Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**		**Opgesteld door:** **Maarten Buisman**, **ROG Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 22 juni 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 243754	**Raadsnummer** ~~(niet invullen, dit vult de griffie in)~~2023-044
Titel / onderwerp: Actualisatie grondexploitaties 1 januari 2023		

Samenvatting:
De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd conform de regels van de commissie BBV en in de Nota Grondbeleid 2021 is vastgelegd.

Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 2,9 miljoen, NCW per 1 januari 2023. Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 29,7, NCW per 1 januari 2023. De voortgang van de projecten is, met enkele uitzonderingen, in overeenstemming met de planning die in 2021 is geschetst.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2023 van de projecten vast te stellen conform gewaarmerkte bijlagen;

2. De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te verlagen met € 940.000 ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2022 en dit te verwerken in de jaarrekening 2022;

3. Een bedrag van € 68.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag te onttrekken aan de Algemene reserve (boekjaar 2022);

4. Een bedrag van € 112.000 vrij te laten vallen uit de Voorziening afgesloten complexen ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2022, dit te verwerken in de jaarrekening 2022 en het bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2022);

5. Het met ingang van 31 december 2022 afsluiten van de grondexploitatie GZ 25 de Verwondering en het positieve eindresultaat van € 1.550.000 (inclusief winstneming € 2.852.000) als positief resultaat te verwerken in de jaarrekening 2022 met overdracht van een bedrag van € 1.762.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 939.000 aan opbrengsten naar de MVA op de balans;

6. Het positieve resultaat van de grondexploitatie GZ 25 de Verwondering gedeeltelijk (€ 1.409.000) te storten in de Reserve dekking risico's woningbouw (boekjaar 2022);

7. Het met ingang van 31 december 2022 afsluiten van de grondexploitatie GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden en het negatieve eindresultaat van € 220.000 ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 783.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen. En dit te verwerken in de jaarrekening 2022;

8. Het vrij laten vallen van een bedrag van € 591.000 uit de Reserve winstneming voor de afgesloten grondexploitatie GZ 25 de Verwondering en dit bedrag toe te voegen aan de Reserve dekking risico's woningbouw (boekjaar 2022);

9. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2022 voor de grondexploitatie GZ 26 Schoterhoek II (€ 223.000) en dit te verwerken in de jaarrekening 2022. En bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2022 het bedrag van € 223.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2022);

10. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitatie dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 5.745.000 naar € 5.343.000;

11. Begrotingswijziging nr. 2023-12 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
De gemeente Nieuwkoop voert al langere tijd grotendeels actief grondbeleid, waarbij ruimtelijke projecten worden ontwikkeld op gemeentelijke gronden. De impact van deze ruimtelijke ontwikkelingen heeft grote financiële gevolgen. Daarom wordt voor alle ruimtelijke projecten die vanuit de gemeente worden aangestuurd een grondexploitatie (financiële begroting) opgesteld. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd conform in de Nota Grondbeleid 2021 is vastgelegd en conform de regels van de commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording). Vervolgens worden de grondexploitaties gebundeld in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

Bij dit raadsvoorstel behoren een drietal bijlagen. De eerste bijlage betreft de geheime versie van het MPG. Dit is de volledige versie van de gebundelde grondexploitaties met informatie over de marktontwikkelingen, de programmering van de projecten en het risicomanagement. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de totaliteit van de financiële resultaten met de gevolgen voor het Jaarrekeningresultaat 2022 en de Algemene reserve. Ook wordt gekeken naar de stand van zaken per project met bijbehorende grondexploitatie en komen de mva-s (materiële vaste activa-s) aan bod.
De tweede bijlage betreft de openbare versie van het MPG, waarbij de specifieke informatie over het actualisatieproces en de uitgebreide projecttoelichtingen zijn weggelaten. Op deze manier kan in de openbaarheid worden gesproken over de grondexploitaties, terwijl de specifieke onderdelen die de financiële situatie en het strategische belang van de gemeente Nieuwkoop kunnen schaden, geheim blijven. De derde bijlage betreft de uitgebreide uitwerking van de mva-s.

Proces
Het doel van het opstellen en actualiseren van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in de (verwachtte) financiële resultaten van de beoogde ontwikkeling.

