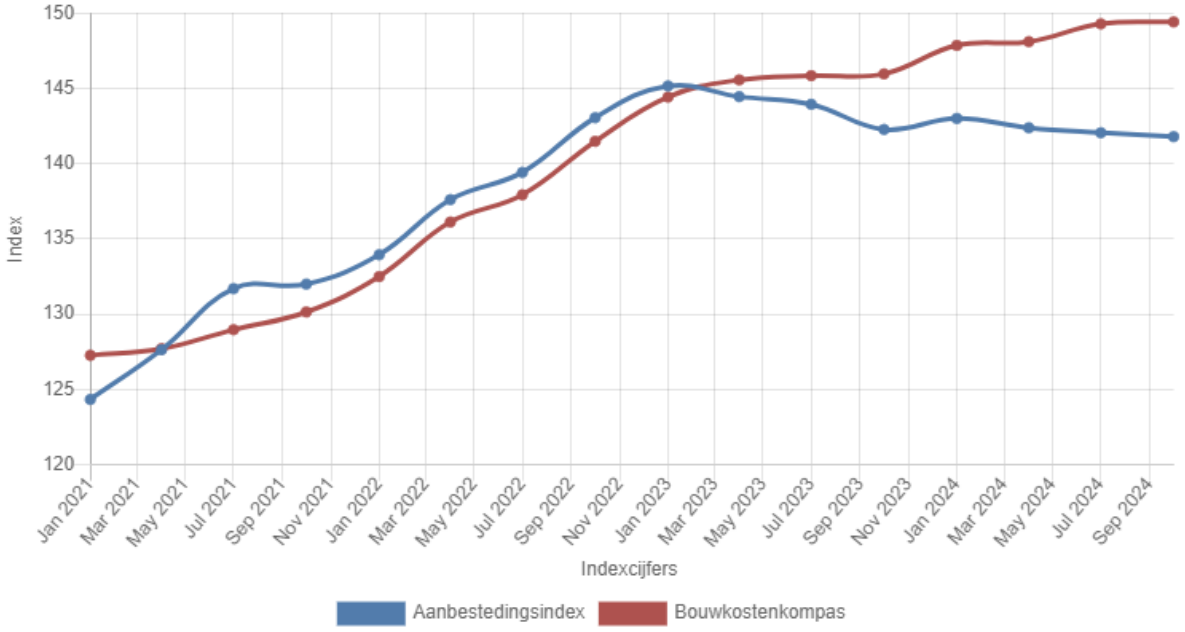


Figuur 1 CBS data Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2015=100

Net als bij woningbouwkosten is bij de grond-weg-water (GWW)kosten stabilisering zichtbaar. In het derde kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 0,9% ten opzichte van Q2 2023. Op jaarbasis bedroeg de stijging 4,2% (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023b). De materiaalprijzen zijn in de loop van 2023 gestabiliseerd, maar de sector heeft nog veel last van het personeelstekort. De personeelskosten zijn in het derde kwartaal 2023 met 1,8% gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder, maar met 6,4% ten opzichte van het derde kwartaal 2022 (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023b).

3.2.2 Kostenstijging Toekomst

De lonen in de bouw- en infrasector zullen als gevolg van de cao-onderhandeling per 1 januari 2024 met gemiddeld 10% over heel het jaar verhoogd worden (Infrasite, 2023). Hoewel de looncomponent minder zwaar weegt in de kostenontwikkeling dan de materiaal component, wordt verwacht dat dit voor de komende jaren impact heeft op de totale bouwkosten. Want het personeelstekort is een structureel probleem en zal niet opgelost worden door het wegvallen van bouwprojecten. Dit is van toepassing op woningbouwkosten, maar ook op de kostenontwikkeling in Grond-, weg-, en waterbouw (GWW) (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023a).
De materiaalprijzen zullen naar verwachting verder stabiliseren in 2024 maar aanhoudend hoog blijven. Op de lange termijn is het onzeker wat de materiaalprijzen gaan doen, onder andere door de onzekere ontwikkelingen rondom energieprijzen en bouwproductie (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023a).
Over het algemeen zal door het teruglopende aantal bouwprojecten de concurrentie op aanbestedingen toenemen. Infrabouwers zullen vaker onder de kostprijs inschrijven op aanbestedingen (ABN AMRO, 2023a). Dit zal de (prijs)concurrentie verhogen doordat het aantal projecten terugloopt en aannemers hun best moeten doen om de projectenportefeuille op pijl te houden (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023a). Dit wordt weerspiegelt in de aanbestedingsindex.



3.2.3 Conclusie

2022 is een heel roerig jaar geweest met uitzonderlijk hoge prijsstijgingen. In 2023 lijken de extreme prijsstijgingen af te vlakken, maar ten opzichte van 2022 nemen de prijzen nog wel toe. 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 personeelstekorten en de uitkomsten van de cao-onderhandelingen.
Op basis van de verzamelde gegevens over 2023 en de verwachtingen van de komende jaren, passen we een kostenstijging toe van **6%**. Hoger dan de verwachte kosten in 2023 volgens tabel 1, vanwege het grillige karakter van de alle factoren die invloed hebben op de kosten. Wanneer al die factoren an sich zoveel stijgen, dan is de prijsstijging hoger dan 6%. De verwachting is wel dat de stijging de jaren erna afvlakt. 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 2023. Dit is het percentage dat aan de grondexploitaties is toegeregend over de boekwaarde per 1 januari 2023.

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 kostendekkende 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 2024. Deze resultaten worden daarom gepresenteerd op netto contante waarde per 1 januari 2024.

4. Programma 8.1 Ruimtelijke Ordening

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

4.1 Initiële Plankosten

Initiële plankosten 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, maximaal voor een periode van 5 jaar kunnen worden geactiveerd voordat ze worden ingebracht in een te openen BIE. Voorwaarde is dat er een bestuurlijke instemming is genomen om de voorbereiding van een locatie te starten, blijkend uit een raadsbesluit.

Voor de volgende projecten is een voorbereidingskrediet vastgesteld en zijn de bestedingen weergeven.

Voorbereidingen	Krediet	Reeds besteed tot 1-1-2024	Restant
Buitenpost De Swadde - bedrijventerrein	€ 195.000	€ 109.900	€ 85.100
Buitenpost Voorstraat - woningbouw	€ 37.000	€ 101.159	€ -64.159
Harkema Betonwei - woningbouw	€ 5.000	€ 15.259	€ -10.259
Buitenpost Acht oan de Diken - woningbouw	€ 50.000	€ 111.839	€ -61.839
Surhuisterveen Schuilenga locatie - woningbouw	€ 20.000	€ 12.565	€ 7.435
Totaal	**€ 307.000**	**€ 350.722**	**€ -43.722**

Vanwege de termijn van 5 jaar zijn voor de projecten Buitenpost Voorstraat en Harkema Betonwei de gemaakte kosten tot en met 31 december 2018 afgeboekt ten laste van het exploitatieresultaat 2023.

	boekwaarde 31-12-2022	uitgaven 2023	boekwaarde 31-12-2023	Uitgaven t/m 31-12-2018	aangepaste boekwaarde 31-12-2013
Buitenpost Voorstraat - woningbouw	€ 98.026	€ 22.192	€ 120.218	€ 19.059	€ 101.159
Harkema Betonwei - woningbouw	€ 63.459	€ -7.528	€ 55.931	€ 40.672	€ 15.259
Totaal	**€ 161.485**	**€ 14.664**	**€ 176.149**	**€ 59.731**	**€ 116.418**

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 publiekrechtelijke manier geregeld worden via kostenverhaalsregels in een omgevingsplan.

Voor de volgende projecten zijn in het verleden anterieure overeenkomsten opgesteld en de realisatie van de ontwikkeling is (bijna) voltooid:

- Harkema – Wide Pet
- Surhuisterveen – Avek fabriekslocatie
- Surhuisterveen – Langelaan 4
- Surhuisterveen – De Fazant

De volgende projecten zijn in voorbereiding om een anterieure overeenkomst te sluiten:
- Surhuisterveen – Avek woningbouw
- Buitenpost – Kassencomplex
- Harkema – De Wide Pet 2

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 gegeven, 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 weergeven 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. In 2023 is de laatste kavel verkocht. Dat betekent dat de grondexploitatie per 31 december 2023 kan worden afgesloten.

Financiële resultaat
Na actualisatie per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat op basis van de eindwaarde (EW) € 67.093 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 65.777 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie
Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) licht gestegen. Dit verschil is te verklaren doordat de opbrengsten hoger waren dan geraamd.

Winstneming
Bij het afsluiten van het complex wordt nog een winst genomen van € 38.992.

Voorziening afgewikkelde complexen
Voor de nog uit te voeren werken (met name woonrijp maken) wordt een voorziening getroffen van € 116.179.

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.