Een grondexploitatie bestaat uit de boekwaarde voor de gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten. Daarnaast worden de ramingen voor de nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten geactualiseerd. Bij deze ramingen worden de geraamde kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd en geïndexeerd (met de vastgestelde parameters), waardoor een lopend saldo ontstaat. Bij de actualisatie wordt bekeken hoeveel kosten en opbrengsten er gemaakt zijn en hoeveel rente er betaald of ontvangen wordt, afhankelijk van een positieve of negatieve boekwaarde. Aan het eind van de looptijd van een project ontstaat een projectresultaat, oftewel de eindwaarde. Om de eindwaarde van de verschillend projecten vergelijkbaar te maken worden deze bedragen netto contant gemaakt, door de eindwaarde terug te rekenen naar het huidige jaar. Dit gebeurt door de eindwaarde over de resterende looptijd te delen door de disconteringsvoet.

Bij de actualisatie worden de voortgang en de relevante ontwikkelingen van de projecten beschreven en het ruimtegebruik, het (woning)bouwprogramma en de fasering per project tegen het licht gehouden. Daarnaast wordt de risicoanalyse en de verschillenanalyse op basis van de geactualiseerde resultaten uitgevoerd en wordt de informatie over strategische gronden van de materiële vaste activa geactualiseerd. Na vaststelling van het MPG vormen de geactualiseerde grondexploitaties het financiële kader voor de verdere uitvoering van de projecten.

Marktontwikkelingen en grondprijzenbeleid
Sinds het dal in 2013 is er in de woningmarkt doorlopend sprake van stijgende prijzen van koopwoningen. De gemiddelde verkooprijs van woningen is in 2022 wederom flink gestegen. Daarentegen zijn het aantal woningtransacties juist gedaald. Ook het consumentenvertrouwen is aan het dalen door de minder gunstige koopomstandigheden (beperkt aanbod) en de verwachte

rentestijging.

In de gemeente Nieuwkoop is dit goed merkbaar bij de verkoop van de kavels (projectmatig). De huidige stand van zaken ligt qua afzet nagenoeg gelijk (of iets positiever) aan de aannames en verwachtingen die vorig jaar bij de actualisatie van de grondexploitaties geformuleerd zijn. Ook de vastgestelde grondprijzen blijken in de markt gerealiseerd te worden. De verwachting rondom de woningprijzen zijn onzeker. Vooralsnog wordt er een verdere prijsstijging verwacht.

In de grondprijzenbrief 2023 (vastgesteld op 10 januari 2023) is een marktanalyse uitgevoerd, waarmee de gehanteerde grondprijzen en parameters zijn bepaald. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 is gerekend met een opbrengstenstijging van 0% voor woningbouw en 0% voor bedrijventerreinen. Daarnaast is in de grondprijzenbrief 2023 een overzicht opgenomen met de grondprijzen en de methoden voor de prijsbepaling per gebruiksfunctie.

In de grondexploitaties wordt gerekend met een aantal algemene (reken)parameters. Deze parameters zijn hieronder weergegeven en vastgesteld met verdere toelichting in de grondprijzenbrief 2023.

Parameters	2023	2024	2025	2026 >
Kostenstijging GWW	5,00%	3,00%	3,00%	1,60%
Kostenstijging VTU- en plankosten	4,00%	4,00%	4,00%	1,60%
Opbrengstenstijging grondwaarde woningbouw	0,00%	0,00%	0,00%	1,60%
Opbrengstenstijging grondwaarde bedrijventerrein	0,00%	0,00%	0,00%	1,60%
Rente	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Programma en planning

In de actualisatie wordt onder andere gerapporteerd over het programma en de planning van de lopende grondexploitaties. De projecten De Verwondering en Ter Aar Vernieuwd Verbonden worden afgesloten omdat alle gronden zijn uitgegeven en is gestart met de werkzaamheden voor het woonrijp maken. Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II** is een groot deel van de bedrijfskavels in 2022 overgedragen. Ook de resterende kavels zijn al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd. Voor het project de **Noordse Buurt** is de particuliere woonkavel verkocht en geleverd.

Bij de ander lopende projecten moeten de kavels nog worden uitgegeven. Bij **Buytewech Noord** is het bestemmingsplan bijna onherroepelijk, zijn de werkzaamheden bijna afgerond voor de ontsluiting van het plangebied en is gestart met de verkoopprocedure. De projecten **Lindenlaan** en **Tochtpad Noordeinde** zitten in de voorbereidingsfase en zijn vorig jaar vastgesteld. Ook **Teylerspark fase 2** is vorig jaar vastgesteld en het bestemmingsplan is vastgesteld. De verkoopprocedure van de bouwrijp kavels is dit jaar gestart.