5.1.2 Complex 303 Buitenpost – De Swadde II

Beschrijving van het project
Bouwgrondexploitatie De Swadde te Buitenpost is actief vanaf 1999. Het is een bedrijventerrein waarbij de uitgifte is gestart vanaf 2001.

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 in 2023. Het complex is per 31 december 2023 afgesloten.

Financiële resultaat
Na actualisatie per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) € 131.782 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 129.198 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie
Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) licht gedaald. Dit komt door hoge kostenstijging.

Winstneming
Bij het afsluiten van het complex wordt nog een winst genomen van € 8.495.

Voorziening afgewikkelde complexen
Voor de nog uit te voeren werken (met name woonrijp maken) wordt een voorziening getroffen van € 44.271.

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.

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 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) € 709.415 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 681.868 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie
Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) met € 10.385 gestegen. Dit verschil is te verklaren door het vrijvallen van planschadekosten.

Winstneming
Voor 2023 kan op dit complex een tussentijdse winst worden genomen van € 10.255.

Risico's
De grondverkoop van de laatste kavel kan tegenvallen.

5.1.4 Complex 369 Kootstertille – Oastkern / Westkern

Beschrijving van het project
De bouwgrondexploitatie van het bedrijventerrein in Kootstertille bestond uit 3 delen, te weten:
Westkern, Oastkern fase 1 en Oastkern fase 2.

- Westkern: Gestart met uitgifte in 1985 en 1986 van gronden aan de Gasunie en langdurige verhuur aan de NAM.

- 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.
- Oastkern 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.

- Oastkern fase 1: Deze gronden zijn in 2022 verkocht en overgedragen. Er zijn geen resterende gronden meer.

- Oastkern 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. Het complex is per 31 december 2023 afgesloten.

Financiële resultaat
Na actualisatie per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) € 5.012.642 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 4.817.995 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie
Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 11.837 gestegen. Dit wordt veroorzaakt doordat er geen negatieve rente meer geboekt hoeft te worden omdat het complex wordt afgesloten.

Winstneming
Bij het afsluiten van het complex wordt nog een winst genomen van € 730.418.

Voorziening afgewikkelde complexen
Voor de nog uit te voeren werken (met name woonrijp maken) wordt een voorziening getroffen van € 351.760.

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.

5.1.5 Complex 305 Harkema – Quakkenburg fase 3
Beschrijving van het project
In 2023 is de grondexploitatie Harkema – Quakkenburg fase 3 vastgesteld. Dit betreft een plangebied van 6ha waarin 11 bedrijfskavels worden gerealiseerd.

Fase waarin het project zich bevindt
In 2023 is het ontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor ter inzagelegging. Op dit moment vindt de behandeling van zienswijzen plaats.

Financiële resultaat
Na actualisatie per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) € 55.693 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 50.443 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie
Dit is de eerste actualisatie ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie. Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) licht gedaald. Dit verschil is te verklaren doordat de kostenstijging is aangepast.

Winstneming
In 2023 kan er nog geen winst worden genomen aangezien er geen opbrengsten zijn gerealiseerd.

Risico's
De grondverkoop van de kavels kan tegenvallen en de kosten kunnen meer stijgen 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 weergeven van de eindwaarde van de in exploitatie genomen gronden binnen het programma Bedrijventerreinen.

Complex	Project	Eindwaarde 1 januari 2023	Eindwaarde 1 januari 2024	Verschil tov vorig jaar
302	Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ 58.314	€ 67.093	€ 8.779
303	Buitenpost - De Swadde II	€ 137.098	€ 131.782	€ -5.316
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ 700.501	€ 709.415	€ 8.914
369	Kootstertille - Oastkern/Westkern	€ 5.006.231	€ 5.012.642	€ 6.411
305	Harkema - Quakkenburg fase 3		€ 55.693	€ 55.693
	Totaal	**€ 5.902.145**	**€ 5.976.625**	**€ 74.480**

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

Complex	Project	NCW 1 januari 2023	NCW 1 januari 2024	Verschil tov vorig jaar
302	Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ 56.050	€ 65.777	€ 9.727
303	Buitenpost - De Swadde II	€ 134.410	€ 129.198	€ -5.212
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ 673.300	€ 681.868	€ 8.568
369	Kootstertille - Oastkern/Westkern	€ 4.717.484	€ 4.817.995	€ 100.511
305	Harkema - Quakkenburg fase 3		€ 50.443	€ 50.443
	Totaal	**€ 5.581.244**	**€ 5.745.281**	**€ 164.037**

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. De netto contante waarde van Kootstertille – Oastkern/Westkern is gestegen omdat de eindwaarde over minder jaren gedisconteerd hoeft te worden doordat het nu wordt afgesloten.