In 2022 zijn er 37 projectmatige woonkavels, 1 vrije kavel, 5 bedrijfskavels en 1 maatschappelijke kavel verkocht en geleverd. In totaal staan er per 1 januari 2023, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 399 uit te geven woningen. Alle woningen worden met behulp van het uitvoeren van een tenderprocedure via een ontwikkelaar op de markt gezet. De nog beschikbare woningen bevinden zich binnen Buytewech-Noord, Lindelaan, Tochtpad Noordeinde en Teylerspark fase 2. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project Schoterhoek II nog 5 uit te geven bedrijfskavels geprogrammeerd. Alle bedrijfskavels zijn al verkocht onder voorbehoud en zullen in 2023 worden overgedragen. Ook zullen er nog verschillende maatschappelijke en agrarische gronden worden uitgegeven bij het projecten Noordse Buurt.

Aankopen strategische gronden

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2021 is er een amendement ingediend over het aankopen van strategische gronden. Met het aannemen van het amendement vraagt de raad om de mogelijkheid in

te stellen om, voordat het college een beslissing neemt over het dan nieuw aankopen van strategische grond, hierover van gedachte te wisselen, met als doel (beschikbare) gronden, financiële middelen en personele capaciteit zo doelmatig mogelijk in te zetten om gestelde gemeentelijke ambities en doelstellingen te realiseren. De raad heeft het college de opdracht gegeven om de raad onderbouwd te informeren wanneer zij besluit om niet tot aankoop van strategische grondbezit over te gaan na een formeel aanbod. In 2022 zijn er geen formele grondaanbiedingen gedaan richting de gemeente.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het beoogd effect is dat door middel van de grondexploitaties ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het rapporteren over de voortgang van de projecten en het vaststellen van het financiële kader heeft effect voor de verdere uitwerking van de projecten.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Er ligt een groot aantal besluiten aan deze actualisatie ten grondslag. Het gaat daarbij om raads- en collegebesluiten. Bij onderstaande opsomming wordt niet beoogd compleet te zijn.

- De basis van de actualisatie van de grondexploitaties 2023 is de actualisatie van de grondexploitaties 2022, welke op 23 juni 2022 door uw raad is vastgesteld.
- Op 30 september 2021 is de Nota Grondbeleid 2021 vastgesteld. Met deze Nota zet de gemeente Nieuwkoop in op het hanteren van situationeel grondbeleid, waarbij per voorliggende situatie een keuze wordt gemaakt tussen actief, faciliterend en samenwerkend grondbeleid. Er is aandacht voor integraliteit en de actuele maatschappelijke vraagstukken – maatschappelijk rendement – binnen de gemeente Nieuwkoop, zodat de gestelde ambities en behoeften nagestreefd kunnen worden. Om het grondbedrijf beheerst te laten functioneren zijn de processen en verantwoordelijkheden beschreven en toegelicht. Het actualisatieproces, het gemeentelijk grondprijzenbeleid en de risicobeheersing spelen daarbij een belangrijke rol.

Participatie / betrokken partijen / personen
De actualisatie van de grondexploitaties wordt, vanwege een integrale benadering, in samenwerking gedaan met verschillende afdelingen van de gemeente Nieuwkoop.

Duurzaamheidsaspecten
De gemeente volgt het duurzaamheidsbeleid van het Rijk dat zich vertaalt in het bouwbesluit met steeds lager wordende EPC-normen. Voor verdergaande verduurzaming binnen de projecten zijn aparte besluiten nodig per project.

Gezondheid
Bij de ruimtelijke projecten, waar de actualisatie van de grondexploitaties onderdeel van is, worden gedurende het project beslissingen gemaakt over onder andere het woningbouwprogramma, de inrichting van het openbaar gebied en eventuele voorzieningen. In de grondexploitaties zijn deze beslissingen financieel terug te zien.

Varianten met argumenten voor en tegen
Vaststelling van de actualisatie is conform de door u eerder vastgestelde Nota Grondbeleid 2021.

Voorgesteld besluit
1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2023 van de projecten vast te stellen conform gewaarmerkte bijlagen.

De grondexploitaties zijn te verdelen in positieve en negatieve complexen. Hierna volgend wordt eerst een toelichting gegeven op de te verwachten resultaten van de positieve grondexploitaties en daarna de te verwachten resultaten van de negatieve grondexploitaties.

Resultaten positieve grondexploitaties
Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2022 was het verwachte positieve resultaat van

de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 3,0 miljoen NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie *de Verwondering* (met een eindresultaat van € 1.550.000 positief) af te sluiten. Daarnaast is de grondexploitatie *Teylerspark fase 2* (per 1 juli 2022) geopend. Deze grondexploitatie was daarom bij de actualisatie per 1 januari 2022 nog geen onderdeel van het verwachte positieve resultaat en is bij de actualisatie per 1 januari 2023 wel onderdeel van het resultaat. Verder is de Verwondering buiten beschouwing gelaten vanwege het afsluiten van de grondexploitatie.

Voorlopige resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2022 – 2023
Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 2,9 miljoen, NCW per 1 januari 2023. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 1,6 miljoen (van € 4,5 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 2,9 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2023. Ten opzichte van de actualisatie 2022 resulteert dit in een nadeel van € 0,2 miljoen, waarvan € 223.000 winstneming bij deze actualisatie.

Resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2022 – 2023

	POSITIEVE COMPLEXEN met tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2022	NCW 1-1-2023	Verschil
	in miljoenen			
GZ106	Teylerspark fase 2		€ 0,5	€ 0,5
GZ26	Schoterhoek II	€ 1,0	€ 0,6	-€ 0,4 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 1,1	€ 1,8	€ 0,7 Voordeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 2,1**	**€ 2,9**	**€ 0,8** Voordeel

Resultaten negatieve grondexploitaties

Bij de actualisatie van 2022 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € **29,4** miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie *Ter Aar Vernieuwd Verbonden* (met een eindresultaat van € 220.000 negatief) af te sluiten. Daarnaast zijn de grondexploitaties *Lindelaan* (per 1 maart 2022) en *Tochtpad Noordeinde* (per 1 juli 2022) geopend. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten (Ter Aar Vernieuwd Verbonden) of juist meegenomen (Lindelaan en Tochtpad Noordeinde) bij de vergelijking.

Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2023 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 29,7 miljoen, NCW.

Resultaten negatieve complexen 2022 - 2023

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2022	NCW 1-1-2023	Verschil
	in miljoenen			
GZ17	Noordse Buurt	-€ 29,0	-€ 28,1	€ 0,9 Voordeel
GZ104	Lindelaan		-€ 0,4	-€ 0,4 Nadeel
GZ105	Tochtpad Noordeinde		-€ 1,1	-€ 1,1 Nadeel
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 29,0**	**-€ 29,7**	**-€ 0,7** Nadeel

2. De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te verlagen met € 940.000 ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2022 en dit te verwerken in de jaarrekening 2022.

De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties vangt het negatieve resultaat van de negatieve grondexploitaties op. Sinds de wijziging van het BBV in 2016 heeft de gemeente besloten om de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te bereken op eindwaarde. In de onderstaande tabel is de eindwaarde per negatieve grondexploitatie weergegeven.

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2022	NCW 1-1-2023	EW Variabel
	in miljoenen			
GZ17	Noordse Buurt	-€ 29,0	-€ 28,1	-€ 29,6
GZ104	Lindelaan		-€ 0,4	-€ 0,5
GZ105	Tochtpad Noordeinde		-€ 1,1	-€ 1,2
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 29,0**	**-€ 29,7**	**-€ 31,2**

Op 1 januari 2022 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 30,9 miljoen. Het negatieve resultaat van Ter Aar Vernieuwd Verbonden (per 1 januari 2022 geraamd op € 389.000) draagt in 2023 niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties omdat deze grondexploitatie per 31 december 2022 is afgesloten. Tevens is met het openen van de grondexploitaties Lindenlaan en Tochtpad Noordeinde een bedrag in de voorziening gestort.

Bij afsluiting van het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden blijkt het daadwerkelijke resultaat van deze grondexploitatie € 220.000 negatief te zijn. Dit verlies wordt aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties onttrokken ter afdekking van het negatieve resultaat.