5.3 Afsluiting Grondexploitatie

In 2022 wordt de volgende grondexploitatie afgesloten:

- Complex 302 Harkema – Quakkenburg/De Bolster
- Complex 303 Buitenpost – De Swadde II
- Complex 369 Kootstertille - Oastkern

5.4 Specificatie Winstneming

Volgens het BBV moeten gemeenten tussentijds winst nemen bij grondexploitaties volgens de POC-methode. 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 2023
302	Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€	38.992
303	Buitenpost - De Swadde II	€	8.495
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€	10.255
369	Kootstertille - Oastkern/Westkern	€	730.418
305	Harkema - Quakkenburg fase 3	€	-
	Totaal	**€**	**788.160**

In totaal kan in 2023 op programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen een winst genomen worden van € 788.160.

5.5 Onderbouwing Verliesvoorziening

Voor 2023 is er geen sprake van een verliesvoorziening.

5.6 Opbouw Balanswaarde

De boekwaarde van 31 december 2023 bestaat uit de boekwaarde van 31 december 2022 vermeerderd met alle in 2023 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 aanwezig. De totale balanswaarde van complexen bedraagt € -191.298 op 31 december 2023.

Complex	Project	Boekwaarde 31 december 2022 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Saldo opbrengsten en kosten 2023	Boekwaarde 31 december 2023 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Genomen winsten/ verliezen	Boekwaarde 31 december 2023	Verlies-voorziening	Balanswaarde 31 december 2023
302	Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ -140.704	€ 73.611	€ -67.093	€ 67.093	€ -	€ -	€ -
303	Buitenpost - De Swadde II	€ 20.214	€ -151.996	€ -131.782	€ 131.782	€ -	€ -	€ -
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ -709.063	€ 3.119	€ -705.944	€ 482.288	€ -223.656	€ -	€ -223.656
369	Kootstertille - Oastkern/Westkern	€ -4.759.484	€ -253.158	€ -5.012.643	€ 5.012.643	€ -	€ -	€ -
305	Harkema - Quakkenburg fase 3	€ -	€ 32.358	€ 32.358	€ -	€ 32.358	€ -	€ 32.358
	Totaal	**€ -5.589.038**	**€ -296.066**	**€ -5.885.103**	**€ 5.693.805**	**€ -191.298**	**€ -**	**€ -191.298**

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 weergeven en de winst- en verliesnemingen toegelicht.

6.1 Gronden in Exploitatie

6.1.1 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 2^1 kap) verkocht en er zijn nog 2 kavels beschikbaar.

Financiële resultaat
Na actualisatie per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) € 77.274 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 74.273 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie
Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 4.855 gedaald. Deze verschillen zijn te verklaren door de langere looptijd van het project.

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. Tot en met 2022 is een winst genomen van € 44.510, terwijl nu blijkt dat er op basis van de POC-methode t/m 2023 een tussentijdse winst van € 41.767 genomen kan worden. Hierdoor is de afboeking ten laste van de exploitatie € -2.743.

Risico's
De grondverkoop van de laatste kavel kan tegenvallen en de kosten kunnen meer stijgen dan verwacht.

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 2023	Eindwaarde 1 januari 2024	Verschil tov vorig jaar
57	Twijzel - Sportpark	€ 82.128	€ 77.274	€ -4.855
Totaal		**€ 82.128**	**€ 77.274**	**€ -4.855**

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

Complex	Project	NCW 1 januari 2023	NCW 1 januari 2024	Verschil tov vorig jaar
57	Twijzel - Sportpark	€ 78.939	€ 74.273	€ -4.666
Totaal		**€ 78.939**	**€ 74.273**	**€ -4.666**

6.3 Afsluiting Grondexploitatie

Er worden in 2023 geen grondexploitaties afgesloten.

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 2023
57	Twijzel - Sportpark	€ -2.743
Totaal		**€ -2.743**

Bij het complex Twijzel – Sportpark heeft in het verleden te veel winst genomen dat nu voor een gedeelte teruggeboekt dient te worden.

6.5 Onderbouwing Verliesvoorziening

In 2023 is er geen sprake van een verliesvoorziening.