Voor de resterende negatieve grondexploitaties die ten laste worden gebracht van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties is het totale te verwachten resultaat per 1 januari 2023 op eindwaarde **€31.233.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus ruim € 31,2 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn. Op basis van de actualisatie per 1 januari 2023 moet de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 940.000** (eindwaarde) ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2022

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties			
Saldo per 1 januari 2022		**30.882.000**	EW
Toevoeging Lindelaan (opening)		471.000	EW
Toevoeging Tochtpad Noordeinde (opening)		1.040.000	EW
Onttrekking Ter Aar Vernieuwd Verbonden (werkelijk)		-220.000	EW
Saldo per 31 december 2022	A1	**32.173.000**	EW
Behoefte actualisatie per 1 januari 2023	B1	**31.233.000**	EW
Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	**-940.000**	EW

3. Een bedrag van € 68.000 toe te voegen aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag te onttrekken aan de Algemene reserve (boekjaar 2022)

De Reserve onvoorzien is bestemd voor het afdekken van de risico's van de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat. Het bedrag in deze reserve wordt bepaald op basis van een risico-inventarisatie per project. Alle grondexploitaties zijn op het aspect risico bekeken en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt. Met een Monte Carlo-analyse is het totaalbedrag dat nodig is om onvoorziene kosten af te dekken in beeld gebracht. Dit bedrag komt uit op **€ 308.000** Dit leidt tot een verhoging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 68.000**. Dit bedrag wordt onttrokken uit de Algemene reserve in boekjaar 2022.

Overzicht berekende onvoorzien per complex

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2023	Berekende onvoorzien
	in miljoenen		
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,1	€ 148.075
GZ104	Lindelaan	-€ 0,4	€ 43.723
GZ105	Tochtpad Noordeinde	-€ 1,1	€ 116.241
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 29,7**	**€ 308.039**

Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2022	A2	240.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2023	B2	308.000
Benodigde verhoging van de Reserve onvoorzien	C2=A2-B2	**-68.000**

4. Een bedrag van € 112.000 vrij te laten vallen uit de Voorziening afgesloten complexen ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2022, dit te verwerken in de jaarrekening 2022 en het bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2022)

Bij het afsluiten van een grondexploitatie resteren vaak nog afrondende werkzaamheden. De budgetten voor deze afrondende werkzaamheden worden vanuit de grondexploitatie overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen.

Overzicht Voorziening afgesloten complexen

	Stand per 1 januari 2022	Beschikbaar 31 december 2022	Vrijval actualisatie 2023	Toevoeging actualisatie 2023	Stand per 1 januari 2023
Buytewech Oost					
WRM	13.078	978			978
Overige kosten	36.252	32.040			32.040
Plankosten	179	0			0
Teylerspark I					
Planschade	84.211	84.211			84.211
Damstaete					
Planschade	115.197	115.197			115.197
Zuidhoek					
WRM	84.692	51.627	51.627		0
Overige kosten	12.856	12.856	12.856		0
Plankosten	60.505	47.129	47.129		0
Land van Koppen					
Overige kosten	80.071	51.374			51.374
Plankosten	70.493	70.493			70.493
Langeraar Oost					
WRM	328.328	108.181			108.181
Overige kosten	39.466	39.002			39.002
Plankosten	56.312	26.924			26.924
De Verwondering					
WRM				1.416.000	1.416.000
Overige kosten				90.000	90.000
Plankosten				256.348	256.348
Ter Aar Vernieuwd Verbonden					
BRM				74.682	74.682
WRM				446.000	446.000
Overige kosten				75.000	75.000
Plankosten				187.487	187.487
TOTAAL KOSTEN	**981.639**	**640.013**	**111.613**	**2.545.517**	**3.073.917**

Bij deze actualisatie worden de grondexploitaties de Verwondering en Ter Aar Vernieuwd Verbonden afgesloten. Voor het project de Verwondering volgen er nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken van het plangebied, de ontsluiting en de maatschappelijke kavels. In totaal wordt er vanuit de Verwondering ca. € 1.762.000 overgeheveld. Voor het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden volgen er resterende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de scholenlocaties. In totaal wordt er vanuit Ter Aar Vernieuwd Verbonden circa € 783.000 overgeheveld.

Daarnaast zijn er voorgaande jaren grondexploitaties afgesloten waarvan nog een budget beschikbaar is. Bij de projecten Buytewech-Oost, Land van Koppen en Langeraar Oost zijn kosten opgenomen voor afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken, overige kosten en plankosten. Voor de projecten Teylerspark I en Damstaete is budget opgenomen voor het eventueel uitkeren van planschade. Een verzoek kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend. Het beschikbare budget van ca. € 112.000 voor het project Zuidhoek kan vrijvallen. De stand van de Voorziening afgesloten complexen is per 1 januari 2023 **€ 3.074.000**.

5. Het met ingang van 31 december 2022 afsluiten van de grondexploitatie GZ 25 de Verwondering en het positieve eindresultaat van € 1.550.000 (inclusief winstneming
€ 2.852.000) als positief resultaat te verwerken in de jaarrekening 2022 met overdracht van een bedrag van € 1.762.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 939.000 aan opbrengsten naar de MVA op de balans

Het project de Verwondering sluit per 31 december 2022 af met een winst van € 2.852.000 (inclusief eerder genomen winst). De laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken moeten nog worden afgerond. De geraamde kosten voor deze resterende werkzaamheden bedragen € 1.762.000. Dit bedrag is al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen De nog te ontvangen grondopbrengst van de maatschappelijke kavels van € 939.000 is eveneens al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de materiële vaste activa.

6. Het positieve resultaat van de grondexploitatie GZ 25 de Verwondering gedeeltelijk (€ 1.409.000) te storten in de Reserve dekking risico's woningbouw (boekjaar 2022).

Een groot deel van het restant van het positieve eindresultaat van de grondexploitatie De Verwondering (€ 1.409.000) wordt toegevoegd aan de Reserve dekking risico's woningbouw. Hetzelfde geldt voor de eerder genomen winstneming van de Verwondering.

7. Het met ingang van 31 december 2022 afsluiten van de grondexploitatie GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden en het negatieve eindresultaat van € 220.000 ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 783.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen. En dit te verwerken in de jaarrekening 2022.

Het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden sluit per 31 december 2022 af met een verlies van € 220.000. Het negatieve resultaat zal gedekt worden uit de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties.

De laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken moeten nog worden afgerond. De geraamde kosten voor deze resterende werkzaamheden bedragen € 783.000. Dit bedrag is al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen.

8. Het vrij laten vallen van een bedrag van € 591.000 uit de Reserve winstneming voor de afgesloten grondexploitatie GZ 25 de Verwondering en dit bedrag toe te voegen aan de Reserve dekking risico's woningbouw (boekjaar 2022)

De eerder genomen winst (€ 591.000) van de Verwondering vrij te laten vallen uit de Reserve winstneming en dit toe te voegen aan de Reserve dekking risico's woningbouw waarmee de Reserve, in combinatie met besluitpunt 6, uitkomt op een totaalresultaat van **€ 2.000.000**.

Reserve dekking risico's woningbouw (2022)	
Toevoegen winstneming voor grondexploitatie de Verwondering na afsluiting Grex	€ 591.000
Positief eindresultaat grondexploitatie de Verwondering toevoegen aan Reserve	€ 1.409.000
Totaal storting in Reserve dekking risico's woningbouw	**€ 2.000.000**

9. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2022 voor de grondexploitatie GZ 26 Schoterhoek II (€ 223.000) en dit te verwerken in de jaarrekening 2022. En bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2022 het bedrag van € 223.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2022).

In het kader van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) wordt voor positieve complexen verplicht tussentijdse winst genomen op basis van de POC-methode (percentage of completion), waarbij de voortgang van het project en de realisatie van kosten en opbrengsten in acht worden genomen. Bij de actualisatie 2020 is door de raad een Reserve winstneming ingesteld waarin de tussentijds genomen winst wordt gereserveerd totdat de betreffende grondexploitatie wordt afgesloten. Bij het afsluiten van een grondexploitatie valt de genomen tussentijdse winst vrij in de Algemene reserve.

Op 1 januari 2022 is het saldo in de Reserve winstneming € 1.826.000. Bij de actualisatie 2023 is tussentijdse winst genomen bij de grondexploitatie Schoterhoek II. Het gaat om een winst van € 223.000. De grondexploitatie de Verwondering wordt per 31 december 2022 afgesloten. Het bedrag van € 591.000 in de Reserve winstneming valt daarmee vrij en zal worden toegevoegd aan de Reserve dekking risico's woningbouw in boekjaar 2022. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee **€ 1.458.000** per 1 januari 2023.