6.6 Opbouw Balanswaarde

De boekwaarde van 31 december 2023 bestaat uit de boekwaarde van 31 december 2022 vermeerderd met alle in 2023 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 aanwezig. De totale balanswaarde per 31 december 2023 komt uit op € 60.184.

Complex	Project	Boekwaarde 31 december 2022 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Saldo opbrengsten en kosten 2023	Boekwaarde 31 december 2023 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Genomen winsten/ verliezen	Boekwaarde 31 december 2023	Verlies-voorziening	Balanswaarde 31 december 2023
57	Twijzel - Sportpark	€ 16.620	€ 1.797	€ 18.417	€ 41.767	€ 60.184	€ -	€ 60.184
Totaal		**€ 16.620**	**€ 1.797**	**€ 18.417**	**€ 41.767**	**€ 60.184**	**€ -**	**€ 60.184**

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 2024, oftewel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 6.053.899 (NCW € 6.018.101). In de tabel is per grondexploitatie ook het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

Complex	Project	Boekwaarde 31 december 2023 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat (Eindwaarde)	Netto contante waarde op 1-1-2024	Eindjaar
302	Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ -67.093	€ -	€ -	€ 67.093	€ **67.093**	2023
303	Buitenpost - De Swadde II	€ -131.782	€ -	€ -	€ 131.782	€ **131.782**	2023
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ -705.944	€ 283.222	€ 286.692	€ 709.415	€ **681.867**	2025
369	Kootstertille - Oastkern/Westkern	€ -5.012.643	€ -	€ -	€ 5.012.643	€ **5.012.643**	2023
305	Harkema - Quakkenburg fase 3	€ 32.358	€ 1.040.879	€ 1.128.930	€ 55.693	€ **50.443**	2028
Totaal Bedrijventerreinen		**€ -5.885.103**	**€ 1.324.100**	**€ 1.415.622**	**€ 5.976.625**	**€ 5.943.828**	
57	Twijzel - Sportpark	€ 18.417	€ 53.505	€ 149.196	€ 77.274	€ **74.273**	2024
Totaal Woningbouw		**€ 18.417**	**€ 53.505**	**€ 149.196**	**€ 77.274**	**€ 74.273**	
Totaal Grondexploitaties		**€ -5.866.686**	**€ 1.377.605**	**€ 1.564.818**	**€ 6.053.899**	**€ 6.018.101**	

7.2 Overzicht Verliesvoorziening

In 2023 is er geen sprake van een verliesvoorziening.

7.3 Winstneming

Hieronder zijn de totaal genomen resultaten van het verleden weergeven van de actieve grondexploitaties. Het is gesplitst tussen de genomen winsten/-verliezen tot en met het boekjaar 2022 en de voorgestelde winstneming voor het jaar 2023.

Complex	Project	t/m 2022	Winstneming 2023	Totaal genomen winsten/-verliezen
302	Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ 28.101	€ 38.992	€ 67.093
303	Buitenpost - De Swadde II	€ 123.287	€ 8.495	€ 131.782
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ 472.033	€ 10.255	€ 482.288
369	Kootstertille - Oastkern/Westkern	€ 4.282.224	€ 730.418	€ 5.012.643
305	Harkema - Quakkenburg fase 3	€ -	€ -	€ -
Totaal Bedrijventerreinen		**€ 4.905.645**	**€ 788.160**	**€ 5.693.805**
57	Twijzel - Sportpark	€ 44.510	€ -2.743	€ 41.767
Totaal Woningbouw		**€ 44.510**	**€ -2.743**	**€ 41.767**
Totaal Grondexploitaties		**€ 4.950.155**	**€ 785.417**	**€ 5.735.572**

7.4 Nog te Verwachten Winsten

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

Complex	Project	Boekwaarde 31 december 2022	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Nog te verwachten winsten
302	Harkema - Quakkenburg/De Bolster	€ -	€ -	€ -	€ -
303	Buitenpost - De Swadde II	€ -	€ -	€ -	€ -
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ -223.656	€ 283.222	€ 286.692	€ 227.127
369	Kootstertille - Oastkern/Westkern	€ -	€ -	€ -	€ -
305	Harkema - Quakkenburg fase 3	€ 32.358	€ 1.040.879	€ 1.128.930	€ 55.693
Totaal Bedrijventerreinen		**€ -191.298**	**€ 1.324.100**	**€ 1.415.622**	**€ 282.820**
57	Twijzel - Sportpark	€ 60.184	€ 53.505	€ 149.196	€ 35.507
Totaal Woningbouw		**€ 60.184**	**€ 53.505**	**€ 149.196**	**€ 35.507**
Totaal Grondexploitaties		**€ -131.114**	**€ 1.377.605**	**€ 1.564.818**	**€ 318.327**