Berekening saldo Reserve winstneming

	Project	Winstneming 2022	Saldo 2022	Winstneming 2023	Saldo 2023
GZ25	De Verwondering		**€ 591.000**	€ -591.000	**€ -**
GZ26	Schoterhoek II	€ 983.000	**€ 1.235.000**	€ 223.000	**€ 1.458.000**
	TOTAAL RESERVE WINSTNEMING		**€ 1.826.000**		**€ 1.458.000**

10. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitatie dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 5.745.000 naar € 5.343.000;.

Om eventuele calamiteiten financieel op te vangen moet de gemeente een Weerstandsvermogen aanhouden. Dit Weerstandsvermogen wordt jaarlijks berekend en bijgesteld en is onderdeel van de Programmabegroting en de Jaarrekening. Met behulp van de IFLO-norm wordt de hoogte van het benodigde Weerstandsvermogen van het grondbedrijf berekend op basis van 10% van de boekwaarde, 10% van de nog te maken kosten en met aftrek van de Reserve onvoorzien vanuit de (lopende) grondexploitaties.

De totale boekwaarde van de actieve grondexploitaties bedraagt momenteel € 40,1 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 4.007.000.**

Totaal boekwaarde

		Boekwaarde 1-1-2023
	in miljoenen	
	POSITIEVE COMPLEXEN	
GZ106	Teylerspark fase 2	502.152
GZ26	Schoterhoek II	1.601.073
GZ29	Buytewech Noord	4.581.799
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**6.685.024**
	in miljoenen	
	NEGATIEVE COMPLEXEN	
GZ104	Lindelaan	721.474
GZ105	Tochtpad Noordeinde	659.942
GZ17	Noordse Buurt	32.000.115
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**33.381.531**
	TOTAAL ALLE COMPLEXEN	**40.066.555**

De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 16,4 miljoen. 10% van dit bedrag is **€ 1.644.000**.

Totaal nog te maken kosten actieve grondexploitaties

		Cost to complete 1-1-2023
	in miljoenen	
	POSITIEVE COMPLEXEN	
GZ106	Teylerspark fase 2	1.539.474
GZ26	Schoterhoek II	931.409
GZ29	Buytewech Noord	8.906.587
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**11.377.469**
	in miljoenen	
	NEGATIEVE COMPLEXEN	
GZ104	Lindelaan	1.810.410
GZ105	Tochtpad Noordeinde	1.789.103
GZ17	Noordse Buurt	1.458.596
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**5.058.109**
	TOTAAL ALLE COMPLEXEN	**16.435.578**

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 5.343.000** (€ 4.007.000 + € 1.644.000 - € 308.000).
Per 1 januari 2022 was dit nog een bedrag van **€ 5.745.000**. Het betreft hier daarom een verlaging van het benodigde weerstandsvermogen van € 402.000. Met dit bedrag kan het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2022 worden verlaagd.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	40,1	16,4
10%	0,1	0,1
Benodigd	**4,0**	**1,6**
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	**5,7**	
Af: opgenomen in voorziening	0,3	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	**5,3**	

11. Begrotingswijziging nr. 2023-12 vast te stellen.

Om de geactualiseerde grondexploitaties in de begroting te verwerken is onderstaande begrotingswijziging opgesteld. Het gaat om een administratieve wijziging zonder gevolgen voor het begrotingssaldo 2023-2027 maar met soms grote verschuivingen tussen jaarschijven.

Nr. 2023-12

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2023		2024		2025		2026		2027	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	4.045	4.045	9.746	9.746	-175	-175	3.349	3.349	-768	-768
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Saldo	**4.045**	**4.045**	**9.746**	**9.746**	**-175**	**-175**	**3.349**	**3.349**	**-768**	**-768**
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Saldo	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**
Totaal	**4.045**	**4.045**	**9.746**	**9.746**	**-175**	**-175**	**3.349**	**3.349**	**(768)**	**(768)**
Per saldo *)	**0**		**0**		**0**		**0**		**0**	

*) Let op: Een 'min'teken betekent een voordeel

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Bij de resultaten zijn een aantal kanttekeningen te benoemen. Deze kanttekeningen vormen risico's die voort komen vanuit maatschappelijke ontwikkelingen en project specifieke ontwikkelingen. Hieronder zijn de belangrijkste risico's kort opgesomd en wordt verwezen naar het MPG (paragraaf 4.4) waar de risico's uitgebreider zijn toegelicht.

- Stijging kosten bouw- en woonrijp maken
- Stijging plankosten
- Hypotheekrente en VON prijzen
- Stikstof
- Aanvullingswet geluid

Financiële en Juridische gevolgen

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2022 en een aantal reserves en voorzieningen. Een deel van de consequenties komt tot uitdrukking in het boekjaar 2022 en een deel in het boekjaar 2023. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder zijn de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2022 en de Algemene reserve kort samengevat.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2023 heeft een positief effect van **€ 1.081.000** op het Jaarrekeningresultaat van 2022. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Invloed op het Jaarrekeningresultaat 2022

Jaarrekeningresultaat 2022		
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	€	940.000
Positief eindresultaat grondexploitatie de Verwondering (na storting in Reserve dekking risico's woningbouw)	€	141.000
Invloed op jaarrekening	**€**	**1.081.000**

Deze verbetering wordt veroorzaakt door verlaging van de Voorziening nadelig saldi grondexploitaties en doordat een (klein) deel van het positieve eindresultaat van de grondexploitatie De Verwondering, na afsluiting, wordt meegenomen.

Het restant van het positieve eindresultaat van de grondexploitatie De Verwondering (€ 1.409.000) wordt toegevoegd aan de Reserve dekking risico's woningbouw. Hetzelfde geldt voor de eerder genomen winstneming van de Verwondering. Hierdoor komt de Reserve dekking risico's woningbouw uit op een bedrag van **€ 2.000.000**.

Onttrekking in de reserve winstneming (2022)

Reserve dekking risico's woningbouw (2022)		
Toevoegen winstneming voor grondexploitatie de Verwondering na afsluiting Grex	€	591.000
Positief eindresultaat grondexploitatie de Verwondering toevoegen aan Reserve	€	1.409.000
Totaal storting in Reserve dekking risico's woningbouw	**€**	**2.000.000**

Door het onttrekken van de eerder genomen (tussentijdse) winst van De Verwondering zal de Reserve winstneming worden verlaagd ondanks de winstneming van Schoterhoek II. De Reserve winstneming zal daardoor met **€ 368.000** worden verlaagd.

Onttrekking in de reserve winstneming (2022)

Reserve winstneming (2022)		
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II toevoegen aan Reserve winstneming	€	223.000
Vrijval uit Reserve van winstneming voor grondexploitatie de Verwondering na afsluiting Grex	€	-591.000
Totaal onttrekking uit Reserve winstneming	**€**	**-368.000**

Door het vrijvallen van € 112.000 uit de Voorziening afgesloten complexen en het verhogen van € 68.000 aan de Reserve onvoorzien grondexploitaties kan **€ 44.000** worden gestort in de Algemene reserve in het boekjaar 2022.

Storting in de Algemene reserve (2022)

Algemene reserve (2022)		
Verhoging Reserve onvoorzien grondexploitaties ten laste van Algemene Reserve	€	-68.000
Vrijval uit Voorziening afgesloten complexen toevoegen aan Algemene Reserve	€	112.000
Totaal storting in Algemene reserve	**€**	**44.000**

Geheimhouding bijlagen

Geheimhouding op de bijlagen 'Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2023' en 'Materiele vaste activa – strategische gronden 2023' op grond van artikel 87 Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid is in het belang van de economische en financiële positie van de gemeente. De in de grondexploitaties geprognotiseerde opbrengsten en kosten zijn gebaseerd op ramingen die geeffectueerd

worden middels grondverkopen, aanbestedingen, overeenkomsten etc. met een groot aantal partijen. Het is ongewenst dat partijen inzicht verkrijgen in de gemeentelijke aannames en juridische uitgangspositie om te voorkomen dat daarmee de gemeentelijke onderhandelingspositie geweld wordt aangedaan.

Bijlagen
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2022 (GEHEIM)
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2022 (OPENBAAR)
- Materiële vaste activa – strategische gronden 2023 (GEHEIM)

Advies meningsvormende raad I 8 juni 2023
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.