7.5 Voorziening afgewikkelde complexen

Zodra een grondexploitatiecomplex wordt afgesloten, wordt voor de nog te maken kosten een voorziening gevormd. De nog te maken kosten zijn bijvoorbeeld het woonrijp maken van de ontwikkeling. Op het moment dat het gebied woonrijp wordt gemaakt, worden de kosten betaald vanuit deze voorziening afgewikkelde complexen. De mutaties in 2023 en de stand per einde boekjaar worden in de volgende tabel weergeven.

Voorziening afgewikkelde complexen	
Stand per 31-12-2022	€ 977.998
Toevoeging uit afsluiting complex	€ 512.210
Uitgaven	€ -173.684
Stand per 31-12-2023	**€ 1.316.524**

8. Toelichting Overige Gronden

8.1 Te Verkopen 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 2023 is het volgende pand verkocht:

- Tsjerke Buorren 8, Drogeham

8.2 Verkochte Bouwrijpe Kavels uit Voorraad

Er zijn in 2023 geen gronden uit voorraad verkocht.

8.3 Voorraad Bouwrijpe Kavels

De gemeente beschikt over een voorraad van bouwrijpe kavels die per 1 januari 2024 geen onderdeel (meer) uitmaken van een actieve bouwgrondexploitatie. De kavels zijn uit de lopende, af te sluiten grondexploitaties gehaald tegen agrarische waarde of kostprijs. De marktwaarde ligt hoger dan de boekwaarde, waardoor er bij verkoop een positief resultaat wordt behaald. 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 per locatie vermeld met daarbij de status per perceel.

Naam	Bestemming	Boekwaarde	Status
Kootstertille Alde Dyk 24	Centrum	€ 160.575	Koopovereenkomst onder handen
Kootstertille Westkern	Bedrijven	€ 36.895	
Buitenpost Lege Seis 17	Wonen	€ 96.280	Verwachte uitgifte in 2024
Surhuisterveen - Vierstromenland	Sport	€ 112.450	
Buitenpost Appartementencomplex Lutkepost	Wonen	€ 405.000	Wachten op overdracht
Totaal		**€ 811.200**	

9. 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.

9.1 Wijze van Risicoberekening

De project specifieke risico's zijn in kaart gebracht en hieronder per grondexploitatie weergeven.

Complex	Project	Risico	Effect	Kans	Risicobedrag
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	Tegenvallende verkoop	€ 28.075	5%	€ 1.404
305	Harkema - Quakkenburg fase 3	Tegenvallende verkoop	€ 205.260	20%	€ 41.052
		Nog hogere kostenstijging	€ 68.078	10%	€ 6.808
57	Twijzel - Sportpark	Tegenvallende verkoop	€ 108.980	25%	€ 27.245
		Nog hogere kostenstijging	€ 2.876	10%	€ 288
Totaal			**€ 413.269**		**€ 76.796**

9.2 Hoogte van het Risicobedrag

Het resultaat van de grondexploitaties kan dit risicobedrag opvangen. Daarom hoeft er geen risico-reserve gevormd te worden.

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	Voorbereiding 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.

Bronnen

ABN AMRO (2023). Bouwsector in het nauw door stagnatie nieuwbouw.

CBS (2024). Prijzen koopwoningen bijna 2 procent hoger dan jaar eerder. Geraadpleegd op 24 januari 2024, via https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/04/prijzen-koopwoningen-bijna-2-procent-hoger-dan-jaar-eerder

CBS (2024a). Nieuwbouwwoningen. Geraadpleegd op 22 februari 2024, via https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85728NED?q=nieuwbouwwoningen

Infrasite (2023). Vakbonden accepteren eindbod cao bouw & infra, lonen stijgen 1 januari. Geraadpleegd op 22 januari 2024, via https://www.infrasite.nl/wegen/2023/12/13/vakbonden-accepteren-eindbod-cao-bouw-infra-lonen-stijgen-1-januari/?gdpr=accept

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2022). Kwartaalbericht Grondexploitaties Derde Kwartaal van het Jaar 2022.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2023a). Outlook Grondexploitaties 2024.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2023b). Kwartaalbericht Grondexploitaties Derde Kwartaal van het Jaar 2023.

www.achtkarspelen.nl

achtkarspelen
GEMEENTE